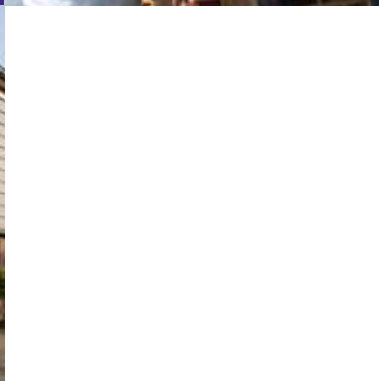
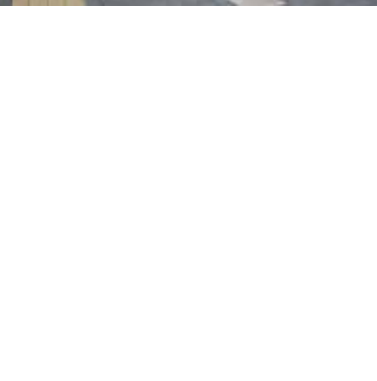
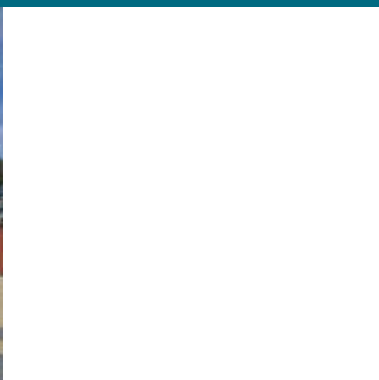




# Jaarverslag 2012



**woonwenz**

woningcorporatie sinds 1907



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>1 Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2012</b>	<b>5</b>
<b>2 De klant</b>	<b>11</b>
<b>3 Vastgoed</b>	<b>21</b>
<b>4 Leefbaarheid</b>	<b>31</b>
<b>5 Betrokkenheid van belanghouders bij beleid en beheer</b>	<b>39</b>
<b>6 De organisatie</b>	<b>45</b>
<b>7 Governance</b>	<b>53</b>
<b>8 Financieel beleid</b>	<b>59</b>
<b>9 Verslag Ondernemingsraad</b>	<b>77</b>
<b>10 Verslag Raad van Toezicht</b>	<b>81</b>
<b>11 Overige gegevens</b>	<b>89</b>

**Bijlage: jaarrekening 2012**

# Voorwoord





Het in 2012 vastgestelde ondernemingsplan is de leidraad voor ons beleid. In 2012 zijn al belangrijke stappen gezet in het verwezenlijken van de doelstellingen. Zo hebben wij de reorganisatie voorbereid die in 2013 kan worden geïmplementeerd, hebben wij een wensportefeuille 2030 bepaald en is kritisch gekeken naar onze bedrijfslasten. De wensportefeuille is bepalend voor de keuzes die wij de komende 20 jaar maken met betrekking tot ons vastgoedbestand. Deze acties zetten wij in om Woonwenz ook de komende jaren een stevige en vooraanstaande positie te laten innemen. Dit is in het belang van onze huurders die aangewezen zijn op betaalbare huisvesting en de ontwikkeling van de gebieden waar wij werkzaam zijn.

Ondanks het regeerakkoord (verhuurdersheffing oplopend tot 1,7 miljard; jaarlijkse bijdrage oplopend tot 5 miljoen per jaar) continueren wij het beleid van het investeren in ons vastgoed, in leefbaarheid in de wijken waar wij bezit hebben en in duurzaamheid. Dit beleid zorgt voor een gezond vastgoedbestand in een prettige leefomgeving tegen lage woonlasten. Kortom de continuïteit van de volkshuisvesting is ook

in de toekomst in ons werkgebied gegarandeerd. Uiteraard merkt ook Woonwenz het effect van de heffing, dat de komende jaren slechts deels wordt gecompenseerd door hogere huren. Wij gaan onze processen en uitgaven kritisch bezien en daar waar mogelijk besparingen doorvoeren.

2012 stond ook in het teken van een aantal spraakmakende projecten. Het gebied Maaswaard dat op de kaart is gezet door Crescendo en het in aanbouw zijnde Nedinsco. Venlo-Noord waar plannen voor zijn ontwikkeld en Venlo-Oost waar de leefbaarheidsprojecten tot spectaculaire resultaten leiden. Deze greep uit de lopende projecten geven een invulling aan het beleid dat verankerd is in onze naam Wonen enzovoorts.

Deze goede uitgangspositie is te danken aan de grote betrokkenheid van de medewerkers die iedere dag weer invulling geven aan de waarden waar wij voor staan. Ik ben trots om deel uit te maken van deze organisatie.

Frank van Engelen  
Directeur-bestuurder

# Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen





# 1

Het verslagjaar was het eerste jaar waarin ons nieuwe Ondernemingsplan 2012-2015 van kracht was.

Net als in de periode voorafgaand aan dit nieuwe Ondernemingsplan, blijven wij werken aan onze missie: “Het bieden van goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken in een vitale regio”. De randvoorwaarde was en blijft dat Woonwenz een financieel gezonde organisatie moet blijven. Het werken aan onze missie en het tegelijkertijd vasthouden aan de randvoorwaarde wordt steeds uitdagender. De financiële positie van de woningcorporaties,

en dus ook van Woonwenz, wordt steeds verder uitgehold door onder andere de Vestiaheffing en de verhuurdersheffing. Daarbij komt dat onze partners door bezuinigingen terughoudend zijn bij investeringen in gezamenlijke projecten.

Woonwenz blijft binnen haar mogelijkheden onveranderd investeren in haar woningen en in haar wijken. We kiezen ervoor om stevig te investeren in het verduurzamen van onze vastgoedvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid. Hiermee zorgen we voor een stevige positie van ons vastgoed op de lange termijn.

# Ontwikk

6

## 1.1 Missie en identiteit

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

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

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

## 1.2 Belangrijke ontwikkelingen 2012

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

### Vestia fiasco

Woningcorporatie Vestia uit Rotterdam kwam in 2012 in het nieuws vanwege haar derivatenportefeuille. De portefeuille bleek veel te groot te zijn en niet passend te zijn voor een woningcorporatie. De bijbehorende financiële risico's brachten niet alleen het voortbestaan van Vestia in gevaar, maar doen ook een zwaar beroep op het financiële achtervangsysteem van de corporatiesector. Onderdeel van het saneringsplan is dat alle andere woningcorporaties ongeveer 700 miljoen euro bijdragen. Dit bedrag wordt door middel van een heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting in een aantal jaren bij elkaar gebracht. Gezien de hoogte van de noodzakelijke heffingen is het maximum bedrag dat corporaties jaarlijks bij moeten dragen voor saneringssteun verhoogd van maximaal 1 procent van de jaarlijkse huurinkomsten naar maximaal 5 procent. Het Vestia fiasco heeft dan ook direct gevolgen voor de investeringscapaciteit van Woonwenz.

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

VVD en PvdA publiceerden 29 oktober 2012 het regeerakkoord 'Bruggen slaan', wat de leidraad is van het beleid van het kabinet Rutte-Asscher. Hierin zijn ingrijpende plannen opgenomen voor de woningcorporaties, die in het daaropvolgende Woonakkoord slechts zijn afgezwakt. Woningcorporaties moeten een heffing oplopend tot 1,7 miljard per jaar aan het rijk gaan betalen om het gat in de rijksbegroting te dichten. Voor Woonwenz betekent dit een heffing oplopend tot 5 miljoen per jaar, omgerekend een verlies aan investeringskracht van 100 miljoen. Geld wat niet geïnvesteerd kan worden in de regio Venlo. Hoewel de heffing dus een behoorlijke impact heeft op de investeringskracht, kiest Woonwenz er bewust niet voor om te bezuinigen op lopende projecten, de leefbaarheid of het onderhoud aan onze woningen. De bewoners van de wijken waar wij actief zijn en in de eerste plaats onze eigen huurders, mogen niet de dupe worden van dit rijksbeleid. Dat de meeste huurders evengoed last zullen krijgen van het Woonakkoord staat vast. Het kabinet wil namelijk de



# keuzelingen

huren (inkomensafhankelijk) verhogen met maximaal 4% plus inflatie. Deze extra huurinkomsten zijn onvoldoende om de jaarlijkse heffing te kunnen compenseren. Woonwenz zal dus hoe dan ook moeten bekijken waarop bezuinigd kan worden.

Wij hebben een belangrijke rol gespeeld in een lobby om in plaats van alleen te heffen de corporaties te verplichten te investeren in hun vastgoed en in hun wijken. Indien de miljarden aan heffingsgeld worden betaald aan rente op een lening, kunnen de corporaties voor ongeveer 50 miljard investeren in het vastgoed en de wijken. Via de btw vloeit hiervan 2,5 miljard per jaar (vijf jaar lang) terug naar het Rijk. Daarbij komen nog extra opbrengsten via de loonbelasting en vennootschapsbelasting. Niet alleen levert dit investeringsscenario uiteindelijk een fors bedrag voor de Schatkist op, het zorgt er tevens voor dat corporaties hun vastgoed in de wijken vervangen, verbeteren en verduurzamen. Ook de noodlijdende bouwsector zal daarom zeker garen spinnen bij dit alternatief. Dit plan is uiteindelijk door het nieuwe Woonakkoord van de baan. Het kabinet kiest voor een korte termijn benadering en de zekerheid van het heffingsmodel. Een gemiste kans volgens Woonwenz, voor alle corporaties in Nederland, voor de bouwwereld en zeker voor de wijken en haar inwoners.

## **Financiële positie gemeente en terughoudendheid partners leidt tot moeizame projecten**

De gemeente Venlo voert bezuinigingen door om de begrotingen sluitend te houden. Dit treft ook de Venlose woningcorporaties. Zo is in 2012 besloten om de onroerend zaak belasting te verhogen en heeft de gemeente een teruggetrokken houding bij de realisatie van projecten. Ook zijn er vanwege de financiële onduidelijkheden bij de gemeente nog geen bilaterale prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente en de afzonderlijke corporaties. Daarnaast is ook duidelijk merkbaar dat zorginstellingen te kampen hebben met financiële beperkingen. Hun investeringscapaciteit is beperkt, doordat ze financieel gekort worden door de overheid, door de beperkingen in de AWBZ en het scheiden van wonen en zorg. Het gezamenlijk

ontwikkelen van vastgoedprojecten gaat dan ook steeds moeizamer.

Onze partners kijken steeds vaker richting de woningcorporaties bij de realisatie van projecten. Wij werken graag samen met partners om onze maatschappelijke taak te vervullen, echter gaan wij niet de taken van een ander overnemen. Bovendien is de investeringscapaciteit van de woningcorporaties ook sterk afgenomen.

## **Samenwerkingsovereenkomst gemeente Horst aan de Maas**

Met de gemeente Horst aan de Maas is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de periode 2012-2020, die de basis vormt om samen te werken op het gebied van volkshuisvesting in de gemeente Horst aan de Maas. Door te investeren in een aantal kernen binnen deze gemeente zien wij kansen om de woonomgeving binnen de regio Venlo verder te verbeteren. De markt en de behoefte van de kernen zijn voor ons bepalend voor investeringen binnen deze gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat wij niet bouwen voor leegstand.

Vooralsnog is gestart met twee projecten in Meerlo en Melderslo. Samen met de gemeente Horst aan de Maas en Wonen Limburg is in 2012 gestart met het opstellen van prestatieafspraken om te komen tot verdere planvorming.



# Ontwikk

8

## **Ondernemingsplan “Onderweg in een veranderende omgeving”**

In 2012 is het ondernemingsplan 2012-2015 vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt voor het ondernemingsplan is dat Woonwenz een financieel gezonde organisatie is en dat ook wil blijven. Dat betekent dat we, net als de hele corporatiebranche, ons financieringsmodel tegen het licht houden en streven naar een sluitend verdienmodel. Daarbij zoeken we voortdurend naar de juiste balans tussen het maatschappelijk rendement en de financiële continuïteit. We willen nu en in de toekomst onze taak, het bieden van goed en betaalbaar wonen voor iedereen, uitvoeren. Tevens willen we doelstellingen realiseren, zoals het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken, een betrouwbare partner zijn voor al onze relaties en een actieve bijdrage leveren aan sociaal-culturele stijging van de klant en de vitaliteit van de regio. Betrokken, daadkrachtig, klantgericht, betrouwbaar, met vakmanschap, en, zonder de dorpen in de regio tekort te doen, hart voor Venlo varen we onze koers. Daarnaast is de komende jaren duurzaamheid ons speerpunt. Het gaat dan niet alleen over ons vastgoed, maar ook over de duurzaamheid van onze wijken en organisatie. Een andere focus, werkwijze, structuurwijziging en een cultuuromslag zorgen ervoor dat we klaar zijn voor de toekomst. Dit met een nog betere kwaliteit en hogere efficiency. De komende jaren blijven we ons onverminderd inzetten voor de regio Venlo: met visie, kapitaal en ons idealisme, want ook dat blijft.

# zelingen

# De klant





# 2

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

In de Ondernemingsplanperiode, startend in het verslagjaar, is extra aandacht voor het beperken van de woonlasten van onze

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

In 2012 was er ook onverminderd aandacht voor het thema Wonen, Welzijn, Zorg.

Woonwenz werkte hierin nauw samen met diverse zorg- en welzijnsinstanties. Onder meer de projecten Huizen van de Wijk en VenloDroom kregen veel aandacht.

# De klant

12

## 2.1 Verhuur woningen

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

### Betaalbare woningvoorraad

Eind 2012 hadden wij 6.826 betaalbare huurwoningen. In Tabel 1 is een overzicht van het aantal woningen naar huurprijs uiteengezet.

Woningen naar huurprijs*	31-12-2012	31-12-2011
Goedkoop (< € 366,37)	1.238	1.392
Middelduur (€ 366,37 - € 561,98)	5.588	5.596
<b>Betaalbare woningvoorraad</b>	<b>6.826</b>	<b>6.988</b>
Duur (€ 561,98 - € 664,66)	487	352
Geliberaliseerd (> € 664,66)	254	262
Woningen uit exploitatie genomen (huurprijs € 0)	225	248
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>7.792</b>	<b>7.850</b>

\* De hier gehanteerde huurprijsgrenzen zijn overgenomen uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en gelden per 1 juli 2012

Tabel 1

In 2012 werd 97% van de vrijkomende niet geliberaliseerde huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085 per jaar (doelstelling minimaal 90%). Hiermee wordt voldaan aan de "Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting". De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 2.

Belastbaar inkomen	Aantal opnieuw verhuurde woningen binnen DAEB-regeling*
Minder dan € 34.085	604
Meer dan € 34.085	20
<b>Totaal</b>	<b>622</b>

\* Betreft het aantal verhuringen inclusief verhuringen via Maesteyn BV  
Tabel 2

Om de verbreding van de klantenkring helder te positioneren, heeft Woonwenz een organisatorische scheiding aangebracht tussen de segmenten sociale verhuur en marktgerichte verhuur. In 2006 is voor de marktgerichte verhuur de aparte vennootschap Maesteyn BV opgericht. Bij Maesteyn BV is sprake van selectie, gericht op marktconforme huurvoorwaarden en verbreding van de klantenkring. Woonwenz blijft zich primair richten op de doelgroep met een jaarinkomen beneden € 34.085. In 2012 zijn in totaal 655 woningen verhuurd, waarvan 75 nieuwbouw- en transformatiewoningen. Het reguliere mutatiecijfer bedraagt 7,5% en is hoger dan in 2011 (6,4%). Het aantal verhuringen is af te lezen in Tabel 3.

Verhuur woningen 2012	Woonwenz	Maesteyn BV	Totaal
Nieuwbouw/transformatie	52	23	75
Bestaande bouw	522	58	580
<b>Totaal</b>	<b>574</b>	<b>81</b>	<b>655</b>

Tabel 3

### Huurverhoging 2012

De reguliere huurverhoging per 1 juli 2012 was gelijk aan de inflatie over 2011 en bedroeg 2,3% (maximale landelijke huurverhoging 2,3%). De verdeling van de huurverhoging over de woningen is uiteengezet in Tabel 4.

Percentage huurverhoging per 01-07-2012	Woningen sociale verhuur	Woningen marktgerichte verhuur	Totaal aantal woningen
0,0%	460	180	640
0,4% - 2,26%	47	0	47
2,3%	6.699	489	7.188
2,5%	1	0	1
<b>Totaal</b>	<b>7.207</b>	<b>669</b>	<b>7.876</b>

Tabel 4

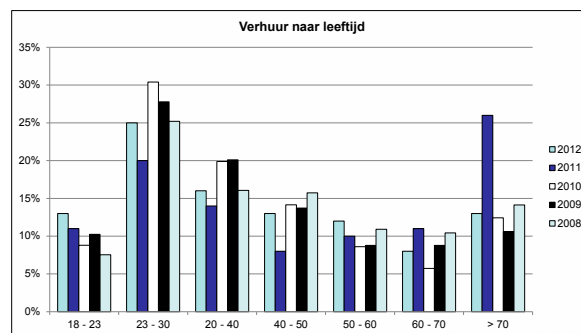
In dit overzicht zijn de woningen die uit exploitatie zijn genomen vanwege sloopplannen en/of herstructurering niet meegenomen. Huurverhogingen lager dan 2,3% worden doorberekend bij het bereiken van huursubsidiegrenzen en nieuwbouwwoningen. Ook kan een hogere huurverhoging dan de maximaal landelijke huurverhoging worden doorberekend indien contractueel vaste huurverhogingen zijn afgesproken. Dit is het geval bij verhuur aan een zorginstelling.

In 2012 kwamen geen bezwaarschriften binnen tegen de huurverhoging.

### Verhuur naar leeftijd

In 2012 werd 54% van de woningen verhuurd aan huurders jonger dan 40 jaar (45% in 2011). Dit is een belangrijke groep die voor een groot deel bestaat uit (her)starters op de woningmarkt. Daarnaast maakte een nieuwe doelgroep, studenten, vanaf 2011 onderdeel uit van deze groep. Als gevolg van de vergrijzing vond ook een groot deel van de verhuringen plaats aan huurders ouder dan 60 jaar. Rekeninghoudend met dit fenomeen passen we onze woningvoorraad hierop aan.

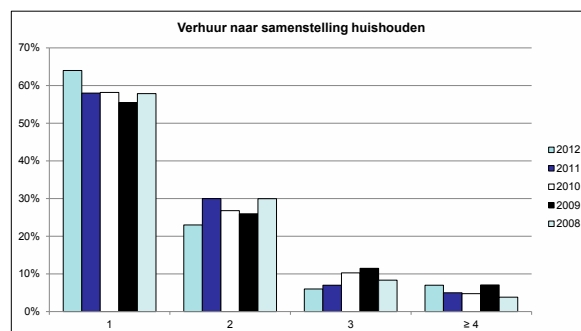
De verhuur naar leeftijd is afgebeeld in Figuur 1.



Figuur 1

### Verhuur naar samenstelling huishouden

De woningverhuur vond voor het grootste deel (87%) plaats aan huishoudens van één of twee personen. De gemiddelde huishoudgrootte bij nieuwe verhuringen is afgenomen van 1,60 in 2011 naar 1,58 in 2012. De verhuur naar samenstelling van het huishouden is afgebeeld in Figuur 2.



Figuur 2

# De klant

14

Corporatie in Perspectief	2012	2011	landelijk 2011*
Huur in relatie tot de maximaal redelijke huur	67,6%	68,9%	70,2%
Gemiddelde maandhuur per huurwoning	€ 434	€ 423	€ 433
Mutatiegraad	7,5%	6,4%	7,9%
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur	0,5%	0,7%	1,3%
Huurderving in relatie tot de jaarhuur	1,6%	0,9%	1,5%
<b>Overige kengetallen verhuur</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	
Aantal huurharmonisaties	528	385	
Gemiddelde huurharmonisatie	€ 54	€ 51	
Vordering vertrokken huurders	€ 342.000	€ 585.000	
Dotatie dubieuze debiteuren	€ 160.000	€ 146.000	
Aanzegging tot ontruiming	21	25	
Ontruiming	9	15	

\* Kengetallen afkomstig uit rapportage "Corporaties in perspectief 2012" van CFV

Tabel 5

## Overige verhuurcijfers

Eind 2012 bedroeg de gemiddelde huur, als percentage van de maximaal redelijke huur 67,6%. Hiermee ligt de relatieve huurprijs op een lager niveau dan landelijk (70,2% in 2011). Absoluut gezien ligt de gemiddelde maandhuur per woning in 2012 (€ 434) nagenoeg gelijk op het landelijk niveau van 2011 (€ 433).

De huurachterstand is in 2012 afgenomen ten opzichte van 2011, en nóg lager dan het landelijk gemiddelde van 2011. Evenals in 2011 is het aantal ontruiming lager dan de jaren daarvoor. Dit heeft te maken met de individuele, directe en vroegtijdige benadering van betrokkenen. Deze resultaten zijn dan ook in de huidige economische tijden zeer bijzonder te noemen.

De huurderving wegens leegstand is toegenomen, waardoor de leegstand uitkomt rond het landelijk niveau van 2011. Er was in 2012 ook enige structurele leegstand door gebrek aan vraag. Een overzicht van alle overige verhuurcijfers, voor een deel met een landelijke vergelijking, is af te lezen in Tabel 5.

## 2.2 Reduceren overige woonlasten

Voor een grote groep van onze huurders nemen de woonlasten een aanzienlijk deel van het besteedbaar inkomen in beslag. Wij vinden het onze taak om de kosten van wonen voor deze doelgroep betaalbaar te houden. Niet alleen de huurprijs is bepalend voor de hoogte van de woonlasten, maar in toenemende mate zijn ook overige woonlastencomponenten van groot belang. Een integraal landelijk beleid en toezicht op de ontwikkeling van totale woonlasten, is helaas niet voorhanden. Een aantal woonlastencomponenten is door ons niet te beïnvloeden, zoals gemeentelijke heffingen, energieprijzen en de verzekeringspremies. Wel achten wij het energieverbruik, de servicekosten en de kosten van huurdersonderhoud door ons beïnvloedbaar. Met name op deze drie terreinen voerden wij het afgelopen jaar een voor huurders prijsdrukkend beleid.



### Reduceren energieverbruik

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

Er is nog veel winst te behalen in “beïnvloeding van het stookgedrag”. Dat neemt niet weg dat wij in voorkomende gevallen niet zullen schuwen om warmteterugwinning of zonlichtenergie toe te passen. Toch focussen we ons voor de periode 2012-2015 op de beïnvloeding van stookgedrag, het continueren van verbetering van woningisolatie en het daar waar nodig optimaliseren van installaties. Het huidige resterende aantal van 173 “F-labels” en 29 “G-labels” proberen wij daarmee zo veel als mogelijk op te heffen. In paragraaf 3.9 wordt het gebruik van duurzame energiemaatregelen nader toegelicht.

### Reduceren servicekosten

Ook in 2012 is het reduceren van servicekosten en de daarmee gepaard gaande administratieve lastenverlichting een aandachtspunt geweest. Wij streven er naar om

servicekosten die niet of moeilijk zijn te herleiden tot individuele gebruikers en servicekosten van financieel beperkte omvang, onder te brengen in de algemene bedrijfskosten. In wezen zijn deze kosten onlosmakelijk verbonden met de verhuur van de woning.

### Reduceren huurdersonderhoud

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

Klein huurdersonderhoud	2012	2011
Aantal reparaties klein huurdersonderhoud	2.405	2.447
Kosten klein huurdersonderhoud	€ 230.334	€ 212.328

Tabel 6



# De klant

## 2.3 Specifieke doelgroepen

In totaal exploiteren wij 315 permanente woongelegenheden voor bijzondere aandachtsgroepen. In 2012 is een locatie toegevoegd voor permanente huisvesting van begeleid wonen voor lichamelijk beperkten. In Tabel 7 is een overzicht opgenomen van deze activiteiten voor bijzondere aandachtsgroepen.

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

Tabel 7

Ook helpen we partnerinstellingen aan huisvesting om tijdelijk begeleid wonen te faciliteren, met als doel om uiteindelijk zelfstandig te wonen. In 2012 hebben we acht personen geholpen, die een begeleidingstraject hebben afgerond. Een overzicht van het aantal personen dat in 2012 via een begeleid wonen traject of op verzoek van een partnerinstelling door ons is gehuisvest, is afgebeeld in Tabel 8.

Partnerinstelling	Omschrijving project	Aantal personen
RCG	Huren op Proef	1
Stichting Wel.kom	Wonen op Proef	11
Vrouwenopvang	Huisvesting bewoners Blijf	5
Stichting Dichterbij	Huisvesting bewoners Dichterbij	4
Stichting Exodus	Huisvesting bewoners Exodus	2
Mensana	Huisvesting bewoners Mensana	2
Leger des Heils	Doorstroming Domus	5
Leger des Heils	Housing First	1
De Seizoenen	Huren op Proef	1
	<b>Totaal</b>	<b>32</b>

Tabel 8

Tenslotte hebben we 16 asielzoekers gehuisvest, hiermee is voldaan aan de taakstelling 2012.

## 2.4 Wonen, welzijn en zorg

De steeds verdergaande (dubbele) vergrijzing stelt veel eisen aan producten die nodig zijn om wonen en leven van ouderen goed te faciliteren. Daarvoor werd ook in 2012 intensief samengewerkt tussen partners in wonen, welzijn en zorg. Als verlengstuk van de door de gemeente opgestelde leidraad “thuis in de buurt” is integraal handelen steeds meer attitude geworden. Activiteiten die wij ondernemen zijn altijd afgeleid van dit nieuwe handelen.

### Woningvoorraad

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

In 2012 zijn een aantal nieuwbouwinitiatieven ondernomen die specifiek gericht zijn op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Zie Tabel 9.

Project	Programma	Planning
Wachtpoststraat, Venlo-Centrum	17 zorgappartementen, 5 groepswoningen met ontmoetingsruimte	Opgeleverd in 2012
Kloosterstraat, Velden	13 zorgappartementen, praktijkruimte	Opgeleverd in 2012
Bremmerbos, Venlo-Oost (18 huur; 8 koop)	26 levensloopbestendige woningen	Oplevering in 2012
Park Rijnbeek, Venlo-Oost	22 levensloopbestendige woningen	Oplevering in 2013
Oude Staay locatie, Blerick	Circa 50 sociale huurwoningen	Oplevering in 2016

Tabel 9

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

### Huizen van de Wijk

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

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

Tabel 10

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

# De klant

18

met buurt- en bewonersnetwerken en maatschappelijke instanties.

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

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

Naast de hierboven genoemde activiteiten zijn verdere stappen gezet naar een multifunctionele accommodatie in het gebied “Op de Berg” in Venlo-Oost. In het gebied Casinoweg, Ericaweg, Leutherweg wordt een Huis van de Wijk gerealiseerd samen met een basisschool. Realisatie vindt plaats in samenwerking met de gemeente Venlo. Daarnaast bezit Woonwenz nog complexgebonden ontmoetingsruimtes in D’n Baand, De Casinoflat, De Vierpaardjes, het Casinopark, De Tegelseweg, De Houtsnip en Jozefhof.

## VenloDroom

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

- grotere betrokkenheid van burgers
- uitgaan van eigen kracht, kracht sociale omgeving en kracht van de wijk bij individuele vragen



- organiseren van wonen, werken, welzijn en zorg dicht bij de burgers in Huizen van de Wijk
- zelf doen als het kan, individuele voorzieningen als het moet, waardoor het goedkoper wordt

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

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

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

### Prestaties woningaanpassingen

Op basis van de WMO-regeling kunnen huurders een beroep doen op de gemeente voor de financiering van noodzakelijke woningaanpassingen. Indien de noodzaak is aangetoond, zorgen wij voor het aanbrengen van de aanpassing(en) en de gemeente voor de financiering. Sinds 2007 kunnen huurders kleine woningaanpassingen rechtstreeks bij ons aanvragen. Omdat voor deze voorzieningen geen medische indicatie nodig is, kunnen de aanpassingen sneller en tegen lagere kosten gerealiseerd worden. Dit gemeentelijk beleid is per 1 maart 2012 gewijzigd, waarbij kleinere woningaanpassingen door de bewoners zelf moeten worden betaald. Hierdoor zijn veel woningaanpassingen onbereikbaar geworden voor de doelgroepen waarvoor Woonwenz primair actief is. Dit betekent dat wonen hierdoor minder optimaal kan in de bestaande woningen. Het aantal woningaanpassingen is in 2012 dan ook afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren.

In Tabel 11 is af te lezen dat wij in 2012 op 155 adressen nieuwe woningaanpassingen hebben gerealiseerd en op 106 adressen onderhoud hebben uitgevoerd aan woningaanpassingen. In totaal is hiervoor een bedrag van € 241.286 uitgegeven.

Overzicht woningaanpassingen	2012	2011
Aantal adressen met een nieuwe woningaanpassing	155	312
Aantal adressen met onderhoud aan woningaanpassingen	106	71
<b>Totale uitgaven woningaanpassingen</b>	<b>€ 241.286</b>	<b>€ 316.557</b>

Tabel 11

## 2.5 Klanttevredenheid

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

Tabel 12 geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2012 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,8.

Klanttevredenheid	Woonwenz 2012	Landelijk gemiddelde 2012	Woonwenz 2011
Nieuwe huurders	8,0	7,4	7,8
Vertrokken huurders	7,3	7,2	7,3
Afhandeling reparatieverzoeken	7,8	7,2	7,7
Geriefsverbeteringen	8,1	Nb	8,1
Planmatig onderhoud	7,7	7,1	nvt

Tabel 12

# Vastgoed





# 3

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

In dit kader speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Duurzaamheid staat daarbij niet alleen voor onderhoudsvrije materialen en energiezuinige woningen.

Maar staat ook voor een scherpe afweging tussen renoveren of slopen en nieuwbouw. Dit vraagt om een creatieve manier van omgaan met ons vastgoed. Waar mogelijk zullen wij eerst bekijken of levensduurverlenging mogelijk is. Wellicht door ons vastgoed te transformeren. In het verslagjaar hebben wij bijvoorbeeld om in de vraag naar studentenhuysvesting te voldoen, in diverse appartementen studentenkamers gerealiseerd.

Sinds enkele jaren zetten wij tevens fors in op het toepassen van energiebesparende maatregelen, het verbeteren van de energielabels en het daarmee terugdringen van de woonlasten voor onze huurders. In 2012 is bijvoorbeeld door diverse maatregelen een CO<sub>2</sub>-reductie van meer dan 10% behaald. Ook de komende jaren zullen wij, ondanks de heffingen waar wij mee geconfronteerd worden, deze koers voortzetten.

# Vastgoed

22

## 3.1 Bestaande vastgoedportefeuille

Woonwenz had per 31 december 2012 in totaal 7.792 woningen en 1.862 overige verhuureenheden in duurzaam beheer. Een onderverdeling naar type verhuureenheden is afgebeeld in Tabel 13.

Aantal verhuureenheden	31-12-2012	31-12-2011
<b>Woningen</b>		
Grondgebonden woningen	3.379	3.467
Etagewoningen	4.188	4.182
HAT-woningen en kamers	225	201
<b>Totaal Woningen</b>	<b>7.792</b>	<b>7.850</b>
<b>Overige verhuureenheden</b>		
Standplaatsen voor woonwagens	46	46
Woonwagens	11	11
Winkels en kantoren	98	95
Garages en parkeerplaatsen	1.264	1.194
Overigen	443	440
<b>Totaal overige verhuureenheden</b>	<b>1.862</b>	<b>1.786</b>
<b>Totaal</b>	<b>9.654</b>	<b>9.636</b>

Tabel 13

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

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

Uit Tabel 14 is af te lezen dat wij in 2012, 71 woningen en 6 andere verhuureenheden (5 garages; 1 commerciële ruimte) hebben verkocht. Hier tegenover staat dat wij 54 nieuwbouwwoningen en 122 overige verhuureenheden aan ons bezit hebben kunnen toevoegen en 29 woningen en 11 overige verhuureenheden hebben getransformeerd. Er zijn 52 woningen en 4 overige verhuureenheden gesloopt. Daarnaast zijn er 18 verhuureenheden en 47 overige verhuureenheden uit exploitatie genomen. Per saldo is ons bezit in 2012 afgenomen met 58 woningen en toegenomen met 76 overige eenheden.

Mutaties 2012	Woningen	Overige verhuureenheden	Totaal
Beginstand	7.850	1.786	9.636
Nieuwbouw	54	122	176
Transformatie	29	11	40
Verkoop	-71	-6	-77
Herstructurering	-52	-4	-56
Uit exploitatie	-18	-47	-65
<b>Eindstand</b>	<b>7.792</b>	<b>1.862</b>	<b>9.654</b>

Tabel 14



### 3.2 Nieuwbouw

Onderstaand wordt de planning per nieuwbouwproject gespecificeerd, waarbij een verdeling is gemaakt naar opleveringen in 2012 (zie Tabel 15), 2013 (zie Tabel 16) en begrote nieuwbouwprojecten na 2013 (zie Tabel 17).

Opgeleverd in 2012

Project	Programma	Investering
Keizerstraat, Venlo-Centrum	1 bovenwoning en commerciële ruimte	€ 900.000
Wachtpoststraat, Venlo-Centrum	17 zorgappartementen, 5 groepswoningen en ontmoetingsruimte	€ 6.000.000
Kloosterstraat, Velden	13 appartementen en praktijkruimte	€ 4.700.000
Bremmerbos, Venlo-Oost	26 levensloopbestendige woningen (18 huur; 8 koop)	€ 4.600.000
<b>Totaal</b>	<b>62 woningen (54 huur; 8 koop)</b>	<b>€ 16.200.000</b>

Tabel 15

In 2012 zijn 62 woningen opgeleverd. Verder was in 2012, naast een aantal andere woningbouwprojecten, de herbestemming van het rijksmonument Nedinsco een belangrijke activiteit. Een bekend Venloos industrieel Rijksmonument dat een nieuwe functie krijgt; wonen en werken. Er worden 27 sociale huurappartementen voor starters gerealiseerd en circa 3.000m<sup>2</sup> kantoorruimte/commerciële functies.

Begroot voor 2013

Project	Programma	Investering (schatting)
Nedinsco, Venlo-Zuid	27 appartementen en 3.000 m <sup>2</sup> commerciële ruimte	€ 17.873.000
Q4 Blok Bergstraat, Venlo-Centrum	14 stadswoningen en 13 appartementen	€ 7.295.000
Grondgebonden woningen Park Rijnbeek, Venlo-Oost	22 levensloopbestendige parkwoningen	€ 4.944.000

Tabel 16



# Vastgoed

24

Gepland na 2013

Project	Programma	Jaar oplevering (schatting)
Melderslo	8 grondgebonden woningen	2014
Meerlo	4 grondgebonden woningen	2014
Venlo-Noord fase II	53 levensloopbestendige- en eengezinswoningen in sociale huursector, gefaseerde uitvoering	2014-2017
Straatwand Casinoweg, Venlo-Oost	multifunctionele accommodatie	2015
Oude Staay locatie Blerick centrum	circa 50 sociale huurappartementen	2016
Wijkontwikkeling Q4, Venlo-Centrum	nog niet volledig bekend	Nb
Kerkhofweg, Venlo-Zuid	circa 45 grondgebonden woningen	Nb
De Wal, Arcen	nog niet volledig bekend	Nb
De Waag, Arcen	nog niet volledig bekend	Nb

Tabel 17

### 3.3 Transformatie

We zijn al enkele jaren bezig met de revitalisering van het Kloosterkwartier in de binnenstad, waarvan in 2012 fase 2 is afgerond. In 2012 zijn vijf bestaande appartementen getransformeerd tot 19 gemeubileerde en gestoffeerde studentenkamers. Daarnaast zijn 10 appartementen gerenoveerd. Ook is in 2012 een nieuwe fietstunnel aan de Koninginnesingel gemaakt, ten behoeve van een rechtstreekse fietsverbinding met het Kloosterkwartier. Hiervoor werd een onderdoorgang gemaakt dwars door ons appartementsgebouw en zijn enkele garageboxen aan de achterzijde verdwenen. Met de realisatie van de tunnel is de transformatie van de appartementen zo goed als gereed.



### 3.4 Verkoop

Al bijna 20 jaar bieden wij een toenemend aantal huurders en andere woningzoekenden de mogelijkheid om een huurwoning te kopen. Wij verkopen de woningen zonder bezwarende bepalingen op basis van de getaxeerde marktwaarde. Huurders van Woonwenz betalen echter geen overdrachtsbelasting en notariskosten. Bij verkoop aan deze groep nemen wij deze kosten voor onze rekening.

#### Aantal verkochte huurwoningen

Tot en met 2012 zijn in totaal 3.304 woningen voor verkoop aangewezen. Daardoor heeft een groot deel van onze huurders de keuze tussen huren of kopen. Een overzicht van de verkochte huurwoningen is opgenomen in Tabel 18.

Van de 3.304 voor verkoop aangewezen woningen is tot en met 2012 49% verkocht, waarvan ongeveer de helft aan huurders. In 2012 zijn 71 woningen verkocht. Ondanks de algemene teruggang van de woningmarkt blijft er dus behoefte aan de door ons aangeboden woningen.

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

Tabel 18

#### Verkoop kavels

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

opdrachtgeverschap nagestreefd wordt. Inmiddels zijn 51 van de in totaal 59 kavels verkocht. Er is in 2012 geen kavel verkocht.

#### Verkoop overig vastgoed

Van de 171 voor verkoop aangewezen garages zijn er tot en met 2012, 57 verkocht. In 2012 zijn 5 garages verkocht, waarvan één aan een huurder. Daarnaast is in 2012 één commerciële ruimte verkocht.

#### Verkoop nieuwbouwwoningen

In 2010 is gestart met de realisatie van nieuwbouwprojecten (deels) in de verkoopsector. Van de 23 opgeleverde koopwoningen zijn inmiddels 12 woningen verkocht, waarvan 4 woningen in 2012. Een aantal nog niet verkochte koopwoningen wordt inmiddels verhuurd. Een overzicht van de reeds verkochte nieuwbouwwoningen is in Tabel 19 opgenomen.

Project	Aantal verkoop- woningen	Aantal verkochte woningen t/m 2012
Hoek 12	12	6
Bondsgebouw	3	3
Bremmerbos	8	3

Tabel 19



# Vastgoed

26

## 3.5 Overige vastgoed- en grondtransacties

Naast de verkoop van woningen hebben er ook overige vastgoed- en grondtransacties plaatsgevonden. De aankopen zijn opgenomen in Tabel 20 en de verkopen zijn opgenomen in Tabel 21.

Aankoop	Motivering	Bedrag
Bremweg	Grond ten behoeve van project Bremmerbos	€ 306.819,47

Tabel 20

Verkoop	Motivering	Bedrag
Via Crescendo	Appartementsrechten ten behoeve van verkoop en levering deel de Zorggroep	€ 671.530,21
Rijnbeek	Overdracht grond openbaar gebied aan gemeente Venlo	€ 1,00
Venlo-Oost	Grondruil tuinen witte woningen	€ 0,00
Koninginnesingel	Grond ten behoeve van de onderdoorgang	€ 1,00

Tabel 21



## 3.6 Herstructurering

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

Vanaf 2012 is gestart met het gefaseerd slopen van woningen in Venlo-Noord. Dit betreft alleen woningen die door mutatie leeg komen te staan. In 2012 zijn hier 46 woningen gesloopt. De resterende 136 woningen worden de komende jaren gesloopt.

Ook zijn in 2012 aan de Kerkhofweg 6 woningen gesloopt. De leegstaande panden hadden een negatief effect op de leefbaarheid.

## 3.7 Onderhoud

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

Een belangrijk speerpunt van ons onderhoudsbeleid is de veiligheid van de klant. Risico's die deze veiligheid in de weg staan zijn onder andere bouwconstructies, brandveiligheid en legionella. Wij hanteren de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en hebben ten aanzien van de genoemde risico's maatregelen opgenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting. Om te voldoen aan de (niet gedefinieerde) beheersplicht voor leidingwaterinstallaties in woningen waarvoor geen wettelijk verplichte zorgplicht geldt, is er in 2012 speciaal aandacht geweest voor het voorkomen van verontreiniging van drinkwater, zoals met legionella. Er zijn toestelbeveiligingen vervangen of aangebracht die terugstroming van verontreinigd water in het leidingnet moeten voorkomen. Om te voldoen aan de beheersverplichtingen zoals periodieke monsternamen, toestelcontrole, temperatuurmetingen en het treffen van maatregelen ten gevolge van besmettingen is een bedrag uitgegeven van € 58.592 en aan extra preventieve maatregelen is in 2012 een investering gedaan van € 630.671.

### 3.8 Renoveren

Bij renovatie vindt een ingrijpende verbetering of aanpassing van de woning plaats, die verder gaat dan het reguliere onderhoud. Met renovatie bereiken we een aanzienlijke kwaliteitsverbetering en levensduurverlenging van het vastgoed. Woningrenovatie voeren wij projectmatig en in nauw overleg met de huurders uit. In 2012 is gestart met de voorbereidingen van de renovatie van 141 woningen in "De Ruit" in Venlo-Oost.

### 3.9 Duurzame energiemaatregelen

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

#### Duurzame energiemaatregelen bestaande woningvoorraad

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

Met de uitgevoerde werkzaamheden in 2012 is een totale vermindering van 3,18% gerealiseerd. Dit is gerealiseerd door de uitgevoerde isolatie werkzaamheden, installatie vervanging, sloop van woningen en verkoop van woningen. Daarnaast is in 2012 besloten om collectieve elektra duurzaam in te kopen. Er wordt nu 100% groene stroom gebruikt. De CO<sub>2</sub>-reductie als gevolg van de toepassing van groene stroom bedraagt 1.641.000 kg, 7,77%. Hiermee is de totale reductie inclusief groene stroom 10,95%.

We streven ernaar om, zoals opgenomen in het ondernemingsplan, over de periode 2012 – 2015 de CO<sub>2</sub>-uitstoot zodanig te verminderen dat de totale vermindering over de periode 2008-2015 16% bedraagt. Deze prestatie is al in 2012 behaald. De prestaties van 2008 - 2012 zijn afgebeeld in Tabel 22.

Jaar	CO <sub>2</sub> -reductie
2008	3,78%
2009	2,61%
2010	2,12%
2011	3,04%
2012	10,95%
<b>Totaal</b>	<b>20,50%</b>

Tabel 22

Ook streven we ernaar om geen woningen meer te hebben met energielabel F en G. De prestaties van 2008 - 2012 zijn afgebeeld in Tabel 23.

# Vastgoed

28

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

Tabel 23

Hierbij dient te worden opgemerkt dat vanaf 2010 ook de nieuwbouwwoningen (gebouwd vanaf 1998) zijn opgenomen in de grafiek. Daarnaast zijn in de cijfers van 2012, 18 nieuwbouwwoning nog niet opgenomen in de tabel, waarvan de verwachting is dat deze woningen energielabel A hebben. Ook is in 2012 de berekeningsmethodiek door de overheid aangepast, waardoor er meer F en G labels bij zijn gekomen.

Uit de o-meting van eind 2007 kwam naar voren dat we 710 woningen met een energielabel F bezaten en 167 woningen met een energielabel G (samen 877 woningen). Eind 2012 hadden we 202 woningen met een energielabel F of energielabel G in ons bezit. Dit betekent een afname van 675 woningen ten opzichte van eind 2007.

In 2011 is besloten om het aantal resterende energielabels F en G zoveel als mogelijk te reduceren, waarvoor een extra budget is uitgegeven van € 500.000. De verwachting is dat in 2017 de gehele upgrade is voltooid. Redenen om woningen niet te upgraden zijn de afhankelijkheid van medewerking van bewoners, extreem hoge kosten bij monumenten of een vastgoedontwikkeling op korte termijn.

Daarnaast nemen we deel aan het in 2012 opgestarte project Zonnig-Limburg. Dit is een project van 22 Limburgse woningcorporaties en de provincie Limburg, waarbij samen wordt gewerkt om tegen zeer gunstige voorwaarden

huurders te laten investeren in zonnepanelen. Huurders kunnen via Zonnig-Limburg twee subsidies ontvangen. Eén subsidie komt uit de Limburgse Energie Subsidie (LES) van de Provincie, waarvan een deel van deze subsidie speciaal is gereserveerd en daarmee veiliggesteld voor het project Zonnig-Limburg. De tweede subsidie wordt beschikbaar gesteld door de deelnemende woningcorporaties. In totaal kan de subsidie oplopen tot € 1.400 per huishouden. Naast dat flinke subsidiebedrag kunnen de huurders bij een pakket van minimaal 5 panelen gebruikmaken van een zeer gunstige lening van de Provincie Limburg. Door de lage rente van deze lening en directe besparing op de energierekening leveren de panelen direct meer op dan wat men aan rente en aflossing betaalt. Door deel te nemen aan dit initiatief hopen we vele huurders te kunnen stimuleren om te investeren in deze duurzame vorm van energievoorziening.

## Duurzame energiematregelen nieuwbouwprojecten

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

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

In Tabel 24 is een overzicht opgenomen van de WKO-installaties die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd.

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

Tabel 24

### Duurzame materialen

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

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

Ook steunt Woonwenz sinds 2010 The Borneo Initiative, met deelname aan het Corporatiefonds Borneo. Centraal bij de aanpak van The Borneo Initiative staat dat de houtkapbedrijven die in Borneo tot FSC-certificering overwensen te gaan, worden ondersteund bij het verkrijgen van het FSC-certificaat. Dit gebeurt door een deel van de

kosten te vergoeden via een ontwikkeld subsidiemodel en het proces te ondersteunen met deskundigheid. Daartoe mobiliseert The Borneo Initiative zowel de vraag- als aanbodzijde door de keten van houthandel, bouwwereld, concessiehouders, overheden en bosexperts bij elkaar te brengen, te stimuleren en te ondersteunen.



# Leefbaarheid







# 4

De leefbaarheid in de Venlose wijken is de afgelopen 12 jaar aanzienlijk verbeterd. De situatie in 1998 liet volgens de leefbaarometer van het Ministerie van BZK een matige tot slechte leefbaarheid zien in grote delen van Venlo. We hebben de afgelopen jaren niet stilgezeten. Herstructurering en verkoop van huurwoningen leidden tot de verbetering van onder andere Venlo-Noord en Venlo-Zuid. Daarna werd in deze wijken gewerkt aan veiligheid volgens het principe “schoon, heel en veilig”. De sociale cohesie steeg evenredig met de leefbaarheid, waarna bewoners steeds meer betrokken raakten. Van repressief werken om excessen uit te bannen, werd de focus verplaatst naar preventief opereren.

In 2010 werd opnieuw de leefbaarheidssituatie gemeten. De leefbaarheid in de wijken waar wij actief zijn geweest bleek enorm gestegen te zijn. Het blijkt dat aandacht voor de wijken écht loont. De kwaliteit van woon- en leefomgeving is niet alleen belangrijk voor bewoners. Ook voor de economische kracht van Venlo, de sociaal-economische vitaliteit van de wijken en natuurlijk ook voor de waarde van ons vastgoed

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

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

Woonwenz koos ervoor, ook in 2012, om zich waar het gaat om leefbaarheid vooral te concentreren op de wijken waar wij substantieel bezit hebben. Ook in 2012 hebben wij ons volgens deze principes ingezet voor de leefbaarheid in onze wijken.

# Leefbaar

32

## 4.1 Gevarieerde wijken door gebiedsgerichte aanpak

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

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

### Voorbeelden gebiedsgerichte aanpak

#### • Venlo-Noord

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

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

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

In 2012 zijn de plannen aan de bewoners gepresenteerd en verwacht wordt in 2013 te kunnen starten met de bouw, waarna in 2014 de eerste woningen worden opgeleverd. Naar verwachting wordt het gehele plan in 2017 opgeleverd. Overleg met bewoners en inbreng van bewoners waar het gaat om de woningen en leefbaarheid zijn uitgangspunt in de gebiedsontwikkeling.

#### • Venlo-Oost

In 2005 stelde de gemeente Venlo in samenwerking met Woonwenz de Wijkfoto Venlo-Oost op. Venlo-Oost was een gevarieerde, groene wijk, maar ook een wijk met leefbaarheids- en veiligheidsproblemen. Een wijk met een gebrek aan bepaalde typen woningen en voorzieningen en een openbare ruimte die verbeterd moest worden. Een jaar later werd officieel gestart met de gebiedsontwikkeling. De aanpak van Venlo-Oost is bijzonder door de grote variatie aan ingrepen, zeer afhankelijk van de buurt. Een gebied waar fors is ingegrepen, is Vogelhut / Bloemenbuurt. De Bremflats hebben hier plaatsgemaakt voor grondgebonden seniorenwoningen. De 135 zogenaamde Witte Woningen zijn gerenoveerd en de openbare ruimte is op hoogwaardige wijze opnieuw ingericht. De buurt biedt nu geschikte woningen voor zowel gezinnen met kinderen als senioren. In de buurt Leutherberg is vooral op sociaal vlak geïnvesteerd. In het project Sociale Stijging zijn hier vele huishoudens thuis bezocht en geholpen met problemen op het gebied van inkomen, gezondheid, opvoeding, wonen en werk. Doel van het project was om mensen te laten 'stijgen op de sociale ladder' én om sociale cohesie in de buurt tot stand te brengen. Om die reden heeft Woonwenz ook al enkele jaren een buurtcoördinator in dienst die in de wijk een belangrijke rol speelt in de participatie van bewoners. De gebiedsontwikkeling in deze vorm is eind 2012 ten einde gekomen. Opvallend is dat de wijk door de landelijke Leefbaarometer veel beter beoordeeld wordt dan zes jaar geleden. Ook scoort de wijk in de stadspelling veel

# rtheid



beter en is het aantal overlastmeldingen in de periode tussen 2009 en 2011 met maar liefst 37% gedaald. In diezelfde periode is de buurt Leutherberg, die een zeer negatief imago had, een stuk populairder geworden. Het aantal huuropzeggingen daalde van 11% naar 5%, terwijl het aantal reacties op vrijkomende woningen meer dan verdubbelde.

Belangrijker dan cijfers, is dat Venlo-oost inmiddels gezien wordt als voorbeeldwijk op het gebied van participatie van bewoners. Met hulp van gemeente, Woonwenz en andere instanties zijn diverse bewonersinitiatieven van de grond gekomen. Deze hoge mate van participatie heeft ertoe geleid dat er in Venlo-Oost verschillende projecten op het gebied van zorg en welzijn zijn gestart én succesvol zijn geworden. Vooral het programma VenloDroom boekt veel successen, zie paragraaf 5.3. Hoewel de gebiedsontwikkeling officieel ten einde is gekomen blijven Woonwenz en de gemeente in de wijk investeren. Met name op het gebied van leefbaarheid is blijvende aandacht cruciaal om het niveau op peil te houden. Er wordt momenteel een nieuwe aanpak voorbereid gebaseerd op de afspraken die de gemeente en de woningcorporaties met elkaar gemaakt hebben in het nieuwe Strategisch Akkoord (STRAK II). In de nieuwe aanpak is ook aandacht voor een aantal projecten dat nog niet is gerealiseerd.

- **Blerick**

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

- **Maaswaard**

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

Eind 2011 leverde Woonwenz het luxe woongebouw Crescendo op en sloot hiermee de eerste fase van de opwaardering van Maaswaard af. Aan de Nedinsco Fabriek wordt momenteel hard gebouwd. In 2012 is gestart met de verhuur van de 27 starterswoningen en de commerciële ruimtes. Het gebouw wordt in 2013 opgeleverd, waarna de bewoners en bedrijven zich er kunnen vestigen. Inmiddels is ook de gemeente Venlo gestart met de bouw van een nieuw stadskantoor, dat net als de Nedinsco Fabriek en Crescendo een icoon aan de Maas wordt.

Samen moeten de drie gebouwen en hun groene omgeving van Maaswaard een fantastisch nieuw gebied aan de Venlose maasoever maken. Naar verwachting wordt de opwaardering van Maaswaard, met het gereedkomen van het nieuwe stadskantoor, in 2014 afgerond.

# Leefbaar

## 4.2 Samenwerken is cruciaal

Woonwenz is continu aanwezig in de wijken. Het rechtstreekse contact met de bewoners is een belangrijke basis voor de ontwikkeling van wijken. Huisbezoek, spreekuur in wijksteunpunten en sociale controle binnen leefbaarheid, gebruiken we als middelen om (noodzakelijke) acties te ondernemen. We trekken hierin op met diverse instanties, zoals de gemeente, politie, zorg- en welzijnsinstanties, bewonerswerkgroepen en wijkoverleggen. In 2012 participeerden wij onder andere in handhavingsprojecten. Samen met de gemeente en politie zorgden wij mede voor de bezetting van wijkinformatiepunten en zetten wij onze buurtbeheerders in om controle te houden op de leefbaarheid.

- **Gedeelde verantwoordelijkheid**

In de samenwerking met andere partijen kijken we niet primair onder wiens verantwoordelijkheid bepaalde leefbaarheidsaspecten vallen, maar wie deze het beste kan oplossen. De leefbaarheid van een wijk wordt immers bepaald door diverse factoren, zoals sociale cohesie tussen bewoners, toegang tot zorg- en welzijnsinstellingen, de gemeenschappelijke woonomgeving, het beperken van overlast en het verhogen van de veiligheidsbeleving. Wanneer instanties samen met bewoners een gezamenlijke verantwoordelijkheid voelen voor al deze aspecten kan dit voor alle partijen, inclusief de wijk als geheel, grote voordelen opleveren

- **Buurt en Bewonersnetwerk**

Venlo-Oost kent sinds 2011 een buurt- en bewonersnetwerk. Een netwerk waarin bewoners en instanties samen optrekken in het vorm geven van de eigen woonomgeving. Diverse instanties zoals scholen, politie, Wel.kom, Woonwenz, vv Vos, via VVV etc. maken eveneens onderdeel uit van dit netwerk. Deze organisaties werken binnen het netwerk samen aan hetzelfde doel, namelijk een goede leefbaarheid, een fijne samenwerking en een betere samenhang in hun eigen wijk. Het buurt- en

bewonersnetwerk Venlo-Oost fungeert als klankbord, ideeënaanbrenger en verbinder in de buurt. Inmiddels zijn er circa 50 buurtbewoners actief in het buurt- en bewonersnetwerk en dit aantal groeit gestaag. Het bewonersnetwerk is echter geen statisch gegeven. Mensen komen en gaan en voelen zich niet bij ieder onderwerp even betrokken. Voor nieuwe mensen die zich geroepen voelen om in dit bewonersnetwerk te participeren is er altijd ruimte op basis van gelijkwaardigheid. Het bewonersnetwerk dient een plek te zijn waar bewoners informatie met elkaar kunnen delen, waar samenwerkingsverbanden ontstaan of waar als gezamenlijk ervaren blokkades aangekaart kunnen worden. Voorbeelden van samenwerkingsverbanden zijn de stadsmoestuin Marianum, het ontwikkelingsproject Marianum (speeltuin en park) en inventarisatie verkeerssituatie Leutherberg.

In navolging van Venlo-Oost heeft in Venlo-Noord medio 2012 de eerste buurt- en bewonersnetwerk bijeenkomst plaatsgevonden. Een van de eerste speerpunten is het initiëren van mogelijkheden voor bewoners “om elkaar te ontmoeten”. Het eerste initiatief is het gezamenlijk organiseren van Koninginnedag.

- **Wijkteams**

Begin 2012 is er in Venlo-Oost een start gemaakt met de introductie van wijkteams. In het project Wijkteams werkt een consultant van MEE, de huisarts, wijkverpleegkundigen, medewerkers gemeente, medewerkers woningcorporatie en een maatschappelijk werker samen in één team om de best mogelijke oplossing te vinden voor de hulpvragen van de wijkbewoners. Het wijkteam is daarmee de ingang voor vragen op het gebied van Wonen, Werken, Welzijn en Zorg geworden. Deze nieuwe structuur is het antwoord op de vele bezuinigingen en de overheveling van steeds meer taken vanuit de AWBZ naar de WMO en daarmee komt de zeggenschap over de beschikbare middelen in handen van de lokale overheid die met minder steeds meer moet bewerkstelligen. Het wijkteam is de kern en de spil van een nieuwe aanpak. Hier worden vragen bekeken en benaderd

# rtheid

vanuit de vraag wat mensen en hun netwerken nog wel kunnen. Via eigen kracht, sociaal netwerk, algemene voorzieningen en tenslotte individuele voorzieningen wordt bekeken wat een adequate oplossing is. Het wijkteam werkt in de toekomst op basis van integrale wijkbudgetten vanuit de WMO, AWBZ, ZVW en overige budgetten die in de wijk worden geïnvesteerd.

In 2012 is ook in Venlo-Noord een sociaal wijkteam opgezet. Het project wordt in 2013/2014 over heel Venlo uitgerold.

- **Problemen vroegtijdig signaleren**

Onze aanwezigheid in de wijken en de samenwerking met andere partijen leidt er ook toe dat wij signalen van leefbaarheidsproblemen eerder krijgen en accurate kunnen handelen. Ook in 2012 kwamen bij ons weer gevallen van overlast binnen. Daarvan konden wij er veel, vaak met hulp van samenwerkingspartners, zelf oplossen. Ook participeren wij in het gemeentelijk project Buurtbemiddeling, waarmee geprobeerd wordt om burens die problemen met elkaar hebben in een vroeg stadium bij elkaar te brengen. In een aantal gevallen was de overlast zo weerbarstig dat een juridische procedure als ultiem middel werd ingezet. In 3 situaties is vóór de rechterlijke uitspraak overeengekomen dat de huurder de woning zou verlaten. In 4 gevallen werd een vonnis gewezen; in 3 situaties werd de ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd, in 3 gevallen koos de huurder ervoor om zelf de sleutels vóór de ontruiming in te leveren. In een enkele situatie van hennepsteelt proberen wij met de huurder overeen te komen dat er vrijwillig voor een tweede kanscontract wordt gekozen. In alle andere gevallen vragen wij, bij geconstateerde hennepsteelt, zonder uitzondering een ontruimingsvonnis aan bij de kantonrechter. Dit, voor ons al jaren geldende, beleid is in 2010 onderschreven door het ondertekenen van het convenant drugsoverlast met de gemeente Venlo en de Venlose woningcorporaties. In 2012 zijn deze uitgangspunten ook opgenomen in het Hennepconvenant Limburg dat is gesloten tussen de gemeentes, politie, arrondissementsparketten,

woningcorporaties, netwerkbeheerders en het UWV. Het convenant maakt informatie-uitwisseling en samenwerking tussen de convenantpartners mogelijk ten behoeve van een integrale aanpak van hennepsteelt in Limburg.

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

# Leefbaar

## 4.3 Vitale stad

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

### • Kloosterkwartier

In 2009 rondde Woonwenz en de gemeente Venlo de herstructurering van het Kloosterkwartier fase 1 af. In 2010 werd gestart met de voorbereidingen voor fase 2 in dit gebied. Het Kloosterkwartier moet een rustig woongebied worden in de binnenstad, met hoven en pleinen, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige horeca. Vanaf 2010 is fase 2 van start gegaan. Hier wordt momenteel samen met de gemeente nog aan gewerkt. In 2012 realiseerden wij studentenhuysvesting in onze appartementen aan de Koninginnesingel en is een rechtstreekse fietsverbinding aangelegd naar het Kloosterkwartier. Daarnaast leverden wij een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit van de Keizerstraat door de realisatie van een horecagelegenheid met bovenwoning. Dit initiatief leidde tot een verlevendiging van dit gebied en resulteerde in diverse andere particuliere initiatieven.

### • Q4

De wijk Q4 raakte vanaf de jaren zeventig in hoog tempo in verval. Veel panden werden oneigenlijk gebruikt en de bewoners trokken massaal weg uit deze centrumwijk die de schakel is tussen de Venlose binnenstad, de Maas en de groene omgeving van het Wilhelminapark. De gemeente Venlo, Woonwenz en Bouwbedrijven Jongen willen van de potentiële wijk weer een onderdeel van het kloppende stadshart van Venlo maken, met het accent op wonen in een culturele omgeving. Woonwenz werkte in 2012 aan de

realisatie van Blok Bergstraat in het hart van de wijk. Hier zijn verschillende woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen en kleine commerciële ruimtes voor creatieve ondernemers.

Daarnaast onderzoeken de gemeente en Woonwenz de mogelijkheden voor het herbestemmen van de monumentale Jacobskapel en het aangrenzende voormalig gemeentekantoor. Hierbij wordt de mogelijkheid bekeken van een cluster voor creatieve en culturele ondernemers (bedrijfsverzamelgebouw).

### • Venlo Studentenstad

In 2012 zijn extra studentenkamers in de flats aan de Koninginnesingel gerealiseerd, waar op de begane grond ook de door ons gerealiseerde Studentensociëteit The Hub zich bevindt. Deze plannen maken deel uit van een grotere visie om Venlo aantrekkelijker te maken voor studenten. Wij werken daarin samen met onder andere VenloPartners, Antares, Fontys Hogescholen, de Universiteit Maastricht en het bedrijfsleven. In samenwerking met verschillende partners willen we ervoor zorgen dat er voor de toekomst voldoende 'high potentials' in de stad gevestigd zijn. Door studenten in een vroeg stadium aan Venlo te binden en vervolgens te zorgen voor een goed werkklimaat, kan dit op termijn van grote betekenis zijn voor de vitaliteit van de stad.

## 4.4 Sponsorbeleid

Met een gericht sponsorbeleid wil Woonwenz bijdragen aan de vitaliteit van de stad. Wij blijven ons richten op maatschappelijke en culturele zaken/initiatieven en activiteiten in de wijken waar wij actief zijn. Nadrukkelijker wordt per activiteit de betrokkenheid van onze huurders gezien. In 2012 is € 66.895 aan sponsoruitgaven besteed. Een overzicht van de gesponsorde activiteiten is opgenomen in Tabel 25.

# rhheid

Overzicht sponsoring 2012	Bedrag
Venloop (huur kantoor)	€ 7.250
Theater en Zaken (Maaspoort)	€ 3.275
Businessclub Limburgs Museum	€ 6.000
Boek geschiedenis Venlo-Noord	€ 10.000
Jocus (o.a. tbv Fiedelzaoterdaag)	€ 9.250
Viva Classica	€ 1.200
Beestenboel	€ 500
Venlose vrouwenstadswandeling	€ 1.000
Stichting Venlo Danst	€ 670
Project "de stadsvernieuwers"	€ 6.000
Intro-festival	€ 1.500
Venlolympics	€ 100
Zomerparkfeest	€ 4.700
Ziekentriduüm	€ 500
Schaatsbaan kerstmarkt Velden	€ 500
Open Monumentendag	€ 500
Floriade	€ 2.500
The Borneo Initiative	€ 1.000
Fortissimo	€ 550
Harmonie St. Caecilia	€ 750
Marcato Mondial	€ 5.000
Limburgs Landschap	€ 1.150
De Buun	€ 3.000
VVV-Venlo: beschikbaar stellen grond tbv parkeerplaatsen	-
<b>Totaal</b>	<b>€ 66.895,00</b>

Tabel 25

Bij diverse culturele/maatschappelijke initiatieven (o.a. Domani Literair, Kersnach 2.0, Sportgala, benefietconcert jeugdcultuurfonds) werd Domani om niet aan de organisatie ter beschikking gesteld.

## 4.5 Uitgaven leefbaarheid

In 2012 heeft Woonwenz aan buurtbeheer en overige leefbaarheidsactiviteiten in buurten en wijken € 996.000 uitgegeven. Deze bedragen betreffen alleen de toegerekende kosten aan leefbaarheid en zijn dus exclusief de inzet van medewerkers in projecten en investeringen in leefbaarheidsbevorderende nieuwbouw- of renovatieprojecten.

# Betrokkenheid van belanghebbenden bij beleid en beheer







# 5

Maatschappelijke organisaties, waartoe ook Woonwenz zich rekent, bevinden zich in een complex speelveld. Voor maatschappelijke organisaties is kennis van wensen en belangen van haar belanghouders een belangrijke succesfactor bij het realiseren van de doelstellingen. Woonwenz heeft altijd een bijzondere waarde gehecht aan goede participatie van haar belanghouders en een actief beleid gevoerd

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

# Betrokken

40

## 5.1 Huurders en bewonerscommissies

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

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

In 2012 participeerde Woonwenz in:

- Bewonerswerkgroepen/-commissies: 5-sprong, Renaissance, Mariënhoven, Jan Vermeer/Vincent van Gogh-flats, Akkerwinde, Enfaastaate, Postflat, Otthof, Casinoflat, Casinopark, Gelreveste, Bakkersstraat e.o., Witte woningen, Oodestaate, Rutgerusgang, Maria Regina, Keizershof, Julianaflat, Beemdenstaate, Loyolastraat, Johannes Boscostraat, Dautzenbergstraat, Rozenhof I+II+Blaeckhof
- Beheercommissies ontmoetingsruimtes: 't Sprungske, d'n Baand, De Houtsnip, Casinopark, Veerpaerdjes, Ruysdonck, Maria Regina
- Diverse wijkoverleggen en dorpsraden (thema's volkshuisvesting en leefbaarheid)
- Werkgroep Molukse Gemeenschap en het Turks- en Marokkaans centrum

Als dank voor de inzet organiseerde Woonwenz ook in 2012 een vrijwilligersbijeenkomst, waar vrijwilligers ervaringen met elkaar kunnen uitwisselen.

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

### Interne Klachtencommissie Woonwenz

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

### Huurdersorganisatie

De Huurdersbelangenvereniging Venlo-Blerick en omstreken (HBV) is de huurdersorganisatie, waarmee Woonwenz een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten en die als zodanig is erkend als zijnde representatief voor onze huurders. Om die reden krijgen alle nieuwe huurders het aanbod om een jaar lang voor rekening van Woonwenz lid te worden van de HBV.

De relatie tussen Woonwenz en HBV is er een van vertrouwen en respect voor elkaars specifieke positie. Discussies worden in een open dialoog gevoerd met begrip voor elkaars standpunten. Twee leden van de HBV hebben zitting in de interne klachtencommissie van Woonwenz.

### Bijdrage aan bewonerscommissies en de huurdersorganisatie

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

# enheid



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

De bijdrage van Woonwenz aan de HBV over 2012 bestond uit:

- € 2,11 per huurder van Woonwenz, die lid is van de HBV
- € 1,75 per huurwoning van Woonwenz
- Vergoeding van het lidmaatschap van de HBV voor één jaar voor elke nieuwe huurder van Woonwenz
- Vergoeding van huur, belastingen en energiekosten van het kantoorpand van de HBV
- Bijdrage in de kosten van scholing, seminars en bijeenkomsten

In het verslagjaar 2012 werd voor bovenstaande kosten een totale bijdrage verleend van € 37.563.

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

Voor de onafhankelijke afhandeling van geschillen tussen Woonwenz en haar cliënten zijn wij aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburgse Woningcorporaties. Sinds 2011 vervullen wij ook

het ambtelijk secretariaat van deze commissie. Geschillen kunnen worden voorgelegd aan de commissie als betrokkenen van mening zijn dat zij onvoldoende gehoor vonden bij de interne klachtencommissie. Daarnaast staat het de cliënt vrij te allen tijde rechtstreeks bij de Regionale Geschillencommissie een klacht in te dienen. Het advies van de Regionale Geschillencommissie is bindend. In 2012 werden vijf klachten ingediend over Woonwenz bij de Regionale Geschillencommissie. De klachten en uitspraken van de Regionale Geschillencommissie zijn opgenomen in Tabel 26.

Aard van de klacht	Uitspraak regionale Geschillencommissie
Overlast	Huurder in gelijk gesteld
Doorberekende mutatiekosten	Huurder in gelijk gesteld
Verzekeringsschade	Afgewezen
Verrekening vergoeding herstructurering	Afgewezen/niet ontvankelijk verklaard
Woningtoewijzing	Advies aan corporatie

Tabel 26

# Betrokken

## 5.2 Gemeentes en collega-corporaties

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

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

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

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

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

Inmiddels zijn de gesprekken weer opgepakt en wordt gestreefd om voor de zomer van 2013 tot afgeronde afspraken te komen.

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

Met de gemeente Horst aan de Maas is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de periode 2012-2020, welke als basis vormt om samen te werken op het vlak van volkshuisvesting in de gemeente Horst aan de Maas. Middels deze samenwerking zien we de mogelijkheid om de regionale woningmarkt mee te ondersteunen. We

willen niet bouwen voor leegstand maar willen investeren in wijken, dorpen en kernen, zodat de leefbaarheid en goede woonomgeving bijdraagt aan een goede regio.

De investeringen in de gemeente Horst aan de Maas zijn afhankelijk van de markt en de behoefte van de kernen.

Ook wordt er ook gekeken of er investeringen nodig zijn in maatschappelijk vastgoed of andere bijzondere projecten ter bevordering van de leefbaarheid. Vooralsnog is gestart met twee projecten in Meerlo en Melderslo. Samen met de gemeente Horst aan de Maas en Wonen Limburg is in 2012 gestart met het opstellen van prestatieafspraken om te komen tot verdere planvorming.

## 5.3 Zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke organisaties

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

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

# enheid

## 5.4 Onderwijsinstellingen

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

## 5.5 Koepelorganisatie

Wij zijn aangesloten bij Aedes, koepel van woningcorporaties en zijn op provinciaal niveau binnen deze organisatie actief. Maatregelen van nationale of Europese overheden

hebben ingrijpende gevolgen voor de sector en gaan vaak gepaard met forse heffingen of belastingen, die de investeringskracht van de corporaties sterk beperken. Een sterke brancheorganisatie kan via ingangen bij de politiek, aandacht vragen voor de specifieke problemen van de sector. Daarnaast wordt binnen het Platform Limburgse corporaties de actualiteiten binnen de sector met alle Limburgse corporaties besproken. Daar waar mogelijk en wenselijk, wordt gezamenlijk opgetrokken om de belangen van corporaties te vertegenwoordigen.

## 5.6 Overige belanghouders

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



# De organisatie





# 6

Wij denken voortdurend strategisch na over een duurzame organisatie, het personeelsmanagement en de attitude van samenwerking. Wij typeren ons beleid als maatschappelijk betrokken, omgevingsbewust en proactief. Dit vraagt veel van onze organisatie én van onze medewerkers. In 2012 is een nieuw personeelsbeleidsplan opgestart dat uitgaat van een hoge mate van kennis, flexibiliteit en verandervermogen.

De huidige organisatie is ingericht om uitdagingen, ook in de toekomst, aan te gaan. Toch zal de effectiviteit ook de komende jaren verbeterd moeten worden. Een steeds complexer wordende omgeving door een steeds

grotere regeldruk, verwetenschappelijking, samenwerkingsprocessen in (gebieds) ontwikkeling, enzovoorts vragen om meer expertise in beleidsontwikkeling in relatie tot het vasthouden van onze vastgoedwaarde.

Ook vraagt het grotendeels wegvallen van nieuwbouwproductie om organisatorische maatregelen. Scheiding van beleid en uitvoering, waardoor functionele scherpte en creativiteit ontstaat, is daarbij uitgangspunt. In het Ondernemingsplan 2012 – 2015 is een eerste aanzet gemaakt voor het invoeren van aanpassingen in de organisatiestructuur én organisatiecultuur. In 2013 wordt gestart met de implementatie.

# De orga

46

## 6.1 Bestuurlijke organisatie

In 2012 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in onze bestuurlijke organisatie. De bestuurlijke organisatiestructuur van Woonwenz is afgebeeld in Figuur 3.



Figuur 3

### Bestuur/directie

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

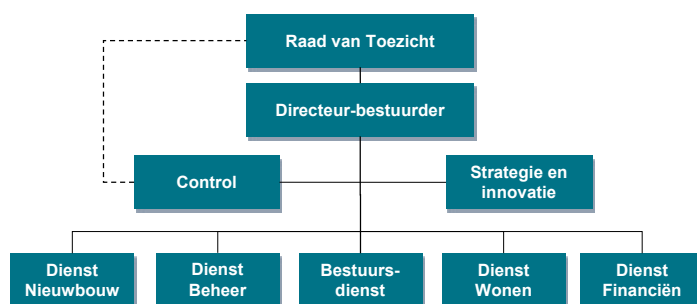
- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de organisatie
- de resultatenontwikkeling
- het beleid ten aanzien van de deelnemingen

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

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

## 6.2 Bedrijfsorganisatie

Het aantal fulltime equivalenten (fte) per 31 december 2012 is: 86,5 (31 december 2011: 86,3). Eén fte is een volledige werkweek van 36 uur. De organisatiestructuur per 31 december 2012 is afgebeeld in Figuur 4.



Figuur 4

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



# nisatie

## Samenstelling managementteam

Het managementteam is per 31 december 2012 als volgt samengesteld:

Directeur-bestuurder	F. van Engelen (voorzitter)
Controller	R. van Tilburg
Strategie en innovatie	J. Leunissen
Bestuurssecretaris/ Hoofd bestuursdienst	H. van Rooij
Directeur Beheer	J. Görtz
Hoofd dienst Wonen	E. Pater
Hoofd dienst Financiën	J. Lenssen
Hoofd dienst Nieuwbouw	P. Renkens

## Personeel

Onze medewerkers zijn de motor van de organisatie. Om een organisatie goed te laten functioneren is de inbreng van mensen onontbeerlijk. Binnen Woonwenz zijn onze medewerkers samen met onze klanten de belangrijkste belanghouders. De tijd waarin we leven

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

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

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



# De organisatie

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

Per functie worden drie additionele competenties benoemd.

In 2011 werd voor het eerst gewerkt conform de resultaatgerichte beoordelingssystematiek. Deze cyclus houdt in dat er jaarlijks drie gesprekken worden gevoerd tussen leidinggevende en medewerker. In januari van elk jaar vinden de plangesprekken plaats, waarin de resultaatafspraken worden vastgelegd. In het midden van het jaar vindt een voortgangsgesprek plaats, waar gesproken wordt over de vorderingen en over wat nodig is om de afgesproken resultaten te behalen. Tenslotte vindt in december de feitelijke beoordeling over de geleverde arbeidsinzet (het beoordelingsgesprek) plaats. Op basis daarvan wordt uiteindelijk de beloning voor het komend jaar vastgesteld.

In 2012 is de beoordelingscyclus geëvalueerd en op basis van de opgedane ervaringen is de procedure verder geoptimaliseerd.

### Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget

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

2014. Het is niet verplicht hiervan gebruik te maken. Het individuele loopbaanontwikkelingsbudget is er om te bevorderen dat werknemers activiteiten ondernemen voor persoonlijke loopbaanontwikkeling op de arbeidsmarkt. Deze initiatieven hoeven geen betrekking te hebben op een loopbaanontwikkeling binnen de eigen corporatie of zelfs niet binnen de sector. In 2012 maakten 21 medewerkers gebruik van zijn/haar loopbaanontwikkelingsbudget voor een totaalbedrag van € 19.675.

### Personeelsbestand

Op 1 januari 2012 waren 94 medewerkers voor onbepaalde tijd in dienst; 59 fulltime en 35 in deeltijd; 43 vrouwen en 51 mannen. Daarnaast hadden 6 medewerkers op die datum een overeenkomst voor bepaalde tijd.

Gedurende het verslagjaar werden 2 arbeidsovereenkomsten voor bepaalde tijd omgezet in een contract voor onbepaalde tijd; met 1 nieuwe medewerker werd een tijdelijk dienstverband aangegaan; er traden 3 medewerkers uit dienst en er maakte 1 medewerker gebruik van de vroegpensioen-regeling.

Op 31 december 2012 telde het personeelsbestand 94 medewerkers voor onbepaalde tijd; 60 fulltime en 34 in deeltijd; 44 vrouwen en 50 mannen. Daarnaast hadden 3 medewerkers een overeenkomst voor bepaalde tijd. De gemiddelde leeftijd van alle medewerkers was per 31 december 2012 46,7 jaar (2011: 45,7 jaar). Het aantal dienstjaren van de medewerkers met een dienstverband voor onbepaalde tijd bedroeg per 31 december 2012 gemiddeld 15,95 jaar (2011: 15,5 jaar).

### Informatie aan personeel

De medewerkers worden onder andere tijdens de traditionele nieuwjaarsbijeenkomst geïnformeerd over de resultaten van het afgelopen jaar en de beleidsvoornemens voor het komende jaar. Het personeel wordt voornamelijk via intranet en periodieke werkoverleggen binnen de diensten geïnformeerd over actuele nieuwsfeiten. Belangrijke besluiten in het managementteam krijgt het personeel direct te 'horen' via managementteamverslagen

# nisatie

die op intranet worden geplaatst. Daarnaast informeert de directeur-bestuurder maandelijks, via integrale personeelsbijeenkomsten, de werkorganisatie.

## Ziekteverzuim

In geval van ziekte nemen we geen afwachtende houding aan, maar benaderen we de zieke collega actief en bezien we of wij actief kunnen interveniëren in het herstel. We schakelen daarbij, in overleg met de werknemer en bedrijfsarts, externe partijen in, zoals re-integratiebedrijven. Het totale verzuimpercentage bedroeg in 2012: 4,56% (2011: 3,77%). Het gemiddelde aantal ziekmeldingen per werknemer bedroeg 0,88 (2011: 1,1). Opmerkelijk is nog te vermelden dat in 2012 een medewerker 40 jaar in dienst was en gedurende zijn dienstverband (hij gaat per 1 januari 2013 met vroegpensioen) hij zich nooit heeft ziek gemeld. Een unieke situatie.

## Scholing/stage

We stimuleren het volgen van cursussen en opleidingen voor onze eigen medewerkers. In het verslagjaar is in totaal € 85.905 geïnvesteerd in scholing. Tevens geeft Woonwenz studenten de mogelijkheid werkoriëntatie en ervaring bij onze organisatie op te doen. Daarvan is gebruik gemaakt door studenten van Gilde Opleidingen, Middenkaderopleiding Bouwtechniek, Hogeschool Zuyd studierichting Hogere Juridische Opleiding en Avans Hogeschool opleiding accountancy.

In 2010 is besloten om medewerking te verlenen aan maatschappelijk stage HAVO/VWO/Gymnasium. Maatschappelijke stage is een vorm van leren binnen of buiten de school waarbij leerlingen vanuit de school door het doen van vrijwilligersactiviteiten kennis maken met onder andere het reilen en zeilen van een vrijwilligers- of non profit organisatie. Leerlingen van het VMBO doen mee aan een zogenaamde lintstage, een stage van meerdere niet aaneengesloten dagen die binnen een afgebakende periode wordt uitgevoerd. De stage loopt als een lint door deze periode heen.

In 2012 zijn er geen leerlingen die bij ons stage hebben gelopen. Dit kwam omdat de tijdstippen waarop de stage moest worden gelopen niet overeenkwamen met onze kantoor tijden. In 2013 zullen er wel weer studenten stage komen lopen.

## Welbevinden

We besteden veel aandacht aan het welbevinden van onze medewerkers. Dit kenmerkt zich in onze actieve houding bij ziekte zoals hiervoor omschreven, maar ook in bedrijfshulpverlening. De afgelopen jaren zijn vele medewerkers opgeleid tot BHV'ers en er worden jaarlijkse herhalingscursussen gevolgd. In totaal beschikken we nu over 33 BHV'ers.

Ook willen we onze medewerkers zoveel mogelijk beschermen tegen agressie en geweld en tegen de nadelige gevolgen hiervan. In 2009 hebben alle medewerkers met klantencontacten een training "omgaan met



# De orga

50

agressie” gevolgd. In 2012 hebben de medewerkers een herhalingstraining gevolgd gericht op het oprispen en aanscherpen van vaardigheden voor het voorkomen van en het effectief omgaan met agressie.

Daarnaast stimuleren we dat werknemers in beweging blijven. We bieden al jaren de mogelijkheid om tegen gereduceerd tarief en met een tegemoetkoming van de werkgever te fitnessen. In 2012 maakten 15 medewerkers gebruik van dit aanbod. Het afgelopen jaar kregen de medewerkers de gelegenheid deel te nemen aan de Venloop (hardlopen over 10 of 21 kilometer), waarbij de kosten van deelname werden vergoed en kleding werd gesponsord. Hiervan maakten 10 collega's gebruik. In 2013 wordt eveneens de gelegenheid geboden om deel te nemen aan de fitness en de Venloop.

## Ondernemingsraad

In het verslagjaar hebben de directeur-bestuurder en de ondernemingsraad 4 maal regulier vergaderd. Als vast agendapunt werden ARBO-aangelegenheden en CAO-aangelegenheden besproken. Daarnaast zijn onderstaande actuele thema's besproken:

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



# nisatie

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

## Informatiemanagement en ICT

Vanaf 2012 werkt Woonwenz conform een nieuw ICT beleidsplan. De titel luidt “Resultaat naar wens door projectmatig sturen”. Hoofdonderwerp van het plan is dan ook het projectmatig sturen van alle ICT gerelateerde projecten.

Concreet betekent dit voor Woonwenz dat vervanging, wijziging en aankoop van ICT middelen vanaf 2012 altijd projectmatig wordt benaderd. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat vooraf inzichtelijk is wat de doelstellingen en risico's zijn, zodat een goed afgewogen besluit wordt genomen.

Projecten die in 2012 conform deze werkwijze zijn opgestart:

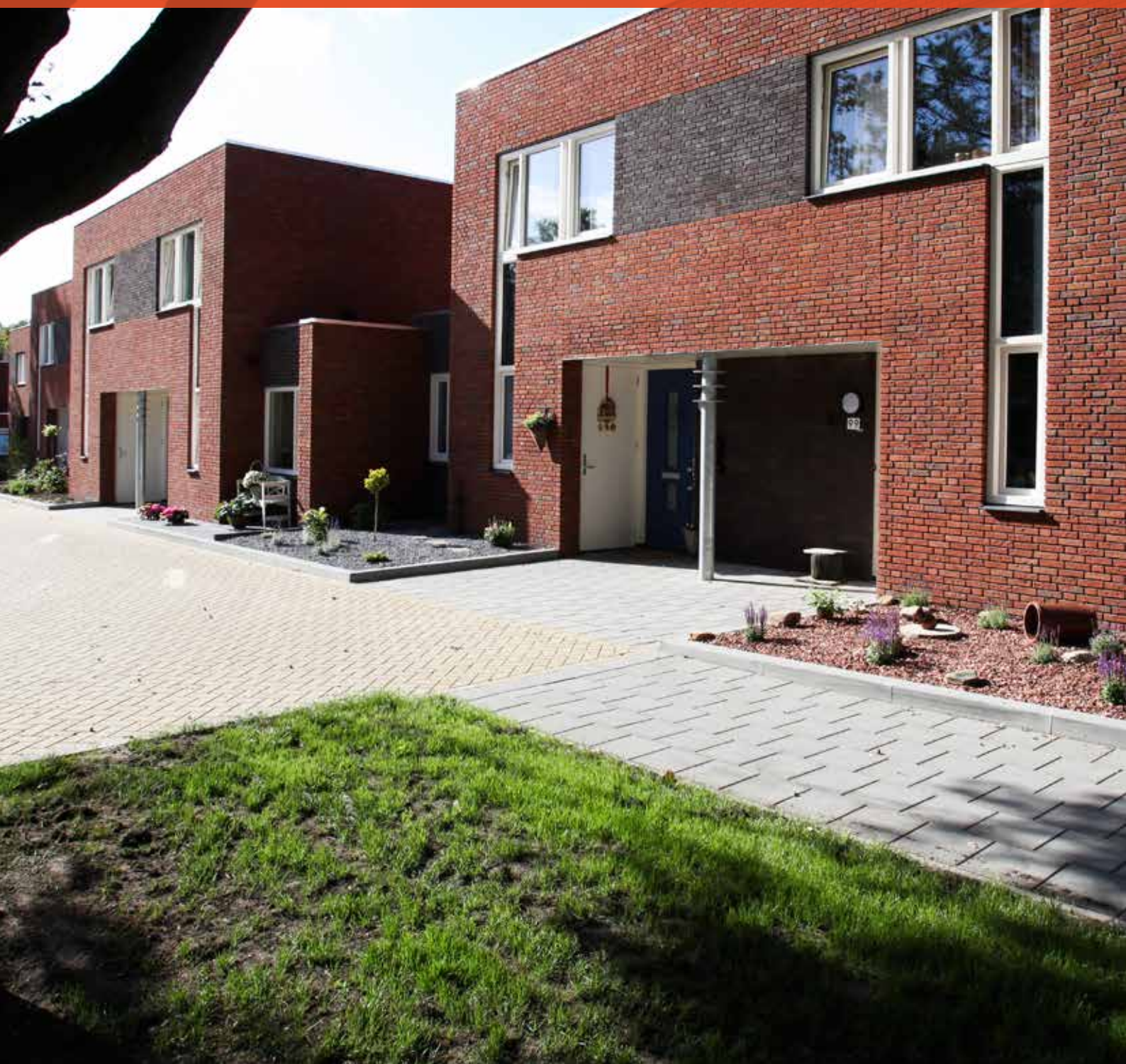
- Invoering van de module Treasury, voor proactief leningenbeheer en een actueel inzicht in alle kasstromen
- Vervanging van de defecte Domani website
- ICT ondersteuning voor het opstellen van de Wensportefeuille 2030
- ICT ondersteuning bij het analyse proces van ons strategisch voorraadbeleid (realisatie in 2013)
- Een klantvolgsysteem (realisatie in 2013)
- Ondersteuning van de processen rond bijzondere verhuringen (realisatie 2013)

In januari 2012 is het servicedesk systeem Topdesk bedrijfsbreed in gebruik genomen voor het afhandelen van interne vragen en storingen.

Verder zijn in 2012 op het gebied van hardware investeringen gedaan in een bedrijfsbreed WIFI netwerk en in iPad's voor het MT ter vervanging van de papieren documentenstroom. De MT agenda wordt vanaf 2012 puur digitaal ontsloten. Daarnaast hebben medewerkers met een extern gerichte functie de beschikking gekregen over Samsung smartphones met agenda en mailmogelijkheden. Via het WIFI netwerk van Woonwenz kunnen medewerkers hun iPad's en smartphones synchroniseren. Dit is een besparing op de kosten van abonnementen voor mobiel dataverkeer.



# Governance





# 7

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

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

# Governance

## 7.1 Governancecode Woningcorporaties

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

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

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

- De Governancecode Woningcorporaties beveelt aan om bestuurders voor maximaal vier jaar te benoemen. Woonwenz benoemt haar bestuur in beginsel voor onbepaalde tijd. De Raad van Toezicht kiest hiervoor omdat zij groot belang hecht aan continuïteit in de besturing van de woningcorporatie en het niet past in de visie voor de lange termijn.
- De Governancecode Woningcorporaties beveelt aan om de externe accountant en de eventueel aanwezige auditcommissie te betrekken bij de opstelling van het werkplan van de controller. De Raad van Toezicht is van mening dat het opstellen van een werkplan voor de controller tot de bevoegdheid van het bestuur behoort. Het bestuur stelt het werkplan van de controller ter beschikking aan de externe accountant. Ook wordt de externe accountant en de eventueel aanwezige auditcommissie geïnformeerd over de werkwijze van de controller. De externe accountant neemt kennis van de bevindingen van de controller en rapporteert hierover

aan de Raad van Toezicht.

- In artikel 3.03 van het Reglement Raad van Toezicht is gesteld dat een toezichthouder niet lid mag zijn van een Raad van Toezicht van een woningcorporatie die werkzaam is binnen hetzelfde gebied. Woonwenz onderschrijft dit principe van de governancecode. Echter is de heer Huijs naast lid van de Raad van Toezicht van Woonwenz, ook lid van de Raad van Commissarissen van Woonservice Urbanus; een corporatie die ook werkzaam is binnen gemeente Venlo. De heer Huijs, aftredend per 1-1-2013, treedt dan ook bij afloop van zijn zittingstermijn af. Een vervroegde aftreding is niet wenselijk gelet op de continuïteit van de Raad en benodigde overdrachtstermijn van de werkzaamheden.

In 2012 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders of leden van de Raad van Toezicht zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in relatie tot de interne integriteitscode, het bestuursreglement en het reglement Raad van Toezicht.





# ance

## 7.2 De Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestond in 2012 uit zeven personen. De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, op de algemene gang van zaken binnen Woonwenz en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In hoofdstuk 10 is een verslag van de Raad van Toezicht opgenomen, waarin de wijze waarop de raad in 2012 invulling heeft gegeven aan zijn taak is toegelicht.

## 7.3 Het bestuur

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

### Taak en werkwijze

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

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

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

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

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

### Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangverstrengeling tussen Woonwenz en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het Bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2012 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in relatie tot de interne integriteitscode, het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Toezicht.

## 7.4 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

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

# Governance

56

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

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

Woonwenz benadert risicomanagement als integraal onderdeel van waardemanagement. Risicomanagement is namelijk gericht op bedreigingen die het bereiken van de doelstellingen in de weg kunnen staan. Prestaties kunnen dus alleen optimaal worden geleverd als we ons bewust zijn van de risico's. Vanuit deze visie is Woonwenz van mening dat

risicomanagement en prestatie management niet als onafhankelijke aandachtgebieden kunnen worden gezien en om optimaal waarde te creëren worden risicomanagement en prestatie management integraal benaderd. De visie op Waardemanagement is in Figuur 5 afgebeeld.

In 2012 is binnen Woonwenz veel aandacht besteed aan de inrichting van de managementrapportages en het afronden van de wensportefeuille 2030.

## 7.5 Externe accountant

De Raad van Toezicht wijst de accountant aan en stelt de beloning vast, waarbij de Raad van Toezicht zich laat adviseren door het bestuur. Het bestuur maakt ten minste eenmaal in de 4 jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling heeft in 2012 plaatsgevonden middels een accountantspitch. Op basis van de pitch is een nieuwe accountant benoemd, zie paragraaf 10.4.

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

### Waardemanagement



Wat moet er goed gaan?

Wat kan er fout gaan?

Figuur 5

# ance

## 7.6 Integriteitscode en klokkenluidersregeling

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

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

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

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

## 7.7 Visitatie

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



# Financieel beleid





# 8

Op basis van de jaarrekening 2012 en de meerjarenbegroting 2013-2017 kunnen we concluderen dat Woonwenz, ondanks het negatief jaarresultaat van 2012, nog steeds een financieel gezonde woningcorporatie is. In de huidige tijd is dat echter niet meer vanzelfsprekend. Het financieel perspectief van woningcorporaties is in 2012 namelijk aanzienlijk gewijzigd. In 2012 heeft de regering besloten om de corporaties een verhuurdersheffing op te leggen in ruil voor extra huurruimte. In het Woonakkoord van 13 februari 2013 is de heffing iets verlaagd maar nog steeds moeten de woningcorporaties straks samen € 1,7 miljard afstaan aan de schatkist om te helpen het begrotingstekort te dichten. Voor Woonwenz zal deze heffing oplopen naar circa € 5 miljoen in 2017. Daarnaast moeten wij als corporatie saneringsteun verlenen aan andere corporaties, die kampen met financiële problemen. In 2013 moeten alle corporaties samen

€ 500 miljoen steun afdragen. Voor Woonwenz een bedrag van circa € 1,7 miljoen.

Gelukkig zijn de rentelasten nog steeds laag en was ook de aanbestedingsmarkt in 2012 voor ons gunstig. Deze positieve effecten zijn echter niet structureel. De structurele ontwikkeling is dat de woningmarkt in Venlo krimpt en verandert. Er zijn dan ook de komende jaren grote investeringen nodig om onze bestaande woningportefeuille te transformeren naar de wensportefeuille 2030. Omdat we tegelijkertijd grote bedragen moeten afdragen aan het Rijk, zullen nieuwbouwprojecten in de toekomst schaarser worden. Om het verdienmodel desondanks sluitender te maken, kijken wij de komende jaren eveneens kritisch naar de mogelijkheden voor optimalisatie onze opbrengsten en minimalisatie van onze kosten. Deze kosten zijn bij ons overigens relatief laag, maar we zien nog mogelijkheden om deze verder te verlagen.

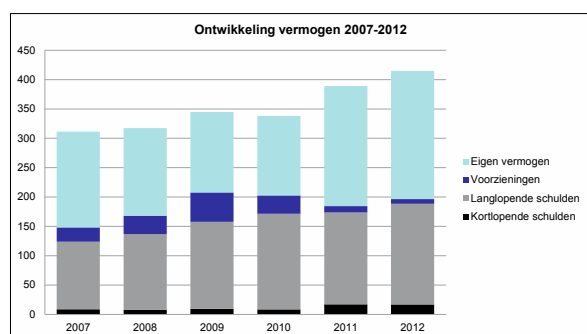
# Financier

## 8.1 Vermogensontwikkeling

### Ontwikkeling eigen vermogen

Ondanks het negatieve resultaat in 2012 is het eigen vermogen met circa € 14 miljoen toegenomen tot € 218 miljoen. Het solvabiliteitspercentage per ultimo 2012 bedraagt 53%.

De ontwikkeling van het vermogen in de periode 2007-2012 is afgebeeld in Figuur 6. De aanzienlijke toename van het eigen vermogen in 2011 en 2012 wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de stelselwijziging als gevolg van Richtlijn 645.



Figuur 6

### Effect stelselwijziging Richtlijn 645

Woonwenz past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn 645 voor de jaarverslaggeving Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Een belangrijke wijziging is de noodzakelijke onderverdeling van het vastgoed in de categorieën sociaal

heeft Woonwenz gekozen voor de waarderingsgrondslag actuele waarde. Het commercieel vastgoed wordt voortaan gewaardeerd op basis van actuele waarde-marktwaarde en de het sociaal vastgoed, zoals voorheen, op basis van actuele waarde-bedrijfswaarde. Echter ook de regels voor de bepaling van de bedrijfswaarde zijn in de nieuwe richtlijn flink gewijzigd. Het effect van de stelselwijziging is dat de “boekhoudkundige” actuele waarde, zowel van het sociaal vastgoed als van het commercieel vastgoed, aanzienlijk is toegenomen. Als gevolg hiervan is het eigen vermogen eveneens fors gegroeid.

De cumulatieve effecten van de stelselwijziging op het vermogen zijn verwerkt in de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011. Deze vergelijkende cijfers zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen. Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op de vermogenspositie ultimo 2011 is verwerkt in Tabel 27.

### Prognose toekomstige ontwikkeling eigen vermogen

Een betrouwbare prognose van de toekomstige vermogensontwikkeling is tot op dit moment moeilijk af te geven, omdat er geen duidelijkheid is over de definitieve en langjarige uitwerking van de verhuurdersheffing. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting zijn diverse scenario's voor de verhuurdersheffing doorgerekend. In alle scenario's blijft de verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit in de periode 2013-2017 ruim boven het door ons vastgestelde solvabiliteitsminimum van 25% (zie ook paragraaf 8.7 over financiële continuïteit).

Effect stelselwijziging op vermogenspositie ultimo 2011	Voor Stelselwijziging	Na Stelselwijziging	Toename Stelselwijziging
Eigen vermogen ultimo 2011	€ 149 miljoen	€ 204 miljoen	€ 55 miljoen
Solvabiliteit ultimo 2011	44%	53%	€ 9%

Tabel 27

## 8.2 Ontwikkeling liquiditeitspositie en kasstromen

### Ontwikkeling liquiditeitspositie

Een prognose van de liquiditeitspositie en kasstromen voor de periode 2012-2017 is opgenomen in Tabel 28.

Liquiditeitenprognose 2012-2017 (x € 1.000)	Realisatie 2012	Prognose 2013	Prognose 2014	Prognose 2015	Prognose 2016	Prognose 2017
<b>Beginstand</b>	<b>5.830</b>	<b>19.572</b>	<b>25.958</b>	<b>12.049</b>	<b>6.464</b>	<b>9.181</b>
Operationele bedrijfsactiviteiten	24.062	22.805	23.683	24.124	23.636	25.272
Rentelasten en -baten	-11.904	-7.375	-7.373	-7.233	-7.107	-7.034
Verkoopresultaat	8.435	5.085	5.059	5.085	5.085	5.082
VPB & heffingen	-129	-1.815	-4.583	-5.404	-5.779	-6.190
Investerings	-20.320	-17.774	-28.870	-20.213	-11.709	-13.796
Aflossen leningen	-37.402	-4.540	-1.825	-1.944	-1.409	-16.419
Aangetrokken leningen	51.000	10.000	0	0	0	0
<b>Eindstand</b>	<b>19.572</b>	<b>25.958</b>	<b>12.049</b>	<b>6.464</b>	<b>9.181</b>	<b>-3.904</b>

Tabel 28

De liquiditeitenprognose is opgesteld op basis van de in januari 2013 goedgekeurde meerjarenbegroting 2013-2017. In deze goedgekeurde meerjarenprognose is de verhuurdersheffing “voorzichtig” ingerekend op basis van het regeerakkoord van 29 oktober 2012 (landelijke heffing oplopend naar € 2 miljard in 2017) en is geen rekening gehouden met extra huurtoeslag boven de inflatie. Voor de saneringsheffing is uitgegaan van een aflopende heffing van 4% van de verhuurmarkt in 2013, 3% in 2014 en 2015, 2% in 2016 en 1% in 2017.

In 2012 is circa € 8 miljoen minder geïnvesteerd dan begroot. Omdat de investeringsbedragen ook voor de komende jaren vertragen en naar beneden zijn bijgesteld is

het de verwachting dat Woonwenz de komende jaren, ondanks de ingerekende rijksheffingen, bij een gelijkblijvend beleid geen nieuwe financieringen hoeft aan te trekken. De aangetrokken leningen voor 2012 zijn voor een belangrijk deel (€ 25 miljoen) reeds in het verleden afgesloten. Daarnaast heeft in 2012 een herstructurering van de

leningenportefeuille plaatsgevonden voor een bedrag van circa € 26 miljoen. Door deze herstructurering zijn relatief kortlopende leningen vervroegd afgelost en vervolgens langlopend geherfinancierd tegen een lager rentetarief. De boeterente vanwege de vervroegde aflossingen is opgenomen in de post rentelasten, die daardoor in 2012 circa € 5 miljoen hoger was dan begroot.

### Ontwikkeling kasstromen

Het belangrijkste kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. De verwachte ontwikkeling van de DSCR op basis van de meerjarenbegroting 2013-2017 is afgebeeld in Tabel 29.

Prognose DSCR	2013	2014	2015	2016	2017
DSCR (2% aflossingsfictie)	1,9	1,8	1,7	1,7	1,8

Tabel 29

# Financier

## 8.3 Resultaatontwikkeling

### Ontwikkeling jaarresultaat

Het geconsolideerde jaarresultaat 2012 van Woonwenz bedraagt € 6,6 miljoen negatief. In de begroting 2012 was nog uitgegaan van een resultaat van € 4,3 miljoen positief. In de begroting 2012 waren de effecten van de nieuwe Richtlijn 645 nog niet verwerkt. De verschillen zijn gedeeltelijk het gevolg van deze stelselwijziging. In Tabel 31 worden de grote verschillen per resultaat-onderdeel toegelicht.

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is circa € 13 miljoen lager dan begroot. De grootste afwijking (€ 14,3 miljoen negatief) wordt veroorzaakt door het feit dat voortaan, op basis van Richtlijn 645, afgeschreven moet worden op de bedrijfswaarde. Dit effect van de stelselwijziging was niet begroot. De verplichte afschrijving vertekent naar onze mening de resultaatontwikkeling omdat de bedrijfswaarde in 2012 toeneemt in plaats van afneemt (zie Tabel 34). Deze waarde-toename wordt echter grotendeels rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt, waardoor deze toename niet zichtbaar is in de resultatenrekening.

Verdere opvallende afwijkingen betreffen de post onderhoudsactiviteiten (€ 2,4 miljoen positief) en de post overige directe lasten exploitatie bezit (€ 1 miljoen positief). Circa € 0,8 miljoen hiervan betreft een verschuiving van de post bijdrage aan Verenigingen Van Eigenaren, welke was begroot onder de onderhoudsactiviteiten en gerealiseerd onder de post overige directe lasten exploitatie bezit. Het resterende positieve resultaat op de onderhoudsactiviteiten wordt gedeeltelijk veroorzaakt door positieve inkoopresultaten en gedeeltelijk wordt het onderhoud voortaan geactiveerd, voor zover het onderhoud betreft dat gericht is op verbetering van het vastgoed in plaats van op instandhouding van het vastgoed.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor 2012 was de verkoop van 45 bestaande woningen en 8 nieuwbouwwoningen begroot. Omdat er uiteindelijk 71 bestaande woningen en 4 nieuwbouwwoningen zijn verkocht was de verkoopopbrengst circa € 1,9 miljoen hoger dan begroot. Omdat deze verkoopwoningen zijn gewaardeerd tegen verkoopwaarde leidt deze extra verkoop slechts tot een beperkt hoger “boekhoudkundig” verkoopresultaat in 2012.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post waardeveranderingen vastgoed is verzameling van een aantal verschillende waardeveranderingen, die als gevolg van de stelselwijziging, onder deze jaarrekeningpost zijn samengevoegd. Gedeeltelijk worden deze posten door de stelselwijziging ook anders berekend.

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de waardeveranderingen als gevolg van nieuwbouw (“onrendabele top nieuwbouw”), als gevolg van verbeteringsonderhoud (“onrendabele top onderhoud”) en de gerealiseerde waardeverandering van het sociaal vastgoed. Een overzicht is opgenomen in Tabel 30.

Overige waarde veranderingen	Realisatie 2012 (x € 1.000)	Begroting 2012 (x € 1.000)
Waardeverandering nieuwbouw	-/- 4.001	-/- 8.294
Waardeverandering verbeteringsonderhoud	-/- 679	-/- 964
Mutatie bedrijfswaarde	0	608
Gerealiseerde waardeverandering sociaal vastgoed	5.526	0

Tabel 30



Resultatenrekening (x € 1.000)	Realisatie 2012	Begroting 2012	Afwijking realisatie vs. begroting
Huren	42.719	42.954	-235
Opbrengsten servicecontracten	1.601	1.864	-263
Lasten servicecontracten	-1.487	-1.760	273
Overheidsbijdragen	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.985	-7.149	164
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.969	-12.364	2.395
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.195	-2.216	-979
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-15.063	-717	-14.346
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.621</b>	<b>20.612</b>	<b>-12.991</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.586	6.717	1.869
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-264	-437	173
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.988	-6.280	-1.708
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>334</b>	<b>0</b>	<b>334</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	846	-8.650	9.496
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-385	0	-385
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>461</b>	<b>-8.650</b>	<b>9.111</b>
Opbrengsten overige activiteiten	1300	702	598
Kosten overige activiteiten	-1.089	-612	-477
<b>Resultaat overige activiteiten</b>	<b>211</b>	<b>90</b>	<b>121</b>
Overige indirecte kosten leefbaarheid	-248	0	-248
Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-748	-663	-85
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-996</b>	<b>-663</b>	<b>-333</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-1.674	0	-1.674
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	94	0	94
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	426	173	253
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.426	-7.310	-5.116
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-13.580</b>	<b>-7.137</b>	<b>-6.443</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-5.949</b>	<b>4.252</b>	<b>-10.201</b>
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-636	0	-636
Resultaat deelnemingen	0	0	0
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>-6.585</b>	<b>4.252</b>	<b>-10.837</b>
Buitengewone baten	0	0	0
Buitengewone lasten	0	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0	0	0
<b>Saldo buitengewone baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Geconsolideerd resultaat na belastingen</b>	<b>-6.585</b>	<b>4.252</b>	<b>-10.837</b>

Tabel 31

# Financië

64

De waardeverandering nieuwbouw is lager dan begroot door met name de vertraging van begrote nieuwbouwprojecten en door de gewijzigde berekening van de waardeverandering, vanwege de aanpassing van de berekeningsparameters.

De post mutatie bedrijfswaarde is vervallen door de stelselwijziging. De mutatie in de bedrijfswaarde wordt als gevolg van de stelselwijziging op een andere wijze verwerkt in de jaarrekening. De toename van de bedrijfswaarde (zie toelichting in paragraaf 8.4) is voor circa € 5,5 miljoen verwerkt in de resultatenrekening (het “gerealiseerde” deel). De resterende toename (het “ongerealiseerde” deel) is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

## **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben enerzijds betrekking op de waardeveranderingen van het bestaande commercieel vastgoed. In 2012 is de getaxeerde marktwaarde van het bestaande commercieel vastgoed met € 0,9 miljoen afgenomen.

Anderzijds is de waarde van het commercieel vastgoed met € 0,5 miljoen toegenomen door herclassificatie van sociaal vastgoed naar commercieel vastgoed.

Per saldo dus een waardevermindering van circa € 0,4 miljoen. Ondanks het feit dat deze waardeveranderingen niet zijn gerealiseerd, komen ze conform Richtlijn 645 voortaan ten laste of ten gunste van de resultatenrekening. Hiervoor was in de begroting geen afzonderlijke waardeverandering opgenomen.

## **Resultaat overige activiteiten**

De overige activiteiten betreffen met name de activiteiten nieuwbouw-/vastgoedontwikkeling en de exploitatie van de WKO-installaties via Woonwenz Energie BV. Omdat de laatste activiteit niet afzonderlijk was begroot zijn zowel de opbrengsten als kosten hoger dan begroot.

## **Leefbaarheid**

De overschrijding op de post leefbaarheid wordt voor het grootste deel veroorzaakt door het feit dat vanaf 2012 de indirecte kosten ook worden toegerekend aan de diverse ondernemingsactiviteiten, waaronder leefbaarheid. In de begroting was dit niet opgenomen.

## **Saldo financiële baten en lasten**

Het saldo financiële baten en lasten is circa € 6,4 miljoen lager dan begroot. Deze grote afwijking kent twee belangrijke oorzaken, namelijk de afwaardering van de certificaten Wooninvesteringsfonds (€ 1,7 miljoen negatief) en de afkoopboete in verband met de herstructurering van de leningenportefeuille (€ 5 miljoen negatief). Beide afwijkingen worden uitgebreider toegelicht in Paragraaf 8.6.

## **Belastingen**

De post belastingen van circa € 0,6 miljoen heeft betrekking op de acute vennootschapsbelasting over 2012. In de meerjarenbegroting is de te betalen vennootschapsbelasting op nihil ingeschat. Het is onze verwachting dat de te betalen vennootschapsbelasting over 2012 in de toekomst terugvloeit door verrekening met toekomstige fiscale verliezen.

## **8.4 Waardering vastgoed**

Door de toepassing van de herziene Richtlijn 645 is de waardering van het vastgoed ingrijpend gewijzigd. In de nieuwe Richtlijn wordt een onderscheid gemaakt tussen de waardering van sociaal vastgoed en commercieel vastgoed. Zoals al toegelicht heeft Woonwenz voor beide categorieën gekozen voor de waarderingsgrondslag actuele waarde. Het commercieel vastgoed wordt voortaan gewaardeerd op basis van actuele waarde-marktwaarde en de het sociaal vastgoed, zoals voorheen, op basis van actuele waarde-bedrijfswaarde. De regels voor de vaststelling van de hoogte van de bedrijfswaarde zijn echter op een aantal punten ingrijpend veranderd. Hierdoor verandert ook de

hoogte van de bedrijfswaarde aanzienlijk. Conform de verslaggevingsregels heeft Woonwenz de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend op basis van de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. Zoals af te lezen in Tabel 32 is de “boekhoudkundige” waarde van het vastgoed in exploitatie per ultimo 2011 door de stelselwijziging fors gegroeid.

Ontwikkeling waarde vastgoed in exploitatie	Ultimo 2011 Voor stelselwijziging	Ultimo 2011 Na stelselwijziging	Ultimo 2012 Na stelselwijziging
Waarde sociaal vastgoed	€ 270 miljoen	€ 300 miljoen	€ 316 miljoen
Waarde commercieel vastgoed	€ 40 miljoen	€ 59 miljoen	€ 60 miljoen
<b>Waarde totaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>€ 310 miljoen</b>	<b>€ 359 miljoen</b>	<b>€ 376 miljoen</b>

Tabel 32

### Bedrijfswaarde sociaal vastgoed

Door de stelselwijziging is de bedrijfswaarde van het vastgoed per ultimo 2011 met € 30 miljoen toegenomen. De totale mutatie in de bedrijfswaarde als gevolg van de stelselwijziging is samengevat in Tabel 33.

Toename bedrijfswaarde sociaal vastgoed ultimo 2011 door stelselwijziging	
A. Wijziging kasstromen van medio numerando naar prenumerando	€ 4 miljoen
B. Wijziging disconteringsvoet van 6% naar 5,25%	€ 18 miljoen
C. Vervallen rentabiliteitswaardecorrectie	- / - € 17 miljoen
D. Meenemen huurharmonisatie	€ 15 miljoen
E. Schattingwijzigingen onderhoud	€ 10 miljoen
<b>Toename door stelselwijziging</b>	<b>€ 30 miljoen</b>

Tabel 33

De bedrijfswaarde is in 2012 verder toegenomen met € 16 miljoen van € 300 miljoen naar € 316 miljoen. De totale mutatie in de bedrijfswaarde gedurende 2012 is samengevat in Tabel 34.

Mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed 2012	
A. Autonome ontwikkeling	-/- € 1 miljoen
B. Mutaties in bezit (nieuwbouw, verbetering, verkoop, sloop, herrubricering)	€ 6 miljoen
C. Mutaties in beleid (exploitatiebeleid, verkoopbeleid, verhuurbeleid)	€ 11 miljoen
<b>Toename van de bedrijfswaarde in 2012</b>	<b>€ 16 miljoen</b>

Tabel 34

Bij berekening van de bedrijfswaarde is uitgegaan van de landelijk beschikbare sectorparameters. Voor de periode 2013-2017 zijn de heffingen en extra huurverhogingen uit het Woonakkoord van 13 februari 2013 ingerekend. Een overzicht van de gehanteerde beleidsparameters is afgebeeld in Tabel 35.

Belangrijkste beleidsparameters	Jaarrekening 2012	Jaarrekening 2011
<b>1. Huurstijging</b>		
jaar 1	3,5%	2,0%
jaar 2-5	3,5%	2,0%
vanaf jaar 6	2,0%	2,0%
<b>2. Lastenstijging</b>		
Onderhoudsuitgaven	3,0%	3,0%
Overige variabele lasten	3,0%	3,0%
<b>3. Disconteringsfactor</b>	<b>5,25%</b>	<b>6,0%</b>

Tabel 35

# Financië

66

## Marktwaaarde commercieel vastgoed

De mutatie in de marktwaaarde van het commercieel vastgoed is opgenomen in Tabel 36.

Mutatie marktwaaarde commercieel vastgoed	
<b>Bedrijfswaarde commercieel vastgoed ultimo 2011 voor stelselwijziging</b>	<b>€ 40 miljoen</b>
Toename waarde commercieel vastgoed ultimo 2011 door stelselwijziging	€ 19 miljoen
Toename waarde commercieel vastgoed in 2012	€ 1 miljoen
<b>Marktwaaarde commercieel vastgoed ultimo 2012 na stelselwijziging</b>	<b>€ 60 miljoen</b>

Tabel 36

Door de stelselwijziging van bedrijfswaarde naar getaxeerde marktwaaarde in verhuurde staat is de actuele waarde van het commercieel vastgoed per ultimo 2011 met € 19 miljoen toegenomen. De toename van € 1 miljoen in 2012 wordt veroorzaakt door de oplevering en herclassificatie van nieuwe commercieel vastgoed (mutaties in bezit). De taxatiewaarde van het bestaande commercieel vastgoed is in 2012 gemiddeld met circa 1,5% afgenomen.

## WOZ-waarde totaal vastgoed

In het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) wordt jaarlijks door de gemeente de WOZ-waarde vastgesteld. De WOZ-waarde gaat uit van de fictie dat een object vrij van huur en gebruik kan worden verkocht. Omdat een woningcorporatie het merendeel van haar woningen continu verhuurt en haar bezit niet volledig kan verkopen, betreft het een puur fictieve waarde. Per waardepeildatum 1 januari 2012 bedroeg de WOZ-waarde 2012 van ons vastgoed circa € 984 miljoen (1 januari 2011: 953 miljoen). De daling van de gemiddelde prijs van ons bezit en de daling als gevolg van verkopen wordt gecompenseerd door nieuwbouw waaronder Crescendo en Park Rijnbeek.

## 8.5 Ontwikkeling bedrijfsvoering

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

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

### Rentekosten

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt per ultimo 2012 4,19% (2012: 4,60%). In 2013 zal de gemiddelde rente op de leningenportefeuille verder dalen van 4,19% naar 4,06%.

### Organisatiekosten

In 2012 zijn een aantal acties in gang gezet om de organisatiekosten in de toekomst te verlagen. Besloten is om dochteronderneming Maesteyn, opgericht voor de verhuur van het duurdere segment, per 1 juli 2013 op te heffen en te integreren in de Woonwenz organisatie. Tevens zijn de voorbereidingen gestart voor een bedrijfsbrede organisatie-wijziging in 2013, die op termijn moet leiden tot kwaliteitsverbetering en besparing op de organisatiekosten.

### Onderhoudskosten

Daarnaast houden wij de onderhoudsuitgaven scherp in de gaten. Een overzicht van de uitgaven aan onderhoud is opgenomen in Tabel 37.

Onderhoud	Uitgaven	Uitgaven per woning	Landelijk gemiddelde 2011
Planmatig onderhoud	€ 6.314.000	€ 810	€ 832
Niet-planmatig onderhoud			
- Klachten onderhoud	€ 2.390.000	€ 307	€ 325
- Mutatie onderhoud	€ 1.263.000	€ 162	€ 186
Overig	€ 2.000	-	-
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.969.000</b>	<b>€ 1.279</b>	<b>€ 1.343</b>

Tabel 37

Dankzij een effectiever en efficiënter mutatieproces hebben we de uitgaven voor het mutatieonderhoud kunnen verlagen. Dit is onder andere een reden waarom ons dagelijks onderhoud op een lager dan binnen de branche gemiddeld niveau ligt. Onze uitgaven aan planmatig onderhoud zijn op het gemiddeld landelijk niveau. Hierbij is de bewuste keuze gemaakt om een kwalitatief hoogwaardig onderhoudsniveau na te streven voor onze woningen. In 2013 wordt onderzocht of deze verhouding tussen prijs en kwaliteit nog in balans is, zodat we een nog bewustere keuze kunnen maken voor het na te streven onderhoudsniveau en bijbehorende kosten.

## 8.6 Treasury

De treasury functie bij Woonwenz is gericht op het aantrekken en uitzetten van gelden teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsvoering op korte en lange termijn te garanderen. De treasury functie is derhalve ondersteunend aan het primaire bedrijfsproces. Binnen de kaders van het treasury statuut wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen rendement en risico. Binnen deze kaders wordt gestreefd naar het minimaliseren van de rentelasten

en het maximaliseren van de renteopbrengsten en worden de financiële treasuryrisico's (met name het renterisico) gemonitord en beheerd.

### Ontwikkeling leningenportefeuille

Ultimo 2012 had de leningenportefeuille (langlopend) een nominale waarde van € 171.465.000. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2012 bedraagt 4,19% (4,60% in 2011). De ontwikkeling van de totale leningportefeuille is samengevat in Tabel 38.

Ontwikkeling leningenportefeuille 2012 in €	
Saldo leningenportefeuille per 1 januari 2012	156.357.000
Bij: nieuwe leningen (gestort in 2012)	51.000.000
Af: aflossingen	-31.352.000
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-4.540.000
<b>Saldo leningenportefeuille per 31 december 2012</b>	<b>171.465.000</b>

Tabel 38

De in 2012 aangetrokken leningen zijn voor een belangrijk deel (€ 25 miljoen) reeds in het verleden afgesloten. Daarnaast heeft in 2012 een herstructurering van de leningenportefeuille plaatsgevonden voor een bedrag van circa € 26 miljoen. De herstructurering heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een analyse van de bestaande leningenportefeuille met als doelstelling een structurele lagere gemiddelde rente te realiseren en gelijktijdig de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille te verlengen. Middels deze herstructurering zijn relatief kortlopende leningen vervroegd afgelost en vervolgens langlopend geherfinancierd tegen een lager rentetarief. De herstructurering heeft geleid tot een éénmalige afkoopboete van circa € 5 miljoen, welke in het boekjaar 2012 is verantwoord. Door de herstructurering is de gemiddelde rentevoet gedaald en tegelijkertijd is de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille verlengd.

# Financiering

68 Om het (toekomstige) renterisico in te dekken zijn in 2011 enkele leningen aangetrokken met gespreide storting in 2012 en 2013. In 2013 worden hiervan de leningen gestort die zijn opgenomen in Tabel 39.

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

Tabel 39

In 2013 zal de gemiddelde rente op de leningenportefeuille verder dalen van 4,19% naar 4,06%.

## Gebruik financiële derivaten

### Interne organisatie

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

### Bestaande derivatenportefeuille

De leningenportefeuille van Woonwenz bevat sinds 2007 een tweetal geborgde extendible fixe-leningen met een nominale waarde van € 10 miljoen en € 5 miljoen. Deze leningen worden in de nieuwe beleidsregels gekwalificeerd als derivaat. De geldgever heeft op 3 december 2017 respectievelijk 3 december 2018 het recht deze leningen nog tien jaar te continueren tegen een rente van 4,5%. Met uitzondering van deze beide leningen wordt binnen Woonwenz geen gebruik gemaakt van derivaten.

Omdat in de bestaande contracten geen clausules zijn opgenomen die het toezicht kunnen belemmeren is het toe-

gestaan om deze contracten voor te zetten. Op verzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is een stresstest uitgevoerd met betrekking tot de twee bestaande extendible leningen. Op basis van deze test bedraagt de totale marktwaarde van de embedded derivaten die opgenomen zijn in de extendible leningen per 31 december 2012 € 2.438.737 negatief. De marktwaarde van de embedded derivaten indien de markrente 1% en 2% lager is, bedraagt per 31 december 2012 respectievelijk € 3.958.494 negatief en € 6.050.877 negatief. De aan te houden liquiditeitsbuffer bij 1% en 2% rentedaling bedraagt € 19.000.

## Ontwikkeling renterisico

Het renterisico dat Woonwenz in enig jaar mag lopen, is vastgesteld op maximaal 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen (WSW definitie). De bandbreedte van het bedrijfseconomisch renterisico is eveneens 15%. Het renterisico heeft in 2012 deze norm niet overschreden. Op basis van de meerjarenliquiditeitsprognose (zie paragraaf 8.2) is het de verwachting dat Woonwenz in de komende jaren geen nieuwe financiering hoeft aan te trekken. Het (bedrijfseconomisch) renterisico is nagenoeg volledig afgedekt. In het treasuryjaarplan voor 2013 is derhalve geen nieuwe financiering voorzien.

## Ontwikkeling beleggingen

De overtollige liquide middelen zijn belegd via (internet) betaal- en spaarrekeningen. In Tabel 40 is een overzicht opgenomen van de verdeling van de beleggingen over de bankinstellingen per ultimo 2012.

Bankinstelling	Bedrag in €
ABN-AMRO	8.011.595
Rabobank	5.023.967
ING	5.010.759
SNS Bank	1.520.674
Overige (inclusief kassaldo)	5.231
<b>Totaal</b>	<b>19.572.226</b>

Tabel 40

Daarnaast heeft Woonwenz in het verleden aansprakelijk vermogen beschikbaar gesteld aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) in de vorm van een achtergestelde obligatielening (certificaten). De certificaten hebben een nominale waarde van € 3.348.000. Het WIF is in 2012 onder verscherpt toezicht gesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Op basis van de meerjarenbegroting van het WIF heeft Woonwenz een inschatting gemaakt van de (toekomstige) waarde van haar certificaten. Op basis van deze inschatting heeft Woonwenz haar certificaten in 2012 met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.000.

## 8.7 Financiële continuïteit

Een betrouwbare prognose voor de ontwikkeling van de solvabiliteit en debt service coverage ratio (DSCR) is tot op dit moment moeilijk af te geven omdat er geen duidelijkheid is over de definitieve en langjarige uitwerking van de verhuurdersheffing. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting zijn diverse scenario's voor de verhuurdersheffing doorgerekend. In alle scenario's blijft de financiële continuïteit van Woonwenz voor de middellange termijn (2013-2017) gewaarborgd.

Het meest negatieve scenario is opgenomen in de in januari 2013 goedgekeurde meerjarenbegroting 2013-2017. In de meerjarenbegroting is de verhuurdersheffing tot einde levensduur ingerekend op basis van het regeerakkoord van 29 oktober 2012 (landelijke heffing oplopend naar € 2 miljard in 2017 en latere jaren) en is geen rekening gehouden met extra huurtoeslag boven de inflatie. Voor de saneringsheffing is uitgegaan van een aflopende heffing van 4% van de verhuuromzet in 2013, 3% in 2014 en 2015, 2% in 2016 en 1% in 2017.

Op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting zullen de solvabiliteit en Debt Service Coverage Ratio (DSCR) in de periode 2013 tot en met 2017 boven het vastgestelde minimum blijven, waardoor de financiële continuïteit voor de middellange termijn is gewaarborgd.

### Prognose solvabiliteit

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

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2013-2017, is afgebeeld in Tabel 41

Prognose Solvabiliteit	2013	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit	36%	39%	41%	41%	43%

Tabel 41

### Prognose Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

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

De verwachte ontwikkeling van de DSCR voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2013-2017, is afgebeeld in Tabel 42

Prognose DSCR	2013	2014	2015	2016	2017
DSCR (2% aflossingsfictie)	1,9	1,8	1,7	1,7	1,8

Tabel 42

### Externe toetsing

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toetsen jaarlijks onze financiële positie. Beide partijen baseren hun toets op de verantwoordingsinformatie over het voorgaande jaar en de financiële prognosegegevens voor de 5 daaropvolgende ja-

# Financier

70 ren. Bij de toetsing wordt bekeken of onze huidige plannen voor de komende 5 jaar betaalbaar zijn.

## Oordeel CFV

Het CFV heeft de verantwoordingsinformatie over 2011 en de financiële prognosegegevens 2012-2016 in 2012 getoetst. Het CFV heeft geconcludeerd dat, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit, de solvabiliteit ultimo 2011 voldoende is. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen.

Op basis van de financiële prognosegegevens 2012-2016 heeft het CFV een A1-oordeel afgegeven, hetgeen betekent dat onze voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De financiële prognosegegevens van Woonwenz zoals opgesteld door het CFV zijn afgebeeld in Tabel 43.

	Woonwenz	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2011 per VHE	€ 16.174	€ 13.802
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2016	€ 15.831	€ 12.348

Tabel 43

## Oordeel WSW

Ook het WSW heeft onze financiële positie in 2012 beoordeeld gebaseerd op het jaarverslag 2011 en de prognosegegevens 2012 tot en met 2014. Op basis van deze beoordeling concludeert het WSW dat Woonwenz onveranderd kredietwaardig is.



## 8.8 Financiële kengetallen

Kengetallen	2012	2011	2010	2009
<b>Vermogenspositie</b>				
Solvabiliteit (EV/TV)	52,6%	52,6%	40,1%	39,8%
DSCR (incl. 2% aflossingsfictie)	2,0	1,6	1,8	2,1
Liquiditeit (current ratio)	1,3	0,9	5,1	4,0
Rentabiliteit EV	-3,0	0,1	-1,1	-8,9
Rentabiliteit TV	1,3	1,7	1,1	-2,2
Eigen Vermogen (x € 1.000)	218.215	204.515	135.534	137.078
Eigen Vermogen per woning	28.005	26.053	17.768	17.715
Voorzieningen (x € 1.000)	7.874	10.931	31.089	49.862
Voorzieningen per woning	1.011	1.392	4.076	6.444
<b>Jaarresultaat</b>				
Jaarresultaat (x € 1.000)	-6.574	221	-1.544	-12.217
Jaarresultaat per woning	-844	28	-202	-1.579
<b>Overige</b>				
Materiële vaste activa (x € 1.000)	324.947	311.306	287.481	298.999
Langlopende schulden (x € 1.000)	171.465	156.357	162.962	148.106
Bedrijfswaarde (x € 1.000)	316.389	300.029	275.519	287.123
WOZ-waarde (x € 1.000)	984.026	953.000	968.001	980.164
Gemiddelde rentevoet leningen	4,19%	4,60%	4,59%*	4,62%*

\* kengetal Woningstichting Venlo-Blerick

# Financier

72

## 8.9 Verkorte geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde Balans per 31 december 2012

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	316.389	299.887
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.926	7.369
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.632	4.050
	<b>324.947</b>	<b>311.306</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	59.493	58.525
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.180	527
	<b>64.673</b>	<b>59.052</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Te vorderen BWS-subsidies	287	410
Wooninvesteringsfonds	1.674	3.276
Leningen u/g	118	125
Latente belastingvordering	0	0
	<b>2.079</b>	<b>3.811</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	761	1.104
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	418	0
	<b>1.179</b>	<b>1.104</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>222</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	221	239
Gemeente Venlo	720	1.386
Overige vorderingen	752	1.912
Overlopende activa	316	4.493
	<b>2.009</b>	<b>8.030</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>19.572</b>	<b>5.830</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>414.681</b>	<b>389.133</b>

De gehele jaarrekening 2012 is opgenomen in bijlage I

PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>GROEPSVERMOGEN</b>		
Aandeel van rechtspersoon in het groepsvermogen	<b>218.215</b>	<b>204.515</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	7.874	10.931
Voorziening latente belastingverplichting	0	0
	<b>7.874</b>	<b>10.931</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	171.465	156.357
	171.465	156.357
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers	3.062	2.630
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.538	915
Overige schulden	1.069	592
Overlopende passiva	5.918	7.143
Kortlopend deel van langlopende leningen	4.540	6.050
	<b>17.127</b>	<b>17.330</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>414.681</b>	<b>389.133</b>

De gehele jaarrekening 2012 is opgenomen in bijlage I

# Financier

## 74 8.10 Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2012

Resultatenrekening	31-12-2012	31-12-2011
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huren	42.719	39.909
Opbrengsten servicecontracten	1.601	1.613
Lasten servicecontracten	-1.487	-1.467
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.985	-7.134
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.969	-11.250
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.195	-2.441
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-15.063	-15.292
<b>Nettore resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.621</b>	<b>3.938</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.586	7.240
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-264	-183
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.988	-7.305
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>334</b>	<b>-248</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	846	1.337
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-385	-675
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>461</b>	<b>662</b>
Opbrengsten overige activiteiten	1.300	868
Kosten overige activiteiten	-1.089	-659
<b>Resultaat overige activiteiten</b>	<b>211</b>	<b>209</b>
Overige indirecte kosten leefbaarheid	-248	-258
Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-748	-789
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-996</b>	<b>-1.047</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-1.674	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	94	98
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	426	421
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.426	-7.406
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-13.580</b>	<b>-6.887</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-5.949</b>	<b>-3.373</b>
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-636	3.594
<b>Geconsolideerd resultaat na belastingen</b>	<b>-6.585</b>	<b>221</b>
<b>Resultaat toekomend aan de rechtspersoon</b>	<b>-6.585</b>	<b>221</b>

De gehele jaarrekening 2012 is opgenomen in bijlage I

## 8.11 Geconsolideerd Kasstroomoverzicht 2012

Kasstroomoverzicht	31-12-2012	31-12-2011
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Bedrijfsresultaat	7.631	3.514
Aanpassing voor:		
- Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	14.602	14.630
- Veranderingen in werkkapitaal:		
• mutatie operationele vorderingen	-57	694
• mutatie voorraden	-75	204
• mutatie onderhanden projecten	-222	0
• mutatie operationele schulden	2.887	-1.335
	2.533	-437
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>24.766</b>	<b>17.707</b>
Ontvangen interest	569	876
Betaalde interest	-12.436	-7.421
Ontvangen BWS subsidie	139	165
Ontvangen dividenden	0	0
Ontvangen winstbelasting	3.692	0
	-8.036	-6.380
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>16.730</b>	<b>11.327</b>
Investerings in materiële vaste activa	-25.102	-41.175
Desinvesteringen in materiële vaste activa	8.509	7.305
Investerings in financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen in financiële vaste activa	7	5
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-16.586</b>	<b>-33.865</b>
Ontvangsten uit langlopende schulden	51.000	10.000
Aflossing langlopende schulden	-37.402	-19.620
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>13.598</b>	<b>-9.620</b>
Toename/afname geldmiddelen	<b>13.742</b>	<b>-32.158</b>

De gehele jaarrekening 2012 is opgenomen in bijlage I

# Verslag ondernemingsraad



# 9

De ondernemingsraad (OR) stelt zich ten doel een actieve schakelfunctie te vervullen in de organisatie, tussen medewerkers en bestuur. In casu meepraten/beslissen op strategisch/ beleidsniveau, maar ook voor de belangen van de medewerkers opkomen. De OR streeft er naar een (pro-) actieve OR te zijn, wil zijn prioriteiten bewaken en efficiënt met tijd omgaan. Leidend in gedrag en samenwerking met de bestuurder zijn de kernwaarden: respect, resultaat, verantwoordelijkheid, openheid en zelfstandigheid.

De daarbij horende gedragsnormen zijn: bespreekbaarheid van alle onderwerpen,

risico's mogen nemen, afspraken en beloftes nakomen, grenzen van anderen respecteren, samenwerking met iedereen, open staan voor veranderingen, resultaatgerichtheid en opkomen voor de doelstellingen.

In het verslagjaar heeft de directeur-bestuurder vier keer formeel overleg gevoerd met de OR en een maal middels een extra ingelast overleg inzake het ondernemingsplan. Eenmaal heeft de OR zijn jaarverslag besproken en toegelicht in een vergadering met de Raad van Toezicht. Daarnaast heeft de OR zeven maal onderling overleg gevoerd.

# Ondernemen

78

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

### Ondernemingsplan 2012-2015 & organisatieverandering

De verkenningen in 2011 hebben geleid tot een nieuw ondernemingsplan waarin gekeken wordt naar de toekomst van Woonwenz in de nabije en verdere toekomst en anticipatie daarop door aanpassing van de organisatiestructuur. De OR is daarbij nauw betrokken. De verantwoordelijkheid wordt lager in de organisatie gelegd en de ontwikkeling van de organisatie wordt breed opgepakt. Er wordt een actieve betrokkenheid verwacht als logisch gevolg van meer verantwoordelijkheid leggen bij de medewerkers. Na diverse overleggen met de bestuurder heeft de OR positief geadviseerd en ingestemd met het ondernemingsplan. Afgesproken is dat de OR bij de verdere uitwerking van organisatiewijzigingen betrokken wordt. In het voorjaar van 2013 zullen de details van de organisatiewijzigingen bekend worden. Rond de zomer van 2013 krijgt de nieuwe organisatie gezicht en zal het implementatieplan gereed zijn.

### Klantenservice

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

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

### Werving en selectieprocedure

De OR heeft aandacht gevraagd in het kader van deze procedure voor meer betrokkenheid van OR en medewerkers van betreffende dienst bij de werving van

diensthooften. Er dient nog bekeken te worden hoe de OR en medewerkers in de selectieprocedure kunnen participeren.

### Personeelsbeleidsplan 2012-2015

De door het personeel aangedragen punten zijn in een overleg besproken met de bestuurssecretaris en de HRM adviseur, om als input te dienen voor het nieuwe personeelsbeleidsplan. Het plan is vastgesteld op 15 mei 2012 door het MT. De OR heeft een positief advies uitgebracht waarbij is afgesproken dat de uitwerking van de regelingen in overleg met de OR wordt besproken en vastgesteld met inachtneming van artikel 27 W.O.R.

### Beoordelingscyclus

Jaarlijks wordt door het MT een zogenaamde vlootstouwen gehouden waarbij alle medewerkers uitvoerig besproken worden in het bijzijn van de direct leidinggevende. Doel is om door middel van een goede wisselwerking een goed beeld te krijgen van iedere medewerker bij alle MT-leden. De uitkomsten van de vlootstouwen worden besproken door de direct leidinggevende met de betreffende medewerker tijdens het voortgangs- en/of beoordelingsgesprek. De onduidelijkheden over de beoordelingsniveaus en daarbij gebruikte, van de CAO afwijkende, formuleringen bij de score op het beoordelingsformulier zijn aangepast. Aan de hand van een overzicht van de scores op alle onderdelen van de beoordeling is geconstateerd dat er verschillen zijn in beoordeling door de diverse diensten. Afgesproken is om hier meer uniformiteit na te streven; er zal een jaarlijkse evaluatie van de gehele beoordelingssystematiek volgen om verbetermogelijkheden te kunnen benutten.

### Nieuwe vakantiewet

Omdat bleek dat, ondanks de gegeven toelichting op intranet, er toch nog vragen bij medewerkers bleven over de toepassing van de per 1 januari 2012 ingevoerde vakantiewet is een extra toelichting gegeven.



# zittingsraad

## **Aanwijzing verplichte collectieve verlofdagen**

De OR heeft een voorstel ingediend betreffende de vast te stellen verplichte collectieve verlofdagen voor 2013 waarmee ingestemd werd.

## **Werkkostenregeling**

De werkkostenregeling wordt op 1 januari 2014 ingevoerd, in de eerste helft van 2013 wordt een werkgroep gevormd om de invoering van de regeling voor te bereiden. In 2012 is afgesproken dat de OR zitting neemt in de werkgroep met een afvaardiging.

## **Arbodienstverlening**

De Ondernemingsraad heeft zijn instemming verleend aan de offerte voor de arbodienstverlening in 2013 door 365 ArboNed. Daarmee is de samenwerking weer voor een jaar gecontinueerd.

## **Jaarverslag OR 2011 en overleg OR met Raad van Toezicht**

Het jaarverslag van de OR is besproken met de directeur-bestuurder en in een overlegvergadering op 25 oktober toegelicht aan de Raad van Toezicht. De plannen voor 2013 werden besproken.

De bestuurder gaf aan in 2013 met de voorbereidingen voor een medewerkers-tevredenheids-onderzoek (MTO) te willen starten. Met als doel onder anderen om de in gang gezette cultuurverandering onder de medewerkers te monitoren en de verwachtingen te peilen.

## **OR-verkiezingen**

Conform reglement en afloop van de zittingsperiode van een aantal OR-leden zijn er op 12-12-2012 OR-verkiezingen gehouden. Omdat de procedure hiervoor uitgebreid beschreven is in de Wet op de Ondernemingsraden, hebben wij ons daar nauwgezet aan gehouden en de werknemersorganisaties en alle personeelsleden alsook de directeur-bestuurder tijdig geïnformeerd. De wervingsperiode leverde een aantal nieuwe kandidaat OR-leden op zodat er daadwerkelijk verkiezingen gehouden konden worden.

Uit de verkiezingen zijn de volgende personen gekozen of herkozen voor een nieuwe zittingstermijn:

- Maril van de Perre (herkozen)
- Gé van Heijster (herkozen)
- Edmond Janssen (herkozen)
- Marie José Thomas (herkozen)
- Elles Bänziger (gekozen nieuw lid)

De zittingstermijn van Lilian de Groot-Kleuskens loopt door tot eind 2013. Van Harold Baur is afscheid genomen, hij stelde zich niet meer herkiesbaar na 14 jaar in de OR actief te zijn geweest.



# Verslag Raad van Toezicht





# 10

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

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

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

# Raad van

82

## Verslag Raad van Toezicht

Met dit verslag legt de Raad van Toezicht, als onderdeel van de maatschappelijk ondernemende woningstichting, verantwoording af over de manier waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden voor Woonwenz in 2012. Als kader voor het uitoefenen van zijn toezicht hanteert de raad:

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

In 2012 speelden de merkbare gevolgen van de gewijzigde woningmarkt en de aan de Europese regelgeving aangepaste Nederlandse wetgeving een belangrijke rol; daar

naast werd duidelijk dat de politiek en de publieke opinie hun focus gericht hebben op de woningcorporaties zowel financieel als organisatorisch.

De raad concludeert dat in 2012 Woonwenz zich wederom nadrukkelijk als maatschappelijke onderneming actief heeft gemanifesteerd in de Venlose samenleving. Dat de woningcorporatie al jarenlang actief is als maatschappelijke onderneming wordt onderschreven door de uitkomst van de in 2011 gehouden visitatie waar Woonwenz met een 8,1 bovenmatig scoorden bij de beoordeling door de belanghouders van Woonwenz.

### 10.1 Samenstelling Raad van Toezicht

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

Naam	Functie	Beroep en relevante nevenfunctie(s)	Leeftijd	Benoemd per	Aftredend per
Dhr. G.W.M. Göbbels	voorzitter	directeur/financieel adviseur Auréus Vermogen & Advies	55 jaar	08-03-2004	01-01-2017
Dhr. J.S. Huijs	vice-voorzitter	voorm. Tweede Kamerlid, lid RvT Woonservice Urbanus	72 jaar	08-03-2004	01-01-2013
Dhr. P.J.M. Hafmans	lid	voorm. belastinginspecteur	67 jaar	01-09-2004	01-01-2013
Dhr. drs. J.A. v.d. Heijden	lid	voorm. treasurer	69 jaar	01-01-2007	01-01-2015
Dhr. mr. H.J.Q. van de Haterd	secretaris	bedrijfsjurist Océ	54 jaar	20-06-2005	01-01-2014
Mevr. ir. M.A.P. Huijsmans	lid	directeur MH Projects, lid RvC WonenBreburch	36 jaar	01-01-2012	01-01-2015
Mevr. dr. G.L. Leusink MBA	lid	voorzitter Raad van Bestuur Severinus	47 jaar	01-01-2012	01-01-2015

# Toezicht

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

Het lidmaatschap van dhr. Huijs van de Raad van Toezicht van Woonservice Urbanus vormt geen belemmering voor de onafhankelijkheid van zijn toezichthouderschap.

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

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

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

Daar de heer Huijs per 1 januari 2013 aftredend is en

vanwege de duur van zijn zittingstermijn (8 jaar) niet herkiesbaar is, is eind 2012 de procedure in gang gezet voor de benoeming van een vervanger. De heer Huijs had zitting in de Raad van Toezicht op bindende voordracht van de huurdersorganisatie. Derhalve is eind 2012 aan de huurdersorganisatie om een nieuwe voordracht gevraagd. Daarop heeft de huurdersorganisatie de heer Herman Janssen voorgedragen. Op basis van deze voordracht is de heer Janssen per 1 januari 2013 benoemd tot lid van de Raad van Toezicht.

Ook de heer Hafmans was aftredend en niet herkiesbaar. Omdat in 2011 vanwege de verkorting van de zittingstermijn van 12 naar 8 jaar, anticiperend is gezocht naar een extra lid voor de Raad van Toezicht, is er geen nieuw lid in zijn plaats gezocht.

Bij een wijziging van de Governancecode Woningcorporaties in 2011 is de maximale zittingstermijn voor leden van de Raad van Toezicht verkort van 12 naar 8 jaar. Voor Woonwenz had dit tot gevolg dat de helft van haar Raad van Toezicht per 1 januari 2013 aftredend en niet herkiesbaar was. Dat betekent dat binnen een termijn van twee jaar vier van de zes leden aftreden. Daarmee gaat veel kostbare kennis en vooral onontbeerlijke ervaring uit de Raad van Toezicht verloren. Dat is in de huidige hectische omgeving (maatschappijsturing, krimp, nieuwe woningwet, op slot zittende woningmarkt, enzovoort) waarin woningcorporaties moeten opereren een (te) groot verlies. Voorts speelt specifiek voor Woonwenz dat zij per 1 januari 2011 is ontstaan uit een fusie tussen Woningstichting Venlo-Blerick en Woningstichting Arcen en Velden. De toezichthouders die afscheid moeten nemen komen uit beide bloedgroepen. Specifieke en ter zake van belangzijnde kennis uit de verschillende markten waarin de fusie-partners acteerden, vloeit dan ook weg. De nieuwe corporatie kreeg per fusiedatum ook een nieuwe directeur (extern). Ook voor hem is het van groot belang dat in de Raad van Toezicht een borging van kennis en ervaring aanwezig is. Dat is reden geweest voor de Raad van Toezicht om de heer Göbbels per 1 januari 2013 (ondanks een zittingstermijn van 8 jaar) te herbenoemen tot voorzitter van de Raad van Toezicht.

# Raad van

## 10.2 Taakopvatting

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

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

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

- Naleving van de integriteitscode en toepasselijke wet- en regelgeving

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

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

## 10.3 Werkwijze

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

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

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

# Toezicht

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

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

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

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

De interne controller heeft directe toegang tot de raad.

## 10.4 Onderwerpen Raad van Toezicht

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

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

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

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

- Benoeming vice-voorzitter
- Rooster van aftreden en zittingstermijn
- Honorering Raad van Toezicht
- Reglementen Raad van Toezicht en bestuur
- Ondernemingsplan 2012-2015
- Strategisch Akkoord met de gemeente Venlo
- Investeringsprojecten
- Goedkeuring jaarverslag 2011
- Accountantsrapport en Management letter (in aanwezigheid accountant)
- Treasury binnen Woonwenz
- Affaire Vestia
- Activiteiten in Horst aan de Maas
- Accountantspitch
- Wijziging BTW-heffing vergoeding leden Raad van Toezicht
- Continuïteitsoordeel CFV 2012
- Stand van zaken nieuwe Woningwet
- OR-jaarverslag 2011 (in aanwezigheid OR)
- Wensportefeuille 2030
- Goedkeuring begroting 2012, bespreking meerjarenbegroting t/m 2016

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

# Raad van

86

## **Beloning**

De honorering van de leden van de Raad van Toezicht van Woonwenz is gekoppeld aan de Honoreringscode Commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Leden van de raad ontvingen in 2012 € 9.000 bruto per jaar; de voorzitter ontving een vergoeding van € 13.500 bruto per jaar. De leden van de raad ontvangen geen onkostenvergoeding. In totaal bedroegen de loonkosten in 2012 voor de Raad van Toezicht € 67.500.

## **Beoordeling bestuurder**

De bestuurder van Woonwenz wordt op zijn prestaties beoordeeld in lijn met het oordeel van de raad op het functioneren van de woningcorporatie. In een intern beraad is het functioneren over 2012 als bijzonder positief beoordeeld. Dat is objectief, gebaseerd op de bedrijfsvergelijking binnen de branche (Aedes) en op de “bevindingsbrieven” van het ministerie, CFV, WSW en de accountant. De soepele integratie in het netwerk en de goede prestaties van met name het managen van de organisatieveranderingen versterken het positieve oordeel van de raad. Ook het continue positieve imago van de woningcorporatie, zoals blijkt uit berichten in de media, signalen van de belanghouders en enquêtes onder de huurders, draagt daaraan bij.

Het bruto maandinkomen van de bestuurder bedroeg per 31 december 2012 € 10.302. Door de Raad van Toezicht werd aan hem een 13e maand als bonus toegekend.

De secundaire arbeidsvoorwaarden, waaronder werkgeversaandeel sociale premies en pensioenlasten, zijn conform de CAO-woondiensten. Aanvullend wordt een auto ter beschikking gesteld. De beloning van de bestuurder is in lijn met de Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties van het VTW.

De bestuurder heeft geen neveninkomsten en ontvangt geen verdere representatie – of algemene vergoedingen, anders dan op kostendeclaratie. Er zijn geen afspraken betreffende een uitkering bij beëindiging dienstverband.

## **Accountant**

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Toezicht na advies van de bestuurder. Er vindt tenminste eenmaal per vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant plaats. In 2012 is een accountantspitch uitgeschreven. Op basis van de offerteprocedure en het advies van de selectieprocedure heeft de Raad van Toezicht unaniem besloten om Deloitte-Accountants te benoemen als externe accountant voor de verantwoording over 2012.

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



# Toezicht

## 10.5 Governancecode woningcorporaties

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

## 10.6 Visitatie

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

## 10.7 Integriteitscode

Woonwenz beschouwt integriteit als een competentie die in de genen van haar medewerkers en toezichthouders behoort te zitten. De integriteitscode (die ook op de website staat) vormt voor medewerkers, bestuur en Raad van Toezicht van de woningcorporatie de basis voor hun handelen. In 2012 zijn er vanuit de organisatie geen incidenten gemeld inzake integriteit.

## 10.8 Nawoord

2012 was (alweer) een bijzonder jaar. Basis is en blijft dat Woonwenz zich manifesteert als een proactieve maatschappelijke onderneming, waar haar omgeving op kan vertrouwen. Wij, de Raad van Toezicht, zullen er voor waken dat de komende jaren Woonwenz deze focus transparant uitdraagt en waar mogelijk versterkt. De Raad van Toezicht waardeert de inspanningen van bestuur en medewerkers, die resulteerden in de prestaties in 2012.

Venlo, juni 2013

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

# Overige gegevens





# 11

# Overige g

90

## 11.1 Verbindingen

Een overzicht van de verbindingen van Woonwenz per 31 december 2012 is opgenomen in Figuur 7.

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

### Woonwenz Holding B.V.

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

Bij overeenkomst d.d. 17 december 2008 is door Woningstichting Venlo-Blerick het economisch eigendom van haar antenneopstelplaatsen overgedragen aan Woonwenz Holding B.V. Deze antenneopstelplaatsen zijn in 2012 in

beheer geweest bij Woonwenz Holding B.V.

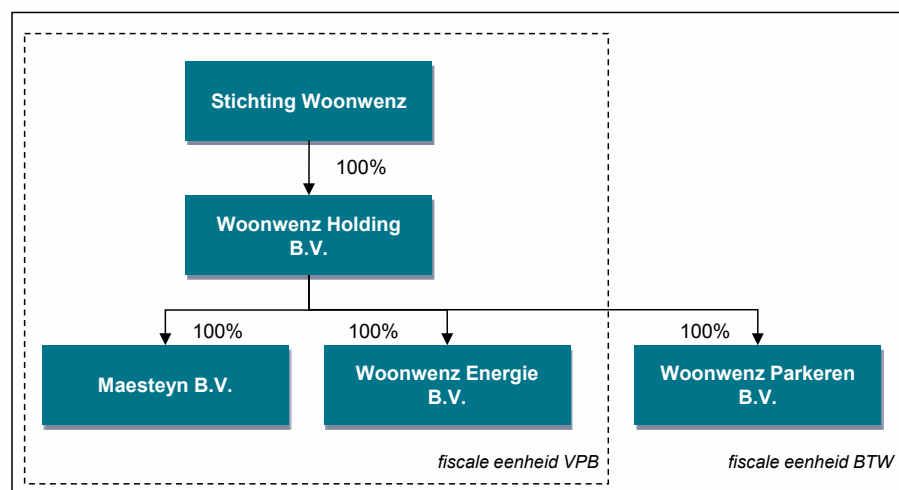
Door de fusie d.d. 31 december 2010 met WVB Vastgoedbelegging B.V. heeft de vennootschap het economisch eigendom van 40 commerciële panden en 16 woningen verkregen.

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

### Maesteyn B.V.

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

Maesteyn B.V. is opgericht voor de exploitatie van registergoederen in de meest ruime zin des woords, waaronder de aan- en verkoop en verhuur van registergoederen, projectontwikkeling en het beheer van de registergoederen. Het geplaatst en gestort aandelenkapitaal bedraagt € 18.000. Daarnaast bestaat een rekeningcourantkredietfaciliteit tussen Maesteyn B.V. en Stichting Woonwenz.



Figuur 7

# gegevens

Maesteyn B.V. is het marktvenster van Stichting Woonwenz voor de verhuur van de middeldure huurwoningen en bedrijfsruimten. Stichting Woonwenz blijft eigenaar van alle woningen en bedrijfsruimten. Ultimo 2012 beheert Maesteyn B.V. 651 woningen en 477 overige verhuureenheden in opdracht van Stichting Woonwenz. Daarnaast beheert Maesteyn B.V. 16 woningen en 40 commerciële panden van Woonwenz Holding B.V.

Alle diensten van Maesteyn B.V. worden intern doorbelast tegen kostprijs. Omdat Maesteyn B.V. in 2012 alleen diensten heeft verleend binnen het concern is het jaarresultaat van Maesteyn zowel fiscaal als commercieel nihil.

#### Woonwenz Energie B.V.

Op 28 december 2007 is WVB Vastgoedontwikkeling B.V. opgericht. Op 30 december 2010 werd de naam gewijzigd in Woonwenz Energie B.V. en zijn de statuten gedeeltelijk gewijzigd. Woonwenz Holding B.V. is bestuurder en enige aandeelhouder van de Woonwenz Energie B.V. Het geplaatst en gestort aandelenkapitaal bedraagt € 18.000.

Per 1 oktober 2011 heeft Stichting Woonwenz de exploitatie van haar WKO-installaties overgedragen aan Woonwenz Energie B.V. Door de exploitatie over te dragen aan een B.V. zijn de risico's die samenhangen met de levering van energie afgescheiden van Stichting Woonwenz. Ultimo 2012 huurt Woonwenz Energie B.V. 8 WKO-installaties van Stichting Woonwenz.

#### Woonwenz Parkeren B.V.

Op 25 oktober 2011 is Woonwenz Parkeren B.V. opgericht door Woonwenz Holding B.V. als enige aandeelhouder. Het bestuur van Woonwenz Parkeren B.V. wordt gevormd door 3 bestuursleden, die gezamenlijk bevoegd zijn om de B.V. te vertegenwoordigen.

Per 1 december 2011 heeft Stichting Woonwenz de exploitatie van 3 nieuw gerealiseerde parkeergarages en 14 parkeerplaatsen op maaiveld overgedragen aan Woonwenz Parkeren B.V. Ultimo 2012 huurt Woonwenz Parkeren B.V. 205 parkeerplaatsen van Stichting Woonwenz. Door de exploitatie over te dragen aan een B.V. worden de exploitatierisico's afgescheiden van Stichting Woonwenz.

Een overzicht van de oprichtingsdata van de B.V.'s, de aandeelhouders, de vermogenspositie en het resultaat van 2012 is afgebeeld in Tabel 44.

Naam verbinding	Oprichtingsdatum	Kapitaalbedrag Woonwenz (direct + indirect)	Eigen vermogen ultimo 2012	Resultaat 2012
Woonwenz Holding B.V.	30 december 2005	100%	€ 13.591.000	€ 576.000
Maesteyn B.V.	30 december 2005	100%	€ 18.000	€ 0
Woonwenz Energie B.V.	28 december 2007	100%	€ -89.846	€ -100.949
Woonwenz Parkeren B.V.	25 oktober 2011	100%	€ 18.765	€ 4.920

Tabel 44

# Overige

## 11.2 Verenigingen van Eigenaren

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaren:

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

# gegevens

## **11.3 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**

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

## **11.4 Meldingsplichtige besluiten**

Bij MG-circulaire 2006-6 is de regeling betreffende de zogenaamde meldingsplichtige besluiten als bedoeld in artikel 11d van het Besluit Beheer Sociale Huursector nader uitgewerkt en zijn eerdere circulaire's ter zake (bijvoorbeeld MG 2002-6) buiten werking gesteld. In 2012 zijn er geen meldingsplichtige besluiten genomen.

## **11.5 Verklaring bestuur inzake besteding middelen en resultaatbestemming**

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

Venlo, juni 2013

Frank van Engelen  
directeur-bestuurder



**Woonwenz**  
Molenbossen 618  
5923 AJ Venlo-Blerick

[www.woonwenz.nl](http://www.woonwenz.nl)  
Postbus 337  
5900 AH Venlo

[info@woonwenz.nl](mailto:info@woonwenz.nl)  
t 077 389 3131  
f 077 382 7951

**Openingstijden**  
ma-do 8.00-17.00 uur  
vrij 8.00-12.00 uur

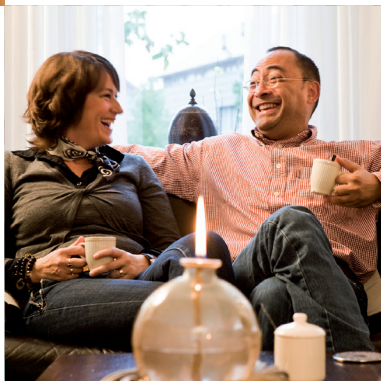
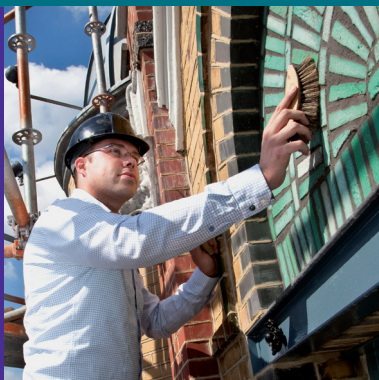
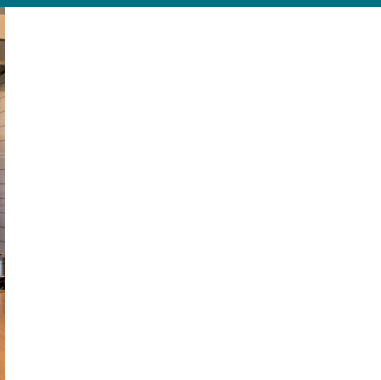


# en7





# Bijlage Jaarrekening 2012



**woonwenz**

woningcorporatie sinds 1907



## **INHOUDSOPGAVE**

### **Geconsolideerde jaarrekening**

<b>I</b>	<b>Geconsolideerde Balans per 31 december 2012</b>	<b>6</b>
<b>II</b>	<b>Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2012</b>	<b>8</b>
<b>III</b>	<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>	<b>9</b>
<b>IV</b>	<b>Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>	<b>10</b>
<b>V</b>	<b>Waarderingsgrondslagen</b>	<b>11</b>
<b>VI</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde Balans</b>	<b>23</b>
<b>VII</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde Winst- en verliesrekening</b>	<b>35</b>

### **Enkelvoudige jaarrekening**

<b>VIII</b>	<b>Balans per 31 december 2012</b>	<b>44</b>
<b>IX</b>	<b>Winst- en verliesrekening 2012</b>	<b>46</b>
<b>X</b>	<b>Waarderingsgrondslagen</b>	<b>47</b>
<b>XI</b>	<b>Toelichting op de Balans</b>	<b>49</b>
<b>XII</b>	<b>Toelichting op de Winst- en verliesrekening</b>	<b>59</b>
<b>XIII</b>	<b>Vaststelling door bestuur en goedkeuring Raad van Toezicht</b>	<b>63</b>
<b>XIV</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>64</b>
<b>XV</b>	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>65</b>

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



# **STICHTING WOONWENZ**

**Jaarrekening 2012**

geconsolideerd

**I Geconsolideerde Balans per 31 december 2012**  
(na resultaatbestemming)

<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2011</b> (x 1.000 €)
1. <u>Materiële vaste activa</u>		
1.1 sociaal vastgoed in exploitatie	316.389	299.887
1.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.926	7.369
1.3 onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.632	4.050
	<b>324.947</b>	<b>311.306</b>
2. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
2.1 commercieel vastgoed in exploitatie	59.493	58.525
2.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.180	527
	<b>64.673</b>	<b>59.052</b>
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 te vorderen BWS-subsidies	287	410
3.2 wooninvesteringsfonds	1.674	3.276
3.3 leningen u/g	118	125
3.4 latente belastingvordering	0	0
	<b>2.079</b>	<b>3.811</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 vastgoed bestemd voor verkoop	761	1.104
4.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	418	0
	<b>1.179</b>	<b>1.104</b>
5. <u>Onderhanden projecten</u>	<b>222</b>	<b>0</b>
6. <u>Vorderingen :</u>		
6.1 huurdebiteuren	221	239
6.2 gemeente	720	1.386
6.3 overige vorderingen	752	1.912
6.4 overlopende activa	316	4.493
	<b>2.009</b>	<b>8.030</b>
7. <u>Liquide middelen</u>	<b>19.572</b>	<b>5.830</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>414.681</b>	<b>389.133</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2011</b> (x 1.000 €)
8. <u>Groepsvermogen</u>		
8.1 aandeel van rechtspersoon in het groepsvermogen	<u>218.215</u>	<u>204.515</u>
9. <u>Voorzieningen</u>		
9.1 voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	7.874	10.931
9.2 voorziening latente belastingverplichting	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>7.874</b>	<b>10.931</b>
10. <u>Langlopende schulden</u>		
10.1 schulden/leningen kredietinstellingen	<b>171.465</b>	<b>156.357</b>
11. <u>Kortlopende schulden</u>		
11.1 schulden aan leveranciers	3.062	2.630
11.2 belastingen en premies sociale verzekeringen	2.538	915
11.3 overige schulden	1.069	592
11.4 overlopende passiva	5.918	7.143
11.5 kortlopend deel van langlopende leningen	<u>4.540</u>	<u>6.050</u>
	<b>17.127</b>	<b>17.330</b>
<b>TOTAAL</b>	<u><u>414.681</u></u>	<u><u>389.133</u></u>

## II Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2012

	2012 (x 1.000 €)	2011 (x 1.000 €)
12.1 Huuropbrengsten	42.719	39.909
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.601	1.613
12.3 Lasten servicecontracten	-1.487	-1.467
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.985	-7.134
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.969	-11.250
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.195	-2.441
12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-15.063	-15.292
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.621</b>	<b>3.938</b>
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.586	7.240
13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-264	-183
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.988	-7.305
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>334</b>	<b>-248</b>
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	846	1.337
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-385	-675
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>461</b>	<b>662</b>
15.1 Opbrengsten overige activiteiten	1.300	868
15.2 Kosten overige activiteiten	-1.089	-659
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>211</b>	<b>209</b>
16.1 Overige indirecte kosten leefbaarheid	-248	-258
16.2 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-748	-789
	<b>-996</b>	<b>-1.047</b>
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-1.674	0
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	94	98
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	426	421
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.426	-7.406
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-13.580</b>	<b>-6.887</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-5.949</b>	<b>-3.373</b>
18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-636	3.594
<b>Geconsolideerd resultaat na belastingen</b>	<b>-6.585</b>	<b>221</b>
<b>Resultaat toekomstend aan de rechtspersoon</b>	<b>-6.585</b>	<b>221</b>



### III Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012 (volgens indirecte methode)

	2012 (x 1.000 €)	2011 (x 1.000 €)
Bedrijfsresultaat	7.631	3.514
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	14.602	14.630
- Veranderingen in werkkapitaal:		
• mutatie operationele vorderingen	-57	694
• mutatie voorraden	-75	204
• mutatie onderhanden projecten	-222	0
• mutatie operationele schulden	2.887	-1.335
	<u>2.533</u>	<u>-437</u>
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>24.766</b>	<b>17.707</b>
Ontvangen interest	569	876
Betaalde interest	-12.436	-7.421
Ontvangen BWS subsidie	139	165
Ontvangen dividenden	0	0
Ontvangen winstbelasting	3.692	0
	<u>-8.036</u>	<u>-6.380</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>16.730</b>	<b>11.327</b>
Investerings in materiële vaste activa	-25.102	-41.175
Desinvesteringen materiële vaste activa	8.509	7.305
Investerings in financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa	7	5
	<u>-16.586</u>	<u>-33.865</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-16.586</b>	<b>-33.865</b>
Ontvangsten uit langlopende schulden	51.000	10.000
Aflossing langlopende schulden	-37.402	-19.620
	<u>13.598</u>	<u>-9.620</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>13.598</b>	<b>-9.620</b>
<i>Toename/afname geldmiddelen</i>	<u><u>13.742</u></u>	<u><u>-32.158</u></u>

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

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

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

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

## **V Waarderingsgrondslagen**

### **ALGEMEEN**

De vennootschap heeft zowel de enkelvoudige als geconsolideerde jaarrekening opgesteld zoals vermeld onder grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 27 juni 2013.

### **Activiteiten**

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

### **Grondslagen voor consolidatie**

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

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

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

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

Maesteyn B.V. is statutair gevestigd te Venlo. De hoofdactiviteiten zijn het beheer van 651 woningen en 477 overige verhuureenheden in opdracht van Stichting Woonwenz.

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

Woonwenz Parkeren B.V. is statutair gevestigd te Venlo. De hoofdactiviteiten zijn het beheer van 205 parkeerplaatsen.

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

### **Stelselwijzigingen**

Stichting Woonwenz past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving, 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (2011) toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Zo heeft Stichting Woonwenz haar vastgoed in exploitatie geclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderingsgrondslag kiest Stichting Woonwenz voor de actuele waarde – bedrijfswaarde/actuele waarde - marktwaarde.

Concreet betekent dit dat het sociale vastgoed gewaardeerd wordt tegen de actuele waarde – bedrijfswaarde en het commerciële vastgoed tegen actuele waarde - marktwaarde. Het toepassen van de nieuwe RJ 645 kwalificeert als een stelselwijziging. Conform de verslaggevingsvereisten heeft Stichting Woonwenz de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. De effecten van de stelselwijziging zijn retrospectief verwerkt in het beginvermogen.

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen per 1-1-2011 bedraagt € 57.912.000,-- en het effect op het resultaat bedraagt € 13.449.000,-- en is als volgt weer te geven.

	2011 x €1.000,--
Eigen vermogen 31 december 2010	135.534
Invloed van stelselwijziging op:	
Postnumerando/medionumerando	4.374
Disconteringsvoet	18.493
Rentabiliteitswaardecorrectie	- 17.322
Huurharmonisatie	14.775
Onderhoud	9.785
Waardering commercieel vastgoed op taxatiewaarde	19.037
Aanpassing onrendabele toppen	6.740
Mutatie actuele waarde	1.927
Effect op stelselwijziging overig	<u>103</u>
Herrekend eigen vermogen 1 januari 2011	193.446

Per onderdeel van de stelselwijziging zoals genoemd in het hiervoor opgenomen overzicht wordt de aard nader toegelicht. Daarnaast wordt toegelicht het oude stelsel en het nieuwe stelsel en de betekenis van de stelselwijziging voor het vermogen en resultaat van het boekjaar per onderdeel.

	2011 x €1.000,--
Resultaat boekjaar 2011 voor stelselwijziging	13.670
Effect van stelselwijziging op:	
Mutatie actuele waarde	- 1.926
Afschrijvingen 2011	- 14.446
Mutatie actuele waarde sociaal vastgoed via Winst- en Verliesrekening 2011	3.598
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>- 675</u>
Herrekend resultaat 2011	221
Rechtstreeks naar Eigen vermogen via ongerealiseerde herw.reserve 2011	10.848
Herrekend Eigen Vermogen ultimo 2011	204.515

## Schattingen

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

## Financiële instrumenten

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

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

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

Financiële derivaten tegen reële waarde gewaardeerd:

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

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

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

### Kostprijs-hedge-accounting

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

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

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

### **BALANSWAARDERING**

#### **1. ACTIVA**

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

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

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2012 bedraagt deze grens € 664,66 (2011: € 652,52). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Stichting Woonwenz kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Stichting Woonwenz een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

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

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2012 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

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

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

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

voordoën.

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

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

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

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

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

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

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

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

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

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

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

## **2. Vastgoedbeleggingen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3 .FINANCIELE VASTE ACTIVA**

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

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

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

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

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

### **3.2 Wooninvesteringsfonds**

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

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

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

In de algemene ledenvergadering op 8 februari 2013 heeft het Wooninvesteringsfonds haar meerjarenbegroting 2013-2017 toegelicht en is in het verlengde daarvan het actieplan 2013 gericht op een financieel gezond Wooninvesteringsfonds besproken.

Op basis van deze meerjarenbegroting van het Wooninvesteringsfonds heeft Woonwenz een inschatting gemaakt van de (toekomstige) waarde van haar certificaten. Het Wooninvesteringsfonds heeft een negatief eigen vermogen, maar dankzij de certificaathouders een positief



weerstandsvormogen. In de meerjarenbegroting van het Wooninvesteringsfonds daalt dit weerstandsvormogen tot een minimum van € 95.282.000,- in 2014.

Dit weerstandsvormogen bedraagt op dat moment circa 50% van de nominale certificaatwaarde, die op dat moment naar verwachting van het Wooninvesteringsfonds € 190.797.000 bedraagt, inclusief opgelopen rente. Op basis van deze prognose heeft Woonwenz haar certificaten in 2012 met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.293,- (50% van de nominale waarde van € 3.348.587,-, inclusief opgelopen rente).

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

Aan de Vereniging van Eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 t/m 56 is door Stichting Woonwenz een annuïtaire lening verstrekt van € 130.000,-. Deze lening heeft een looptijd van 15 jaar en is verstrekt op 19 november 2010. Over de lening is een rente verschuldigd van 5%, welke voor het eerst verschuldigd was op 31 december 2010. In 2012 heeft een aflossing plaatsgevonden van € 5.522,46.

## **4.VLOTTENDE ACTIVA**

### **4. Voorraden**

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

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

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

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

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

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

### **5. Onderhanden projecten**

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

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

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

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

gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

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

## **6. Vorderingen**

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

## **7. Liquide middelen**

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **PASSIVA**

### **9. VOORZIENINGEN**

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

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

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

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

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

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

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

### **10. LANGLOPENDE SCHULDEN**

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

### **11. KORTLOPENDE SCHULDEN**

De overige passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **RESULTAATBEPALING**

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

### **12.1 Huuropbrengsten**

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

### **12.2 Opbrengsten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **12.3 Lasten servicecontracten**

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

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

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

De pensioenregeling voldoet aan de voorwaarden van een toegezegde bijdrageregeling en is ook als zodanig verwerkt in de jaarrekening. Voor deze pensioenregeling wordt op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premie betaald aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies zijn er geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. In geval van een tekort bij het fonds zijn er geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Ultimo 2012 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 105% (ultimo 2011: 101%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 120%.

### **12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

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

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

## **12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie**

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

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

## **13.1 Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille**

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

## **13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop**

De toegerekende organisatiekosten verkoop betreffen doorbelaste loonkosten en indirecte kosten.

## **13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

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

## **14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

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

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

## **15.1 Opbrengsten overige activiteiten**

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

## **15.2 Kosten overige activiteiten**

Onder de overige overige activiteiten vallen de loonkosten van de dienst nieuwbouw, onderhoudskosten van alle WKO installaties alsmede de beheerkosten ervan.

## **16.1 Overige indirecte kosten leefbaarheid**

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

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

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

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

Deze post betreft de afwaardering van certificaten in het Wooninvesteringsfonds.

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

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

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

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

### **17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten**

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

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

### **18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

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

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

Stichting Woonwenz heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2012 en het fiscale resultaat 2012 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## VI Toelichting op de geconsolideerde Balans

### 1. MATERIELE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
1 januari 2012				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	342.370	13.003	8.252	363.625
cumulatieve herwaarderings	56.711	0	0	56.711
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-99.194	-5.634	-4.202	-109.030
<b>Boekwaarde per 1 januari 2012</b>	<b>299.887</b>	<b>7.369</b>	<b>4.050</b>	<b>311.306</b>

#### Mutaties in 2012

investeringen	3.376	14.335	298	18.009
desinvesteringen	-7.062	0	-23	-7.085
afschrijvingen	-14.370	0	-693	-15.063
subsidies	0	-450	0	-450
overboekingen investeringen nieuwbouw	12.799	-12.799	0	0
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	-2.424	2.424	0	0
herclassificatie/herkwalificatie	-587	0	0	-587
herwaarderings	25.812	0	0	25.812
overige waardeverminderingen en terugnemingen	-1.042	-5.953	0	-6.995
<b>Totaal mutaties 2012</b>	<b>16.502</b>	<b>-2.443</b>	<b>-418</b>	<b>13.641</b>

31 december 2012				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	356.195	14.089	8.527	378.811
cumulatieve herwaarderings	75.886	0	0	75.886
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-115.692	-9.163	-4.895	-129.750
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>316.389</b>	<b>4.926</b>	<b>3.632</b>	<b>324.947</b>

#### De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Sociaal vastgoed in exploitatie:

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

- Economische levensduur 50 jaar (restant levensduur minimaal 10 jaar, tenzij sloop/verkoop)
- Huurstijging 2012-2017 3,5% en vanaf 2018 2%, inclusief 0,5% huurharmonisatie.
- Huurderving 1%
- De mutatiegraad wordt per complex bepaald. Gemiddeld bedraagt de mutatiegraad 7 %.
- Verhuurdersheffing is ingerekend van 2013-2017 conform het regeerakkoord.
- Variabele lasten : algemene beheer- en administratiekosten, inclusief salarissen worden aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen.
- De exploitatielasten per vhe bedragen € 1.146 (exclusief verhuurdersheffing).
- Stijging variabele lasten 3% per jaar
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud wordt aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen. Deze kosten worden jaarlijks per complex bepaald.
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud stijging 3% per jaar
- De planmatig en niet-planmatig onderhoud per vhe bedragen gemiddeld € 1.393.
- Disconteringsvoet 5,25%
- Als restwaarde wordt opgenomen € 25.000,- per woning (na aftrek van sloop /verhuiskostenvergoeding) uit de marktvoorraad. De waarde wordt geïndexeerd naar het einde van de verwachte levensduur.
- De indexering bedraagt 3%. De restwaarde van de kernvoorraad is op nihil gesteld.
- Verwachte verkoop van 225 woningen voor de komende vijf jaren volgens de meerjarenbegroting. En deze zijn in de bedrijfswaarde opgenomen tegen de marktwaarde (verkoopprijs minus verkoopkosten). Voor het jaar 2013 zijn 45 woningen ingerekend voor verkoop. Deze hebben een verwachte opbrengstwaarde van € 113.000 per woning ( in totaal € 5.085.000). De boekwaarde is € 38.000 per woning ( in totaal € 1.691.000).
- Moment van discontering is medionumerando.

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

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

**Herclassificatie/herkwalificatie**

	<u>2012</u> x € 1.000	<u>2011</u> x € 1.000
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	<u>-587</u>	<u>0</u>
<i>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	7	0
Effect op toename herwaarderingsreserve	92	0
Effect op afname herwaarderingsreserve	<u>92</u>	<u>0</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening		
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	587	0
	<u>587</u>	<u>0</u>

De huren van deze woningen zijn in 2012 gestegen boven de huurtoeslaggrens en daardoor overgeheveld van sociaal vastgoed commercieel vastgoed.

**2. VASTGOEDBELEGGINGEN**

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
1 januari 2012			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	40.070	1.367	41.437
cumulatieve herwaarderingsreserves	-3.749	0	-3.749
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	22.204	-840	21.364
<b>Boekwaarde per 1 januari 2012</b>	<u>58.525</u>	<u>527</u>	<u>59.052</u>
<b>Mutaties in 2012</b>			
investeringen	502	6.137	6.639
desinvesteringen	-235	0	-235
afschrijvingen	0	0	0
subsidies	0	-465	-465
overboekingen investeringen nieuwbouw	1.500	-1.500	0
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	-621	621	0
herclassificatie/herkwalificatie	1.098	0	1.098
herwaarderingsreserves	-896	0	-896
overige waardeverminderingen en terugnemingen	-380	-140	-520
<b>Totaal mutaties 2012</b>	<u>968</u>	<u>4.653</u>	<u>5.621</u>
31 december 2012			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	41.939	6.160	0
cumulatieve herwaarderingsreserves	-3.670	0	0
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	21.224	-980	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<u>59.493</u>	<u>5.180</u>	<u>64.673</u>

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie, berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie, bedraagt per 31 december 2012 : € 38.023.000,-.



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

- De waarden zijn bepaald in achtning van alle feiten en omstandigheden zoals bij de taxateur bekend.
- In aanmerking zijn genomen de huurovereenkomsten zoals deze aan de taxateur zijn verstrekt.
- Een exploitatieperiode van 15 jaar met een exit-yield ter bepaling van de waarde van het object na 15 jaar.
- De disconteringsvoet in het DCF model wordt afgeleid van een risicovrij rendement, met een opslag voor het specifiek risico van vastgoed in het algemeen en een opslag voor vastgoedobjecten waar op de kasstromen betrekking hebben.
- Als basis wordt genomen het 24 maandsgemiddelde van de 10 jaars "Interest Rate Swap" (per januari 2013 ca. 1,7%) verhoogd met:
  - Vastgoed risico-opslag, algemeen ten opzichte van risico-vrij rendement
  - Marktrisico-opslag, specifieke voor de markt van het gebied
  - Object risico-opslag, specifiek voor een object binnen een gebied
- De uitpondwaarde van een complex woningen wordt bepaald door de vrije marktwaarde van de afzonderlijk objecten peildatum bij elkaar op te tellen. De uitpondwaarde in het DCF model wijkt af. In het DCF model wordt uitgegaan van de gerealiseerde huur en met verkoop op termijn. De uitpondwaarde die aldus tot stand komt geeft aan wat de opbrengst zou zijn indien onder gestand doening van huurcontracten de individuele objecten bij einde huur successievelijk verkocht worden.
- De uitpondwaarde van commerciële ruimtes is bepaald via de DCF methode, met de bestaande huurovereenkomsten als uitgangspunt.
- Bij uitponden wordt rekening gehouden met:
  - Splitsingskosten
  - Mutatiegraad. Voor Stichting Woonwenz algemeen geldt een mutatiegraad van 5,6% in 2011, gestaag gedaald vanaf 7,5% in 2008 conform jaarverslagen Woonwenz 2008-2011
  - Leegstandskosten tussen mutatie en einde huur.
- De kosten van exploitatie. Daartoe wordt als uitgangspunt genomen de meerjarige onderhoudspercentages die volgen uit de jaarrekening van Woonwenz: De planmatige en niet-planmatige exploitatiekosten minus de mutatiekosten gedeeld door de huromzet. De waarde bedraagt voor 2011: 24,9% (volgens jaarverslag Woonwenz 2011). Dit percentage is verder gecontroleerd met externe marktgegevens via FGH bank.

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

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

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

<b>3. FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>(x 1.000 €)</b>	<b>(x 1.000 €)</b>

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

**3.1 te vorderen bws subsidies**

Boekwaarde per 1 januari	410	554
<i>Mutaties:</i>		
bij: rentetoevoeging	16	21
af: ontvangen bijdragen	-139	-165
totaal mutaties	-123	-144
Boekwaarde per 31 december		
<b>Te vorderen BWS-subsidie</b>	<b>287</b>	<b>410</b>

**3.2 Wooninvesteringsfonds**

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

Woonwenz heeft aansprakelijk vermogen beschikbaar gesteld aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) in de vorm van een achtergestelde obligatielening (certificaten). De certificaten hebben een nominale waarde van € 3.348.000,-, inclusief opgelopen rente. Het Wooninvesteringsfonds is in 2012 onder verscherpt toezicht gesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Gezien de voortdurende mailaise op de woningmarkt voor verkopen, verwachte kostenstijgingen als gevolg van heffingen en dalende marktwaarden onderkent het CFV het risico van de continuïteit op termijn, met name gezien het feit dat in 2015 de huidige leningenportefeuille van het WIF volledig geherfinancierd dient te worden.

Het WIF herkent en onderkent het risico op de continuïteit en heeft in dat kader het "actieplan 2013" opgesteld. In de algemene ledenvergadering op 8 februari 2013 heeft het WIF haar meerjarenbegroting 2013-2017 toegelicht en is in het verlengde daarvan het "actieplan 2013" gericht op een financieel gezond WIF besproken.

Op basis van deze meerjarenbegroting van het WIF heeft Woonwenz een inschatting gemaakt van de (toekomstige) waarde van haar certificaten. Het WIF heeft een negatief eigen vermogen, maar dankzij de certificaathouders een positief weerstandsvermogen. In de meerjarenbegroting van het WIF daalt dit weerstandsvermogen tot een minimum van €95.282.000,- in 2014. Dit weerstandsvermogen bedraagt op dat moment circa 50% van de nominale certificaatwaarde, die op dat moment naar verwachting van het WIF € 190.797.000,- bedraagt, inclusief opgelopen rente.

Op basis van deze prognose heeft Woonwenz haar certificaten in 2012 met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.000,- (50% van de nominale waarde van € 3.348.000,-, inclusief opgelopen rente).

**3.3 Leningen u/g**

Het betreft de volgende categorieën leningen:

verstrekke lening VVE Appelbesstraat	125	130
aflossingen per ultimo jaar	-7	-5
Totaal boekwaarde leningen u/g	<b>118</b>	<b>125</b>

Het betreft de lening aan de VVE Appelbesstraat met een rentepercentage van 5% en met een looptijd van 2011 tot 2025.

**3.4 Latente belastingvordering**

Het verloop van de post latente belastingvordering (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

Boekwaarde latentie leningen per 1 januari	0	2.553
mutatie latentie leningen	0	-2.553
Boekwaarde latentie leningen per 31 december	<b>0</b>	<b>0</b>

Het verloop van de post latente belastingvordering (verliescompensatie) is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	0	58
mutaties	0	-58
Boekwaarde per 31 december	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal belastinglatenties</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

VLOTTENDE ACTIVA		31-12-2012	31-12-2011
		(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
<b>4. VOORRADEN</b>			
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop			
Vervaardigingsprijs	761	1.104	
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0	
Boekwaarde 31 december	<u><u>761</u></u>	<u><u>1.104</u></u>	
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop			
Vervaardigingsprijs	418	0	
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0	
Boekwaarde 31 december	<u><u>418</u></u>	<u><u>0</u></u>	
<b>5. ONDERHANDEN PROJECTEN</b>			
5.1 onderhanden projecten in opdracht van derden	222	0	
5.2 totaal gedeclareerde termijnen	0	0	
5.3 gepresenteerd onder kortlopende schulden	0	0	
	<u><u>222</u></u>	<u><u>0</u></u>	
<b>6. VORDERINGEN</b>			
	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>	
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)	
	Totaal > 91 dagen	Totaal > 91 dagen	
6.1 huurdebiteuren	221 190	239 202	
6.2 gemeente	720 720	1.386 1.386	
6.3 overige vorderingen	752 617	1.912 1.890	
6.4 overlopende activa	316 0	4.493 0	
	<u><u>2.009</u></u> <u><u>1.527</u></u>	<u><u>8.030</u></u> <u><u>3.478</u></u>	
6.1 Huurdebiteuren			
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:			
huurdebiteuren	783	846	
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-562	-607	
Boekwaarde per 31 december	<u><u>221</u></u>	<u><u>239</u></u>	
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:			
Boekwaarde per 1 januari	-607	-599	
dotatie ten laste van de exploitatie	-160	-146	
afgeboekte oninbare posten	205	138	
Boekwaarde per 31 december	<u><u>-562</u></u>	<u><u>-607</u></u>	
6.2 Gemeente			
Het saldo gemeente kan als volgt worden gespecificeerd:			
huurder investering project Nedinsco	720	1.190	
woningaanpassingen	0	109	
vervallen plan Tivoli	0	58	
overige	0	29	
	<u><u>720</u></u>	<u><u>1.386</u></u>	
6.3 <u>Overige vorderingen</u>			
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:			
doorber. kosten VVE's	0	32	
doorber. jur.kosten Centr. Fonds	0	65	
Provincie Limburg (Nedinsco)	180	255	
Restauratiefonds (Nedinsco)	0	1.499	
verkoop woningen	271	0	
overige	301	61	
	<u><u>752</u></u>	<u><u>1.912</u></u>	

	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2011</b> (x 1.000 €)
6.4 <u>Overige overlopende activa</u>		
vennootschapsbelasting	0	3.740
interest beleggingen	147	284
huurkoopverplichtingen	0	99
NCCW creditnota's	0	64
doorbelasting onderhoud (nog te verw.)	23	60
overige	146	246
<b>Totaal overlopende activa per 31 december</b>	<b><u>316</u></b>	<b><u>4.493</u></b>
7. <u>Liquide middelen</u>		
7.1 kas	5	1
7.2 bank	19.567	5.829
	<b><u>19.572</u></b>	<b><u>5.830</u></b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Woonwenz.

## PASSIVA

31-12-2012  
(x 1.000 €)31-12-2011  
(x 1.000 €)

## 8. GROEPSVERMOGEN

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is als volgt weer te geven:

8.1 Aandeel van Woonwenz in het groepsvermogen volgens jaarrekening		
vorig boekjaar	204.515	135.534
effect stelselwijziging	0	57.912
jaarresultaat	-6.585	221
rechtstreeks naar het eigen vermogen via ongerealiseerde HWR	20.285	10.848
Aandeel van Woonwenz in het groepsvermogen volgens jaarrekening	<u><b>218.215</b></u>	<u><b>204.515</b></u>

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

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

Boekwaarde per 1 januari	70.174	58.174
jaarresultaat	-6.585	221
realisatie door afschrijving	6.837	7.154
realisatie uit hoofde van verkoop	6.155	5.219
realisatie uit hoofde van sloop	0	0
overige mutaties	1	-594
Boekwaarde per 31 december	<u><b>76.582</b></u>	<u><b>70.174</b></u>

Het verloop van het niet gerealiseerde groepsvermogen is als volgt:

	Herwaarderingsreserve sociaal vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2011	125.561	9.710	135.271
Realisatie door afschrijving	-7.154	0	-7.154
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.219	0	-5.219
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	24.469	0	24.469
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-13.620	0	-13.620
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	936	-342	594
Boekwaarde per 31 december 2011	<u><b>124.973</b></u>	<u><b>9.368</b></u>	<u><b>134.341</b></u>
Boekwaarde per 1 januari 2012	124.973	9.368	134.341
Realisatie door afschrijving	-6.837	0	-6.837
Realisatie uit hoofde van verkoop	-6.038	-117	-6.155
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	28.729	0	28.729
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-9.263	0	-9.263
Herwaardering	819	0	819
Herclassificaties/herkwalificaties	-92	216	124
Overige mutaties	-633	508	-125
Boekwaarde per 31 december 2012	<u><b>131.658</b></u>	<u><b>9.975</b></u>	<u><b>141.633</b></u>

<b>9. VOORZIENINGEN</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	10.931	33.113
dotaties/vrijval	4.681	-2.261
onttrekkingen	-7.738	-19.921
Boekwaarde per 31 december	<u><u>7.874</u></u>	<u><u>10.931</u></u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard.

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

Boekwaarde latente fiscale onderhoudsvoorz. per 1 januari	0	4.716
correctie voorgaande jaren	0	-4.716
onttrekkingen	0	0
vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

**10. LANGLOPENDE SCHULDEN**

10.1 **Schulden/Leningen Kredietinstellingen**

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

Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari	156.357	162.691
bij: nieuwe leningen	51.000	10.000
af: aflossingen	-31.352	-10.284
af: kortlopend deel van langlopende leningen	-4.540	-6.050
Boekwaarde per 31 december	<u><u>171.465</u></u>	<u><u>156.357</u></u>

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2012 bedraagt 4,19% (4,60% in 2011). De leningen worden voor 21% annuïtair afgelost en 79% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen). Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van 4.540.000,- in het volgende boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 156.224.000,- een looptijd langer dan 5 jaar. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2012 € 180.302.000,- en is gebaseerd op de gemiddelde actuele rente ultimo 2012 van 3%. Deze marktwaarde is exclusief twee extendible leningen van nominaal 15.000.000,-: hiervan is de marktwaarde € 10.569.000,-.

De woningstichting heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet zonder toestemming te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 174.646.000,- plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.359.000,-) staat de gemeente Venlo borg.

**11. KORTLOPENDE SCHULDEN**

11.1 schulden aan leveranciers	3.062	2.630
11.2 belastingen en premies sociale verzekeringen incl. aangifte 2012	2.538	915
11.3 overige schulden	1.069	592
11.4 overlopende passiva	5.918	7.143
11.5 kortlopend deel van langlopende leningen	4.540	6.050
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u><u>17.127</u></u>	<u><u>17.330</u></u>

11.1 Schulden aan leveranciers

te betalen aan crediteuren per ultimo	<u><u>3.062</u></u>	<u><u>2.630</u></u>
---------------------------------------	---------------------	---------------------

	31-12-2012 (x 1.000 €)	31-12-2011 (x 1.000 €)
11.2 <u>Belastingen en premie sociale verzekeringen</u>		
omzetbelasting	1.681	601
vennootschapsbelasting	653	0
loonheffing/soc. lasten	204	216
pensioenpremie	0	98
	<u>2.538</u>	<u>915</u>
11.3 <u>Overige schulden</u>		
te verrekenen servicekosten aan huurders	427	304
te verrekenen bijdragen VVE's	371	0
gemeente	0	9
overige	271	279
	<u>1.069</u>	<u>592</u>
11.4 <u>Overlopende passiva</u>		
niet vervallen rente	3.166	3.156
nog te betalen kosten opgeleverde projecten	1.654	3.066
vooruitontvangen IHS	350	325
vooruitontvangen huur	251	213
reservering vakantiedagen	171	171
waarborgsommen	31	83
controlekosten jaarrekening	51	40
overige	244	89
	<u>5.918</u>	<u>7.143</u>

## Financiële instrumenten

Stichting Woonwenz maakt gebruik van embedded derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Woonwenz met betrekking tot deze embedded derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de embedded derivaten is per 31.12.2012 € 2.438.737,-- negatief (31.12.2011 € 1.870.468,-- negatief).

### *Doelstellingen risicobeheer*

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

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

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

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

### *Hedge-strategie*

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

### *Type hedge*

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

### *Afgedekte positie*

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

### *Hedge-instrumenten*

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

Stichting Woonwenz heeft een tweetal extendible fixe-leningen met een nominale waarde van € 10,0 miljoen en € 5,0 miljoen. In deze twee leningen zijn twee embedded derivaten opgenomen. Embedded derivaten zijn de derivaten die als bouwstenen in een product zitten verwerkt. In het geval van deze twee extendible leningen zijn dat geschreven swaptions. Door de twee embedded derivaten heeft de geldgever op 3 december 2017 respectievelijk 3 december 2018 het recht beide leningen nog tien jaar te continueren tegen een rente van 4,5%. De marktwaarde van de embedded derivaten is per 31.12.2012 € 2.438.737,-- negatief (31.12.2011 € 1.870.468,-- negatief).

### *Accounting*

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



### *Algemeen*

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

### *Marktrisico*

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

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

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

### *Kredietrisico*

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

### *Liquiditeitsrisico*

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

## Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

### - WSW

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

### - Verplichtingen inzake Q4

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

### - Verplichting onderhouds/nieuwbouwprojecten

De aangepane verplichtingen per ultimo boekjaar inzake nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen € 8,0 miljoen.

### - Verplichtingen inzake Strategisch Akkoord

Stichting Woonwenz heeft op 16 oktober 2009 tezamen met de twee andere Venlose corporaties een Strategisch Akkoord (STRAK) met de gemeente Venlo afgesloten. Met dit akkoord heeft Stichting Woonwenz afspraken gemaakt over een omvangrijk programma van fysieke investeringen en sociaal maatschappelijke activiteiten voor de periode 2008 tot en met 2011.

Per 31-12-2012 is de financiële opgave van de in het STRAK benoemde fysieke investeringsprojecten begroot op € 130,0 miljoen. Hiervan is per ultimo van het verslagjaar € 109,7 miljoen gerealiseerd. Het restant van de financiële opgave die voortvloeit uit het STRAK heeft Stichting Woonwenz verwerkt in haar meerjarenprognoses. Het onrendabel deel van de fysieke investeringsprojecten in nieuwbouw is ingeschat op € 53,7 miljoen. Hiervan is tot en met 2012 voor reeds € 53,0 miljoen aan voorzieningen getroffen. De opgenomen verplichtingen in het STRAK hebben een voorwaardelijk karakter. Op het moment dat de bijbehorende projecten "onomkeerbaar" zijn wordt voor het onrendabel deel een voorziening in de balans gevormd.

### - Borgstelling Hestia Groep

In het kader van zogenoemde 'matching' heeft Stichting Woonwenz € 5,0 miljoen borgingsruimte bij het WSW ter beschikking gesteld aan de Hestia Groep. Deze garantieverstreking aan het WSW tot zekerheid van de huidige en toekomstige vorderingen van het WSW op de Hestia Groep eindigt op 1 mei 2016.

### - Belastingen

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



## VII Toelichting op de geconsolideerde Winst- en verliesrekening

	2012 (x 1.000 €)	2011 (x 1.000 €)
12.1 <u>Huren</u>		
huuropbrengsten <b>sociaal vastgoed</b>	40.243	37.306
Af: huurderiving wegens leegstand	<u>-378</u>	<u>-170</u>
subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed	<b>39.865</b>	<b>37.136</b>
huuropbrengsten <b>commercieel vastgoed</b>	3.191	2.962
Af: huurderiving wegens leegstand	<u>-337</u>	<u>-189</u>
subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed	<b>2.854</b>	<b>2.773</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b><u>42.719</u></b>	<b><u>39.909</u></b>
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.601	1.613
12.3 Lasten servicecontracten	<u>-1.487</u>	<u>-1.467</u>
	<b><u>114</u></b>	<b><u>146</u></b>
12.4 <u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>		
Woonwenz heeft gekozen voor de <b>functionele indeling</b> van de Winst en Verliesrekening die hierna wordt uitgewerkt en waarbij een splitsing wordt gemaakt naar de kosten van verhuur, verkoop, leefbaarheid en overig. Allereerst wordt een overzicht gegeven volgens de <b>categoriale</b> indeling op de posten:		
<b>Lonen en salarissen</b>	-4.601	-4.615
Sociale lasten	-604	-555
Pensioenlasten	<u>-869</u>	<u>-863</u>
	-6.074	-6.033
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	629	636
Af: doorbelasting naar Verkoop	187	183
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	<u>491</u>	<u>456</u>
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten:</b>	<b><u>-4.767</u></b>	<b><u>-4.758</u></b>
<b>Indirecte beheerkosten:</b>		
Automatiseringskosten	-458	-494
Bestuurs- en toezichtskosten	-12	-57
Huisvestigingskosten	-223	-239
PR/Communicatiekosten	-254	-283
Overige personeelskosten	-597	-291
Algemene kosten :		
- controle jaarrekening	-123	-62
- fiscaal advies	-84	-74
- contributie Aedes	-72	-74
- visitatiekosten	0	-46
- beveiliging kantoor	0	-87
- aanpassing drukwerk i.v.m. naamswijziging	0	-180
- overige kosten	<u>-701</u>	<u>-807</u>
	-980	-1.330
<b>Subtotaal beheerskosten</b>	<b><u>-2.524</u></b>	<b><u>-2.694</u></b>
Af: doorbelasting naar Verkoop	58	60
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	<u>248</u>	<u>258</u>
<b>Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten:</b>	<b><u>-2.218</u></b>	<b><u>-2.376</u></b>
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b><u>-6.985</u></b>	<b><u>-7.134</u></b>

2012

2011

Gedurende het boekjaar had Stg. Woonwenz gemiddeld 87 werknemers in dienst (2011: 87). Het aantal is uitgedrukt in FTE's op full-time basis en afgerond in hele cijfers. De indeling per 31 december is als volgt:

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

#### Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

2012	Deloitte	Ernst & Young	Totaal netwerk
	€	€	€
Controle van de jaarrekening	60.500	0	60.500
Meerwerk controle 2011	0	10.807	10.807
Meerwerk controle 2012 (raming)	51.425	0	51.425
Fiscale adviesdiensten	83.833	0	83.833
	<u>195.758</u>	<u>10.807</u>	<u>206.565</u>

2011	Deloitte	Ernst & Young	Totaal netwerk
	€	€	€
Controle van de jaarrekening	0	62.487	62.487
Fiscale adviesdiensten	14.908	58.747	73.655
	<u>14.908</u>	<u>121.234</u>	<u>136.142</u>

12.5 <u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>	2012 (x 1.000 €)	2011 (x 1.000 €)
<u>Planmatig onderhoud sociaal vastgoed:</u>		
- casco onderhoud	-2.078	-2.806
- installatie onderhoud	-1.616	-1.577
- vervangen keukens/douches/toiletten/cv's	-1.322	-1.609
- periodiek onderhoud	-1.298	-1.254
	-6.314	-7.246
<u>Niet planmatig onderhoud sociaal vastgoed:</u>		
- klachten-onderhoud	-2.255	-2.435
- mutatie-onderhoud	-1.119	-1.274
- diverse dagelijks onderhoud	-75	-77
	-3.449	-3.786
<u>Planmatig onderhoud commercieel vastgoed:</u>		
- casco onderhoud	-51	-44
- installatie onderhoud	-30	-34
- periodiek onderhoud	-21	-20
	-102	-98
<u>Niet planmatig onderhoud commercieel vastgoed:</u>		
- klachten-onderhoud	-55	-66
- mutatie-onderhoud	-28	-31
- diverse dagelijks onderhoud	-21	-23
	-104	-120
	<b>-9.969</b>	<b>-11.250</b>
<u>12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>		
onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-1.783	-1.486
premie verzekeringen	-183	-179
dotatie dubieuze debiteuren	-160	-147
heffing CFV 40-wijken-fonds	-129	-422
exploitatiekosten Domani	-105	-207
bijdrage aan VVE's	-835	0
	<b>-3.195</b>	<b>-2.441</b>
<u>12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie</u>		
onroer. en roer. zaken in expl. sociaal vastgoed	-14.370	-14.446
onr. en roerende zaken ten dienst van de expl. sociaal vastgoed	-693	-846
	<b>-15.063</b>	<b>-15.292</b>
<u>13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</u>		
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (sociaal)	7.669	6.304
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (commercieel)	254	0
ontvangen uit verkoop nieuwbouwwoningen	663	936
	<b>8.586</b>	<b>7.240</b>
<u>13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop</u>		
doorbelaste loonkosten afdeling verkoop	-187	-183
doorbelaste indirecte kosten afdeling verkoop	-58	0
directe kosten afdeling verkoop	-19	0
	<b>-264</b>	<b>-183</b>
<u>13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</u>		
bedrijfswaarde reguliere verkoop	-7.063	-6.243
marktwaarde verkopen commercieel vastgoed	-235	0
stichtingskosten verkochte nieuwbouwwoningen	-690	-1.062
	<b>-7.988</b>	<b>-7.305</b>

	2012 (x 1.000 €)	2011 (x 1.000 €)
14.1 <u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	-4.680	-2.261
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	5.526	3.598
	<u>846</u>	<u>1.337</u>
14.2 <u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	-896	-675
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen herclassificatie	511	0
	<u>-385</u>	<u>-675</u>
Waardeverandering vastgoedportefeuille	<u><u>461</u></u>	<u><u>662</u></u>
15.1 <u>Opbrengsten overige activiteiten</u>		
bijdrage energiekosten (Energie BV)	413	47
verg. adm. kosten	64	63
verg. beheerkosten VVE	54	24
diverse opbrengsten	140	98
doorbelaste loonkosten Nieuwbouw/vastgoedontw.	629	636
	<u>1.300</u>	<u>868</u>
15.2 <u>Kosten overige activiteiten:</u>		
kosten Ista	-357	0
onderhoudskosten WKO's	-103	-23
loonkosten Nieuwbouw/vastgoedontw.	-629	-636
	<u>-1.089</u>	<u>-659</u>
16.1 <u>Overige indirecte kosten leefbaarheid</u>		
doorbelaste indirecte kosten afdeling leefbaarheid	<u>-248</u>	<u>-258</u>
16.2 <u>Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u>		
doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-491	-456
directe kosten leefbaarheid	-257	-333
	<u>-748</u>	<u>-789</u>
17.1 <u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen (WIF 50%)</u>	<u>-1.674</u>	<u>0</u>
17.2 <u>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren</u>		
rente op te vord. BWS subsidies	16	21
rente certificaten wooninvesteringsfonds	72	71
rente op overige vorderingen	6	6
	<u>94</u>	<u>98</u>
17.3 <u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente op uitgezette middelen	156	412
heffingsrente	258	2
rente op overige vorderingen	12	7
	<u>426</u>	<u>421</u>
17.4 <u>Rentelasten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente leningen kredietinstellingen	-12.399	-7.389
disagio WSW	-27	-17
	<u>-12.426</u>	<u>-7.406</u>
18.1 <u>Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (VPB)</u>	<u>-636</u>	<u>3.594</u>

## Toelichting acute belastingen per 31 december 2012

			2012
			(x 1.000 €)
<u>Acute belastingen</u>			
Acute belastingen 2012			653
Correctie acute belastingen 2009			-62
Correctie acute belastingen 2010			45
	per 1-1	per 31-12	
Mutatie latente belastingvordering (GB 024000)	0	0	0
Mutatie latente belastingverplichting (GB 067000)	0	0	0
<b>Belastingen jaarrekening 2012</b>			<u>636</u>

### Het belastbare bedrag is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening:			-5.949
<u>Bij:</u>			
Lagere fiscale afschrijvingen		81	
Afschrijvingen op MVA in exploitatie		14.370	
Bijzondere waardeverminderingen			
- totaal van de waarderveranderingen	5.065		
- af: projectkosten	<u>-238</u>		
		4.827	
Niet aftrekbaar kosten (heffing CFV)		129	
Fiscaal ongerealiseerde verliezen		0	
Oortse kosten (aftrekbeperking)		18	
Rente toerekening aan projecten		366	
Disagio fiscale openingsbalans BWS subsidies		4	
Boeterente vervroegde aflossingen in 2012			
- commercieel	5.145		
- fiscaal	<u>3.153</u>		
		1.992	
			<u>21.787</u>
<u>Af:</u>			
Fiscale onderhoudsvoorziening			0
Lagere fiscale winst verkoop woningen			
- commercieel (incl. verkoop nieuwbouw Bremmerbos)	-334		
- fiscaal (bestaand bezit)	-27		
- resultaten projectontwikkeling Bremmerbos	<u>-2.112</u>		
		-2.473	
Vrijval niet gerealiseerde intercompany resultaten		0	
Disagio fiscale openingsbalans leningen		-1.630	
Hogere fiscale afschrijvingen		0	
Verliescompensatie Woonwenz Holding B.V. over 2006/2007		-547	
Afwaardering tot lagere bedrijfswaarde		-2.886	
Ontvangen herzienings-BTW bestaande WKO-complexen		-124	
Mutatie actuele waarde		<u>-5.526</u>	
			-13.186
Belastbaar bedrag			<u><u>2.652</u></u>



## Overige toelichtingen

### Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2012 een bedrag van € 184.528 (2011: € 180.941) ten laste van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2012 een bedrag van € 72.301 (2011: € 65.633) ten laste van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, pensioenlasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto);
- eindejaarsuitkering (13<sup>e</sup> maand) bij goed functioneren

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

	2012	2011
	€	€
Naam	F. v. Engelen	F. v. Engelen
Salaris	133.517	131.544
Sociale lasten	8.956	7.970
Pensioenlasten	31.753	31.277
Bonusuitkering (13 <sup>e</sup> maand)	10.302	10.150
	<u>184.528</u>	<u>180.941</u>
Functie	directeur bestuurder	directeur bestuurder
Duur van het dienstverband	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	36 uur per week	36 uur per week

Groei van het salaris is in beginsel afhankelijk van het functioneren van de heer Van Engelen. Uitgangspunt voor de beloning is de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties. Bij goed functioneren wordt een 13e maand toegekend.

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

Naam	Bezoldiging als lid van de Raad		Totaal (inclusief sociale lasten)	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
G. Göbbels (vrz.)	13.500	14.451	14.461	15.573
J. Huijs	9.000	9.240	9.640	10.012
H. v.d. Haterd	9.000	9.240	9.640	10.012
J. v.d. Heijden	9.000	9.240	9.640	10.012
P. Hafmans	9.000	9.240	9.640	10.012
M. Huijsmans	9.000	0	9.640	0
G. Leusink	9.000	0	9.640	0
J. Hendriks	0	9.240	0	10.012
	<u>67.500</u>	<u>60.651</u>	<u>72.301</u>	<u>65.633</u>

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

Naam	Functie	Beroep en relevante nevenfunctie(s)	Leeftijd	Benoemd per	Aftredend per
Dhr. G.W.M. Göbbels	voorzitter	directeur/financieel adviseur Auréus Vermogen & Advies	55 jaar	08-03-2004	01-01-2017
Dhr. J.S. Huijs	vice-voorzitter	voormalig Tweede Kamerlid, lid RvT Woonservice Urbanus	72 jaar	08-03-2004	01-01-2013
Dhr. P.J.M. Hafmans	lid	voormalig belastinginspecteur	67 jaar	01-09-2004	01-01-2013
Dhr. drs. J.A. v.d. Heijden	lid	voormalig treasurer	69 jaar	01-01-2007	01-01-2015
Dhr. mr. H.J.Q. van de Haterd	secretaris	bedrijfsjurist Océ	54 jaar	20-06-2005	01-01-2014
Mevr. ir. M.A.P. Huijsmans	lid	directeur MH Projects, lid RvC WonenBreborg	36 jaar	01-01-2012	01-01-2015
Mevr. dr. G.L. Leusink MBA	lid	voorzitter Raad van Bestuur Severinus	47 jaar	01-01-2012	01-01-2015

# **STICHTING WOONWENZ**

**Jaarrekening 2012**

enkelvoudig

**VIII Balans per 31 december 2012**  
(na resultaatbestemming)

<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2011</b> (x 1.000 €)
1. <u>Materiële vaste activa</u>		
1.1 sociaal vastgoed in exploitatie	316.191	299.635
1.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.926	7.369
1.3 onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.632	4.050
	<b>324.749</b>	<b>311.054</b>
2. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
2.1 commercieel vastgoed in exploitatie	49.523	48.589
2.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.180	527
	<b>54.703</b>	<b>49.116</b>
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 te vorderen BWS-subsidies	287	410
3.2 wooninvesteringsfonds	1.674	3.276
3.3 leningen u/g	118	125
3.4 latente belastingvordering	0	0
3.5 deelnemingen	13.591	12.969
	<b>15.670</b>	<b>16.780</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 vastgoed bestemd voor verkoop	761	1.104
4.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	418	0
	<b>1.179</b>	<b>1.104</b>
5. <u>Onderhanden projecten</u>	<b>222</b>	<b>0</b>
6. <u>Vorderingen :</u>		
6.1 huurdebiteuren	221	235
6.2 gemeente	720	1.386
6.3 overige vorderingen	617	1.890
6.4 overlopende activa	291	4.476
6.5 groepsmaatschappijen	83	30
	<b>1.932</b>	<b>8.017</b>
7. <u>Liquide middelen</u>	<b>19.456</b>	<b>5.814</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>417.911</b>	<b>391.885</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2011</b> (x 1.000 €)
8. <u>Eigen vermogen</u>		
8.1 eigen vermogen	<b>217.469</b>	<b>203.769</b>
9. <u>Voorzieningen</u>		
9.1 voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	7.874	10.931
9.2 voorziening latente belastingverplichting	0	0
	<b>7.874</b>	<b>10.931</b>
10. <u>Langlopende schulden</u>		
10.1 schulden/leningen kredietinstellingen	<b>171.465</b>	<b>156.357</b>
11. <u>Kortlopende schulden</u>		
11.1 schulden aan leveranciers	2.935	2.613
11.2 belastingen en premies sociale verzekeringen	2.538	915
11.3 overige schulden	1.069	592
11.4 nog niet gerealiseerde intercompany winsten	746	746
11.5 schulden aan groepsmaatschappijen	3.571	2.854
11.6 overlopende passiva	5.704	7.058
11.7 kortlopend deel van langlopende leningen	4.540	6.050
	<b>21.103</b>	<b>20.828</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>417.911</b>	<b>391.885</b>

## IX Winst- en verliesrekening 2012

	2012 (x 1.000 €)	2011 (x 1.000 €)
12.1 Huuropbrengsten	41.916	39.142
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.588	1.566
12.3 Lasten servicecontracten	-1.474	-1.467
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.918	-7.000
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.912	-11.143
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.692	-2.984
12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-15.054	-15.280
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.454</b>	<b>2.834</b>
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.586	7.240
13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-264	-243
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.988	-7.305
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>334</b>	<b>-308</b>
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.266	1.335
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-748	-350
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>518</b>	<b>985</b>
15.1 Opbrengsten overige activiteiten	1.435	1.402
15.2 Kosten overige activiteiten	-629	-636
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>806</b>	<b>766</b>
16.1 Overige indirecte kosten leefbaarheid	-248	-258
16.2 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-748	-789
	<b>-996</b>	<b>-1.047</b>
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-1.674	0
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	94	98
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	428	421
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.489	-7.444
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-13.641</b>	<b>-6.925</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-6.525</b>	<b>-3.695</b>
18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-636	3.594
18.2 Resultaat deelnemingen	576	322
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-6.585</b>	<b>221</b>
<b>Resultaat toekomstend aan de rechtspersoon</b>	<b>-6.585</b>	<b>221</b>

## **X Waarderingsgrondslagen**

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

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

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

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

#### **Financiële vaste activa**

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

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

#### **Stelselwijzigingen**

Stichting Woonwenz past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving, 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (2011) toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Zo heeft Stichting Woonwenz haar vastgoed in exploitatie geclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderingsgrondslag kiest Stichting Woonwenz voor de historische kostprijs/actuele waarde – bedrijfswaarde/actuele waarde - marktwaarde. Concreet betekent dit dat het sociale vastgoed gewaardeerd wordt tegen de actuele waarde – bedrijfswaarde en het commerciële vastgoed tegen actuele waarde - marktwaarde.

Het toepassen van de nieuwe RJ 645 kwalificeert als een stelselwijziging. Conform de verslaggevingsvereisten heeft Stichting Woonwenz de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. De effecten van de stelselwijziging zijn retrospectief verwerkt in het beginvermogen.

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen per 1-1-2011 bedraagt € 57.287.000,- en het effect op het resultaat bedraagt € 13.515.000,- en is als volgt weer te geven.

	2011 x €1.000,-
Eigen vermogen 31 december 2010	135.413
Invloed van stelselwijziging op:	
Postnumerando/medionumerando	4.374
Disconteringsvoet	18.493
Rentabiliteitswaardecorrectie	- 17.322
Huurharmonisatie	14.775
Onderhoud	9.785
Waardering commercieel vastgoed op taxatiewaarde	18.456
Waardering deelneming	407
Aanpassing onrendabele toppen	6.740
Mutatie actuele waarde	1.512
Effect op stelselwijziging overig	<u>67</u>
Herrekend eigen vermogen 1 januari 2011	192.700

Per onderdeel van de stelselwijziging zoals genoemd in het hiervoor opgenomen overzicht wordt de aard nader toegelicht. Daarnaast wordt toegelicht het oude stelsel en het nieuwe stelsel en de betekenis van de stelselwijziging voor het vermogen en resultaat van het boekjaar per onderdeel.

	2011 x €1.000,-
Resultaat boekjaar 2011 voor stelselwijziging	13.736
Effect van stelselwijziging op:	
Mutatie actuele waarde	- 1.512
Afschrijvingen 2011	- 14.435
Mutatie actuele waarde sociaal vastgoed via Winst- en Verliesrekening 2011	3.596
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 350
Resultaat deelneming	<u>- 814</u>
Herrekend resultaat 2011	221
Rechtstreeks naar Eigen vermogen via ongerealiseerde herwaarderingsreserve 2011	10.876
Rechtstreeks naar Eigen vermogen via resultaat deelneming 2011	- 28
Herrekend Eigen vermogen ultimo 2011	203.769



## XI Toelichting op de Balans

### 1. MATERIELE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
1 januari 2012				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	341.876	13.003	8.252	363.131
cumulatieve herwaarderings	56.914	0	0	56.914
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-99.155	-5.634	-4.202	-108.991
<b>Boekwaarde per 1 januari 2012</b>	<b>299.635</b>	<b>7.369</b>	<b>4.050</b>	<b>311.054</b>
<b>Mutaties in 2012</b>				
investeringen	3.376	14.335	298	18.009
desinvesteringen	-7.062	0	-23	-7.085
afschrijvingen	-14.362	0	-693	-15.055
subsidies	0	-450	0	-450
overboekingen investeringen nieuwbouw	12.799	-12.799	0	0
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	-2.424	2.424	0	0
herclassificatie/herkwalificatie	-514	0	0	-514
herwaarderings	25.785	0	0	25.785
overige waardeverminderingen en terugnemings	-1.042	-5.953	0	-6.995
<b>Totaal mutaties 2012</b>	<b>16.556</b>	<b>-2.443</b>	<b>-418</b>	<b>13.695</b>
31 december 2012				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	355.727	14.089	8.527	378.343
cumulatieve herwaarderings	76.135	0	0	76.135
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-115.671	-9.163	-4.895	-129.729
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>316.191</b>	<b>4.926</b>	<b>3.632</b>	<b>324.749</b>

#### De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Sociaal vastgoed in exploitatie:

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

- Economische levensduur 50 jaar (restant levensduur minimaal 10 jaar, tenzij sloop/verkoop)
- Huurstijging 2012-2017 3,5% en vanaf 2018 2%, inclusief 0,5% huurharmonisatie.
- Huurderving 1%
- De mutatiegraad wordt per complex bepaald. Gemiddeld bedraagt de mutatiegraad 7 %.
- Verhuurdersheffing is ingerekend van 2013-2017 conform het regeerakkoord.
- Variabele lasten : algemene beheer- en administratiekosten, inclusief salarissen worden aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen.
- De exploitatielasten per vhe bedragen € 1.146 (exclusief verhuurdersheffing).
- Stijging variabele lasten 3% per jaar
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud wordt aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen. Deze kosten worden jaarlijks per complex bepaald.
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud stijging 3% per jaar
- De planmatig en niet-planmatig onderhoud per vhe bedragen gemiddeld € 1.393.
- Disconteringsvoet 5,25%
- Als restwaarde wordt opgenomen € 25.000,- per woning (na aftrek van sloop /verhuiskostenvergoeding) uit de marktvoorraad. De waarde wordt geïndexeerd naar het einde van de verwachte levensduur.
- De indexering bedraagt 3%. De restwaarde van de kernvoorraad is op nihil gesteld.
- Verwachte verkoop van 225 woningen voor de komende vijf jaren volgens de meerjarenbegroting. En deze zijn in de bedrijfswaarde opgenomen tegen de marktwaarde (verkoopprijs minus verkoopkosten). Voor het jaar 2013 zijn 45 woningen ingerekend voor verkoop. Deze hebben een verwachte opbrengstwaarde van € 113.000 per woning ( in totaal € 5.085.000). De boekwaarde is € 38.000 per woning ( in totaal € 1.691.000).
- Moment van discontering is medionumerando.

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

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

## Herclassificatie/herkwalificatie

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	<u>-514</u>	<u>0</u>
<i>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	6	0
Effect op toename herwaarderingsreserve		
Effect op afname herwaarderingsreserve	<u>92</u>	<u>0</u>
	<u>92</u>	<u>0</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening		
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	514	0
	<u>514</u>	<u>0</u>

De huren van deze woningen zijn in 2012 gestegen boven de huurtoeslaggrens en daardoor overgeheveld van sociaal vastgoed commercieel vastgoed.

## 2. VASTGOEDBELEGGINGEN

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
1 januari 2012			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.297	1.367	33.664
cumulatieve herwaarderingsreserves	-7.044	0	-7.044
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	23.336	-840	22.496
<b>Boekwaarde per 1 januari 2012</b>	<u>48.589</u>	<u>527</u>	<u>49.116</u>
<b>Mutaties in 2012</b>			
investeringen	502	6.137	6.639
desinvesteringen	-235	0	-235
afschrijvingen	0	0	0
subsidies	0	-465	-465
overboekingen investeringen nieuwbouw	1.500	-1.500	0
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	-621	621	0
herclassificatie/herkwalificatie	916	0	916
herwaarderingsreserves	-748	0	-748
overige waardeverminderingen en terugnemingen	-380	-140	-520
<b>Totaal mutaties 2012</b>	<u>934</u>	<u>4.653</u>	<u>5.587</u>
31 december 2012			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.166	6.160	40.326
cumulatieve herwaarderingsreserves	-6.999	0	-6.999
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	22.356	-980	21.376
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<u>49.523</u>	<u>5.180</u>	<u>54.703</u>

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie, berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie, bedraagt per 31 december 2012 : € 24.896.000,-.

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

- De waarden zijn bepaald in achtneming van alle feiten en omstandigheden zoals bij de taxateur bekend.
- In aanmerking zijn genomen de huurovereenkomsten zoals deze aan de taxateur zijn verstrekt.
- Een exploitatieperiode van 15 jaar met een exit-yield ter bepaling van de waarde van het object na 15 jaar.
- De disconteringsvoet in het DCF model wordt afgeleid van een risicovrij rendement, met een opslag voor het specifiek risico van vastgoed in het algemeen en een opslag voor vastgoedobjecten waar op de kasstromen betrekking hebben.
- Als basis wordt genomen het 24 maandsgemiddelde van de 10 jaars "Interest Rate Swap" (per januari 2013 ca. 1,7%) verhoogd met:
  - Vastgoed risico-opslag, algemeen ten opzichte van risico-vrij rendement
  - Marktrisico-opslag, specifieke voor de markt van het gebied
  - Object risico-opslag, specifiek voor een object binnen een gebied
- De uitpondwaarde van een complex woningen wordt bepaald door de vrije marktwaarde van de afzonderlijk objecten peildatum bij elkaar op te tellen. De uitpondwaarde in het DCF model wijkt af. In het DCF model wordt uitgegaan van de gerealiseerde huur en met verkoop op termijn. De uitpondwaarde die aldus tot stand komt geeft aan wat de opbrengst zou zijn indien onder gestand doening van huurcontracten de individuele objecten bij einde huur successievelijk verkocht worden.
- De uitpondwaarde van commerciële ruimtes is bepaald via de DCF methode, met de bestaande huurovereenkomsten als uitgangspunt.
- Bij uitponden wordt rekening gehouden met:
  - Splitsingskosten
  - Mutatiegraad. Voor Stichting Woonwenz algemeen geldt een mutatiegraad van 5,6% in 2011, gestaag gedaald vanaf 7,5% in 2008 conform jaarverslagen Woonwenz 2008-2011
  - Leegstandskosten tussen mutatie en einde huur.
- De kosten van exploitatie. Daartoe wordt als uitgangspunt genomen de meerjarige onderhoudspercentages die volgen uit de jaarrekening van Woonwenz: De planmatige en niet-planmatige exploitatiekosten minus de mutatiekosten gedeeld door de huuromzet. De waarde bedraagt voor 2011: 24,9% (volgens jaarverslag Woonwenz 2011). Dit percentage is verder gecontroleerd met externe marktgegevens via FGH bank.

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

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

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

<b>3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

### 3.1 Te vorderen bws subsidies

Boekwaarde per 1 januari	410	554
<i>Mutaties:</i>		
bij: rentetoevoeging	16	21
af: ontvangen bijdragen	-139	-165
totaal mutaties	<u>-123</u>	<u>-144</u>
Boekwaarde per 31 december		
<b>Te vorderen BWS-subsidie</b>	<b><u><u>287</u></u></b>	<b><u><u>410</u></u></b>

### 3.2 Wooninvesteringsfonds

saldo per 1 jan.	3.276	3.276
bijschrijving niet uitgekeerde rente	72	0
aflossingen door het fonds	0	0
afwaardering WIF 50%	-1.674	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>1.674</u></u>	<u><u>3.276</u></u>

Woonwenz heeft aansprakelijk vermogen beschikbaar gesteld aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) in de vorm van een achtergestelde obligatielening (certificaten). De certificaten hebben een nominale waarde van € 3.348.000,-, inclusief opgelopen rente. Het Wooninvesteringsfonds is in 2012 onder verscherpt toezicht gesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Gezien de voortdurende mailaise op de woningmarkt voor verkopen, verwachte kostenstijgingen als gevolg van heffingen en dalende marktwaarden onderkent het CFV het risico van de continuïteit op termijn, met name gezien het feit dat in 2015 de huidige leningenportefeuille van het WIF volledig geherfinancierd dient te worden.

Het WIF herkent en onderkent het risico op de continuïteit en heeft in dat kader het "actieplan 2013" opgesteld. In de algemene ledenvergadering op 8 februari 2013 heeft het WIF haar meerjarenbegroting 2013-2017 toegelicht en is in het verlengde daarvan het "actieplan 2013" gericht op een financieel gezond WIF besproken.

Op basis van deze meerjarenbegroting van het WIF heeft Woonwenz een inschatting gemaakt van de (toekomstige) waarde van haar certificaten. Het WIF heeft een negatief eigen vermogen, maar dankzij de certificaathouders een positief weerstandsvermogen. In de meerjarenbegroting van het WIF daalt dit weerstandsvermogen tot een minimum van € 95.282.000,- in 2014. Dit weerstandsvermogen bedraagt op dat moment circa 50% van de nominale certificaatwaarde, die op dat moment naar verwachting van het WIF € 190.797.000,- bedraagt, inclusief opgelopen rente.

Op basis van deze prognose heeft Woonwenz haar certificaten in 2012 met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.000,- (50% van de nominale waarde van € 3.348.000,-, inclusief opgelopen rente).

### 3.3 Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

verstrekke lening VVE Appelbesstraat	125	130
aflossingen per ultimo jaar	-7	-5
Totaal boekwaarde leningen u/g	<u><u>118</u></u>	<u><u>125</u></u>

Het betreft de lening aan de VVE Appelbesstraat met een rentepercentage van 5% en met een looptijd van 2011 tot 2025.

### 3.4 Latente belastingvordering

Het verloop van de post latente belastingvordering (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	0	2.553
overige mutaties	0	-2.553
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Het verloop van de post latente belastingvordering (verliescompensatie) is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	0	58
mutaties	0	-58
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Totaal belastinglatenties</b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

3.5 Deelnemingen	31-12-2012 (x 1.000 €)	31-12-2011 (x 1.000 €)
Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:		
Boekwaarde per 1 januari Woonwenz Holding B.V.	12.969	12.269
resultaat Woonwenz Holding B.V.	576	322
mutatie eigen vermogen Woonwenz Holding B.V.	46	-28
stelselwijziging	0	406
Boekwaarde per 31 december	<u>13.591</u>	<u>12.969</u>

#### VLOTTENDE ACTIVA

#### 4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vervaardigingsprijs	761	1.104
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Boekwaarde 31 december	<u>761</u>	<u>1.104</u>
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Vervaardigingsprijs	418	0
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Boekwaarde 31 december	<u>418</u>	<u>0</u>
5. ONDERHANDEN PROJECTEN		
5.1 onderhanden projecten in opdracht van derden	222	0
5.2 totaal gedeclareerde termijnen	0	0
	<u>222</u>	<u>0</u>

#### 6. VORDERINGEN

	31-12-2012 (x 1.000 €)		31-12-2011 (x 1.000 €)	
	Totaal	> 91 dagen	Totaal	> 91 dagen
6.1 huurdebiteuren	221	190	235	202
6.2 gemeente	720	720	1.386	1.386
6.3 overige vorderingen	617	617	1.890	1.890
6.4 overlopende activa	291	0	4.476	0
6.5 groepsmaatschappijen	83	83	30	30
	<u>1.932</u>	<u>1.610</u>	<u>8.017</u>	<u>3.508</u>

#### 6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

huurdebiteuren	783	842
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-562	-607
Boekwaarde per 31 december	<u>221</u>	<u>235</u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	-607	-599
dotatie ten laste van de exploitatie	-160	-146
afgeboekte oninbare posten	205	138
Boekwaarde per 31 december	<u>-562</u>	<u>-607</u>

	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2011</b> (x 1.000 €)
<b>6.2 Gemeente</b>		
Het saldo gemeente kan als volgt worden gespecificeerd:		
huurder investering project Nedinsco	720	1.190
woningaanpassingen	0	109
vervallen plan Tivoli	0	58
overige	0	29
	<u><b>720</b></u>	<u><b>1.386</b></u>
<b>6.3 Overige vorderingen</b>		
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:		
doorber. kosten VVE's	0	32
verhuur parkeerplaatsen aan Parkeren BV	0	5
doorber. jur.kosten Centr. Fonds	0	65
Provincie Limburg	180	255
Restauratiefonds (Nedinsco)	0	1.499
verkoop woningen	271	0
overige	166	34
	<u><b>617</b></u>	<u><b>1.890</b></u>
<b>6.4 <u>Overige overlopende activa</u></b>		
vennootschapsbelasting	0	3.740
interest beleggingen	147	284
huurkoopverplichtingen	0	99
NCCW creditnota's	0	64
doorbelasting onderhoud (nog te verw.)	23	60
overige	121	229
	<u><b>291</b></u>	<u><b>4.476</b></u>
<b>6.5 <u>Groepsmaatschappijen</u></b>		
Woonwenz Energie B.V.	<u><b>83</b></u>	<u><b>30</b></u>
<b>7. <u>Liquide middelen</u></b>		
7.1 kas	5	1
7.2 bank	19.451	5.813
	<u><b>19.456</b></u>	<u><b>5.814</b></u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Woonwenz.

**PASSIVA**

**8. EIGEN VERMOGEN**

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het aandeel van de rechtspersoon in het eigen vermogen is als volgt weer te geven:

	<b>30-12-2012</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2011</b> (x 1.000 €)
8.1 Saldo begin boekjaar	203.769	135.413
jaarresultaat	-6.585	221
effect stelselwijziging	0	57.287
rechtstreeks naar het EV via ongerealiseerde herwaarderingsreserve	20.239	10.876
rechtstreeks naar het EV via resultaat deelneming	46	-28
Aandeel van Woonwenz in het eigen vermogen volgens jaarrekening	<u><b>217.469</b></u>	<u><b>203.769</b></u>

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

	<b>30-12-2012</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2011</b> (x 1.000 €)
Boekwaarde per 1 januari	73.665	61.843
jaarresultaat	-6.585	221
realisatie door afschrijving	6.834	7.149
realisatie uit hoofde van verkoop	6.155	5.219
realisatie uit hoofde van sloop	0	0
overige mutaties	-43	-767
Boekwaarde per 31 december	<u><b>80.026</b></u>	<u><b>73.665</b></u>

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

	Herwaarderingsreserve sociaal vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2011	125.470	5.387	130.857
Rechtstreeks naar herwaardering via resultaat deelneming	-28		-28
Realisatie door afschrijving	-7.149	0	-7.149
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.219	0	-5.219
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	24.469	0	24.469
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-13.593	0	-13.593
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	936	-169	767
Boekwaarde per 31 december 2011	<u><b>124.886</b></u>	<u><b>5.218</b></u>	<u><b>130.104</b></u>
Boekwaarde per 1 januari 2012	124.886	5.218	130.104
Rechtstreeks naar herwaardering via resultaat deelneming	46		46
Realisatie door afschrijving	-6.834	0	-6.834
Realisatie uit hoofde van verkoop	-6.038	-117	-6.155
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	28.682	0	28.682
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-9.263	0	-9.263
Herwaardering	820	0	820
Herclassificaties/herkwalificaties	-92	216	124
Overige mutaties	-633	552	-81
Boekwaarde per 31 december 2012	<u><b>131.574</b></u>	<u><b>5.869</b></u>	<u><b>137.443</b></u>

## 9. VOORZIENINGEN

30-12-2012  
(x 1.000 €)

31-12-2011  
(x 1.000 €)

### 9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	10.931	33.113
Dotaties/vrijval	4.681	-2.261
Onttrekkingen	-7.738	-19.921
Boekwaarde per 31 december	<u>7.874</u>	<u>10.931</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard.

### 9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

Boekwaarde latentie fiscale onderhoudsvorz. per 1 januari	0	4.716
Dotaties	0	-4.716
Onttrekkingen	0	0
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

## 10. LANGLOPENDE SCHULDEN

### 10.1 Schulden/Leningen Kredietinstellingen

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

#### Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari	156.357	162.691
Bij: nieuwe leningen	51.000	10.000
Af: aflossingen	-31.352	-10.284
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-4.540	-6.050
Boekwaarde per 31 december	<u>171.465</u>	<u>156.357</u>

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2012 bedraagt 4,19% (4,60% in 2011). De leningen worden voor 21% annuïtair afgelost en 79% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen).

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van 4.540.000,- in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 156.224.000,- een looptijd langer dan 5 jaar. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2012 € 180.302.000,- en is gebaseerd op de gemiddelde actuele rente ultimo 2012 van 3%. Deze marktwaarde is exclusief twee extendible leningen van nominaal 15.000.000,-: hiervan is de marktwaarde € 10.569.000,-.

De woningstichting heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet zonder toestemming te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 174.646.000,- plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.359.000,-) staat de gemeente Venlo borg.

## 11. KORTLOPENDE SCHULDEN

11.1 schulden aan leveranciers	2.935	2.613
11.2 belastingen en premies sociale verzekeringen	2.538	915
11.3 overige schulden	1.069	592
11.4 nog niet gerealiseerde intercompany winsten	746	746
11.5 schulden aan groepsmaatschappijen	3.571	2.854
11.6 overlopende passiva	5.704	7.058
11.7 kortlopend deel van langlopende leningen	4.540	6.050
Totaal kortlopende schulden	<u>21.103</u>	<u>20.828</u>

### 11.1 Schulden aan leveranciers

te betalen aan crediteuren per ultimo

2.935

2.613



	<b>30-12-2012</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2011</b> (x 1.000 €)
<b>11.2 <u>Belastingen en premie sociale verzekeringen</u></b>		
omzetbelasting	1.681	601
vennootschapsbelasting	653	0
loonheffing/soc. lasten	204	216
pensioenpremie	0	98
	<b><u>2.538</u></b>	<b><u>915</u></b>
<b>11.3 <u>Overige schulden</u></b>		
te verrekenen servicekosten aan huurders	427	304
te verrekenen bijdragen VVE's	371	0
gemeente	0	9
overige schulden	271	279
	<b><u>1.069</u></b>	<b><u>592</u></b>
<b>11.4 <u>Nog niet gerealiseerde intercompany winsten</u></b>	<b><u>746</u></b>	<b><u>746</u></b>
<b>11.5 <u>Schulden aan groepsmaatschappijen</u></b>		
Woonwenz Holding B.V.	3.474	2.741
Woonwenz Parkeren B.V.	26	22
Maesteyn B.V.	71	91
	<b><u>3.571</u></b>	<b><u>2.854</u></b>
<b>11.6 <u>Overlopende passiva</u></b>		
niet vervallen rente	3.166	3.156
nog te betalen kosten opgeleverde projecten	1.654	3.066
vooritontvangen IHS	350	325
vooritontvangen huur	251	213
reservering vakantiedagen	171	171
waarborgsommen	31	20
controlekosten jaarrekening	51	29
overige	30	78
	<b><u>5.704</u></b>	<b><u>7.058</u></b>
<b>11.7 <u>Kortlopend deel van langlopende leningen</u></b>		
af te lossen in volgend boekjaar	<b><u>4.540</u></b>	<b><u>6.050</u></b>
zie toelichting bij 10.1		

## Transacties met gelieerde ondernemingen

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

- Woonwenz Holding B.V.

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

- Maesteyn B.V.

Maesteyn B.V. heeft 651 woningen en 477 andere eenheden beheerd voor Stichting Woonwenz. De totale beheervergoeding van stichting Woonwenz aan Maesteyn B.V. over 2012 bedraagt: € 543.000. Woonwenz heeft personeel en andere diensten verleend aan Maesteyn B.V. De totale vergoeding van Maesteyn B.V. aan stichting Woonwenz over 2012 bedraagt: € 543.000.

- Woonwenz Energie B.V.

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

- Woonwenz Parkeren B.V.

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

## XII Toelichting op de Winst- en verliesrekening

	2012 (x 1.000 €)	2011 (x 1.000 €)
12.1 <u>Huren</u>		
Huuropbrengsten <b> sociaal vastgoed</b>		
Woningen en woongebouwen	40.253	37.325
Af: huurderving wegens leegstand	<u>-373</u>	<u>-185</u>
subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed	<b>39.880</b>	<b>37.140</b>
Huuropbrengsten <b> commercieel vastgoed</b>		
Woningen en woongebouwen	2.300	2.133
Af: huurderving wegens leegstand	<u>-264</u>	<u>-131</u>
subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed	<b>2.036</b>	<b>2.002</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b><u>41.916</u></b>	<b><u>39.142</u></b>
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.588	1.566
12.3 Lasten servicecontracten	-1.474	-1.467
	<u>114</u>	<u>99</u>
12.4 <u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>		
Woonwenz heeft gekozen voor de <b>functionele indeling</b> van de Winst en Verliesrekening die hierna wordt uitgewerkt en waarbij een splitsing wordt gemaakt naar de kosten van verhuur, verkoop, leefbaarheid en overig.		
Allereerst wordt een overzicht gegeven volgens de <b>categoriale</b> indeling op onderstaande posten:		
<b>Lonen en salarissen</b>	-4.601	-4.615
Sociale lasten	-604	-555
Pensioenlasten	<u>-869</u>	<u>-863</u>
	-6.074	-6.033
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	629	636
Af: doorbelasting naar Verkoop	187	183
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	<u>491</u>	<u>456</u>
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten:</b>	<b><u>-4.767</u></b>	<b><u>-4.758</u></b>
<b>Indirecte beheerskosten:</b>		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-458	-494
Bestuurs- en toezichtskosten	-12	-57
Huisvestigingskosten	-221	-239
PR/Communicatiekosten	-250	-283
Overige personeelskosten	-597	-291
Algemene kosten :		
- controle jaarrekening	-123	-62
- fiscaal advies	-84	-74
- contributie Aedes	-72	-74
- visitatiekosten	0	-46
- beveiliging kantoor	0	-87
- aanpassing drukwerk i.v.m. naamswijziging	0	-180
- overige kosten	<u>-640</u>	<u>-673</u>
	-919	-1.196
<b>Subtotaal beheerskosten</b>	<b>-2.457</b>	<b>-2.560</b>
Af: doorbelasting naar Verkoop	58	60
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	<u>248</u>	<u>258</u>
<b>Totale indirecte beheerskosten van verhuur en beheeractiviteiten:</b>	<b><u>-2.151</u></b>	<b><u>-2.242</u></b>
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b><u>-6.918</u></b>	<b><u>-7.000</u></b>

	2012	2011
Gedurende het boekjaar had Stichting Woonwenz gemiddeld 87 werknemers in dienst (2011: 87). Het aantal is uitgedrukt in FTE's op full-time basis en afgerond in hele cijfers. De indeling per 31 december is als volgt:		
bestuurder	1	1
bestuursdienst	11	11
control	2	2
strategie en innovatie	1	1
dienst nieuwbouw	9	9
dienst beheer	20	20
dienst wonen	34	34
dienst financiën	9	9
	<u>87</u>	<u>87</u>

	2012	2011
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)

#### 12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

<u>Planmatig onderhoud sociaal vastgoed:</u>		
- casco onderhoud	-2.076	-2.806
- installatie onderhoud	-1.616	-1.577
- geriefsverbetering en periodiek onderhoud	-1.322	-1.609
- periodiek onderhoud	-1.298	-1.226
	<u>-6.312</u>	<u>-7.218</u>
<u>Niet planmatig onderhoud sociaal vastgoed:</u>		
- klachten-onderhoud	-2.245	-2.374
- mutatie-onderhoud	-1.119	-1.274
- diverse dagelijks onderhoud	-75	-63
	<u>-3.439</u>	<u>-3.711</u>
<u>Planmatig onderhoud commercieel vastgoed:</u>		
- casco onderhoud	-39	-44
- installatie onderhoud	-30	-34
- periodiek onderhoud	-14	-20
	<u>-83</u>	<u>-98</u>
<u>Niet planmatig onderhoud commercieel vastgoed:</u>		
- klachten-onderhoud	-35	-65
- mutatie-onderhoud	-23	-31
- diverse dagelijks onderhoud	-20	-20
	<u>-78</u>	<u>-116</u>
	<u><b>-9.912</b></u>	<u><b>-11.143</b></u>

#### 12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-1.758	-1.463
premie verzekeringen	-181	-178
dotatie dubieuze debiteuren	-160	-147
Beheervergoeding Maesteyn	-520	-567
heffing CFV 40-wijken-fonds	-129	-422
exploitatiekosten Domani	-105	-207
bijdrage aan VVE's	-835	0
overige	-4	0
	<u>-3.692</u>	<u>-2.984</u>

#### 12.7 Afschrijvingen op vastgoed in exploitatie

onroer. en roer. zaken in expl. sociaal vastgoed	-14.361	-14.436
onr. en roerende zaken ten dienst van de expl. sociaal vastgoed	-693	-844
	<u>-15.054</u>	<u>-15.280</u>

	2012 (x 1.000 €)	2011 (x 1.000 €)
13.1 <u>Verkoop onroerende goederen</u>		
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (sociaal)	7.669	6.304
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (commercieel)	254	0
ontvangen uit verkoop nieuwbouwwoningen	663	936
	<b>8.586</b>	<b>7.240</b>
13.2 <u>Toegerekende organisatiekosten verkoop</u>		
doorbelaste loonkosten afdeling verkoop	-187	-183
doorbelaste indirecte kosten afdeling verkoop	-58	-60
directe kosten afdeling verkoop	-19	0
	<b>-264</b>	<b>-243</b>
13.3 <u>Boekwaarde verkocht vastgoed</u>		
bedrijfswaarde reguliere verkoop	-7.063	-6.243
marktwaaarde verkopen commercieel vastgoed	-235	0
stichtingskosten verkochte nieuwbouwwoningen	-690	-1.062
	<b>-7.988</b>	<b>-7.305</b>
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.278	-2.261
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	5.544	3.596
	1.266	1.335
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-748	-350
	<b>518</b>	<b>985</b>
15.1 <u>Opbrengsten overige activiteiten:</u>		
doorbelaste kosten Maesteyn	457	530
doorbelaste kosten Energie B.V.	52	7
beheervergoeding Woonwenz Holding B.V.	64	63
verg. beheerkosten VVE	54	24
verg. adm.kosten huurcontracten	37	32
BTW herziening WKO installaties	123	0
diverse opbrengsten	19	110
doorbelaste loonkosten nieuwbouw/vastgoedontw.	629	636
	<b>1.435</b>	<b>1.402</b>
15.2 Kosten overige activiteiten:	<b>-629</b>	<b>-636</b>
16.1 Overige indirecte kosten leefbaarheid	<b>-248</b>	<b>-258</b>
16.2 <u>Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u>		
doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-491	-456
directe kosten leefbaarheid	-257	-333
	<b>-748</b>	<b>-789</b>
17.1 <u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen</u>		
afwaardering WIF (50%)	-1.674	0
	<b>-1.674</b>	<b>0</b>
17.2 <u>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren</u>		
rente op te vord. BWS subsidies	16	21
rente certificaten wooninvesteringsfonds	72	71
rente op overige vorderingen	6	6
	<b>94</b>	<b>98</b>
17.3 <u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente op uitgezette middelen	158	412
heffingsrente	258	2
rente op overige vorderingen	12	7
	<b>428</b>	<b>421</b>

	<b>2012</b> (x 1.000 €)	<b>2011</b> (x 1.000 €)
17.4 <u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>		
rente leningen kredietinstellingen	-12.399	-7.389
disagio WSW	-27	-17
overige rentelasten	-63	-38
	<u><u>-12.489</u></u>	<u><u>-7.444</u></u>
18.1 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u><u>-636</u></u>	<u><u>3.594</u></u>
18.2 Resultaat deelneming Woonwenz Holding B.V.	<u><u>576</u></u>	<u><u>322</u></u>

### **XIII Vaststelling door bestuur en goedkeuring Raad van Toezicht**

Het bestuur van Stichting Woonwenz verklaart dat de middelen in 2012 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Stichting Woonwenz in 2012 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Venlo, 27 juni 2013

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

De jaarrekening 2012 is goedgekeurd door de Raad van Toezicht op 27 juni 2013 te Venlo.

De heer G.W.M. Göbbels  
(voorzitter)

De heer mr. H.J.Q. van de Haterd

De heer drs. J.A. van der Heijden

Mevrouw ir. M.A.P. Huijsmans

Mevrouw dr. G.L. Leusink MBA

De heer H.J.G. Janssen

## **XIV Overige gegevens**

### **Statutaire regeling winstbestemming**

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

### **Bestemming van het resultaat**

De jaarrekening 2012 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 27 juni 2013. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### **Gebeurtenissen na de balansdatum**

Het (voorgenomen) kabinetsbeleid met betrekking tot de verhuurdersheffing voor de periode na 2013 en het risico van de saneringssteun zijn gebeurtenissen na balansdatum (boekjaar eindigend op 31 december 2012). Deze gebeurtenissen zijn van dusdanig belang dat het niet toelichten hiervan de oordeelsvorming van de gebruikers kan beïnvloeden.

In de waardering van het sociaal vastgoed is per 31 december 2012 rekening gehouden met de verhuurdersheffing en extra huurverhogingen. Voor Stichting Woonwenz betekent het inrekenen van de verhuurdersheffing een extra uitgaande kasstroom van € 14,9 miljoen op basis van contante waarde over de periode 2013 tot en met 2017. De extra huurverhogingen, waar elk huishouden mee geconfronteerd wordt, bedraagt gemiddeld 1,5 % voor Stichting Woonwenz, waardoor de gemiddelde huurgroei 3,5 % bedraagt voor de periode 2013 t/m 2017 (inflatie volgende huurgroei van 2 % en een extra huurverhoging van 1,5 %). De extra huurverhoging leidt tot een extra operationele kasstroom van circa € 20 miljoen op basis van contante waarde over de periode 2013 tot en met 2017.

Stichting Woonwenz heeft inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn van de verhuurdersheffing en inkomensafhankelijke huurverhogingen bij het inrekenen tot einde levensduur. De effecten in kasstromen voor de verhuurdersheffing tot einde levensduur bedragen € 50 miljoen op basis van contante waarde (negatieve kasstroom) en voor inkomensafhankelijke huurverhogingen tot einde levensduur bedragen € 46 miljoen op basis van contante waarde (positieve kasstroom). Stichting Woonwenz verwacht ten aanzien van saneringssteun voor de periode 2013 t/m 2015 een bedrag € 1,1 miljoen per jaar aan uitgaande kasstromen te betalen.

Stichting Woonwenz hoeft geen maatregelen te nemen om bij te sturen op de kasstromen.

### **Maesteyn**

Per 1 juli 2013 houdt Maesteyn als zelfstandig functionerend verhuurbedrijf op te bestaan. Moederbedrijf Woonwenz heeft besloten de verhuur van al haar circa 9.000 woningen en andere vastgoedobjecten onder te brengen bij het hoofdkantoor in Blerick. Woonwenz heeft hiertoe besloten, omdat de toegevoegde waarde van Maesteyn de afgelopen jaren minder is geworden en omdat de corporatie de komende jaren als gevolg van de rijksheffingen moet bezuinigen. De medewerkers van Maesteyn blijven in dienst bij Woonwenz.



**Deloitte Accountants B.V.**  
Flight Forum 1  
5657 DA Eindhoven  
Postbus 376  
5600 AJ Eindhoven  
Nederland

Tel: 088 288 2888  
Fax: 088 288 9839  
www.deloitte.nl

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan de Raad van Toezicht van Stichting Woonwenz

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Woonwenz te Venlo gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### **Verantwoordelijkheid van het bestuur**

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens 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 en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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

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

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

### **Oordeel**


Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwenz per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Eindhoven, 27 juni 2013

Deloitte Accountants B.V.  
was getekend: drs. C.H.L.J. Bergmans RA



**Woonwenz**  
Molenbossen 618  
5923 AJ Venlo-Blerick

[www.woonwenz.nl](http://www.woonwenz.nl)  
Postbus 337  
5900 AH Venlo

[info@woonwenz.nl](mailto:info@woonwenz.nl)  
t 077 389 3131  
f 077 382 7951

**Openingstijden**  
ma-do 8.00-17.00 uur  
vrij 8.00-12.00 uur



# en z