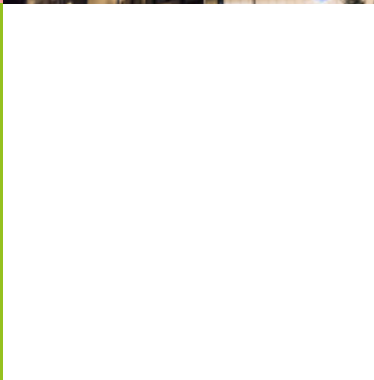
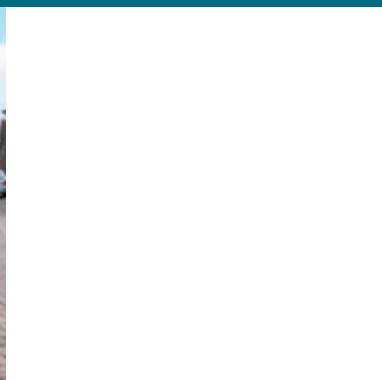




Jaarverslag 2017



woonwenz

woningcorporatie sinds 1907

Inhoud



Voorwoord	2
1 Samenvatting	4
2 Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2017	6
3 De klant	10
4 Vastgoed	20
5 Leefbaarheid	26
6 Organisatie	34
7 Betrokkenheid van belanghouders bij beleid	44
8 Governance	52
9 Financieel beleid	62
10 Verslag Raad van Toezicht	80
11 Overig	92
12 Jaarrekening 2017	94



Voorwoord

2

2017 was voor ons een mooi jaar. Onze ambitie met betrekking tot duurzaamheid krijgt in praktijk vorm. Zo hebben we in diverse projecten onze woningen naar betere energielabels getild. Het gemiddeld label B voor onze gehele voorraad in 2021 ligt daarmee goed op schema. Onze woningen behoren daarmee tot de meest energiezuinige woningen in de regio. Onze huurders profiteren daar optimaal van, omdat we deze projecten zonder huurverhoging voor zittende huurders uitvoeren en de energiebesparende maatregelen leiden tot fors lagere woonlasten. Om de woonlasten verder te beperken, proberen we onze huurders ook te verleiden tot energiezuinig woongedrag. Voorlichting, het afnemen van energietesten en het gebruik van slimme meters zal het effect van de mooie energielabels in de portemonnee van onze huurder verder vergroten. Het eigen gedrag heeft immers een grote invloed op het energieverbruik.

De lat met betrekking tot duurzaamheid hebben we in 2017 weer hoger gelegd. De nieuwbouwwoningen die we vanaf 2018 ontwikkelen zullen energieneutraal zijn.

Daarmee zetten we een belangrijke stap naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050. We geven daarmee invulling aan onze doelstelling om de woonlasten voor onze huurders zo laag mogelijk te houden. Ook onze woningvoorraad krijgt een behoorlijke impuls. In 2017 ontwikkelden we circa 200 woningen op 10 verschillende plekken in de gemeente Venlo. We zorgen daarmee dat onze woningvoorraad bij de tijd blijft en we dragen ook in grote mate bij aan de stadsvernieuwing in Venlo. Bestaande locaties en lege plekken krijgen daardoor een eigentijdse invulling en we houden de wachtlijst met betrekking tot sociale huurwoningen acceptabel. Naast deze 200 woningen hebben we alweer nieuwe plannen in voorbereiding om ook de komende jaren een forse nieuwbouwproductie te realiseren.

Zoals u van Woonwenz gewend bent, is de leefbaarheid in de kernen en wijken één van onze belangrijkste aandachtspunten. In alle kernen en wijken waar we bezit hebben, zetten we buurtcoördinatoren en buurtbeheerders in om samen met de bewoners de leefbaarheid op een hoog peil te houden. Extra inspanning



leveren we op dit moment in Blerick. Het opzetten van een sociale structuur en het ondersteunen van de bewonerscommissies in het Vastenavondkamp hebben tot zichtbare resultaten geleid. Bewoners leren elkaar door de activiteiten van de bewonerscommissies beter kennen, wat de sociale cohesie sterk bevordert. Het doortrekken van deze beweging naar een groter deel van Blerick is de ambitie van Woonwenz. Wij werken samen met collega-corporatie Antares en de gemeente Venlo aan het stadsdeelontwikkelingsplan Blerick. Bouwprojecten, zowel nieuwbouw als renovatie, gaan daarbij hand in hand met sociale activiteiten zoals “achter de voordeur gesprekken”. Dit alles met het doel om de leefbaarheid in Blerick te verbeteren.

Trots ben ik op de uitslag van de Aedes benchmark voor woningcorporaties. Woonwenz hoort bij de best presterende woningcorporaties van Nederland met zeer goede scores op duurzaamheid, klanttevredenheid, lage bedrijfslasten en hoog onderhoudsniveau van de woningen. Omdat we die score volgend jaar minimaal willen herhalen, blijven we ook onze organisatie

ontwikkelen. We hebben al diverse stappen genomen om het proces rondom reparatieverzoeken te verbeteren en ook in het mutatieproces zoeken we constant naar verbeterpunten.

2018 benaderen we weer vanuit de kansen en mogelijkheden die zich voordoen en die we zelf creëren. Omdat we ons goed realiseren dat we dat niet alleen kunnen, blijven we actief de samenwerking met bewoners, collega-corporaties, gemeenten en overige belanghouders zoeken.

Frank van Engelen
Directeur-bestuurder



Samenvatting



1

Woningbezit

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

Woningaanbod

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

- 14% huurwoningen tot € 414,02
- 75% huurwoningen tussen € 414,02 en € 635,05
- 7% huurwoningen tussen € 635,05 en € 710,68
- 4% huurwoningen hoger dan € 710,68

Onderhoudskosten

De totale onderhoudskosten per woning zijn gemiddeld € 1460,-

- 56% planmatig onderhoud: € 712,-
- 27% reparatie-verzoeken: € 342,-
- 16% mutatie-onderhoud: € 198,-
- 1% divers dagelijks onderhoud: € 12,-

Verhuurd / Gesloopt

750 woningen verhuurd
95 woningen gesloopt

Welk cijfer gaf u ons

- 7,9 nieuwe huurders
- 7,4 vertrekkende huurders
- 7,8 afhandeling reparatieverzoeken
- 7,9 nieuwe keuken, douche, toilet

Inkomsten & Uitgaven

Alle bedragen x € 1000

Inkomsten € 60.400
Uitgaven € 66.500

Huur	€ 56.100
Verkoop	€ 4.300
Onderhoud	€ 11.700
Personeel	€ 6.100
Rente	€ 7.700
Verhuurdersheffing	€ 4.700
Nieuwbouw	€ 6.800
Woningverbeteringen (incl. energielabel verbeteringen)	€ 13.200
Aflossingen	€ 7.300
Overige	€ 9.000

Energielabel

Label	Aantal woningen
A++	1
A+	65
A	1.099
B	1.800
C	2.852
D	1.660
E	535
F	171
G	15

Overige statistieken

- 38** nieuwbouw huurwoningen
- €524** gemiddelde maandhuur
- €93** uitgaven leefbaarheid per woning

Aedes Benchmark

B A A A

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

2017

woonwenz
woningcorporatie sinds 1907

Woonwenz heeft in 2017 vele huishoudens passende huisvesting kunnen aanbieden. Ook hebben we mooie resultaten geboekt. Deze infographic geeft een korte terugblik op 2017.

Molenbossen 618
5923 AJ Venlo - Blerick

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

woonwenz
 woonwenz1907



Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2017



2

Net als voorheen blijven wij werken aan onze missie: “Goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio”.

De randvoorwaarde is dat Woonwenz een financieel gezonde organisatie moet blijven.

Het werken aan onze missie en het tegelijkertijd vasthouden aan die randvoorwaarde wordt steeds uitdagender. Woonwenz blijft binnen haar mogelijkheden onveranderd investeren in haar woningen en in haar wijken.

We kiezen ervoor om stevig te investeren in het verduurzamen van onze vastgoedvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid. Hiermee geven we invulling aan onze maatschappelijke opdracht en zorgen we voor een duurzame positie van ons vastgoed op de lange termijn.

Ontwikk

2.1 Missie en identiteit

Woningcorporaties hebben te maken met een sterk veranderende omgeving. Overheid, woningmarkt en economie spelen daarbij een belangrijke en bepalende rol. Ook onze klant verandert. Vanuit de missie “Goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio” stellen we onze klant centraal. Dat betekent niet alleen een andere structuur van de organisatie, maar ook een andere manier van werken. Woonwenz is te allen tijde aanspreekbaar op deze kostbaarheden. Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

Betaalbare kwaliteit

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

Betrokken in de kleine kernen, wijken en/of buurten

Ons kapitaal zit in vitale (kleine) kernen, wijken en/of buurten met bewoners die wij kennen en die elkaar kennen. Wij zijn thuis in de kleine kernen, wijken en/of buurten en deze gebieden zijn een thuis voor bewoners. Daar is Woonwenz zichtbaar, aanspreekbaar en betrokken.

Maatschappelijk gelegitimeerd

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

Financieel solide

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

Duurzame organisatie

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

2.2 Belangrijke ontwikkelingen 2017

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

Toekomstige woningvoorraad

Woonwenz is volop bezig met het ontwikkelen en bouwen van ruim 200 sociale huurwoningen, verdeeld over tien plekken in Venlo. Daarmee krijgen diverse lege bouwterreinen op korte termijn een nieuwe invulling. Door de grote vraag naar sociale huurwoningen en met name eengezins- en levensloopbestendige woningen, betreft het overgrote deel van de 200 huurwoningen grondgebonden woningen. Naast het bouwen van nieuwe woningen is Woonwenz ook volop bezig met het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Voorbeelden hiervan zijn de renovatieprojecten Casinoflat en Meidoornstraat. Deze complexen hebben een levensduurverlenging gekregen en zijn daarmee klaar voor de toekomst.

Wensportefeuille

In 2017 heeft Woonwenz een nieuwe wensportefeuille opgesteld. De centrale vraag bij het opstellen van de portefeuille was “Waaruit bestaat onze bestaande woningportefeuille (omvang, typologie, locatie) en hoe kan deze in overeenstemming worden gebracht met de woningvraag van de komende 18 jaar?” Diverse aspecten zijn onderzocht om tot een juiste samenstelling te komen. Daarnaast is rekening gehouden met de veranderende woningmarkt. De krimp die in absolute inwonersaantallen al zichtbaar is zal met name vanaf 2030 sterker zichtbaar

zelingen

zijn. Verder is de verwachting dat het aantal (eenpersoons) huishoudens zal toenemen. Medio 2018 wordt de woningportefeuille vastgesteld en gedeeld met de gemeente Venlo en collega corporaties.

Uitbesteding Niet Planmatig Onderhoud

Woonwenz heeft in 2017 het traject Uitbesteding Niet Planmatig Onderhoud verder vormgegeven. De gehouden aanbestedingsprocedure is gewonnen door een 3-tal aannemers. Deze aannemers gaan per 1 mei 2018 het niet planmatig onderhoud voor Woonwenz uitvoeren. Een belangrijk uitgangspunt bij dit traject was dat Woonwenz het onderhoud efficiënt wil organiseren, waarbij ons hoogwaardig kwaliteits- en serviceniveau blijft gehandhaafd.

Goedkoopste in de regio

Woonwenz heeft in 2017 als doel gesteld om de goedkoopste in de regio te zijn. Hierbij hoort een huurbeleid dat ervoor zorgt dat de huurprijzen gematigd stijgen. Net als voorgaande jaren heeft Woonwenz in 2017 gekozen voor een gematigde huurverhoging. Er is gekozen om voor alle huishoudens met een inkomen lager of gelijk aan € 40.349 de huur te verhogen met 0,3%. De huishoudens met een hoger inkomen krijgen een huurverhoging van maximaal 4,3%. Ook wil Woonwenz de servicekosten, klein huurdersonderhoud en de stookkosten zo laag mogelijk houden.

Nieuw ERP-systeem en klantportaal

Woonwenz heeft in 2017 hard gewerkt aan de invoering van het nieuwe ERP-systeem "Empire" van Cegeka-DSA. De werkprocessen in het systeem zijn op basis van de best practice ingericht door diverse werkgroepen. Een nieuw ERP-systeem betekent een verandering van de werkprocessen, daarom is er continu aandacht besteedt aan het project in team- en afdelingsoverleggen. Op deze manier en door middel van trainingen hebben alle medewerkers het systeem leren kennen en zich de werkprocessen eigen gemaakt. Naast het nieuwe primaire systeem is er in 2017 ook een

klantportaal ontwikkeld. Het klantportaal maakt het voor huurders makkelijker om zaken zelfstandig te regelen. Denk bijvoorbeeld aan het melden van een reparatieverzoek of het aangaan van een betalingsregeling. Dit alles kan in het klantportaal. Zowel het ERP-systeem als het klantportaal zijn succesvol gelanceerd in januari 2018.

Toekomstige organisatie

Als gevolg van externe ontwikkelingen en nieuwe ICT-systemen (primaire systeem en klantportaal) zal de interne organisatie de komende jaren in belangrijke mate gaan veranderen. Deze veranderingen hebben effect op de werkprocessen en de daarmee samenhangende formatie in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Woonwenz heeft, om in te spelen op deze veranderingen, in 2017 het Organisatie- en formatierapport "Slimmer en Slanker" vastgesteld. Enerzijds is gekeken naar de formatie en anderzijds naar een methode om te zorgen dat medewerkers de komende jaren kwalitatief stappen gaan maken. Dit heeft ook geresulteerd in een nieuwe opzet van de beoordelingscyclus, die nu met name gericht is op de ontwikkeling van de bedrijfs- en functie gerelateerde competenties. Periodiek vindt er weging plaats om te beoordelen of het plan moet worden bijgesteld.

Ontwikkelingen Blerick

Woonwenz is aanjager van het project Stadsdeelontwikkelingsplan(SOP) Blerick. De afgelopen jaren verliep de samenwerking met gemeente en collega corporatie stroef en kwam het project maar moeizaam van de grond. Woonwenz zet zich al jaren in om de leefbaarheid in Blerick te vergroten. In 2017 hebben zich in Blerick-Noord enkele incidenten voorgedaan, die voor onrust hebben gezorgd in de wijken. Deze incidenten hebben ertoe geleid dat er in juni een raadsbezoek is afgelegd in de wijk Vastenavondkamp Noord. Dit bezoek heeft SOP Blerick weer nadrukkelijk op de agenda gezet. Alle betrokken partners zien de noodzaak om dit project te versnellen. Eind 2017 is bestuurlijk een concept masterplan aan de samenwerkende partners gepresenteerd. Het masterplan inclusief een analyse van de woningmarkt wordt nu verder uitgewerkt.



De klant



3

Als woningcorporatie zijn we pas tevreden als onze klanten dit ook zijn. Klantgerichtheid is een van onze kernwaarden en in ons doen en laten nemen we onze klant als uitgangspunt. Kernwoorden voor onze klantvisie zijn doeltreffendheid (efficiënte dienstverlening), gemak (de klant kiest het communicatiekanaal), transparantie (duidelijk in de verwachtingen die de klant mag hebben) en respectvol (begripvol en voorkomend). Onze kerntaak is het bieden van goede huisvesting aan mensen die daartoe op eigen kracht niet in staat zijn. Woonwenz huisvest mensen in kwalitatief goede woningen en probeert onder andere door extra inzet op leefbaarheid een goede woonomgeving te creëren voor huurders.

In 2017 zijn door Woonwenz voorbereidingen getroffen om de communicatiekanalen voor de klant uit te breiden met een klantportaal. Vanaf begin 2018 is dit klantportaal operationeel. Hierin wordt gedacht aan het gemak van de klant en wordt de bereikbaarheid van Woonwenz vergroot. Van thuis uit kan de klant digitaal via het klantportaal bijvoorbeeld een reparatieverzoek indienen. Daarnaast zijn we gestart met een traject waarbij het niet planmatig onderhoud wordt overgedragen aan de aannemer. Voor de klanten betekent dit dat men rechtstreeks afspraken met de aannemer kan maken zonder tussenkomst van Woonwenz. In de loop van 2019 zal dit gerealiseerd gaan worden.

De klant

3.1 Goed wonen

3.1.1 Optimaliseren kwaliteit en woonomgeving

De kwaliteit van onze woningen is goed te noemen. Om de kwaliteit van de woningen op peil te houden, monitoren we jaarlijks de bestaande complexen en ‘vernieuwen’ we voortdurend een deel van de voorraad. Een voorbeeld hiervan is de herstructurering van de Dautzenbergstaat en Stadhoudersstraat / Lodewijk van Nassaustraat in Blerick. Woonwenz sloop hier woningen om vervolgens nieuwe woningen terug te bouwen. Naast het vernieuwen van de voorraad is verduurzamen van de huidige voorraad een speerpunt de komende jaren. Middels diverse technische oplossingen streeft Woonwenz naar een gemiddeld energielabel B in 2021.

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

Gebiedsvisies

De in 2016 opgestelde gebiedsvisies voor de 10 wijken waar wij veel bezit hebben is, zijn in 2017 geactualiseerd aan de hand van de laatste cijfers en prognoses. Alle gebiedsvisies tezamen vormen een integrale visie en geven sturing aan de transitieopgave van het vastgestelde portefeuilleplan 2017 - 2035. Hierbij is met name de demografische ontwikkeling van belang. De standaard gehanteerde driepoot, ruimtelijk fysiek, sociaal maatschappelijk en sociaaleconomische is daarbij tevens geactualiseerd.

We werken in een ontspannen woningmarkt. Tot circa 2035 is er een woningbehoefte geprognoseerd van circa 1.400 woningen. Dit zal de concurrentie tussen plekken om mensen aan te trekken en te behouden doen toenemen. Ook

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

SOP Blerick

Het Stadsdeelontwikkelingsplan (SOP) voor Blerick streeft een integrale projectmatige aanpak na door de gemeente Venlo en woningcorporaties Antares en Woonwenz, waarbij de meerwaarde wordt gezocht in samenhang door samenwerking. Dit op het gebied van sociaal-maatschappelijke, sociaal-economische en ruimtelijk fysieke vlak.

In eerste instantie is de focus gelegd op drie pilotgebieden, te weten Vastenavondkamp, Molenbossen en Klingerberg. Ruimtelijk fysieke aanpak, met name de renovatie van de wooncomplexen Meidoornstraat e.o. (Woonwenz) en Molenbossen (Antares) is hierbij gekoppeld aan sociaal maatschappelijke activiteiten, voortkomend uit de zogenaamde achter de voordeur gesprekken. Deze (pragmatische) methodiek van werken is succesvol gebleken en is bestuurlijk als de te hanteren methodiek aangewezen voor geheel Blerick.

In de tweede helft van 2017 is tevens gestart met de projectmatige aanpak van het openbare buitengebied, behorende bij de renovatieprojecten Meidoornstraat en omgeving en Molenbossen. Dit onder regie en verantwoordelijkheid van de gemeente Venlo.

Tevens is gewerkt aan de doelstelling om te komen tot een

integrale gebiedsvisie voor Blerick middels een masterplan, met daaraan gekoppelde concrete uitvoeringsplannen voor toekomstige ontwikkelingen voor het gehele stadsdeel Blerick. De gemeenteraad van Venlo heeft daartoe in een drietal moties opgeroepen. Op 21 juni 2017 heeft een raadsbezoek aan de buurt Vastenavondkamp Noord plaatsgevonden. Een eerste concept masterplan met daaraan gekoppelde uitvoeringsplannen is eind 2017 bestuurlijk aan de samenwerkende partners gepresenteerd. Een gezamenlijke analyse van de vastgoedmarkt Blerick maakt onderdeel uit van het masterplan.

Een aantal geweldsincidenten, waaronder een schietincident met dodelijke afloop in de wijk Blerick Noord, heeft de noodzaak van (versnelling en focus van) de aanpak van het onderhavige Stadsdeel eind 2017 nadrukkelijk op de agenda gezet. Daarbij is ook het onderwerp handhaving openbare orde, alsmede communicatie toegevoegd aan de agenda van het StadsdeelOntwikkelingPlan Blerick.

3.1.2 Verduurzamen woningvoorraad

Verduurzaming van de woningvoorraad zorgt voor een reductie van de CO₂-uitstoot. Conform het convenant dat Aedes in 2008 met de corporaties heeft afgesloten zal er een vermindering van 20% CO₂ uitstoot bereikt moeten zijn over 10 jaar. De 10 jaar zijn na 2017 verstreken. Woonwenz heeft in die 10 jaar een reductie van 48,42% weten te realiseren en heeft hiermee voldaan aan de doelstelling. De prestaties van 2008-2017 zijn afgebeeld in Tabel 1.

Jaar	CO ₂ -reductie
2008	3,78%
2009	2,61%
2010	2,12%
2011	3,04%
2012	10,95%
2013	13,21%
2014	2,90%
2015	3,12%
2016	2,06%
2017	4,63%
Totaal	48,42%

Tabel 1

De klant

Aantal woningen per energielabel										
Energielabel	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
A++	0	0	0	0	0	2	1	1	1	1
A+	0	0	0	0	19	19	21	21	44	65
A	10	13	265	349	478	561	548	578	847	1.099
B	305	372	698	942	1069	1174	1383	1460	1742	1.800
C	2.376	2.550	2540	2.925	2922	3018	2741	2667	2962	2.852
D	2.543	2.428	2478	2.369	2206	2061	1971	1914	1775	1.660
E	747	686	590	704	687	566	655	590	584	535
F	571	502	415	201	173	153	155	172	171	121
G	112	112	59	26	29	24	27	59	79	15

Tabel 2

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

Als gevolg van de fusie met Woonservice Urbanus en een herberekening van de energielabels in verband met de gewijzigde regelgeving (het nader voorschrift) is er enige vertraging ontstaan in de voortgang. Momenteel is de nieuwe planning zo aangepast dat realisatie in 2021 haalbaar is. De prestaties van 2008-2017 zijn afgebeeld in Tabel 2.

3.1.3 Wonen, welzijn en zorg

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

De gemeenten van de regio Limburg-Noord maken gezamenlijk een plan van aanpak 'Beschermd Wonen

en Maatschappelijke opvang 2020'. Goede regionale en lokale samenwerking van Wonen, Welzijn en Zorg binnen dit actuele maatschappelijke thema is urgent. Samen met de regiogemeenten die hierop de regie dienen te voeren en welzijn- en zorgorganisaties zijn in 2017 de eerste gesprekken gestart om tot afspraken te komen.

58% van onze huurders is 55 jaar of ouder, 40% is 65-pluser en 23% van onze huurders is zelfs ouder dan 75 jaar (peildatum ultimo 2017). Door de dubbele vergrijzing en de veranderingen in de zorg (extramuralisatie) zal de gemiddelde leeftijd van onze huurders de komende jaren verder stijgen en zal het aandeel jongeren en gezinnen in onze doelgroep kleiner worden. Niet alleen stijgt het aantal oudere huurders, deze groep blijft bovendien langer zelfstandig wonen. Uitgangspunt is dat de zorg steeds meer naar de klant toe komt in plaats van de klant naar de zorg. Dit stelt eisen aan het woningaanbod voor deze groeiende groep en aan de fysieke én sociale woonomgeving. Woonwenz participeert op afroep in de sociale wijkteams die zorg- en ondersteuningsvragen in behandeling nemen.

Huisvesting statushouders

Vanuit het Rijk krijgen alle gemeenten de opdracht om statushouders te huisvesten, zo ook de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas. De gemeenten doen dit in samenwerking met de woningcorporaties. Woonwenz staat voor haar opgave in deze. Vanwege de grote toestroom in

Woningen naar huurprijs	31-12-2017	31-12-2015
Goedkoop (< € 414,03)	1.166	1.203
Middelduur (€ 414,03 - € 635,06)	6.095	6.000
Duur (€ 635,06 - € 710,68)	567	656
Sociale woningvoorraad	7.828	7.859
Geliberaliseerd (> € 710,68)	402	385
Woningen uit exploitatie genomen (huurprijs € 0)	7	67
Totale woningvoorraad	8.237	8.311

Tabel 3

Percentage huurverhoging per 01-07-2017	Huurverhoging DAEB tak	Huurverhoging niet-DAEB tak	Totaal aantal woningen met huurverhoging per 1-7
≤ 0,30%	7.221	456	7.677
> 0,30% ≤ 2,80%	1	106	107
> 2,80% ≤ 4,30%	354	28	382
> 3,01%			
Totaal	7.576	590	8.166

Tabel 4

2016 en de extra inspanningen die we toen in gang gezet hebben om deze doelgroep te huisvesten, hebben we de taakstelling 2017 ruimschoots kunnen halen. In 2017 betrof het voornamelijk “na-reizigers”.

3.2 Betaalbaar wonen

De Woningwet heeft ertoe geleid dat bij sociale huurwoningen op basis van inkomen ‘passend toegewezen’ moet worden. Dit zorgt ervoor dat scheefgroei op termijn wordt voorkomen en dat mensen met een laag inkomen behoeft worden voor te hoge woonlasten. Dit betekent dat huurders een passende woning wordt aangeboden die voldoet aan hun inkomen. Aangezien 80% van onze huurders hiervoor in aanmerking komt, houdt Woonwenz bij de bouw van nieuwe

woningen hier rekening mee. Om de huren betaalbaar te houden is gekeken in hoeverre de bouw van de woningen efficiënter opgepakt kan worden. Zo is onder meer het programma van eisen aangepast, wordt gestuurd op conceptbouw en zijn nieuwe aanbestedingsvormen geïntroduceerd.

3.2.1 Betaalbare woningvoorraad

Eind 2017 heeft Woonwenz 7.828 sociale huurwoningen, waarvan 7.261 betaalbare woningen. In Tabel 3 is een overzicht van het aantal woningen naar huurprijs uiteengezet.

Huurverhoging 2017

Om de huurprijs voor de doelgroep betaalbaar te houden, heeft Woonwenz er voor gekozen om voor alle huishoudens

De klant

16

met een inkomen over 2016 lager of gelijk aan € 40.349 de huur slechts met maximaal het inflatiepercentage van 0,3% te verhogen. Voor het geliberaliseerd bezit is de huur maximaal met 2,80% verhoogd. Huishoudens met een inkomen in 2015 hoger dan € 40.349 kregen een huurverhoging van maximaal 4,3%. De verdeling van de huurverhoging over de woningen per 1 juli 2017 is uiteengezet in Tabel 4.

In 2017 kwamen 19 bezwaarschriften binnen tegen de huurverhoging. Na behandeling zijn 18 bezwaarschriften ingetrokken en 1 bezwaarschrift werd voorgelegd aan de Huurcommissie. De huurder is door de huurcommissie in het ongelijk gesteld.

3.2.2 Reduceren woonlasten

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

Woonenergie

In 2016 en 2017 heeft WoonEnergie huurders van Woonwenz bezocht om inzicht te geven in hun huidige energieverbruik en huurders te helpen hun energieverbruik te verlagen. Hiervoor is de Energie Test ontwikkeld. Na het doorlopen van deze test wordt er aandacht besteed aan de bewustwording van de woonlasten en wat de huurder zelf kan doen om de energielasten zo laag mogelijk te houden.

Reduceren servicekosten

Reduceren van servicekosten en de daarmee gepaard gaande administratieve lastenverlichting is al jaren een aandachtspunt. Servicekosten die niet of moeilijk zijn te herleiden tot individuele gebruikers en servicekosten van financieel beperkte omvang, brengen wij onder in de algemene bedrijfskosten.

Daarnaast heeft in 2016 een aanbesteding van schoonmaak plaatsgevonden. Dit heeft in 2017 direct geleid tot verlaging van de servicekosten in een groot aantal complexen.

In 2018 en verdere jaren wordt nog gekeken op welke manier we onze huurders kunnen stimuleren c.q. faciliteren om de woonlasten nog verder te reduceren.

Reduceren energieverbruik

Energiebesparing in de gebouwde omgeving blijft de komende jaren van groot belang. Wij werken al jaren aan de verbetering van de energiehuishouding van ons vastgoed. Uit de monitoring energiebesparing door Aedes blijkt dat we hier goed in slagen. Door Woonwenz is een programma ingezet om uiteindelijk gemiddeld een B-energielabel te realiseren voor haar huurwoningen. De investeringen die wij hiervoor doen, berekenen wij niet door aan de zittende huurders. De verbeteringen worden dus in beginsel doorgevoerd zonder huurverhoging.

Naast technische maatregelen willen wij energiebesparing bevorderen door goede voorlichting aan huurders over wat zij zelf kunnen doen om hun energielasten te beperken. Woonwenz werkt hierin waar mogelijk samen met andere corporaties, bedrijven en lokale en regionale overheid. Via een externe organisatie bieden we onze huurders, naast advies op maat, ook de mogelijkheid om voordelig stroom en gas af te nemen. In 2016 zijn circa 2.500 huurders daarvoor bezocht en in 2017 nog eens circa 1.700.

3.2.3 Verhuurcijfers

Kerntaak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare woningen.

Huishoudens met recht op huurtoeslag (in 2017 € 22.200 voor eenpersoonshuishoudens, € 30.150 voor meerpersoonshuishoudens jonger dan de AOW-leeftijd; en € 30.175 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is in 2017 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 592,55, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 635,06. Dit noemen we passend toewijzen.

Bij Woonwenz werd in 2017 99% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toegewezen. Hiermee werd voldaan aan de 95% passendheidsnorm van de Woningwet. De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 5.

Toewijzingen	Aantal opnieuw verhuurde woningen met recht op huurtoeslag
Passend	566*
Niet passend	8
Totaal	574

Tabel 5

*inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders

Tevens moeten woningcorporaties ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 40.349. Per 1 januari 2017 moet ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 36.165. Van de vrijkomende sociale huurwoningen kan dus ten hoogste 10 procent worden toegewezen aan

huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 6.

Belastbaar inkomen	Percentage	Aantal opnieuw verhuurde woningen
Inkomen tot max € 36.165	Minimaal 80%	705*
Inkomen € 36.165 - € 40.349	Maximaal 10%	12
Vrije toewijzingsruimte	Maximaal 10%	13
Totaal		730

Tabel 6

*inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders

In 2017 zijn in totaal 750 woningen verhuurd, waarvan 41 nieuwbouw- en transformatiewoningen. Het reguliere mutatiecijfer bedraagt 8,88% en is hoger dan in 2016 (8,39%). Het aantal verhuringen is af te lezen in Tabel 7.

Verhuur woningen 2017	Totaal
Nieuwbouw/transformatie	41
Bestaande bouw	709
Totaal	750



De klant

18

Overige verhuurcijfers

Corporatie in Perspectief	2017	2016	Landelijk 2016*
Huur in relatie tot de maximaal redelijke huur	70,62%	71,2%	72,0%
Gemiddelde maandhuur per huurwoning	€ 524	€ 518	€ 512
Mutatiegraad	8,88%	8,39%	8,1%
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur	0,6%	0,5%	1,1%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. marktomstandigheden	1,1%	1,2%	0,8%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. projectleegstand	0,0%	0,7%	0,3%
Overige kengetallen verhuur	2017	2016	
Vordering vertrokken huurders	€ 564.000	€ 541.000	
Dotatie dubieuze debiteuren	€ 199.000	€ 189.000	
Aanzegging tot ontruiming	25	24	
Ontruiming	10	9	

Tabel 8

* Kengetallen afkomstig van het Aedes Benchmark Centrum

3.3 Klanttevredenheid

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

Tabel 9 geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2017 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,7. Jaarlijks voert Aedes een benchmark uit. Onderdeel van deze benchmark is het prestatieveld Huurdersoordeel. Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. Het is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij respectievelijk het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning. Woonwenz heeft in 2017 een B-score behaald op dit prestatieveld, maar zal er alles aan doen om in 2018 wederom een A-score te behalen.

Klanttevredenheid	Woonwenz 2017	Landelijk gemiddelde 2017
Nieuwe huurders	7,9	7,5
Vertrokken huurders	7,4	7,4
Afhandeling reparatieverzoeken	7,8	7,5
Onderhoud (planmatig onderhoud en geriefsverbeteringen)	7,8	7,5

Tabel 9



Vastgoed





4

De toekomst vraagt dat wij kritisch kijken naar ons vastgoed. De krimp die in ons werkgebied in absolute inwonersaantallen al zichtbaar is, leidt tot een afnemende vraag naar woningen. Door demografische ontwikkelingen zullen daarnaast andere woningtypes worden gevraagd. Inspelen op dit scenario is van essentieel belang. Voor de periode 2017-2021 gaan wij uit van stabilisatie van het aantal woningen in onze portefeuille van circa 8.300. Voor Woonwenz betekent dit concreet terughoudend zijn met het toevoegen van nieuwbouw en het bestaande vastgoed aantrekkelijk houden voor onze doelgroep. Die mate van aantrekkelijkheid wordt door ligging, functionaliteit en woonlasten bepaald.

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

Sinds enkele jaren zetten wij tevens fors in op het toepassen van energiebesparende maatregelen, het verbeteren van de energielabels en het daarmee terugdringen van de woonlasten voor onze huurders. Ook de komende jaren zullen wij, deze koers voortzetten.

Vastgoed

4.1 Vastgoedportefeuille

Woonwenz had per 31 december 2017 in totaal 8.237 woningen en 1.977 overige verhuur in duurzaam beheer. Een onderverdeling naar type verhuureenheden is afgebeeld in Tabel 10.

Aantal verhuureenheden	31-12-2017	31-12-2016
Woningen		
Grondgebonden woningen	3.817	3.797
Etagewoningen	4.177	4.276
HAT-woningen en kamers	243	238
Totaal Woningen	8.237	8.311
Overige verhuureenheden		
Standplaatsen voor woonwagens	30	30
Woonwagens	4	4
Winkels en kantoren	98	105
Garages en parkeerplaatsen	1.362	1.346
Overigen	483	475
Totaal overige verhuureenheden	1.977	1.960
Totaal	10.214	10.271

Tabel 10

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

- 25 woonwagenstandplaatsen en 24 parkeerplaatsen zijn eigendom van de gemeente Venlo

Uit Tabel 11 is af te lezen dat Woonwenz 21 woningen en 7 overige verhuureenheden heeft verkocht. Hier tegenover staat dat er 38 nieuwbouwwoningen en 27 overige verhuureenheden aan ons bezit zijn toegevoegd. Er zijn 95 woningen gesloopt en 5 overige eenheden uit exploitatie genomen. Daarnaast zijn 2 woningen getransformeerd tot 6 kamers en 2 gemeenschappelijke ruimtes. Per saldo is

ons bezit in 2017 met 74 woningen afgenomen en met 17 overige eenheden toegenomen.

Mutaties 2016	Woningen	Overige verhuureenheden	Totaal
Beginstand	8.311	1.960	10.271
Nieuwbouw	38	27	65
Transformatie	4	2	6
Aankoop	0	0	0
Verkoop	-21	-7	-28
Herstructurering	-95	0	-95
Uit exploitatie	0	-5	-5
Eindstand	8.237	1.977	10.214

Tabel 11

4.2 Nieuwbouw

Onderstaand wordt de planning per nieuwbouwproject gespecificeerd, waarbij een verdeling is gemaakt naar opleveringen in 2017 (zie Tabel 12) en projecten in ontwikkeling (zie Tabel 13).

Opgeleverd in 2017

Project	Programma
Kerkhofweg, Venlo-Zuid	38 grondgebonden woningen
Totaal	38 woningen

Tabel 12

Projecten in ontwikkeling

Project	Programma	Jaar oplevering Schatting
Nieuwbouw "De Ruit", Venlo-Oost	11 grondgebonden woningen	2018
De Wal, Arcen	12 grondgebondenwoningen	2018
Achter de pastorie, Melderslo	8 grondgebonden woningen	2018
De Staay, Blerick	45 sociale huurappartementen	2018
Q4 Bergstraat, Venlo-Centrum	4 grondgebonden woningen	2018
Venlo-Noord blok B en G	39 grondgebonden woningen (31 huur, 8 koop)	2018
V. Postelstraat, Venlo-Noord	3 grondgebonden woningen	2018
Dautzenbergstraat, Blerick	19 grondgebonden woningen (15 huur, 4 koop)	2019
Stadhoudersstraat, Blerick	47 grondgebonden woningen (37 huur, 10 koop)	2019
Hendrik van Veldekestraat, Blerick	13 grondgebonden woningen	2019
Karbindersstraat, Venlo- Noord	18 grondgebonden woningen	2019
Ijsvogelstraat, Venlo-Zuid	34 grondgebonden woningen	2020

Tabel 13

Vastgoed

4.3 Herstructurering

Woonwenz streeft naar kwalitatieve en betaalbare woningen voor de doelgroep. Vanuit strategisch voorraad beleid wordt sturing gegeven hoe om te gaan met de complexen. Voor projecten waarvan de einde exploitatie in zicht komt, wordt aan de hand van diverse graadmeters de strategie voor de toekomst bepaald. Voor sommige oudere complexen waarbij renovatie of doorexpluiten markttechnisch en financieel oninteressant is, kan dit herstructurering betekenen. Daarbij wordt in overleg met de bewoners, gemeente en andere stakeholders gekeken hoe we zo'n complex het beste als nieuwe woningbouwlocatie kunnen herontwikkelen. Een herverkaveling van de gronden is hierbij meestal noodzakelijk. Ook dienen er vaak nieuwe gronden gekocht c.q. ingebracht te worden. Deze locaties worden veelal ingevuld met kwalitatieve kleine grondgebonden sociale huurwoningen voor de doelgroep, daar waar mogelijk in combinatie met goedkopere koopwoningen waardoor er gemengde wijken ontstaan. In 2017 is de sloop van de 139 appartementen aan Stadhoudersstraat / Lodewijk van Nassaustraat afgerond. Daarnaast is in november 2017 het sloopbesluit genomen voor de Teuniswijk. Dit betreffen 126 appartementen en 12 commerciële panden. Begin 2018 is gestart met het "leegmaken" van dit complex en zijn de huiskamergesprekken gestart. Hiervoor is in overleg met de bewoners(werkgroep) en Huurdersbelangenvereniging een sociaal Statuut opgesteld. De sloop en nieuwbouw is verdeeld in 2 fasen. Begin 2019 wordt naar verwachting de eerste fase gesloopt.

4.4 Groot onderhoud en renovatie

Goed onderhoud bepaalt in hoge mate het woongenot van de huurder en is nodig voor instandhouding van de woningvoorraad. Op basis van de klanttevredenheidsonderzoeken kunnen wij concluderen dat huurders doorgaans tevreden zijn met de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. Een belangrijk speerpunt van ons onderhoudsbeleid is de veiligheid van de klant. Risico's die deze veiligheid in de weg staan zijn onder andere bouwconstructies, brandveiligheid, ventilatie, asbest en legionella. Wij hanteren de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en hebben ten aanzien van de genoemde risico's maatregelen opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

Woonwenz is in 2016 gestart met de renovatie van de Casinoflat. Hierbij zijn zowel de buitenkant als de binnenkant van de appartementen gerenoveerd. Het toepassen van energetische maatregelen is hier belangrijk om een

d

gemiddeld energielabel A te behalen. Zo zijn er op dit complex zonnepanelen geplaatst en zijn de appartementen voorzien van nieuwe gevelpanelen. De oplevering van de Casinoflat heeft medio 2017 plaatsgevonden.

Eind 2016 is gestart met de renovatie van 172 huurappartementen aan de Meidoornstraat, Cypressenstraat en Diependijkstraat in de Blerickse wijk Vastenavondkamp. Omdat er in en rondom de flats meer nodig is dan alleen fysieke ingrepen, is de renovatie gecombineerd met een 'Achter de Voordeur-project', waarbij huurders door middel van keukentafelgesprekken geholpen zijn met vragen op terreinen als zorg, inkomen, wonen, werk en opvoeding. Het 'Achter de Voordeur-project' is in samenwerking met de gemeente Venlo uitgevoerd. Eerder werd een dergelijk project al met succes uitgevoerd in De Ruit in Venlo-Oost. Ook hebben er in de buurt diverse initiatieven plaatsgevonden om de woonomgeving en het goed samenleven tussen bewoners onderling te verbeteren. Denk daarbij aan het organiseren van buurtactiviteiten, opruimacties en taallessen. In december 2017 is het project samen met de bewoners afgesloten. Tijdens deze winteractiviteit konden de bewoners enkele dagen gebruik maken van een schaatsbaan. Ook hebben alle bewoners een kerstpakket ontvangen. Het project wordt in 2018 definitief opgeleverd.



Leefbaarheid





5

De leefbaarheid in de Venlose wijken is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. De situatie in 1998 liet volgens de leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een matige tot slechte leefbaarheid zien in delen van Venlo. We hebben de afgelopen jaren niet stilgezeten. Herstructurering, bewonersparticipatie en verkoop van huurwoningen leidden tot de verbetering van onder andere Venlo-Noord en Venlo-Zuid. Daarna werd in deze wijken gewerkt aan veiligheid volgens het principe “schoon, heel en veilig”. De sociale cohesie steeg evenredig met de leefbaarheid, waarna bewoners steeds meer betrokken raakten. Van repressief werken om excessen uit te bannen, werd de focus verplaatst naar preventief opereren. In 2015 werd opnieuw de leefbaarheidssituatie gemeten middels de leefbaarometer. De leefbaarheid in de wijken waar wij actief zijn geweest, is beoordeeld met een voldoende of hoger. Het blijkt dat aandacht voor de wijken écht loont. De kwaliteit van woon- en leefomgeving is niet alleen belangrijk voor bewoners. Ook voor de economische kracht van Venlo, de sociaaleconomische vitaliteit van de wijken en natuurlijk voor de waarde van ons vastgoed.

We zijn ervan overtuigd dat we moeten continueren wat we goed doen. Er is veel opgestart, geïnvesteerd in mensen, er zijn

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

Woonwenz kiest ervoor om zich, waar het gaat om leefbaarheid, vooral te concentreren op de wijken waar wij substantieel bezit hebben. Ook in 2017 hebben wij ons volgens deze principes ingezet voor de leefbaarheid in onze wijken.

Leefbaar

5.1 Schoon, heel en veilig

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

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

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

Onder de noemer ‘schoon, heel en veilig’ voeren we primaire beheertaken uit op het gebied van leefbaarheid. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het verwijderen van graffiti op ons eigen vastgoed, het opruimen van vervuilde portieken, gezamenlijke ruimten en tuinen (waarbij de kosten waar mogelijk worden verhaald op de vervuilers), het melden en herstellen van schades door vandalisme en inbraken aan woongebouwen. Wij zetten buurtbeheerders en buurtcoördinatoren in die aanspreekbaar, zichtbaar en herkenbaar aanwezig zijn in de verschillende complexen en wijken.

Daarnaast besteden wij aandacht aan het bestrijden van overlast. Vindt de overlast plaats in een huurwoning of

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

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

5.2 Samenwerken is cruciaal

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

rtheid

als ‘knooppuntbedrijf’. We verbinden, stimuleren en ondersteunen de samenwerking tussen bewoners en de diverse partijen. Woonwenz is continu aanwezig in de wijken. Het rechtstreekse contact met de bewoners is een belangrijke basis voor de ontwikkeling van wijken. Huisbezoek, spreekuur in wijksteunpunten en sociale controle binnen leefbaarheid, gebruiken we als middelen om (noodzakelijke) acties te ondernemen. Daarnaast zetten wij onze buurtbeheerders in om controle te houden op de leefbaarheid.

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

In de diverse buurten en wijken zijn verschillende buurt- en bewonersnetwerken actief en hebben wij een participerende rol. De buurt- en bewonersnetwerkoverleggen zorgen voor betrokkenheid van bewoners, wat van belang is voor de buurt. Buurt- en bewonersnetwerkoverleggen fungeren als klankbord en verbinden in de buurt. Het kan een plek zijn, waar bewoners hun ideeën en ervaringen delen, waar samenwerkingsverbanden ontstaan of waar blokkades aangekaart kunnen worden.

Goede samenwerking leidt tot mooie initiatieven.

In het project Wijkteams werken diverse professionals samen in één team om de best mogelijke oplossing te vinden voor de hulpvragen van de wijkbewoners. Het wijkteam is daarmee de ingang voor alle vragen op het

gebied van Wonen, Werken, Welzijn en Zorg geworden. Via eigen kracht, sociaal netwerk, algemene voorzieningen en tenslotte individuele voorzieningen wordt bekeken wat een adequate oplossing is. Het wijkteam werkt op basis van integrale wijkbudgetten vanuit de WMO, AWBZ, ZVW en overige budgetten die in de wijk worden geïnvesteerd. Wij participeren op afroep in de vijf wijkteams Blerick-Noord, Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Venlo-Noord en Belfeld en richten ons hierbij op de woongerelateerde zaken (overlast, huurachterstand, medische urgentie, woningaanpassing et cetera). Door signalering, actieve inbreng van casussen, advisering, inbrengen van onze kennis en ervaring draagt Woonwenz, waar mogelijk, bij aan oplossingen en aan de ontwikkeling van buurt- en bewonersnetwerken. Onze aanwezigheid in de wijken en de samenwerking met andere partijen leidt er toe dat wij signalen van leefbaarheidsproblemen eerder krijgen en accuraat kunnen handelen. Ook in 2017 kwamen er 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 9 situaties is de overlastprocedure vroegtijdig beëindigd, omdat de huurder ervoor gekozen heeft vrijwillig mee te werken de woning te verlaten en de sleutels in te leveren. In een enkele situatie van hennepsteelt proberen wij met de huurder overeen te komen dat er vrijwillig voor een tweede kans contract wordt gekozen. In alle andere gevallen vragen wij, bij geconstateerde hennepsteelt, zonder uitzondering een ontruimingsvonnis aan bij de kantonrechter. Dit, voor ons al jaren geldende, beleid is in 2010 onderschreven door het ondertekenen van het convenant drugsoverlast met de gemeente Venlo en de Venlose woningcorporaties. In 2012 zijn deze uitgangspunten ook opgenomen in het Hennepconvenant Limburg dat is gesloten tussen de gemeentes, politie, arrondissementsparketten,

Leefbaar

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

Daarnaast is in 2016 een intentieovereenkomst schuldhulpverlening voor 4 jaar ondertekend met de gemeente Venlo en collega-corporaties. Dit om onze intensieve samenwerking te continueren op het gebied van het tegengaan van woningontruiming op basis van huurachterstand. Doel is het voorkomen 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 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 lokaal interventieteam; een maandelijks overleg met de gemeente, GGZ Bemoeizorg, Politie, Welzijnsinstelling, Bureau jeugdzorg, de andere Venlose woningcorporaties en overige partners. Hier worden alle voorkomende problemen bij inwoners van de gemeente Venlo besproken waarbij een multidisciplinaire inzet nodig is om tot een gezamenlijke aanpak te komen. Zodoende worden probleemconflicten en/of overlastsituaties voorkomen, verminderd en bestreden binnen de gemeente Venlo. Daarnaast heeft het lokaal interventieteam ten doel om zorgwekkende zorgmijders op te sporen.

5.3 Vitale Regio

Het woonklimaat wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit van woningen en woonomgeving, maar ook door centrumvoorzieningen en in het algemeen door het economische, sociale en culturele klimaat van de stad en

regio. Het imago van de stad en de regio moet bijdragen aan een goed gevoel van thuis zijn voor de mensen die er wonen en mensen van elders verleiden zich hier te vestigen. Daarom toetsen wij onze eigen activiteiten en onze bijdrage(n) aan initiatieven van partners nadrukkelijk op de positieve effecten voor de vitaliteit van stad en regio.

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

Q4

De langlopende herstructurering van de wijk Q4 aan de rand van het stadscentrum van Venlo heeft met de realisatie van het blok Schriksel in 2016 het gebied ten zuiden van de Bolwaterstraat tot en met theater de Maaspoort een belangrijke stap gezet om te komen tot een hoogwaardige woon- en werkwijk. Tevens is na jarenlang onderhandeling de gemeente Venlo in samenwerking met Woonwenz erin geslaagd het laatste leegstaande pand in de Bergstraat te verwerven, teneinde een nieuwbouwplan voor 4 stadswoningen te realiseren. Dit aansluitend op de reeds eerder gerealiseerde nieuwbouw in de Bergstraat. Met deze aanstaande nieuwbouw zijn de werkzaamheden in de Bergstraat afgerond.

Tenslotte blijven we ook in de toekomst met onze partners de mogelijkheden onderzoeken van ontwikkeling van een verdere afbouw van de wijk Q4.

rhheid

5.4 Leefbaarheidsinitiatieven

Woonwenz wil graag bijdragen aan de vitaliteit van de stad. Leefbaarheid wordt mede bepaald door de voorzieningen in de directe woonomgeving. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de groenvoorzieningen, winkels, speelvoorzieningen, scholen en buurthuizen. Ook de bereikbaarheid van deze voorzieningen is van belang. De Woningwet beperkt onze mogelijkheden om zelf te investeren in maatschappelijk vastgoed. Dat betekent niet dat wij onze handen hiervan aftrekken. We spelen een actieve rol bij de totstandkoming of facilitering van voorzieningen in die buurten en wijken waar die voorzieningen een wezenlijke ondersteuning vormen voor de bevordering van de leefbaarheid, sociale cohesie en participatie van bewoners. Dit doen wij door partijen te verbinden, initiatiefnemers te verwijzen of te adviseren. Wij blijven ons richten op maatschappelijke activiteiten in de wijken waar wij actief zijn. Nadrukkelijker wordt, conform de uitgangspunten van de Woningwet, per activiteit de betrokkenheid van onze huurders bezien.

In 2017 heeft Woonwenz aan leefbaarheidsactiviteiten in buurten en wijken € 86 uitgegeven per vhe. Deze bedragen betreffen alleen de direct toegerekende kosten aan leefbaarheid en leefbaarheidsmedewerkers.

Onderstaand een aantal concrete voorbeelden van leefbaarheidsactiviteiten/-projecten die in 2017 tot uitvoering zijn gekomen. Het mag duidelijk zijn dat dit een beperkte greep is uit een groot aantal initiatieven naast onze reguliere beheersactiviteiten.

Ontmoetingsruimten

In 2016 is beleid vastgesteld ten aanzien van de exploitatie van ontmoetingsruimten die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid in en rondom appartementencomplexen. Voor alle complexen waar een ruimte aanwezig is geldt dat er één uniform beleid is ten aanzien van de ontmoetingsruimten. Deze uniformiteit heeft betrekking op de faciliteiten die worden aangeboden

en waarvoor een vaste bijdrage geldt. In tegenstelling tot andere wijken zijn de ontmoetingsruimten in Venlo-Oost (Rijnbeek, Casinoflat, Groenveldsingel, Casinopark en Hertog Isabella) nog allemaal operationeel. Ondanks de teruglopende betrokkenheid van de bewoners zijn we er in geslaagd om in 2017 een nieuw bestuur te vormen bij de ontmoetingsruimten van Casinoflat en Hertogin Isabellastraat.

Op de Postweg zijn we in 2017 begonnen om een nieuwe beheerscommissie op te richten met een groep betrokken bewoners uit de Postflat.

De bewonersgroep in de Ruijsdonck regelt zelf alle activiteiten vanuit de ontmoetingsruimte. Zo wordt er gezamenlijk gekookt en gegeten, waarbij de deelname vanuit de bewoners zeer groot is. Ook worden er kienmiddagen en muzikale bijeenkomsten georganiseerd. Ook maken externe organisaties, zoals de Zonnebloem, gebruik van de ontmoetingsruimte.

Door Woonwenz is in 2017 besloten om een ontmoetingsruimte te realiseren in het woonzorgcomplex Crescendo. In samenwerking met de Bewonerscommissie Crescendo is gekeken of het plan kon rekenen op voldoende ondersteuning vanuit de bewoners van Crescendo. 38 Bewoners hebben positief gereageerd op deze ontwikkelingen en willen deelnemen aan de ontmoetingsruimte. Daarnaast hebben 15 bewoners zich aangemeld om als vrijwilliger actief te zijn in de ontmoetingsruimte. Net als in alle andere ontmoetingsruimten is er een beheercommissie gevormd. Deze beheercommissie zal los van Bewonerscommissie Crescendo functioneren en heeft ook zijn eigen verantwoordelijkheid.

Leefbaar

32

Realisering van fietsenstalling begane grond in Venlo-Oost

In Venlo-Oost is een garage omgebouwd tot fietsenstalling voor de huurders van de Kapelaan Nausstraat 6 t/m 76 die problemen ondervinden met het naar de kelder brengen van hun e-bike/fiets. Tevens kan in deze fietsenstalling ook een voorziening worden aangebracht voor het opladen van een e-bike en/of scootmobiel.

Dit experiment is eind 2017 geëvalueerd met als conclusie dat we deze ruimte gaan handhaven.

Zeker met het oog op de toekomst zal deze ruimte door meer bewoners gebruik gaan worden.

Invalide parkeerplaatsen

In 2017 zijn bij diverse complexen zoals Hertog Isabellastraat en Akkerwinde reguliere parkeerplaatsen omgebouwd naar invalideparkeerplaatsen. Het betreft plaatsen die het dichtst bij de hoofdingang liggen, zodat deze bewoners niet ver hoeven te lopen. Omdat mensen steeds langer thuis blijven wonen, zal deze vraag in de toekomst alleen maar toenemen.

Jump Movement Thuis in je wijk

De samenleving verandert. De woningcorporaties en hiermee ook de gemeenschap worden geconfronteerd met een sterk veranderende huurdersgroep. Door onder andere de decentralisatie van zorg, een aantrekkelijke koopmarkt voor kansrijkere, huisvesting van mensen met een niet-Nederlandse achtergrond, de plaatsing van mensen die al langere tijd geen vaste verblijfplaats hebben gehad en de extramuralisering wordt een toenemend aantal mensen met een rugzakje in ons huurbezit gehuisvest. Mogelijk gevolg is sociaal zwakkere complexen en/of wijken en verlies van identiteit van woonomgeving voor de huurders en kopers die al langere tijd gehuisvest zijn in deze wijken en complexen. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat er steeds

vaker wrijving ontstaat welke voortkomt uit onwetendheid en onbegrip naar elkaar toe, zodat het werken aan een versterkte sociale cohesie uit blijft.

Wonen Limburg, Antares, Woonwenz en de gemeente Venlo hebben besloten hierin samen op te trekken en op zoek te gaan naar een methodiek die wellicht een mogelijkheid biedt om de genoemde barrières te slechten. Er is besloten om op zoek te gaan naar een manier die mensen dicht bij elkaar brengt, afstanden overbrugt en op deze wijze een bijdrage te kunnen leveren aan het woongenot in de diverse complexen in de hoop dat hierdoor overlast vermindert en woonplezier en begrip voor de verschillende situaties terugkeert.

De Jump Movement methode is een gespreksmethode waarmee mensen heel gemakkelijk weten waar ze nu staan en wat hun volgende besluit is. Ze komen in beweging! Bovendien verbindt de methode, omdat er altijd vanuit personen zelf wordt gesproken. De methode is zelforganiserend en zelfbekrachtigend. Iedereen heeft zijn eigen antwoord. En het delen van je eigen antwoord met anderen die ook willen nadenken over gemeenschappelijke thema's, zorgt ervoor dat er veel en kwalitatief stevige verbindingen ontstaan. Een basis voor vitaal wonen kan zodoende sterker worden.

In november 2017 hebben verschillende inwoners van de gemeente Venlo de unieke kans gegrepen om met elkaar een experiment aan te gaan. Middels de zogenaamde "Jump Movement methodiek" zijn er mooie verbindingen gemaakt tussen mensen en is er gesproken over het maken van verbinding in de wijk.

rtheid

Blerick

Vanuit de buurtwoning Meidoornstraat 81 (Vastenavondkamp) zijn er diverse activiteiten georganiseerd, voornamelijk voor en door bewoners. Afgelopen jaar zijn er onder andere een zomeractiviteit, burendag en winterevenement georganiseerd. Tevens is er in de woning een bibliotheek ingericht, een voorleesuurkje voor kinderen en werden er knutselmiddagen gehouden. Vanuit Groen Licht vinden er taallessen plaats. Ook netwerkpartners maken gebruik van deze woning. Zo houden politie en gemeente er een wijkspreekuur. Voor een aantal van deze activiteiten geldt dat de verbinding is gezocht met het groot onderhoud in de Meidoornstraat wat in 2016 en 2017 is uitgevoerd. Daarbij is tevens aandacht geweest voor een “achter-de-voordeurproject”. Met bewoners van het complex zijn keukentafelgesprekken gevoerd om sociaal-maatschappelijke problematiek in kaart te krijgen en een stuk sociale stijging te bewerkstelligen.

Venlo Noord

Klokkengietersstraat

De bewonerswerkgroep Klokkengietersstraat houdt zich onder andere bezig met het schoonhouden van de omgeving rondom de flats. Zij verzamelen het vuil, onderhouden het plantsoen en onderhouden contacten met bewonersondersteuners, gemeente en Woonwenz. Een groot probleem vormde vooral het grofvuil, dat hier werd gedumpt. Om de bewonerswerkgroep te ondersteunen, heeft Woonwenz een garage beschikbaar gesteld om het grofvuil tijdelijk op te slaan. Zo konden er afspraken gemaakt worden met betrekking tot het ophalen van het vuil door de gemeente en hoeft er niet meer ad-hoc gereageerd te worden.

Sint Jozefhof

Jarenlang heeft de Zorggroep de ontmoetingsruimte gehuurd in het complex Sint Jozefhof. Door verandering van taken werd de ontmoetingsruimte gesloten. Diverse bewoners hebben zich bij Woonwenz gemeld met het idee

om de ontmoetingsruimte zelf in gebruik te nemen en activiteiten te organiseren. Woonwenz heeft hen in contact gebracht met de bewonersondersteuner om samen de mogelijkheden te bekijken. Aansluitend is er een enquête gehouden onder alle bewoners om de algemene behoefte van een ontmoetingsruimte te peilen. De interesse onder de bewoners bleek te klein en Woonwenz heeft uiteindelijk besloten de ontmoetingsruimte om te bouwen tot woningen.



Organisatie



6

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

De tijd waarin we leven kenmerkt zich door snel opeenvolgende ontwikkelingen. Er is in 2016 een doorkijk gemaakt naar 2021, hierbij is rekening gehouden met de invoering van het nieuwe ERP-systeem en de daaraan gekoppelde efficiency, het uitbesteden van niet planmatig onderhoud en het terugdringen van de bedrijfslasten. De

uitkomsten zijn vertaald in een formatieplan. De komende jaren blijft Woonwenz proactief alle ontwikkelingen volgen en past indien nodig het formatieplan hierop aan.

Organisatie

6.1 Bestuurlijke organisatie

In 2017 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in onze bestuurlijke organisatie.

Bestuur/directie

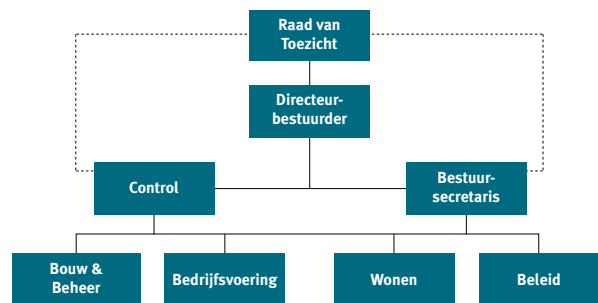
Statutair is bepaald dat de directie ook het bestuur vormt. Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie dat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

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

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van 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 2016 is: 86,1 (31 december 2015: 86,0). Eén fte is een volledige werkweek van 36 uur. De organisatiestructuur per 31 december 2016 is afgebeeld in Figuur 1.



Figuur 1

Samenstelling managementteam

Het managementteam is per 31 december 2017 als volgt samengesteld:

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

PE-punten

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

atie

Datum	Cursus/bijeenkomst	F. van Engelen
2015	Opleiding AMP25	99
2015	3-daagse masterclass voor woningcorporaties	19
2016	De bestuurder in het nieuwe krachtenveld van de Woningwet	2
2016	Kennissessie Woningwet	4
2016	Assetmanagement	7
2017	Management follow-up C8	15
2017	Governance bijeenkomst	5
2017	Heisessie C8	14
	Totaal aantal PE-punt	165

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

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

- Integriteit: handhaven van algemene of professionele, sociale en ethische normen en waarden, ook bij druk van buitenaf om hiervan af te wijken.
- Samenwerken: bijdragen aan het gezamenlijke resultaat door een optimale afstemming met anderen.
- Initiatief: verantwoordelijkheid nemen om problemen in het werk te signaleren en op te lossen, verbeteringen in te voeren en kansen te benutten.

- Klantgerichtheid: een hoge prioriteit geven aan tevredenheid van klanten en collega's en aan het verlenen van service of hulp en daarnaar handelen.
 - Resultaatgerichtheid: zich blijven richten op het afgesproken resultaat of het gestelde doel, ook bij problemen, tegenslagen, tegenwerking of afleidingen.
- Per functie worden additionele competenties benoemd.

Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget

Medewerkers van Woonwenz kunnen gebruik maken van het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. In de CAO wordt bepaald dat voor werknemers bij woningcorporaties een budget beschikbaar is en gebruikt kan worden voor kosten die gemaakt worden voor individuele loopbaanontwikkeling. Per 1 januari 2010 is een aanvangsbudget beschikbaar van € 4.500 wat besteed kon worden in de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2017. Het is niet verplicht hiervan gebruik te maken. Het individuele loopbaanontwikkelingsbudget is er om te bevorderen dat werknemers activiteiten ondernemen voor persoonlijke loopbaanontwikkeling op de arbeidsmarkt. Deze initiatieven hoeven geen betrekking te hebben op een loopbaanontwikkeling binnen de eigen corporatie of zelfs niet binnen de sector. De CAO biedt aan medewerkers die 55 jaar of ouder zijn de mogelijkheid om het budget te gebruiken voor opname van verlofuren tot een maximum van 28 uur per jaar.

In 2017 maakten 57 medewerkers gebruik van zijn/haar loopbaanontwikkelingsbudget voor een totaalbedrag van € 35.614. Per 1 januari 2017 vond er weer een toevoeging van € 900 plaats naar rato van het dienstverband, tot een maximum van € 4.500.

Personeelsbestand

Op 31 december 2017 telde het personeelsbestand 98 medewerkers; 55 fulltime medewerkers en 43 medewerkers in deeltijd; 52 vrouwen en 46 mannen. Hiervan hadden 3 medewerkers een overeenkomst voor bepaalde tijd. De gemiddelde leeftijd van alle medewerkers was per 31 december 2017 49 jaar (2016: 48 jaar). Het aantal

Organisatie

38

dienstjaren van de medewerkers bedroeg per 31 december 2017 gemiddeld 16,6 jaar (2016: 16 jaar). In de loop van het jaar hebben we gebruik gemaakt van een interim-medewerker.

Informatie aan personeel

Het personeel wordt voornamelijk via Sharepoint en periodieke werkoverleggen binnen de afdelingen geïnformeerd over actuele nieuwsfeiten. Belangrijke besluiten in het managementteam krijgt het personeel direct te 'horen' via managementteamverslagen die op Sharepoint worden gepubliceerd en via de afzonderlijke afdelingsoverleggen die 1 à 2 keer per maand plaatsvinden. Daarnaast informeert de directeur-bestuurder maandelijks, via integrale personeelsbijeenkomsten, de werkorganisatie over actuele aangelegenheden.

Ziekteverzuim

In geval van ziekte nemen we geen afwachtende houding aan, maar benaderen we de zieke collega actief en bezien we of wij actief kunnen interveniëren in het herstel. We schakelen daarbij, in overleg met de werknemer en bedrijfsarts, externe partijen in, zoals re-integratiebedrijven. Het totale verzuimpercentage bedroeg in 2017: 3,17% (2016: 5,5%). Het gemiddelde aantal ziekmeldingen per werknemer bedroeg 0,81 (2016: 1,05).

Per 1 januari 2017 is Werk-Vitaal aan Woonwenz verbonden als dienstverlener voor ziekteverzuim en preventie. Voortaan is er 2x per maand een casemanager van Werk-Vitaal op kantoor van Woonwenz aanwezig als aanspreekpunt bij verzuimbegeleiding voor medewerkers en voor leidinggevenden. Deze nieuwe werkwijze met korte lijnen en praktische aanpak wordt als positief ervaren, hierdoor kunnen vragen en persoonlijke zaken vroegtijdig worden benoemd en opgepakt (preventief) voordat het leidt tot ziekteverzuim.

Welbevinden

Als goed werkgever vindt Woonwenz het belangrijk dat de medewerkers voldoende kennis en vaardigheden hebben en houden om hun werk te kunnen doen en besteden we veel aandacht aan het welbevinden van onze medewerkers. Dit kenmerkt zich in onze actieve houding bij ziekte zoals hiervoor omschreven, maar ook in bedrijfshulpverlening. De afgelopen jaren zijn vele medewerkers opgeleid tot BHV'ers en er worden jaarlijkse herhalingscursussen gevolgd. In totaal beschikt de organisatie nu over 38 BHV'ers.

Ook willen we onze medewerkers zoveel mogelijk beschermen tegen agressie en geweld en tegen de nadelige gevolgen hiervan. Het agressiebeleid van Woonwenz wordt periodiek geëvalueerd en ge-update. Het naleven van het protocol en de procedures is binnen Woonwenz een continue punt van aandacht. Belangrijk is dat er in elk team goede werkafspraken en procedures gemaakt worden hoe agressie voorkomen kan worden. Daarnaast blijft het belangrijk om met elkaar het onderwerp agressie bespreekbaar te houden en dit als vast agendapunt op de (afdelings-)overleggen op te nemen.

Alle medewerkers met klantencontacten, ruim 60 personen, hebben in 2017 de e-learningmodule 'omgaan met agressie' gevolgd en er is voor hen een inhouse-agressie-opfrustraining georganiseerd.

In 2017 is het aantal agressie-incidenten afgenomen en is besloten de externe beveiliging af te bouwen en een eigen interventieteam op te starten. De leden van dit team zijn hiervoor speciaal opgeleid.

Woonwenz stimuleert werknemers om verantwoording te nemen voor hun gezondheid en ook om in beweging te blijven. Het afgelopen jaar kregen de medewerkers de gelegenheid deel te nemen aan de Venloop (wandelen en hardlopen), waarbij de kosten van deelname werden vergoed. Hiervan maakten 25 collega's gebruik.

atie

Preventief Medisch Onderzoek (PMO)

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

Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

Woonwenz weet dat medewerkers bepalend zijn voor het succes van de organisatie en vindt het belangrijk dat zij de kans krijgen hun mening te geven via een medewerkerstevredenheidsonderzoek. Dit 2-jaarlijks onderzoek maakt duidelijk wat er goed gaat binnen de organisatie en waar verbetering mogelijk is. Eind 2017 vond weer een MTO-onderzoek plaats, een vervolgonderzoek om te achterhalen, waar de organisatie nu staat en of de ervaringen van onze medewerkers over thema's zoals werkbeleving, drijfveren en verwachtingen zijn veranderd. De opdracht voor dit onderzoek is opgedragen aan Effectory uit Amsterdam. Aan dit anonieme onderzoek heeft 96,8% van de medewerkers deelgenomen. De reikwijdte van een medewerkerstevredenheidsonderzoek betreft de gehele organisatie van Woonwenz. Uiteindelijk heeft het gehele proces van een medewerkeronderzoek (het onderzoek, de positiebepaling, het maken van keuzes en inrichten van het verbeterproces) tot doel, dat de medewerkers nog meer tevreden en betrokken zijn bij de organisatie. Het resultaat moet een beeld geven van waar Woonwenz nu staat, wat goed is en wat beter zou kunnen.

Toekomstige organisatie

Als gevolg van externe ontwikkelingen en nieuwe ICT-systemen (primaire systeem en klantportaal) zal de

interne organisatie de komende jaren in belangrijke mate gaan veranderen. Deze veranderingen hebben effect op de werkprocessen en de daarmee samenhangende formatie in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Woonwenz heeft daarom in 2017 het Organisatie- en formatierapport “Slimmer en Slanker” vastgesteld, om in te spelen op deze veranderingen. Enerzijds is gekeken naar de formatie en anderzijds naar een methode om te zorgen dat medewerkers de komende jaren kwalitatief stappen gaan maken. Dit heeft ook geresulteerd in een nieuwe opzet van de beoordelingscyclus, die nu met name gericht is op de ontwikkeling van de bedrijfs- en functie gerelateerde competenties. Periodiek vindt er sturing plaats om te beoordelen of het plan moet worden bijgesteld.

Generieke functiebeschrijvingen

Woonwenz wil een transparante en eenduidige omschrijving van de functies binnen de organisatie en heeft bestaande functiebeschrijvingen per 1 januari 2018 omgezet naar generieke beschrijvingen. Deze beschrijvingen geven aan welke werkzaamheden medewerkers in de toekomst worden geacht te verrichten; de taakstelling wordt beschreven vanuit door de organisatie gestelde doelen. Door uniformering van taken wordt het aantal functiebeschrijvingen aanzienlijk gereduceerd. Dit vergroot de flexibiliteit van onze organisatie.

Transferpunt / C8

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

Organisatie

Cultuurevent

De afgelopen jaren is er binnen Woonwenz veel aandacht voor cultuurverandering. Zo wordt er elk jaar een nieuwe cultuurwerkgroep samengesteld die aan de slag gaat met bepaalde thema's, om de gewenste cultuur te bereiken. Voor 2017 is gekozen voor de thema's 'klantgericht werken' en 'slimmer en slanker werken'. Ook werd er in december voor het eerst een cultuurdag georganiseerd, het Woonwenz-Event, waaraan alle medewerkers hebben deelgenomen. Deze dag stond in het teken van 'hoe zelf een bijdrage te leveren aan de positieve feedbackcultuur' binnen de organisatie.

6.3 Verslag Ondernemingsraad

In 2017 stond voor de OR de "Organisatieontwikkeling 2017-2021 Slimmer en Slanker" centraal. De OR heeft zich het afgelopen jaar intensief beziggehouden met de daarbij behorende adviesaanvraag. Samen gaan we op weg naar een vernieuwde organisatie, die slimmer en slanker gaat werken.

Alles heeft natuurlijk te maken met de gewijzigde omgeving waarin corporaties tegenwoordig opereren (markt en nieuwe regelgeving). Daarnaast is er de ambitie en het streven van de organisatie om de komende jaren binnen de Aedes benchmark de AA-status, voor wat betreft kwaliteit en kosten, te behalen. Omdat de gewijzigde koers nogal impact heeft op de organisatie, vond ook de bestuurder het belangrijk, dat de OR de tijd nam voor een goed en onderbouwd advies.

De OR heeft zich bij de beoordeling van de adviesaanvraag laten adviseren door een extern deskundige. Ook vanuit de achterban werden meerdere vragen gesteld. Omdat het organisatieontwikkelingsplan een dynamisch proces is, zal de OR zich hier ook de komende jaren intensief mee bezighouden.

In 2018 is het nieuwe ERP-systeem Dynamics Empire (EOS als interne werknaam) ingevoerd en worden de

resultaten in de komende jaren zichtbaar. Voor de OR is dit ook een interessant jaar, waarbij de gevolgen van de organisatieontwikkeling, in het belang van organisatie en de werknemer, langzaam zichtbaar worden.

De OR van Woonwenz heeft in 2017 het initiatief genomen om, binnen de samenwerking van acht Limburgse Woningcorporaties (C8), te komen tot een structureel overleg met de ondernemingsraden van deze C8 corporaties.

Al met al ziet de OR dat samenwerking, erkenning, vernieuwing en teamwork de organisatie levendig houdt en dat het de bedrijfscultuur op een positieve manier beïnvloedt.

Missie Ondernemingsraad

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

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

atie

Functies 2017

- Cor Lambregts (voorzitter)
- Henri Broekmans (vice-voorzitter)
- Rian Hovens - Verstappen (secretaris)
- Anke Weterings (lid)
- Monique Engelen (lid)
- Petra Valkenberg (lid); heeft in september 2017 de OR verlaten in verband met een nieuwe functie elders.

Terugblik 2017

In het verslagjaar heeft de OR vier keer formeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder en meerdere keren extra overleg in het kader van het adviestraject rondom de organisatieontwikkeling. De OR heeft in 2017 elf keer

onderling overleg gevoerd. Daarnaast is tweemaal overleg gevoerd met de Raad van Toezicht. De belangrijkste onderwerpen die tijdens het verslagjaar aan de orde kwamen worden hieronder toegelicht.

Personeel en Organisatie

In 2017 zijn diverse zaken aan de orde gekomen, die te maken hebben gehad met de medewerkers die direct of indirect van invloed waren op de (werk)organisatie. Onderstaand het overzicht van de adviesaanvragen en instemmingsverzoeken. Deze zijn allen op het intranet gepubliceerd, waar ook de medewerkers kennis van kunnen nemen.

Betreft	Onderwerp	Resultaat
Adviesaanvraag	Organisatieontwikkeling Slimmer en slanker 2017-2021	Akkoord met opmerkingen. Gepubliceerd 28-06-2017 Belangrijkste aandachtspunten: <ul style="list-style-type: none"> • Aandacht voor kwalitatieve ontwikkeling van het personeel. • Aanscherpen interne sollicitatieprocedure. • Periodiek overzicht fte's per afdeling te verstrekken aan OR. • Structurele terugkoppeling voortgang naar OR. • Werknemers tijdig, duidelijk en periodiek informeren omtrent wijzigingen en gevolgen. • Blijven meten klanttevredenheid bij uitbesteding werkzaamheden. • Goede afwikkeling vertrekregeling bij vervroegd pensioen. • Afspraken met bestuurder over overige adviesafspraken welke in verlengde liggen van deze adviesaanvraag.
Instemmingsverzoek	Generieke functieomschrijving	Akkoord met opmerkingen. Gepubliceerd 11-10-2017 Belangrijkste aandachtspunten: <ul style="list-style-type: none"> • Functieomschrijving duidelijker (bij functies in 2 schalen). • Functienamen waar algemeen in matrix nader omschrijven. • Medewerkers zorgvuldig informeren omtrent de gevolgen. • Waar kan medewerker terecht indien hij bezwaar heeft. Afspraak de generieke functieomschrijving te evalueren.
Instemmingsverzoek	Verlenging contract Werk Vitaal	Akkoord. Geen opmerkingen. Gepubliceerd 21-12-2017



Organisatie

42

OR-overleg C8

De OR van Woonwenz heeft in 2017 initiatief genomen om binnen de C8 te komen tot een structureel overleg, waarbij ervaring en kennis met de andere ondernemingsraden wordt gedeeld. Bij de aftrap bleek dat ook bij de 'ondernemingsraden van de C8 woningcorporaties' behoefte was om klankbord te hebben. Als OR zijn we van mening, dat dit een goede ontwikkeling is en ook past in de visie tot samenwerking met andere woningcorporaties in Limburg.

De 7 gezichten van de OR

Ondanks dat de OR voor velen nog onbekend terrein is hebben we middels 'de 7 gezichten van de OR' getracht een beeld te krijgen hoe de medewerkers van Woonwenz naar de OR kijken. Uit de respons is gebleken dat de taak van de OR niet geheel duidelijk is. De OR zal in 2018 hieraan blijven werken.

Raad van Toezicht

De OR heeft in maart regulier overleg gevoerd met de Raad van Toezicht. Daarbij is het jaarverslag van 2016, de organisatieontwikkeling en de te verwachten gevolgen en enkele andere actuele onderwerpen besproken. In oktober is met de Raad van Toezicht gesproken over het nieuw in te voeren primair systeem Dynamics Empire en de actuele en toekomstige gevolgen hiervan.

Op reactie van de Raad van Toezicht heeft de OR met haar toestemming de directeur-bestuurder gevraagd de leden van de Raad van Toezicht uit te nodigen voor de jaarlijkse bedrijfskerstviering. Op deze wijze heeft de Raad van Toezicht op een informele wijze kennis kunnen maken met de medewerkers van Woonwenz. Voor dit jaar waren twee leden van de Raad van Toezicht aanwezig.

OR-opleidingen

In 2017 hebben de leden Anke Weterings en Monique Engelen de OR-basiscursus bij GITP gevolgd. Daarnaast heeft het voltallige OR één dagdeel een incompany training van La Guida gevolgd, waarbij met name zaken omtrent het advies organisatieontwikkeling en ARBO-wetgeving centraal stonden. Vanwege de vele werkzaamheden rondom het advies organisatieontwikkeling en de EOS trainingen hebben de OR leden verder geen opleidingen meer gevolgd.



atie



Betrokkenheid van belanghouders bij beleid



7

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

Woonwenz heeft altijd bijzondere waarde gehecht aan goede participatie van haar belanghouders en een actief beleid gevoerd op dit gebied. Als interactievorm kiezen wij voor ondersteunen op basis van gelijkwaardigheid. Informatie ophalen en verstrekken, overleggen en samenwerken, confronteren en gezamenlijk strategie bepalen, zijn daarbij

uitgangspunt. In 2017 heeft KWH voor ons een imago-onderzoek onder de regionale belanghouders gehouden. Daaruit kwam een positief beeld over Woonwenz naar voren. Belanghouders zien in Woonwenz vooral een corporatie met een goede reputatie die gericht is op samenwerking. Als aandachtspunt werd door een aantal geënquêteerden meegegeven om transparanter te worden over hetgeen speelt in de organisatie en de communicatie daarover. Begin 2018 zullen wij een belanghoudersbijeenkomst organiseren en de uitkomsten van het imago-onderzoek bespreekbaar maken.

Betrokken

7.1 Gemeentes en collega-corporaties

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

Om conform de Woningwet aan de gemeente een overzicht van voorgenomen activiteiten te kunnen doen toekomen, die de basis vormen voor de te maken prestatieafspraken, dient er een gemeentelijke woonvisie voorhanden te zijn. De gemeentelijke woonvisie is eind 2016 vastgesteld. Deze is nader uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma 2017-2021. Ten behoeve van de prestatieafspraken 2018 hebben wij aan de gemeente in 2017 ons overzicht van voorgenomen activiteiten doen toekomen. Vervolgens heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties Woonwenz, Antares en Wonen Limburg. Deze partijen hebben op 14 december 2017 de prestatieafspraken 2018 ondertekend. Naast fysieke projecten zijn de speerpunten in deze prestatieafspraken: leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, verduurzaming en samenwerking.

In Tabel 14 zijn de prestatieafspraken van de fysieke projecten over het jaar 2017 weergegeven en de stand van zaken eind 2017.

Prestatieafspraken met gemeente Horst aan de Maas, de huurdersorganisatie en Wonen Limburg

Met de gemeente Horst aan de Maas is door Woonwenz een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de periode 2012-2020, welke de basis vormt om samen te werken op het vlak van volkshuisvesting in de gemeente Horst aan de Maas. Middels deze samenwerking zien we de mogelijkheid om de regionale woningmarkt mee te ondersteunen. In de samenwerkingsovereenkomst is nadrukkelijk vastgelegd dat wij niet willen bouwen voor leegstand, maar willen investeren in wijken, dorpen en kernen, waar dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt nodig is.

Wij hebben aan het college te kennen gegeven in samenspraak te willen bezien welke concrete behoefte er

binnen de gemeente en de te onderscheiden kernen is en welke bijdrage Woonwenz in de realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen kan leveren. Daarbij hebben wij aangegeven open te staan voor, op realiteit gebaseerde, plannen in de gehele gemeente en de voorkeur uitgesproken om ook plannen in de grotere kernen te realiseren. Voorsnog bezitten wij complexen in Meerlo (4 woningen) en Melderslo (8 woningen). In het verslagjaar is gestart met de ontwikkeling van een derde project van 8 woningen in Melderslo.

Begin 2016 heeft de gemeente Horst aan de Maas haar Woonvisie vervat in een masterplan wonen. Dat vormde de basis voor de gesprekken over de prestatieafspraken tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en de corporaties Woonwenz en Wonen Limburg. Op 29 november 2017 hebben deze partijen de prestatieafspraken 2018 getekend. Speerpunten in deze prestatieafspraken zijn: de toekomstige gemeentelijke en regionale volkshuisvestelijke opgave, betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep, huisvesting van bijzondere doelgroepen, nieuwbouw, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid, huisvesting van de middeninkomens en verkoop van woningen.

enheid

Afspraak	Realisatie
Oude Staaylocatie Blerick (nieuwbouw 45 appartementen)	Oplevering in 2018
De Ruit Venlo-Oost (nieuwbouw 11 woningen)	Oplevering in 2018
Kerkhofweg (ENFA / Krekelveld) Venlo-Zuid (38 woningen)	Project is gereed
De Wal Arcen (nieuwbouw 12 huurwoningen)	Oplevering in 2018
Herstructurering Woonwagenlocaties	Project is langjarig proces
Renovatie complex Meidoornstraat (172 maisonnettes/ appartementen)	Project is gereed
Renovatie Casinoflat (120 appartementen)	Project is gereed
Verbetering duurzaamheidsvoorzieningen div bestaande woningen	Plan voor 2017 gereed; wordt gecontinueerd in 2018, 2019 en 2020
Oude Staaylocatie Blerick (nieuwbouw 45 appartementen)	Oplevering in 2018
De Ruit Venlo-Oost (nieuwbouw 11 woningen)	Oplevering in 2018
Kerkhofweg (ENFA / Krekelveld) Venlo-Zuid (38 woningen)	Project is gereed

Tabel 14

Betrokke

48 7.2 Huurders en bewonerscommissies

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

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

In 2017 participeerde Woonwenz in:

- Vijf formele bewonerswerkgroepen/-commissies: Jan Vermeer/Vincent van Gogh-flats, Enfaataate, Beeldenfabriek, Maria Regina, Julianaflat, Klokkengietersstraat, Rozenhof I+II+Blaeckhof, Meidoornstraat.
- Beheercommissies ontmoetingsruimtes: 't Sprungske, d'n Baand, De Houtsnip, Casinopark, Veerpaerdjes, Maria Regina, Tegelseweg, Ruijsdonck, Groeneveld, Crescendo, Julianaflat
- Diverse wijkoverleggen en dorpsraden (thema's volkshuisvesting en leefbaarheid).
- Buurt- en bewonersnetwerken: Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Venlo-Noord, Belfeld.

Als dank voor de inzet organiseerde Woonwenz ook in 2017 een vrijwilligersbijeenkomst, waar vrijwilligers ervaringen met elkaar konden uitwisselen.

Interne Klachtencommissie Woonwenz

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

In 2017 werden 36 klachten ingediend bij de interne klachtencommissie. De klachten en uitspraken van de interne klachtencommissie zijn opgenomen in Tabel 15.

Aard van de klacht	Toegewezen	Afgewezen
Communicatie	2	7
Energie	1	0
Vocht en schimmel	1	0
Onderhoud	8	11
Schadeclaim	1	0
Overlast	0	1
Woningtoewijzing	0	3
Eindafrekening	0	1
Totaal	13	23

Tabel 15

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 voeren wij het ambtelijk secretariaat van deze commissie. Geschillen

enheid

kunnen worden voorgelegd aan de commissie als betrokkenen van mening zijn dat zij onvoldoende gehoor vonden bij de interne klachtencommissie. Het advies van de Regionale Geschillencommissie is bindend. In 2017 werden 4 klachten ingediend over Woonwenz bij de Regionale Geschillencommissie. De klachten en eventuele uitspraken van de Regionale Geschillencommissie zijn opgenomen in Tabel 16.

Aard van de klacht	Uitspraak regionale Geschillencommissie
Eindafrekening	Ongegrond
Eindafrekening	Ongegrond
Woningonderhoud	Doorverwezen naar de Huurcommissie
Aansprakelijkheid	Doorverwezen naar de Kantonrechter

Tabel 16

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. Ook in 2017 vond er periodiek (twee maandelijks) een overleg plaats tussen de HBV en de werkorganisatie van Woonwenz. Tweemaal per jaar neemt de directeur-bestuurder ook deel aan dit overleg. In 2017 is in overleg met de HBV gestart met de actualisering van de samenwerkingsovereenkomst. Dit zal in 2018 worden afgerond.

Bijdrage aan bewonerscommissies en de huurdersorganisatie

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

De HBV heeft eigen inkomsten uit contributies en subsidies en ontvangt daarnaast bijdragen van de drie Venlose Corporaties, die haar als representatieve huurdersvertegenwoordiging hebben erkend. De bijdrage van Woonwenz aan de HBV over 2017 bestond uit:

- € 2,25 per huurder van Woonwenz, die lid is van de HBV
- € 1,86 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 2017 werd voor bovenstaande kosten een totale bijdrage verleend van € 39.817.



Betrokken

7.3 Belanghouders

Woonwenz heeft goede relaties met tal van organisaties in en rondom Venlo. De economische omstandigheden dwingen ondernemingen meer dan ooit een open oor en oog te hebben voor mogelijke vormen van samenwerking of wederzijdse versterking. Daartoe worden goede contacten onderhouden met alle directe belanghouders. Ook met andere gemeentes buiten Venlo worden goede contacten onderhouden. Onze deur staat dan ook altijd open voor gesprekken.

Woonwenz heeft in 2016 een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Het doel van deze bijeenkomst was het verzamelen van concrete wensen van belanghouders die Woonwenz vervolgens kon verwerken in het ondernemingsplan. Het ondernemingsplan is in december 2016 vastgesteld door de Raad van Toezicht. Begin 2018 wordt de inhoud van het ondernemingsplan teruggekoppeld aan de belanghouders die hebben deelgenomen aan de stakeholdersbijeenkomst. Daarnaast zal in die bijeenkomst met de belanghouders gesproken worden over de uitkomsten van het eind 2017 gehouden imago-onderzoek onder de belanghouders (zie de inleiding van dit hoofdstuk).

Woonwenz gaat periodiek een themabijeenkomst organiseren voor onze belanghouders. Doel van deze bijeenkomst is om discussies te voeren en wensen van belanghouders op te halen, waarmee wij vervolgens aan de slag kunnen om onze dienstverlening te verbeteren.

Naast het organiseren van de stakeholdersbijeenkomst is in 2017 besloten om een klantpanel op te richten. Middels het klantpanel willen wij onze processen en de daaraan gekoppelde dienstverlening verbeteren. De verdere uitrol van het klantpanel zal plaatsvinden in 2018.



enheid



Governance





8

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

Governa

8.1 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 in 2016 aangepast in het kader van de nieuwe Woningwet (De Herzieningswet) en gepubliceerd op onze website en op intranet.

In 2017 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders of leden van de Raad van Toezicht zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in de interne integriteitscode, het bestuursreglement en het reglement Raad van Toezicht.

8.2 De Raad van Toezicht

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 2017 invulling heeft gegeven aan zijn taak is toegelicht.

8.3 Het bestuur

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

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 7 van de statuten van Stichting Woonwenz omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het bestuursreglement.

ance

Tegenstrijdige belangen

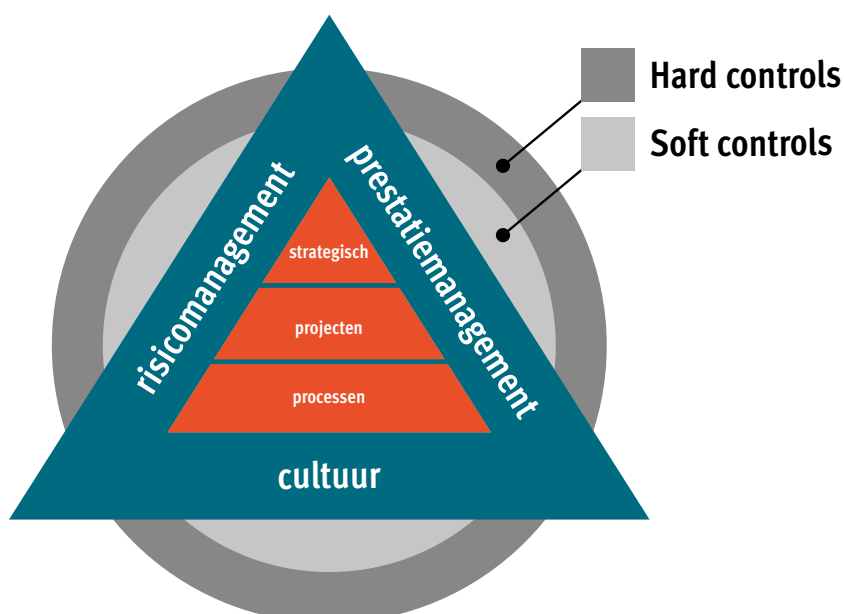
Elke vorm en schijn van belangverstremgeling tussen Woonwenz en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het Bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstremgeling geregeld. In 2017 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in de interne integriteitscode, het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Toezicht.

8.4 Evenwichtige zetelverdeling

De Raad van Toezicht bestond op 31 december 2017 uit zeven personen (5 mannen en 2 vrouwen). Het bestuur bestaat uit 1 persoon (1 man). Woonwenz voldoet hiermee per 31 december 2017 nog niet aan de vereiste om ten minste 30% van de functies in het bestuur en de Raad van Toezicht te laten vervullen door vrouwen.

8.5 Management Control Framework

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



Governa

56

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

Cultuur

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

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

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

Prestatiemanagement

Binnen prestatie management staan de ambities van Woonwenz centraal: wat willen we bereiken en waarop zijn wij te allen tijde aanspreekbaar? Het betreft de

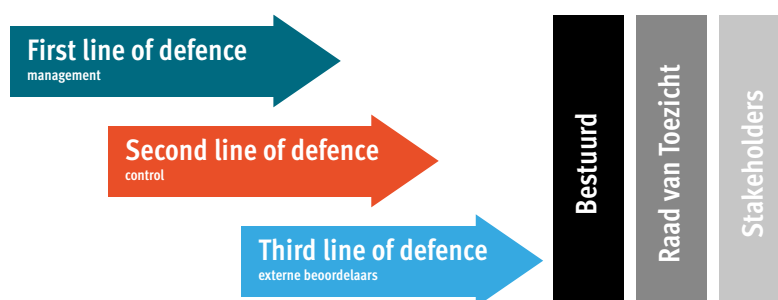
meer traditionele bestuurlijke informatievoorziening op basis waarvan de realisatie van de doelstellingen wordt gemonitord. Het MCF moet niet alleen bijdragen aan de beheersing van de organisatie om zodoende de strategie te kunnen implementeren. Het moet ook bijdragen aan het signaleren van nieuwe kansen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

Risicomanagement

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

De borging van het MCF

Het management is primair verantwoordelijk is voor de realisatie van de strategie, voor de daarvan afgeleide



ance

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

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

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

Deze drie verdedigingslijnes leggen verantwoording af over de sturing en beheersing van de organisatie aan het bestuur, de Raad van Toezicht en de stakeholders. Onder de stakeholders wordt verstaan de wettelijke toezichthouders (Ministerie BZK, Aw, WSW), de gemeenten waar wij actief zijn, de erkende huurdersorganisatie en andere belanghouders.

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

worden soft controls ingezet om daar waar mogelijk te sturen op cultuur.

De kernrisico's worden conform Regelement Financieel Beleid en Beheer één keer per 2 jaar geëvalueerd. De eerstvolgende evaluatie staat gepland voor maart 2018.

8.6 Strategische risico's

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

In Tabel 17 zijn de kostbaarheden en de daaraan gelieerde kernrisico's opgenomen, waarbij de kans en impact per risico zijn benoemd. De kans en impact betreffen de bruto inschattingen, oftewel voordat de genomen maatregelen in werking zijn getreden.

Met uitzondering van drie embedded derivaten wordt binnen Woonwenz geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten als hulpmiddel ter afdekking van financiële risico's. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Risicobereidheid

De risicobereidheid van Woonwenz is vertaald in de normen die zijn opgesteld om de prestaties te meten. De prestaties en risico's worden namelijk gemonitord aan de hand van een balanced scorecard. De kernwaarden en de processen worden hiermee bewaakt, zodat tijdig kan worden bijgestuurd als de gewenste prestaties niet worden

Governa

Kostbaarheden	Kernrisico's	Kans*	Impact*	Maatregel
Betaalbare kwaliteit	Assortiment - dat ons woningassortiment mbt prijs en kwaliteit niet voldoende aansluit bij de (veranderende) woonwensen van onze huurders	Groot	Groot	Het inrekenen van de wensportefeuille 2035 in de nieuwe begroting, waardoor het woningbezit is afgestemd op de behoefte vanuit de markt en de duurzaamheidsopgave.
	Duurzaamheid - dat ons woningassortiment niet voldoet aan de landelijk opgelegde duurzaamheidsopgave	Groot	Groot	Het inrekenen van de wensportefeuille 2035 in de nieuwe begroting, waardoor het woningbezit is afgestemd op de behoefte vanuit de markt en de duurzaamheidsopgave. De routekaart 2050 maakt hier ook onderdeel van uit.
Betrokken in de kleine kernen, wijk en/of buurt	Netwerken in de wijk - dat we te weinig samenwerken met anderen en daardoor de aansluiting met voor de wijk belangrijke netwerken verliezen	Groot	Middel	Gebiedsgericht oriëntatie, waarbij samen wordt gewerkt met alle betrokkenen binnen de wijk. De zichtbaarheid in de wijk is opgenomen als speerpunt in het ondernemingsplan 2017-2020.
	Blinde vlekken - dat we onvoldoende aanwezig zijn in de wijk met als gevolg dat we blinde vlekken krijgen in ons inzicht op de wijk	Groot	Middel	Door continu in contact te zijn met de wijk, zijn we op de hoogte van de thema's die aan de orde zijn. Dit werken we uit in een meerjarenplan en jaarplan per wijk, wat is gericht op fysieke en sociale activiteiten.
	Gebrek aan participatie - dat individuen niet bereid zijn om hun verantwoordelijkheid te nemen in de door de beleidsmakers bedachte participatiemaatschappij	Middel	Groot	Stakeholders worden actief benaderd om samen te werken aan de ontwikkelingen in een wijk.
	Betrokken ketenpartners - dat individuen niet bereid zijn om hun verantwoordelijkheid te nemen in de door de beleidsmakers bedachte participatiemaatschappij	Middel	Middel	Ketenpartners worden actief benaderd om samen te werken aan de ontwikkelingen in een wijk.

*klein/middel/groot

Tabel 17-deel1

ance

Kostbaarheden	Kernrisico's	Kans*	Impact*	Maatregel
Maatschappelijk gelegitimeerd	Imago -dat incidenten in ons handelen de goede merknaam van/het algemene vertrouwen in Woonwenz ondermijnen	Groot	Groot	Bij incidenten de regie in eigen hand nemen
	Zichtbaarheid – dat de maatschappelijke waarde van onze investeringen niet wordt herkend door derden	Groot	Groot	Sturing op het maatschappelijk rendement van de corporatie. In de communicatie wordt hier ook rekening mee gehouden.
	Fraude – dat Woonwenz bewust wordt gedupeerd door het handelen van medewerkers of derden	Klein	Groot	Integriteitscode voor medewerkers en leveranciers, klokkenluidersregeling, cultuurontwikkeling, beheersmaatregelen in processen
Financieel solide	Bedrijfskosten - dat door gebrek aan kostenbewustzijn de bedrijfskosten hoger zijn dan nodig	Middel	Middel	Sturing op kostenreductie via de begroting. Dit heeft ertoe geleid dat de organisatiekosten dalende zijn.
	Huurderving -dat door leegstand of betalingsproblemen de begrote huurinkomsten niet kunnen worden geïnd	Middel	Middel	Afstemming van het woningbezit op de behoefte van de markt, zowel nu als in de toekomst. Dit is verweven in de wensportefeuille en het streefhuurbeleid. Bij veranderende vraag op korte termijn, wordt direct ingespeeld op de behoefte. Dit gebeurde in 2016 bijvoorbeeld bij de toenemende vraag voor huisvesting van statushouders, waarbij het aanbod tijdelijk werd vergroot middels tijdelijk stop zetten van de verkoop.
Duurzame organisatie	Klantbewustzijn -dat de medewerkers onvoldoende aandacht hebben voor de klant en te veel intern gericht zijn in hun handelen en denken waardoor de strategie niet gerealiseerd wordt	Groot	Groot	Inzetten op een cultuurverandering, waarbij de medewerkers vanuit de gedachte van de klant de interne processen in gang zetten. Daarnaast wordt de klant actief betrokken, bijvoorbeeld door een klantpanel op te richten.
	Maatwerk – dat de medewerkers onvoldoende in staat zijn om maatwerk te bieden voor de klant	Groot	Groot	Inzetten op een cultuurverandering, waarbij de medewerkers vanuit de gedachte van de klant de interne processen in gang zetten.
	Vertrek medewerkers –dat een groot gedeelte van de medewerkers vertrekt omdat ze ontevreden zijn over de organisatie, danwel medewerkers die van strategisch belang zijn	Klein	Groot	De tevredenheid van medewerkers wordt 2-jaarlijks gemeten, waarvan de resultaten breed binnen de organisatie worden besproken.
	Informatiebeveiliging –dat kritische en/of privacygevoelige informatie wegloopt of de continuïteit van de bedrijfsvoering in gevaar komt	Middel	Middel	Een fit-gap analyse van de informatiebeveiliging is opgesteld, wat heeft geleid tot een plan van aanpak. Tevens is er aandacht voor het gedrag van de medewerkers omtrent de omgang met ict.

*klein/middel/groot

Tabel 17-deel2

Governance

60 behaald. Risico's kunnen hier aan ten grondslag liggen. In algemene zin kan worden geconcludeerd dat de risicobereidheid van Woonwenz laag is. De gestelde normen zijn veelal boven het gemiddelde binnen de sector. We leggen bij onszelf de lat vaak net wat hoger, omdat we graag willen excelleren in onze bedrijfsvoering om zodoende de klant optimaal te kunnen bedienen.

8.7 Externe accountant

De Raad van Toezicht wijst de accountant aan en stelt de beloning vast, waarbij de Raad van Toezicht zich laat adviseren door het bestuur. Het bestuur maakt tenminste eenmaal in de 4 jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten. Deze beoordeling is in 2016 uitgevoerd. Vanaf boekjaar 2016 is EY benoemd als accountant.

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. Tevens bespreekt de Raad van Toezicht de financiële risico's met de controlerend accountant en met de Controller. Ook wordt de accountant betrokken bij het bespreken van de meerjarenbegroting.

8.8 Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Woonwenz staat zichtbaar en open in de gemeenschap, waarbij we onze missie "goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken in een vitale regio" op herkenbare en transparante wijze willen

realiseren. Wij zijn daarop aanspreekbaar. We willen daarbij ons imago goed bewaken en daarnaast medewerkers houvast bieden voor het gewenste gedrag in ons dagelijks werk. Het integriteitsbeleid van Woonwenz is het kader voor medewerkers voor integer gedrag naar buiten (huurders, leveranciers, familie, vrienden en stakeholders) en naar binnen (medewerkers onderling).

Het imago van en het vertrouwen in Woonwenz hangt sterk samen met de beeldvorming rond integriteit. Daarbij is het niet alleen nodig om integriteitsbeleid te hebben, maar vooral om dit levend te maken en te houden. Het kan voorkomen dat ondanks alle maatregelen en goede intenties schendingen van het integriteitsbeleid plaatsvinden. In het beleid is, waar van toepassing, opgenomen wat de gevolgen daarvan kunnen zijn.

De integriteitscode is gebaseerd op 'de basisprincipes en de negen gouden regels'. Eigen verantwoordelijkheid, openheid en respect hanteren we hierbij als uitgangspunten, oftewel 'eerlijkheid vanuit jezelf'. De integriteitscode is geen dichtgetimmerd en uitputtend reglement. Er staat niet over elk onderwerp precies in wat wel en niet mag. Dat kan en moet ook niet. Eén van de uitgangspunten is, neem je eigen verantwoordelijkheid en gebruik daarbij je gezond verstand. Wees daarbij open en transparant en aanspreekbaar op je gedrag en de keuzes die je daarin zelf maakt. Daarbij past geen veelheid aan regels.

Daarnaast beschikken we ook over een klokkenluidersregeling, die erop gericht is om werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid te geven te rapporteren over vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de corporatie.

ance

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

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

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

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

8.9 Visitatie

In 2015 is Woonwenz gevisiteerd door het externe bureau Procorp. We zijn blij met de overall resultaten van de visitatie: een cijferlijst van 7,3, 7,1, 7,0 en 6,4 is er een om tevreden op te zijn. Het toont dat we de leerpunten uit de voorgaande visitatie en de branche als geheel hebben opgepakt. De beoordeling door onze belanghebbenden beschouwen wij als een blijk van waardering voor de inspanningen die Woonwenz in de periode 2011-2014 heeft geleverd. Onze stakeholders erkennen dat wij onze

ambities op een verantwoorde wijze vanuit financieel en organisatorisch perspectief waargemaakt hebben, waarbij rekening is gehouden met de opgave die in Venlo voor ons lag/licht. De aanbevelingen van de visitatiecommissie waren voor ons herkenbaar en zijn proactief opgepakt.

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

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



Financieel beleid



9

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

In de wensportefeuille 2030 is het woningbezit opgenomen, passend bij de te verwachten marktontwikkelingen. Vervolgens is deze portefeuille financieel getoetst. Hieruit blijkt dat het financieel mogelijk is om de benodigde renovaties, sloop, nieuwbouw, verkoop en energieverbeteringen (gemiddeld energielabel B) uit te voeren. Daarmee wordt aansluiting behouden met de woningmarkt. Daarnaast is het ook mogelijk om de huurprijs laag te houden. We streven er naar om de huurprijs zo laag mogelijk te houden. Woonwenz is nu en in de toekomst een financieel gezonde organisatie.

Om deze positie te kunnen blijven behouden zijn we kritisch op onze uitgaven en investeringen. We monitoren jaarlijks de effectiviteit van onze organisatie. Er is een doorkijk gemaakt voor de komende jaren, waarin we een verdere afslanking van onze organisatie gaan realiseren. Door efficiëntere werkwijzen en competentieontwikkeling kunnen we als organisatie afslanken en onze taken met een beperkte formatie op tenminste hetzelfde kwalitatieve niveau blijven vervullen. Daarnaast zijn we alert op de kostenontwikkeling van onze inkoop. De bedrijfslasten houden we laag door langjarige inkoopcontracten af te sluiten. Ons uitgangspunt blijft te allen tijde, dat we daar waar mogelijk, op zoek zijn naar versobering met behoud van de kwaliteit voor de huurder. Onze doelstelling is om een AA-corporatie te worden in de Aedes Benchmark.

Financier

9.1 Reglement Financieel Beleid en Beheer

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

9.2 Waardering vastgoed

In de jaarrekening dient het woningbezit conform regelgeving te worden gewaardeerd tegen marktwaarde. Echter binnen Woonwenz vindt er vastgoedsturing plaats op basis van bedrijfswaarde in plaats van marktwaarde. De reden hiervan is dat het onmogelijk is dat de marktwaarde voor de gehele vastgoedportefeuille wordt gerealiseerd. De bedrijfswaarde is gebaseerd op het beleid van de corporatie, waarin de strategie van Woonwenz is opgenomen. Investeringsbeslissingen en beleidswijzigingen hebben dan ook direct invloed op de bedrijfswaarde van ons vastgoed.

Marktwaarde

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De marktwaarde van het vastgoed bedraagt in 2017 € 750 miljoen (2016; € 773 miljoen). De mogelijkheden om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. De marktwaarde is namelijk gebaseerd op model

parameters, welke in de praktijk niet kunnen worden gerealiseerd. De ingerekende huren zijn niet marktconform, het onderhoudsniveau is gebaseerd op een korte exploitatieduur en er is geen rekening gehouden met leefbaarheidsuitgaven. Daarnaast gaat de marktwaarde uit van een exploitatietermijn van 15 jaar, waarna een keuze wordt gemaakt om het bezit te verkopen of door te exploiteren. Ook dit is tegenstrijdig met ons eigen beleid, aangezien wij binnen onze planvorming uitgaan van een exploitatietermijn van 50 jaar.

- Samenstelling marktwaarde

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

- Beschikbaarheid

De marktwaarde is gebaseerd op een exploitatietermijn van 15 jaar, waarna een corporatie het besluit neemt voor niet gereguleerde woning om op basis van maximaal rendement de woning uit te ponden of door te exploiteren. Dit sluit niet aan bij ons eigen interne beleid, aangezien wij huurwoningen in principe willen behouden voor de doelgroep. Indien we het uitpondscenario laten vervallen in deze berekening, neemt de marktwaarde met € 14.516 per vastgoedeenheden af. Dit betekent dus dat we vanuit sociaal oogpunt € 14.516 per vastgoedeenheden laten liggen om voldoende woningaanbod beschikbaar te houden voor onze doelgroep.

- Betaalbaarheid

De marktwaarde gaat er vanuit dat nadat een woning wordt opgezegd, er een maximale huurprijs wordt gevraagd. Ons huurbeleid is echter zeer gematigd, waarbij we nastreven om de woningen zo goedkoop mogelijk aan te bieden. Dit beleid kost ons € 1.991 per vastgoedobject. Dit is dus de prijs die wij betalen om betaalbare huurwoningen aan te bieden aan onze doelgroep.

deel

- **Kwaliteit**

Wij vinden het van groot belang dat de kwaliteit van het woningbezit goed is, aangezien dit wooncomfort biedt aan de huurders. Daarnaast investeren we in de duurzaamheid van ons vastgoed, zodat de woonlasten van de huurders laag blijft. Hierbij hebben wij een tijdshorizon van 50 jaar, waarbij gedurende de gehele levensduur een kwalitatief goede woning wordt nagestreefd. Wij besteden dan ook relatief veel onderhoudskosten aan een woning. Indien we alleen het strikt noodzakelijk onderhoud zouden uitvoeren, zouden we per vastgoedeenheden € 10.124 minder uitgeven.

- **Leefbaarheid**

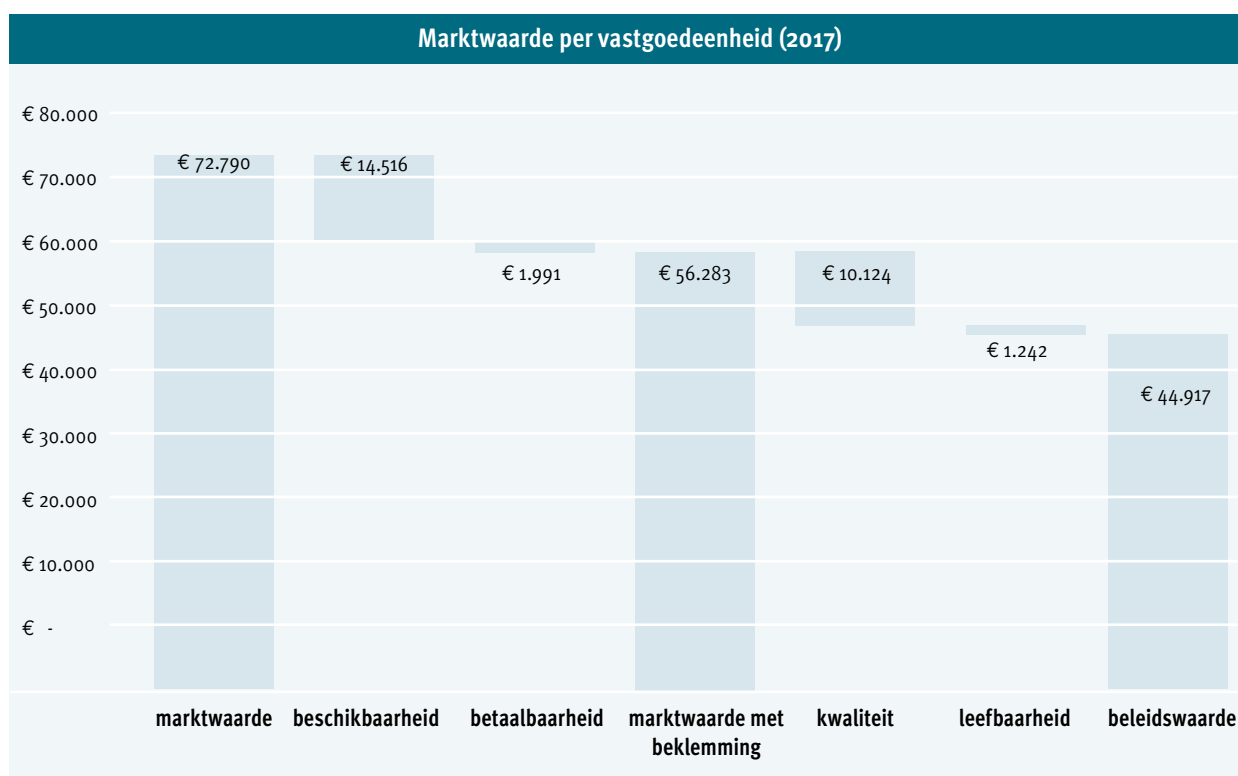
Goed wonen wordt beïnvloed door de omgeving waarin de woning ligt. Wij besteden dan ook aandacht aan

de leefbaarheid in de omgeving van ons vastgoed. In de marktwaarde wordt geen rekening gehouden met deze uitgaven. Vanuit de definitie van marktwaarde berekend, besteden wij per vastgoedeenheden gemiddeld € 1.242 aan leefbaarheid.

Indien de marktwaarde wordt berekend op basis van onze eigen beleidsparameters, zou de waarde per vastgoedeenheden € 44.917 bedragen in plaats van € 72.790. De maatschappelijke bijdragen van Woonwenz bedraagt dan ook € 27.873 per vastgoedeenheden.

- **Ontwikkeling marktwaarde**

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt in 2017 € 743 miljoen (2016; € 769 miljoen).



Figuur 2

Financië

66

Marktwaaarde (x €1.000)		
Marktwaaarde 2016	769.022	
Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (markthuur, leegwaarde, disconteringsvoet)	-11.264	-1%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek (incl. eindwaardesystematiek)	-8.720	-1%
Mutaties in het bezit	-3.054	0%
Mutaties in de basisgegevens (contractuur, woz-waarde, mutatiekans)	-2.512	0%
Marktwaaarde 2017	743.472	

De belangrijkste ontwikkelingen zijn hieronder nader toegelicht:

- Afname van € 11,3 miljoen als gevolg van parameteraanpassingen door marktontwikkelingen. De parameters met de hoogste invloed op de marktwaardering betreffen de markthuur, leegwaarde en disconteringsvoet. Zo is de gemiddelde disconteringsvoet gestegen van 7,4% naar 7,7%. Tevens zorgt de zeven jaar exploitatieverplichting voor geheel gereguleerde woningen een negatieve impact op de marktwaarde. Deze dalingen worden deels gemitigeerd door een hoger ingeschatte leegwaardestijging.
- Afname als gevolg van nieuwe rekenregels in het handboek. In 2016 werd veelal een exit yield gebruikt. In 2017 wordt voor het overgrote deel van het bezit de eindwaardemethode gehanteerd.
- Afname door mutatie in het bezit van de corporatie wordt met name veroorzaakt door verkoop en sloop en deels gemitigeerd door de opleveringen in 2017.
- Afname door actualisatie van de basisgegevens. De belangrijkste actualisaties hebben betrekking op ingerekende markthuren per 31 december 2017 op basis van het handboek en worden deels gemitigeerd door de stijging van de WOZ waarde.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde 2017 is geactualiseerd op basis van de huidige en meeste recente planvorming en realisatie. De bedrijfswaarde is in 2017 afgenomen van € 405 miljoen naar € 402 miljoen. De totale mutatie in de bedrijfswaarde gedurende 2017 is samengevat in Tabel 18.

Bedrijfswaarde (x €1.000)		
Bedrijfswaarde primo boekjaar		405.037
A. Autonome mutatie	-4.193	
B. Bezitsmutaties	3.455	
C. Parameterwijzigingen	818	
D. Beleidswijzigingen	-2.240	
		-2.160
		402.877

Tabel 18

Autonome mutatie

De autonome waardemutatie bedraagt € 4,2 miljoen negatief en bestaat uit twee componenten. Enerzijds betreft het hier de realisatie van de kasstromen van het jaar 2017. Daartegenover staat een positieve kasstroom doordat alle kasstromen één jaar dichterbij komen.

Bele

Bezitsmutaties

De bezitsmutaties in 2017 bedragen €3,455 miljoen positief. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkoop van vastgoed (- € 900.000) en door de investering in nieuwe projecten (+ €4.300.000).

Parameterwijzigingen

In 2017 zijn een aantal levensduren van complexen gewijzigd. Dit leidt tot een toename van € 2,6 miljoen van de bedrijfswaarde. Daarnaast is de mutatiegraad opnieuw berekend, waardoor de bedrijfswaarde toeneemt met € 650.000. Tenslotte leidt een stijging van de woz-waarde tot een afname van de bedrijfswaarde met circa € 2,4 miljoen, aangezien dit leidt tot een hogere bijdrage aan de onroerend zaak belasting.

Beleidswijzigingen

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

- **Huurparameters**

Als gevolg van aanpassingen in de huurparameters daalt de bedrijfswaarde met € 2,3 miljoen. De daling wordt veroorzaakt door het inrekenen van een lager inflatiepercentage (1,4%) voor prognosejaar 2018, dan in de jaarrekening over 2016 voor dat prognosejaar werd verwacht (2,0%).

- **Onderhoud**

In de bedrijfswaarde 2017 is sprake van een negatief effect van € 25 miljoen als gevolg van wijziging in onderhoudsparameters. Dit saldo wordt veroorzaakt door het inrekenen van hogere onderhoudsnormen. Dit is het gevolg van toenemende regelgeving en toename van de mutatiekosten.

- **Overige bedrijfskosten**

Het effect van een gewijzigde methodiek van de berekening van de overige bedrijfslasten heeft een positief effect van € 26 miljoen.

Een overzicht van de gehanteerde beleidsparameters is afgebeeld in Tabel 19.

Belangrijkste beleidsparameters	jaarrekening 2017	jaarrekening 2016
1. Huurstijging		
jaar 2018	1,4%	2,0%
jaar 2019 en verder	2,0%	2,0%
2. Lastenstijging		
Huurderving (daeb)	1,0%	1,0%
Huurderving (niet-daeb)	2,0%	2,0%
Onderhoudsuitgaven	2,5%	2,5%
Beheersuitgaven	2,5%	2,5%

Tabel 19

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 2017 bedroeg de WOZ-waarde 2018 van ons vastgoed circa € 1.044 miljoen (WOZ-waarde 2017, peildatum 1 januari 2016 betrof € 995 miljoen).

Financiering

9.3 Ontwikkeling kasstromen

In 2017 is een operationeel resultaat geboekt van € 18 miljoen. Deze verdiensten hebben we veelal opnieuw geïnvesteerd. Er is € 13,2 miljoen uitgegeven aan de verbetering van ons woningbezit en € 6,8 miljoen aan nieuwe vastgoedontwikkelingen. Onze inkomsten zijn ingezet om de kwaliteit van onze vastgoedvoorraad te verbeteren. Daarnaast is € 7,3 miljoen van onze leningportefeuille afgelost.

De realisatie en prognose van de liquiditeitspositie en kasstromen voor de periode 2017-2022 is opgenomen in Tabel 20.

De liquiditeitenprognose is opgesteld op basis van de in november 2017 goedgekeurde meerjarenbegroting 2017-2022. Vanaf 2018 dient nieuwe financiering te worden aangetrokken.

Liquiditeitenprognose 2017-2022 (x € 1.000)	Realisatie 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Beginstand	44.591	38.486	7.324	9.837	12.772	-1.186
Operationele ontvangsten	56.120	54.713	56.496	58.090	60.203	61.652
Operationele uitgaven	-25.439	-25.955	-23.977	-22.899	-24.489	-24.863
Rente	-7.594	-7.538	-6.971	-7.201	-7.661	-7.288
Heffingen	-4.713	-5.676	-5.681	-5.734	-5.845	-5.930
Vennootschapsbelasting	0	-4.984	-4.435	-5.662	-3.654	-5.679
Operationele kasstroom	18.374	10.560	15.432	16.594	18.554	17.892
Verkoop	4.264	1.924	1.959	1.882	2.032	2.069
Verbeteringen	-13.188	-11.719	-14.340	-10.455	-5.058	-2.957
Nieuwbouw/projecten	-6.841	-23.629	-21.802	-30.825	-17.528	-17.686
Overige investeringen	-1.408	-839	-166	-205	-319	-433
(Des)investeringsactiviteiten	-17.173	-34.263	-34.349	-39.603	-20.873	-19.007
Aangetrokken leningen	0	6.818	38.747	43.201	678	5.380
Aflossingen	-7.306	-14.277	-17.317	-17.257	-12.317	-2.435
Financieringsactiviteiten	-7.306	-7.459	21.430	25.944	-11.639	2.945
Eindstand	38.486	7.324	9.837	12.772	-1.186	644

Tabel 20

reel

Winst- en verliesrekening (x € 1.000)	Begroting 2017	Realisatie 2017 (cf methodiek begroting)	Realisatie 2017 (cf jaarrekening)	Afwijking realisatie vs. begroting
Huuropbrengsten	53.755	53.610	53.610	-145
Opbrengsten servicecontracten	2.379	1.790	1.790	-589
Lasten servicecontracten	-2.324	-1.823	-1.823	501
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*	-8.124	-6.773	-1.385	1.351
Lasten onderhoudsactiviteiten*	-11.036	-10.906	-13.241	130
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.298	-7.723	-7.723	575
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.352	28.175	31.228	1.823
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.195	4.294	4.294	2.099
Toegerekende organisatiekosten verkoop*	-237	-253	-222	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.601	-3.799	-3.799	-2.198
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	357	242	273	-115
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.856	-1.337	-1.337	9.519
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.090	-34.891	-34.891	-13.801
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.946	-36.228	-36.228	-4.282
Opbrengsten overige activiteiten*	1.246	2.346	577	1.100
Kosten overige activiteiten*	-1.421	-2.188	-419	-767
Netto resultaat overige activiteiten	-175	158	158	333
Overige organisatiekosten*	nvt	nvt	-3.025	nvt
Directe kosten leefbaarheid*	-674	-740	-799	-66
Bedrijfsresultaat	-6.086	-8.393	-8.393	-2.307
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	4	6	6	2
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	15	15	13
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.575	-7.570	-7.570	5
Waardeveranderingen derivaten	2.899	62	62	-2.837
Saldo financiële baten en lasten	-4.670	-7.487	-7.487	-2.817
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-10.756	-15.880	-15.880	-5.124
Belastingen	-4.765	-10.384	-10.384	-5.619
Resultaat na belastingen	-15.521	-26.264	-26.264	-10.743

Tabel 21

Financië

9.4 Resultaatontwikkeling

Het geconsolideerde jaarresultaat 2017 van Woonwenz bedraagt € 26,3 miljoen negatief. In de begroting 2017 was uitgegaan van een negatief resultaat van € 15,5 miljoen. Dit grote verschil wordt met name veroorzaakt door de waardeverandering van het vastgoed.

Vanaf verslagjaar 2017 is binnen de functionele indeling van de winst- en verliesrekening de subcategorie 'overige kosten' toegevoegd. Hieronder vallen de overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën. Dit leidt tot een herschikking van de kostenverdeelsleutel binnen de verschillende categorieën, wat een effect heeft op alle kosten die met een sterretje (*) zijn gemarkeerd. De begroting was nog niet gebaseerd op deze nieuwe kostenverdeelsleutel.

Onderstaand zijn per functie de grote afwijkingen ten opzichte van de begroting toegelicht. De afwijkingen als gevolg van de nieuwe kostenverdeelsleutel zijn hier niet in meegenomen.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het verschil in de opbrengsten en lasten servicecontracten wordt met name verklaard door lagere kosten voor schoonmaakwerkzaamheden. In 2017 zijn deze werkzaamheden opnieuw aanbesteed, wat heeft geleid tot lagere kosten voor onze huurders.

De lasten van de verhuur- en beheeractiviteiten is lager, doordat de methodiek is gewijzigd van doorbelasting van de directe en indirecte lonen en salarissen ten behoeve van nieuwbouw. Daarnaast zijn de afschrijvingskosten van de materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie lager dan begroot.

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn lager, aangezien er in 2017 geen saneringssteun in rekening is gebracht.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2017 is 1 woning meer verkocht dan begroot. Daarnaast zijn nog een aantal overige vastgoedobjecten verkocht, welke niet waren begroot. Dit is het gevolg van het besluit om het bedrijf onroerend goed in te perken.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille bestaat uit de gerealiseerde en niet-gerealiseerde waardeverandering. In de begroting waren de waardeveranderingen als gevolg van kwaliteits- en geriefsverbeteringen gerubriceerd onder de overige waardeverandering in plaats van onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Daarnaast wordt de afwijking van de niet-gerealiseerd waardeverandering veroorzaakt doordat de waardeverandering van de vastgoedportefeuille in de begroting was opgenomen als PM-post, aangezien bij het opstellen van de begroting het nieuwe handboek nog niet voorhanden was.

Resultaat overige activiteiten

De afwijking van het resultaat van de overige activiteiten wordt met name veroorzaakt door gewijzigde methodiek van doorbelasting van de directe en indirecte lonen en salarissen ten behoeve van nieuwbouw.

Leefbaarheid

In 2017 is er meer geld uitgegeven aan leefbaarheid. Dit komt met name door een toename van de directe lonen en salarissen.

Saldo financiële baten en lasten

De rentelasten wijken nauwelijks af van de begroting. Daarnaast was de waardeverandering van de derivaten als PM-post opgenomen in de begroting, omdat het onmogelijk was om hier een prognose van te geven.

Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Het belastingresultaat 2017 is als volgt opgebouwd:

belastingresultaat (x € 1.000)	
acute belastingen boekjaar	-4.941
mutatie latente belastingen	-5.442
	-10.383

Het belastingresultaat bestaat uit de te verwachte vennootschapsbelasting op basis van het fiscaal resultaat 2017. Daarnaast zijn er wijzigingen tussen de definitieve aanslagen en de belastingresultaten van voorgaande jaren. Tenslotte is er bij een aantal jaarrekeningposten sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Ook is er sprake van fiscaal compensabele verliezen. Hiervoor wordt een latentie gevormd, welke jaarlijks muteert.

9.5 Ontwikkeling bedrijfsvoering

Continu kijken wij kritisch naar de mogelijkheden voor een optimalisatie van onze opbrengsten en een minimalisatie van onze kosten. Deze kosten zijn bij ons gemiddeld, maar we zien nog mogelijkheden om deze te verlagen. Aan de kostenkant richten wij onze aandacht op een lagere gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille. Wij financieren behoudend en hebben een rentemissie van gemiddeld 4%. Wij verlagen de organisatiekosten en streven daarbij naar een structurele verlaging. Beheersing van de onderhoudskosten vindt plaats door budgetgericht te werken, door actualisering van het inkoopbeleid en door een benchmark op te stellen voor de prijs- kwaliteitsverhouding van onze onderhoudskosten ten opzichte van andere partijen. Ons uitgangspunt blijft te allen tijde, dat we daar waar mogelijk, op zoek zijn naar versobering met behoud van de kwaliteit voor de huurder. Onze ambitie op de bedrijfslasten komt tot uiting in de doelstelling om een AA-score te behalen in de Aedes Benchmark, waarbij de scores de prestaties aangeeft op de bouwsteen Kwaliteit en Bedrijfsvoering.

Organisatiekosten

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

Onderhoudskosten

Daarnaast houden wij de onderhoudsuitgaven scherp in de gaten. Een overzicht van de uitgaven aan onderhoud is opgenomen in Tabel 22.

Onderhoudskosten	Uitgaven	Uitgaven per gewogen verhuureenheid	Landelijk gem. 2016 (geharmoniseerd)
Planmatig onderhoud	€ 6.145.000	€ 712	€ 970
Niet-planmatig onderhoud			
*reparatieverzoeken	€ 2.949.000	€ 342	€ 355
*mutatieonderhoud	€ 1.705.000	€ 198	€ 229
*diverse dagelijks onderhoud	€ 107.000	€ 12	-
doorbelaste kosten	€ 2.335.000	€ 270	nvt
Totaal	€ 13.241.000	€ 1.534	€ 1.554

Tabel 22

Uit bovenstaande vergelijking kan worden geconcludeerd dat ons onderhoud onder het landelijk gemiddelde

Financië

72

scoort. In 2016 is een langjarig contract aangegaan met installateurs ten behoeve van de vervanging en onderhoud van de cv's en mechanische ventilatie. Daarnaast is in 2017 ook gestart met het uitbesteden van het niet-planmatig onderhoud. Binnen het onderhoud zoeken we steeds vaker naar dergelijke langdurige contracteringen, waardoor de kwaliteit wordt gewaarborgd en de kosten lager zijn. Uitgangspunt voor het onderhoudsbeleid is dan ook het efficiënt organiseren van onderhoud, waarbij ons hoogwaardig kwaliteits- en serviceniveau blijft gehandhaafd.

9.6 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 Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen rendement en risico. Binnen deze kaders wordt gestreefd naar het minimaliseren van de rentelasten en het maximaliseren van de renteopbrengsten en worden de financiële risico's rondom treasury gemonitord en beheerd.

Ontwikkeling leningenportefeuille

Ultimo 2017 had de leningenportefeuille een nominale waarde van € 185.722.000. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2017 bedraagt 4,12% (4,03% in 2016). In 2018 zal de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille stijgen van 4,12% naar 4,16%. Deze stijging wordt veroorzaakt doordat in 2018 een lening met een relatief lage rente afloopt. De ontwikkeling van de totale leningportefeuille is samengevat in Tabel 23.

Ontwikkeling leningportefeuille 2017 (x € 1.000)	
Saldo leningenportefeuille per 1 januari 2017	189.450
Overboeking uitgeoefende embedded derivaten	3.569
Amortisatie van disagio op extendible leningen	35
Amortisatie van uitgeoefende derivaten	-26
Nieuwe leningen	0
Aflossingen	-7.306
Saldo leningenportefeuille per 31 december 2017	185.722

Tabel 23

Vanaf verslagjaar 2014 dient de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 290 'Financiële instrumenten' te worden toegepast. Hierdoor worden de in langlopende leningen besloten derivaten (zogenaamde embedded derivaten) afzonderlijk gewaardeerd. De boekwaarde van het embedded derivaat betreft ultimo 2017 € 5,2 miljoen negatief. Daarnaast is in 2017 één embedded derivaat door de bank uitgeoefend. De negatieve markwaarde van deze derivaat is op het moment van uitoefening gefixeerd en wordt, op basis van de effectieve rekenmethode, gedurende de resterende looptijd van de onderliggende lening geamortiseerd.

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

Gebruik financiële derivaten

Interne organisatie

In het treasury statuut is opgenomen dat het alleen met toestemming van de Raad van Toezicht is geoorloofd 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 Woningwet.

Bestaande derivatenportefeuille

De leningenportefeuille van Woonwenz bevat sinds 2007 een tweetal geborgde extendible fixe-leningen. Deze leningen worden in de beleidsregels gekwalificeerd als derivaat. Het betreft één lening met een nominale waarde van € 10 miljoen, waarbij de geldgever op 3 december 2017 het recht had om de lening tien jaar te continueren tegen een rente van 4,5%. Van dit recht is in 2017 gebruik gemaakt. Voor de andere lening (nominale waarde € 5 miljoen) heeft de geldgever op 3 december 2018 het recht om de lening tien jaar te continueren tegen een rente van 4,5%.

Daarnaast beschikt Woonwenz over leningen waarbij in de leningovereenkomst is opgenomen dat Woonwenz en de geldvertrekker het recht hebben om (binnen bepaalde grenzen) het rentepercentage opnieuw vast te stellen. Deze leningen worden ook beschouwd als een embedded derivaat, maar hoeven niet te worden afgescheiden van het basiscontract. Het betreft 6 leningen met een nominale schuldrestant van € 8,7 miljoen op conversiedatum. Omdat in de bestaande contracten geen clausules zijn opgenomen die het toezicht kunnen belemmeren is het toegestaan om deze contracten voort te zetten. Met uitzondering van deze drie leningen wordt binnen Woonwenz geen gebruik gemaakt van derivaten.

Ontwikkeling renterisico

Het renterisico dat Woonwenz in enig jaar mag lopen, is vastgesteld op maximaal 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen. De bandbreedte van het

renterisico is eveneens 15%. Het renterisico heeft in 2017 deze norm niet overschreden. Ook is tot en met 2027 het renterisico beperkt en beneden de norm van 15%.

Ontwikkeling beleggingen

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

Bankinstelling	Bedrag in € 1.000
ABN-AMRO	15.010
Rabobank	8.446
ING	15.001
Totaal	38.456

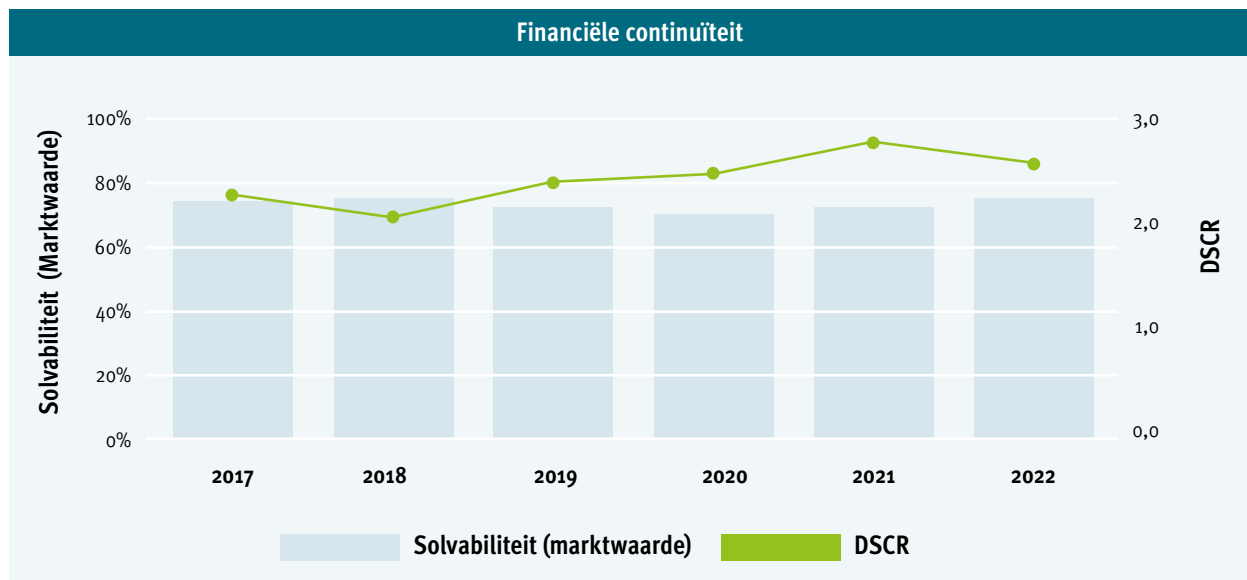
9.7 Scheiding daeb/niet-daeb

Op basis van de Woningwet is een corporatie verplicht om de daeb en niet-daeb activiteiten administratief danwel juridisch van elkaar te scheiden. Op 28 juni 2017 hebben we bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedkeuring gevraagd voor een administratieve scheiding. Op 19 september 2017 heeft de Minister definitief ingestemd met dit scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb.

Het scheidingsvoorstel omvat de volgende elementen

- Een keuze voor administratieve scheiding
- Het inbrengen van een interne lening per 1-1-2017 van € 47,8 miljoen en € 74,3 miljoen kapitaal in de niet-daeb-tak
- Er is ten minste 35,2% van de interne lening afgelost in 2021 en 51,6% in 2026
- Het rentepercentage op de interne lening bedraagt 1,83%
- Per 1-1-2017 worden 302 woonegelegenheden overgeheveld met een marktwaarde van € 38,9 miljoen van daeb naar niet-daeb
- De niet-daeb-tak heeft op 1-1-2017 504 eenheden
- Het balanstotaal van de niet-daeb-tak heeft een waarde van € 124 miljoen.

Financiële



Figuur 3

De financiële prestaties van de administratieve daeb-tak en niet-daeb-tak zijn opgenomen in de jaarrekening.

9.8 Financiële continuïteit

Op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting zullen de solvabiliteit en Debt Service Coverage Ratio (DSCR) in de periode 2017 tot en met 2022 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.

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2017-2022, is afgebeeld in Figuur 3.

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 grofweg berekend door de kasstromen uit bedrijfsoperaties te delen door de kasstromen uit rente en aflossing, waarbij de definitie van het WSW wordt nagevolgd.

De verwachte ontwikkeling van de DSCR voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2017-2022, is afgebeeld in Figuur 3.

Externe toetsing

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

- **Integrale beoordeling Autoriteit woningcorporaties**

De Aw voert een integrale beoordeling uit die zich richt op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van de corporatie. De Aw heeft aangegeven dat de integrale beoordeling 2017 geen aanleiding gaf tot het doen van interventies.

- **Oordeel WSW**

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

Eind 2017 beoordeelde WSW de business risks van Woonwenz. Bij de beoordeling zijn geen risicogebieden geconstateerd waarvoor extra risicomaatregelen moeten worden genomen. Ook is op basis van de financial risks de financiële positie in 2017 beoordeeld. Op basis van deze integrale beoordeling hebben wij een borgbaarheidsverklaring ontvangen van het WSW. Op grond van deze verklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van WSW, indien we voldoen aan de voorwaarden voor borging.

9.9 Financiële kengetallen

Kengetallen	norm	2017	2016
Solvabiliteit (marktwaarde)		74,1%	74,2%
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	≥20%	55,0%	54,3%
ICR	≥1,4	3,4	2,6
DSCR	≥1,0	2,3	2,2
Loan to value	≤75%	46%	47%
Dekkingsratio	≤50%	18%	19%
Rentelasten/woning		929	936
Operationele kasstroom/woning		2.228	1.553
Langlopende schulden (x € 1.000)		185.722	189.450
Bedrijfswaarde (x € 1.000)		402.877	405.037
Marktwaarde (x € 1.000)		743.472	769.022
WOZ-waarde (x € 1.000)		1.044.000	995.000
Gemiddelde rentevoet leningen		4,12%	4,03%

Financier

9.10 Balans

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

ACTIVA	31-12-2017 (x € 1.000)	31-12-2016 (x € 1.000)
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	622.265	690.370
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	121.207	78.652
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.998	4.287
	750.470	773.309
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.734	3.717
Financiële vaste activa		
Leningen u/g	81	89
Latente belastingvordering	4.759	9.711
Overige vorderingen	120	164
	4.960	9.964
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	855	1.918
Overige voorraden	58	58
	913	1.976
Vorderingen		
Huurdebiteuren	147	313
Overheid	1.134	681
Overige vorderingen	238	142
Overlopende activa	283	348
	1.802	1.484
Liquide middelen	38.461	44.591
TOTAAL	801.340	835.041

PASSIVA	31-12-2017 (x € 1.000)	31-12-2016 (x € 1.000)
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	291.564	252.444
Overige reserves	302.045	367.429
	593.609	619.873
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.146	10.788
	6.146	10.788
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	171.437	182.144
Derivaten	1.641	5.246
	173.078	187.390
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	837	1.111
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.049	2.031
Overige schulden	1.225	1.194
Overlopende passiva	5.111	5.348
Schulden aan kredietinstellingen	14.285	7.306
	28.507	16.990
TOTAAL	801.340	835.041

9.11 Winst- en verliesrekening

Resultatenrekening	31-12-2017 (x € 1.000)	31-12-2016(x € 1.000)
Huuropbrengsten	53.610	52.708
Opbrengsten servicecontracten	1.790	2.144
Lasten servicecontracten	-1.823	-2.304
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*	-1.385	-1.865
Lasten onderhoudsactiviteiten*	-13.241	-15.026
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.723	-7.358
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.228	28.299
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.294	4.161
Toegerekende organisatiekosten verkoop*	-222	-250
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.799	-4.478
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	273	-567
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.337	-12.062
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.891	23.437
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.228	11.375
Opbrengsten overige activiteiten*	577	928
Kosten overige activiteiten*	-419	-520
Netto resultaat overige activiteiten	158	408
Overige organisatiekosten*	-3.025	-3.255
Directe kosten leefbaarheid*	-799	-762
BEDRIJFSRESULTAAT	-8.393	35.498
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	51
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	6	6
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	76
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.570	-7.757
Waardeveranderingen derivaten	62	-1.007
Saldo financiële baten en lasten	-7.487	-8.631
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	-15.880	26.867
Belastingen	-10.384	-6.083
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-26.264	20.784

* in verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers over 2016 aangepast

Financie

9.12 Kasstroomoverzicht 2017

78

Kasstroomoverzicht (directe methode)	31-12-2017 (x € 1.000)	31-12-2016 (x € 1.000)
Operationele activiteiten		
Huren	54.059	53.223
Vergoedingen	1.795	2.165
Overige bedrijfsontvangsten	203	95
Renteontvangsten	62	215
Saldo ingaande kasstromen	56.120	55.698
Personeelsuitgaven	-6.120	-6.338
Onderhoudsuitgaven	-11.669	-16.230
Overige bedrijfsuitgaven	-7.479	-8.103
Renteuitgaven	-7.656	-7.782
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-41	-41
Verhuurdersheffing	-4.672	-4.212
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-134	-88
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-37.771	-42.794
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.349	12.904
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom	4.352	4.655
MVA uitgaande kasstroom	-21.577	-15.617
FVA	53	198
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-17.173	-10.764
Financieringsactiviteiten		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.266	-2.633
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-40	-38
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.306	-2.671
Mutatie liquide middelen	-6.130	-531
Stand liquide middelen per 1 januari	44.591	45.122
Stand liquide middelen per 31 december	38.461	44.591
Toename/afname geldmiddelen	-6.130	-531



eel



Verslag Raad van Toezicht



10

De Raad concludeert dat 2017 voor Woonwenz een jaar van ontwikkeling was.

De activiteiten van Woonwenz zijn gericht op optimalisatie van de relatie met en dienstverlening aan de huurders. Er is veel energie gestoken in een nieuw automatiseringssysteem dat de komende jaren zijn vruchten voor de klanten en de organisatie zal gaan afwerpen. Door optimalisatie van de ICT mogelijkheden kan de organisatie effectiever en efficiënter werken.

Daarnaast wordt ook gewerkt aan het optimaliseren van de klantprocessen, onder andere middels het uitbesteden van het Niet Planmatig Onderhoud. Dat is in 2017 onderzocht en zal in 2018 geëffectueerd worden.

De Raad van Toezicht is er op gericht om de risico's voor de organisatie te definiëren en elimineren.

Raad van

Algemeen

Het is de taak van een Raad van Toezicht om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen een woningcorporatie. Daarbij is er ook aandacht voor de belangen van de huurders en de toekomstige klanten van de woningcorporatie. Ook beziet de Raad van Toezicht de rol van de woningcorporatie als maatschappelijk ondernemer onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit. De Raad staat het bestuur, gevraagd en ongevraagd, met advies en raad ter zijde. De Raad van Toezicht handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het Reglement Raad van Toezicht Woonwenz en wat de auditcommissie betreft in het Reglement Auditcommissie Woonwenz.

Met dit verslag legt de Raad van Toezicht, als onderdeel van de maatschappelijk ondernemende woningcorporatie, verantwoording af over de manier waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden voor Woonwenz in 2017. Als kader voor het uitoefenen van zijn toezicht hanteert de Raad:

- De missie en kostbaarheden;
- Het vastgestelde ondernemingsplan;
- De financiële continuïteit van de woningcorporatie en kernrisico's;
- De maatschappelijke omgeving;
- De jaarrekening en de begroting;
- Relevante wet- en regelgeving (o.a. Woningwet, BTIV, governancecode en Aedescode);
- De statuten en interne reglementen.

Governancecode

De statuten en interne reglementen (voor Raad van Toezicht en bestuur) zijn in 2016 aangepast aan de nieuwe wetgeving. Vanwege de in 2017 aangenomen aanpassing van de Woningwet (middels de zogenaamde Veegwet) is in 2017 gestart met aanpassing van de statuten en reglementen; dat zal in 2018 verder vorm worden gegeven. Woonwenz voldoet aan de governancecode Woningcorporaties 2015 (zie ook hoofdstuk 8.1 van dit jaarverslag).

In 2017 heeft de Autoriteit Woningcorporaties bij Woonwenz een governance-inspectie gehouden. De Aw heeft geconcludeerd dat de governance in de organisatie in control is. De door de Aw gemelde aandachtspunten zijn door de organisatie adequaat opgepakt.

Visitatie

In 2015 is de woningcorporatie gevisiteerd. Het gemiddelde eindoordeel bedroeg een 7. De in het rapport opgenomen aanbevelingen zijn actief opgepakt.

Eind 2017 heeft Woonwenz deelgenomen aan een imago-onderzoek onder haar belanghouders. Uit dit onderzoek blijkt voor Woonwenz een redelijk gemiddeld beeld van het imago. Uit het onderzoek blijkt dat de profilering naar de belanghouders wat voorzichtig is. Opvallend positief en passend bij de doelstelling van Woonwenz is de zichtbaarheid in de wijken. De resultaten van het belanghouderonderzoek worden meegenomen bij de voor begin 2018 geplande belanghoudersbijeenkomst.

Integriteitscode

Woonwenz beschouwt integriteit als een competentie die in de genen van haar medewerkers en toezichthouders behoort te zitten, maar neemt dat niet als vanzelfsprekend aan. De integriteitscode is in 2016 aangepast; deze vormt voor medewerkers, bestuur en Raad van Toezicht van de woningcorporatie de basis voor hun handelen. In 2017 zijn er vanuit de organisatie geen incidenten gemeld inzake integriteit. De integriteitscode staat op onze website.

Toezicht

Samenstelling Raad van Toezicht

Per 31 december 2017 was de samenstelling van de Raad van Toezicht als volgt:

Naam	functie	beroep en relevante nevenfunctie(s)	leeftijd	benoemd per	aftredend per
Mevr. dr. G.L. Leusink	voorzitter	Associate professor eerstelijns geneeskunde Universiteit van Nijmegen	52 jaar	01-01-2016	01-01-2020
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	vice-voorzitter	Voormalig notaris; Bestuurslid SPCD	63 jaar	01-01-2015	01-01-2019
Dhr. mr. J.P. Zanders	secretaris	Bestuurder Luan BV Directeur Marlon Huysmans BV;	69 jaar	20-03-2014	20-03-2018
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	lid	Bestuurder SoBuildings; Lid RvC WonenBreborg; Lid RvC Heembouw	41 jaar	01-01-2016	01-01-2020
Dhr. H.J.G. Janssen	lid	Voormalig wethouder	63 jaar	01-01-2017	01-01-2021
Dhr. F.H.M. Poels	lid	Voormalig internationaal Manager Customer Service; voorzitter Buurt en Bewoners Netwerk, Belfeld	67 jaar	01-01-2015	01-01-2019
Dhr. L.T.H. Litjens	lid	Algemeen directeur Legro Mushroom Casing Solutions	47 jaar	01-01-2014	01-01-2018

De heren Janssen, Poels en Tijssen hebben op voordracht van de huurdersorganisatie zitting in de Raad van Toezicht. Vanwege het eindigen van hun eerste zittingsperiode heeft de Raad van Toezicht zich beraden over en besloten tot de herbenoeming van de heren Litjens en Zanders per 1 januari 2018, respectievelijk 20 maart 2018. Vervolgens werd de procedure voor de fit & propertest gestart. Voor beide heren werd een positieve zienswijze ontvangen. Daarop zijn de herbenoemingen geëffectueerd.

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

Raad van

84

met Woonwenz. Het reglement van de Raad van Toezicht bevat op basis van de wetgeving en de governancecode bepalingen inzake onverenigbaarheden en tegenstrijdig belang. De Raad van Toezicht heeft een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, gewenste deskundigheid en achtergrond van zijn leden. De leden van de Raad van Toezicht laten zich bij de uitoefening van hun taak uitsluitend leiden door de belangen van de woningcorporatie en haar huurders. Zij vervullen hun taak onafhankelijk; zonder mandaat van of ruggespraak met enige achterban. Wel houden de leden (de heren Poels, Tijssen en Janssen) die op bindende voordracht van de huurdersorganisatie zitting hebben in de Raad van Toezicht voeling met de huurdersorganisatie; er vindt op basis daarvan tweemaal per jaar overleg plaats met de huurdersorganisatie. De bevindingen worden indien nodig besproken met de Raad van Toezicht.

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

Werkwijze

De Raad van Toezicht functioneert als team. Besluitvorming vindt doorgaans plaats na consensus. De Raad laat zich periodiek mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over de (financiële) resultaten en belangrijkste beleidsvoornemens in relatie tot de beoogde doelen, de risicobeheersing, relevante externe ontwikkelingen en de relatie met de belanghouders. Op basis van de eind 2017 gehouden zelfevaluatie is de vergaderorde herschikt en effectiever ingericht.

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

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

De individuele leden van de Raad van Toezicht verdiepen zich in de materie, dat kan ook in werkgroepverband gebeuren. 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 bestuurder informeert de Raad van Toezicht regelmatig over de samenwerking en de dialoog met de stakeholders (o.a. huurdersorganisatie en gemeenten). De raad neemt kennis van de belangrijkste samenwerkings- en overlegsituaties met huurdersorganisatie, gemeenten en zakelijke partners.

Toezicht

De Raad bespreekt de door de externe accountant opgestelde managementletter en geeft in aanwezigheid van de externe accountant zijn bevindingen naar aanleiding van de controle op de jaarstukken. Daarnaast bespreekt de Raad jaarlijks de risico's met de accountant en de controller, zonder aanwezigheid van de bestuurder.

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

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

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

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.

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

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

Betaalbare kwaliteit

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

Raad van

86

Betrokken in de kernen, wijken en/of buurten

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

Maatschappelijk gelegitimeerd

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

Financieel solide

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

Duurzame organisatie

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

In de overleggen van de Raad van Toezicht hebben de benoemde kostbaarheden steeds gediend als leidraad in de discussies.

Onderwerpen Raad van Toezicht

In het verslagjaar vergaderde de Raad van Toezicht zes maal in aanwezigheid van de bestuurder; en viermaal vond een intern beraad (zonder bestuurder) plaats. Tijdens een van de vergaderingen werden op basis van de interne risicobeheersings- en controlesystemen buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder door de Raad van Toezicht met de accountant en de controller de risico's besproken. Daarbij werden er geen bijzonderheden geconstateerd.

In het najaar werd een bijeenkomst gehouden waarbij onder externe begeleiding het eigen functioneren is geëvalueerd.

Verder werden tijdens twee separate bijeenkomsten met het voltallige MT de projectenportefeuille besproken en vond er een bezoek op locatie plaats aan de projecten Julianaflat en De Staay.

Aan de hand van overleg met de externe accountant tijdens de (voor)bespreking van het jaarverslag en met rapportages van Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft de Raad van Toezicht vastgesteld dat de financiële continuïteit is gewaarborgd.

De beraadslagingen van de Raad van Toezicht worden vastgelegd in een verslag.

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

- WSW business risk analyse;
- Strategische positie Woonwenz;
- Visie op zorgvastgoed;
- Interne Audits autorisaties, woningtoewijzing, HRM;
- Huurbeleid 2017 t/m 2020;
- Investeringsprojecten;
- Implementatie nieuw automatiseringssysteem;
- Plan van aanpak workshop risicomanagement;
- Uitbesteding niet-planmatig onderhoud en geriefsverbeteringen;
- Resultaat governance inspectie door Aw;
- Managementrapportages;
- Bezoldiging Raad van Toezicht;
- Evaluatie functioneren Raad van Toezicht;
- Overzichten nevenfuncties en PE-punten;
- Jaarverslag Raad van Toezicht 2016;
- Goedkeuring jaarstukken 2016;
- Accountantsverslag 2016 (in aanwezigheid accountant);
- Scheiding DAEB niet-DAEB;
- Organisatieontwikkeling (“slimmer en slanker”);

Toezicht

- Integriteit;
- Medewerkerstevredenheid;
- Organisatie cultuur;
- Voorgenomen activiteiten gemeenten Venlo en Horst aan de Maas;
- Aanpassing statuten op basis van de Veegwet;
- Proces wensportefeuille;
- Huisvesting jongeren;
- Position paper begroting 2017-2022;
- Herbenoeming heren Litjens en Zanders;
- Grondposities Woonwenz;
- Governance-agenda;
- Aedes benchmark;
- Management Letter 2017 (in aanwezigheid accountant);
- Goedkeuring begroting 2017, bespreking meerjarenbegroting 2017-2022;
- Treasuryjaarplan 2018;

Met de Ondernemingsraad gesproken over hun visie op de organisatie.

Het functioneren van de directeur-bestuurder is in een van de bijeenkomsten van intern beraad van de Raad van Toezicht besproken.

Zelfevaluatie

Periodiek evalueert de Raad van Toezicht uitgebreid haar eigen functioneren. Dit gebeurt veelal tijdens de besloten beraden; de mening van de directeur-bestuurder die de voorzitter tijdens hun bilaterale overleggen monitort wordt daarbij meegenomen. In 2017 is besloten om wederom een bredere zelfevaluatie te houden middels externe ondersteuning. De leden van de Raad van Toezicht hebben daartoe persoonlijke gesprekken gevoerd met de externe begeleider (Tom Rodrigues van TR-consult) en hun visie op het eigen functioneren en dat van de Raad van Toezicht als geheel gegeven. Tijdens een sessie onder leiding van Tom Rodrigues is het functioneren uitgebreid besproken. Op basis daarvan is een herijking van de vergaderorde

opgesteld; deze is begin 2018 vastgesteld.

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

Auditcommissie

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

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

De auditcommissie bestaat uit tenminste twee leden van de Raad. In 2017 waren de heren Tijssen (voorzitter) en Litjens lid van deze commissie. De controller is belast met het secretariaat van de auditcommissie. Daarnaast kan de auditcommissie de directeur-bestuurder, de controller en/of iedere leidinggevende of werknemer, de externe accountant en/of andere deskundigen uitnodigen de vergaderingen van de auditcommissie bij te wonen, of te overleggen met leden of adviseurs van de auditcommissie.

Raad van

88

In 2017 hebben drie vergaderingen plaatsgevonden. Tijdens deze vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Accountantsverslag 2016
- Jaarrekening 2016
- Jaarverslag 2016
- Scheiding daeb/niet-daeb
- Position paper begroting 2017-2022
- Opdrachtbrief 2017 EY
- Honorarium EY
- Managementletter 2017
- Begroting 2017-2022
- Evaluatie treasurystatuut
- Treasuryjaarplan 2018
- Terugkoppeling gesprekken directeur-bestuurder met accountant

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

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 2016 heeft de Raad van Toezicht unaniem besloten om EY te benoemen als externe accountant voor de verantwoording over de komende jaren.

De externe accountant woont het gedeelte van de vergadering van de Raad van Toezicht 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.

Ook is de accountant aanwezig bij de bespreking van de risico's.

Beloning

De bezoldiging van de Raad van Toezicht valt binnen de vigerende wettelijke kaders van de WNT2 en de beroepsregel van de VTW. De bezoldiging is dienovereenkomstig voor 2017 vastgesteld op € 11.625,00 voor de leden en € 17.440,00 voor de voorzitter (genoemde bedragen zijn exclusief BTW). De leden van de Raad ontvangen geen onkostenvergoeding.

PE-punten

De leden van de Raad van Toezicht zijn zich bewust van het belang van permanente educatie en voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW (het behalen van in totaal 5 PE-punten in 2017; met compensatie mogelijkheid van in 2015/2016 teveel behaalde PE-punten). Onderstaand een overzicht van de in 2017 behaalde PE-punten. Iedereen heeft aan de PE-verplichting voldaan.

Beoordeling bestuurder

De bestuurder wordt op zijn prestaties beoordeeld in lijn met het oordeel van de Raad op het functioneren van de woningcorporatie. In een intern beraad is het functioneren over 2017 positief beoordeeld.

Het bruto maandinkomen van de bestuurder bedroeg per 31 december 2017 € 10.302,25. Door de Raad van Toezicht werd aan hem een 13e maand als bonus toegekend. De Raad van Toezicht is van oordeel dat de bestuurder zorgvuldig manoeuvreert en stuurt om het gewenste resultaat te krijgen (zowel in- als extern); hij gaat daarbij altijd voor een gezamenlijk doel en resultaat. Tussen de Raad van Toezicht en de bestuurder vindt in een open dialoog afstemming over de strategie plaats. De bonus is onderdeel van de met de directeur-bestuurder gemaakte contractuele afspraken. De secundaire arbeidsvoorwaarden, waaronder een auto en het werkgeversaandeel sociale premies en pensioenlasten, zijn conform de CAO-woondiensten. De beloning van de bestuurder valt onder de overgangsregeling van de Wet Normering Topinkomens.

Toezicht

Datum	cursus/ bijeenkomst	J.P. Zanders	P.H.M.J. Tijssen	H.J.G. Janssen	G.L. Leusink	M.A.P. Huysmans	L.T.H. Litjens	F.H.M. Poels
	Overloop PE 2015/2016	3	3,5	10	50	9	9,5	2
16-03-2017	Legitimatie en participatie					2		
05-05-2017	Toezicht en stakeholders VTW							3
10-05-2017	C8 governance bijeenkomst		5		5			5
	Professionalisering toezichtpublieke sector				5			
11-05-2017	Stakeholder-management			6				
16-03-2017	RvC vanuit juridisch perspectief	1						
16-03-2017	Rol van RvC bij bouwen en renoveren	1						
16-03-2017	Toezicht op financiële sturing	1						
	Totaal aantal PE-punt	6	8,5	16	60	11	9,5	10



Raad van

90 In 2013 is de bestuurder toegetreden tot de Raad van Toezicht van Pergamijn; voor deze functie ontvangt hij een vergoeding van Pergamijn. De bestuurder ontvangt geen representatie – of algemene vergoedingen, anders dan op kostendeclaratie. Er zijn geen afspraken betreffende een uitkering bij beëindiging dienstverband.

Tot slot

De organisatie heeft het jaarverslag 2017 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Toezicht kan zich verenigen met het jaarverslag van de organisatie. De Raad van Toezicht verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast. De middelen van Woonwenz zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De Raad van Toezicht en haar individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld. De Raad van Toezicht zal er voor waken dat Woonwenz haar focus transparant blijft uitdragen en waar mogelijk versterkt. De Raad van Toezicht waardeert de inspanningen van bestuur en medewerkers, die resulteerden in de prestaties in 2017.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Toezicht:
G.L. Leusink, voorzitter
P.H.M.J. Tijssen, vice-voorzitter
M.A.P. Huysmans
H.J.G. Janssen
J.P. Zanders
L.T.H. Litjens
F.H.M. Poels

Venlo, mei 2018



Toezicht



Overig



11

11.1 Verenigingen van Eigenaren

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaren:

- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 37 tot en met 59 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 61 tot en met 83 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 85 tot en met 115 (oneven nummers) en Drie Decembersingel 181 tot en met 215 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 tot en met 56 (even nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Tegelseweg 138 tot en met 166 (even nummers), 160A tot en met 166A (even nummers) en nummer 162B te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Regentessestraat/ Antoniusstraat te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementengebouw Laurentiusstraat 8 tot en met 56 (even nummers) te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars appartementencomplex Pepijn te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars gebouw Gelreplein/ Veldenseweg te Venlo;
- Vereniging van eigenaars flatgebouw De Rijnhorst;
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 7 tot en met 41 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 43 tot en met 77 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 1 tot en met 12 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 13 tot en met 24 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 25 tot en met 36 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars “Renaissance” gelegen aan de Kerkhofweg nummer 5 tot en met 27 (oneven nummers) en 15a tot en met 23a (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Wilhelminastraat 3, 3 A, 5, 5 A, 7 en 7 A en aan de Scholtisstraat 14 tot en met 52 (even nummers) te Velden;
- Vereniging van Eigenaars van het gebouw, genaamd “Het Bondsgebouw”, gelegen te Venlo aan de Herungerstraat 22 tot en met 44 (even nummers);
- Vereniging van Eigenaars Crescendo, gelegen te Venlo aan de Via Crescendo;
- Vereniging van Eigenaren Blok 't Schriksel, gelegen te Venlo;
- Vereniging van Eigenaren 't Bolveld, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaren Mulden, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaren Tuiles du Nord, gelegen te Belfeld.

De administratie en het beheer van nagenoeg alle bovenstaande VvE's is uitbesteed aan een professionele VvE-beheerder. Namens Woonwenz is een medewerker lid van het bestuur van elke VvE.

Per ultimo boekjaar 2017 voerde Woonwenz alleen van de VvE Crescendo het beheer. De reden hiervan is de bijzondere eigendomsverhouding en bijbehorende afspraken met betrekking tot het onderhoud tussen de eigenaren, Woonwenz en De Zorggroep.



Jaarrekening 2017





12

STICHTING WOONWENZ

Jaarrekening 2017

Inhoudsopgave

I	Balans per 31 december 2017	98
II	Winst- en verliesrekening 2017	100
III	Kasstroomoverzicht	101
IV	Waarderingsgrondslagen	103
V	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	105
VI	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	110
VII	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	112
VIII	Toelichting op de balans	113
IX	Toelichting op de winst- en verliesrekening	130
X	Ondertekening van de jaarrekening	140
XI	Overige gegevens	141
XII	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	146

I BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(na resultaatbestemming)

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Vaste activa		
1. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	622.265	690.370
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	121.207	78.652
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.998	4.287
	750.470	773.309
2. <u>Materiële vaste activa</u>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.734	3.717
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 Leningen u/g	81	89
3.2 Latente belastingvordering	4.759	9.711
3.3 Overige vorderingen	120	164
	4.960	9.964
Flottende activa		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	855	1.918
4.2 Overige voorraden	58	58
	913	1.976
5. <u>Vorderingen</u>		
5.1 Huurdebiteuren	147	313
5.2 Overheid	1.134	681
5.3 Overige vorderingen	238	142
5.4 Overlopende activa	283	348
	1.802	1.484
6. <u>Liquide middelen</u>	38.461	44.591
Totaal	801.340	835.041

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Passiva		
7. <u>Eigen vermogen</u>		
7.1 Herwaarderingsreserve	291.564	333.626
7.2 Overige reserves	302.045	286.247
	593.609	619.873
8. <u>Voorzieningen</u>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.146	10.788
	6.146	10.788
9. <u>Langlopende schulden</u>		
9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	171.437	182.144
9.2 Derivaten	1.641	5.246
	173.078	187.390
10. <u>Kortlopende schulden</u>		
10.1 Schulden aan leveranciers	837	1.111
10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.049	2.031
10.3 Overige schulden	1.225	1.194
10.4 Overlopende passiva	5.111	5.348
10.5 Schulden aan kredietinstellingen	14.285	7.306
	28.507	16.990
Totaal	801.340	835.041

II WINST- EN VERLIESREKENING 2017

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
11.1 Huuropbrengsten	53.610	52.708
11.2 Opbrengsten servicecontracten	1.790	2.144
11.3 Lasten servicecontracten	-1.823	-2.304
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten *	-1.385	-1.865
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten *	-13.241	-15.026
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.723	-7.358
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)	31.228	28.299
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.294	4.161
12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop *	-222	-250
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.799	-4.478
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	273	-567
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.337	-8.726
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.891	20.101
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	-36.228	11.375
14.1 Opbrengsten overige activiteiten *	577	928
14.2 Kosten overige activiteiten *	-419	-520
Netto resultaat overige activiteiten (14)	158	408
15.1 Overige organisatiekosten *	-3.025	-3.255
16.1 Directe kosten leefbaarheid *	-799	-762
Bedrijfsresultaat	-8.393	35.498
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	51
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	6	6
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	76
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.570	-7.757
17.5 Waardeveranderingen derivaten	62	-1.007
Saldo financiële baten en lasten (17)	-7.487	-8.631
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-15.880	26.867
18.1 Belastingen	-10.384	-6.083
Resultaat na belastingen	-26.264	20.784

* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers over 2016 aangepast.

III KASSTROOMOVERZICHT 2017 (DIRECTE METHODE)

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	54.059	53.223
Vergoedingen	1.795	2.165
Overige bedrijfsontvangsten	203	95
Renteontvangsten	62	215
Saldo ingaande kasstromen	56.120	55.697
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	6.120	6.338
Onderhoudsuitgaven	11.669	16.230
Overige bedrijfsuitgaven	7.479	8.103
Rente-uitgaven	7.656	7.782
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	41	41
Verhuurdersheffing	4.672	4.212
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	134	88
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	37.771	42.794
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.349	12.903
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.013	3.900
Verkoopontvangsten grond	339	755
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.352	4.655
MVA uitgaande kasstromen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	6.841	6.820
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	13.186	7.189
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2	136
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	1.461	1.247
Externe kosten bij verkoop	88	225
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	21.577	15.617
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-17.226	-10.962
FVA		
Ontvangsten overig	53	198
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	53	198
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-17.173	-10.763
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0

Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.266	-2.633
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-40	-38
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	-7.306	-2.671
Mutatie liquide middelen	-6.130	-531
Liquide middelen per 1-1	44.591	45.122
Liquide middelen per 31-12	38.461	44.591
Mutatie liquide middelen	-6.130	-531

IV WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Regelgeving

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

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 23 april 2018.

Oordelen en schattingen

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

Overige verbindingen

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

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaars:

- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 37 tot en met 59 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 61 tot en met 83 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars 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 van het gebouw gelegen aan de Wilhelminastraat 3, 3 A, 5, 5 A, 7 en 7 A en aan de Scholtisstraat 14 tot en met 52 (even nummers) te Velden;
- Vereniging van Eigenaars van het gebouw, genaamd "Het Bondsgebouw", gelegen te Venlo aan de Herungerstraat 22 tot en met 44 (even nummers);
- Vereniging van Eigenaars Crescendo, gelegen te Venlo aan de Via Crescendo;
- Vereniging van Eigenaren Blok 't Schrikkel, gelegen te Venlo;
- Vereniging van Eigenaars 't Bolveld, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaars Mulden, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaars Tuiles du Nord, gelegen te Belfeld.

Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Woonwenz een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van de verenigingen van eigenaars in financiële zin ultimo 2017 verwaarloosbaar is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Woonwenz gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407, lid 1 sub a BW.

Salderen

- Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:
- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en;
 - Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

V Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

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

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht. Indien sprake is van een herontwikkeling op dezelfde locatie, worden de sloopkosten geactiveerd onder de desbetreffende grondexploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

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

Grondposities

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Flottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woonwenz beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

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

In een contract besloten ('embedded') derivaten

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

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

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

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

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

Overige derivaten

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

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

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

VI Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijkomensten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Woonwenz neemt een verplichting op als de stichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de stichting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

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

VII GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

VIII TOELICHTING OP DE BALANS

1. Vastgoedbeleggingen

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
1. DAEB vastgoed in exploitatie	622.265	690.370
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	121.207	78.652
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.998	4.287
	<u>750.470</u>	<u>773.309</u>

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Boekwaarde 1 januari	690.370	672.523	78.652	70.699
Mutaties:				
Opleveringen	5.665	674	38	2.957
Investerings	6.022	5.894	168	40
Desinvesteringen	-7.893	-5.597	-620	-538
Herclassificatie	-40.649	-655	40.649	655
Aanpassingen marktwaarde	-31.250	17.531	2.320	4.839
Totaal van de mutaties	<u>-68.105</u>	<u>17.847</u>	<u>42.555</u>	<u>7.953</u>
Boekwaarde 31 december	<u>622.265</u>	<u>690.370</u>	<u>121.207</u>	<u>78.652</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>277.273</u>	<u>326.692</u>	<u>18.059</u>	<u>9.900</u>

	3. Vastgoed in ontw. bestemd voor de eigen exploitatie	
	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Boekwaarde 1 januari	4.287	3.653
Mutaties:		
Opleveringen	-5.703	-3.631
Investerings	14.393	11.286
Desinvesteringen	0	0
Onrendabele toppen onttrokken uit voorziening	-5.979	-7.021
Totaal van de mutaties	<u>2.711</u>	<u>634</u>
Boekwaarde 31 december	<u>6.998</u>	<u>4.287</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>0</u>	<u>0</u>

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben in 2017 betrekking op het extra overhevelen van verhuureenheden per 1 januari 2017 tussen DAEB en niet-DAEB conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel. De herclassificaties van DAEB naar niet-DAEB, hebben niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

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

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

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)	waarderings- variant
Eengezinswoningen	3.801	3.784	basis
Meergezinswoningen	4.237	4.350	basis
Studenteneenheden	135	129	basis
Niet reguliere woningen	9	9	basis
Zorgvastgoed (intramuraal)	15	15	basis
Maatschappelijk onroerend goed	20	24	basis
Exoten(zendmasten)	17	17	basis
Parkeren	1.338	1.322	basis
Eengezinswoningen	10	8	full
Meergezinswoningen	39	25	full
Maatschappelijk onroerend goed	4	0	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	94	97	full
Exoten(rafelranden)	495	491	WOZ-waarde
Totaal	10.214	10.271	

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

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

In tegenstelling tot de voorschriften uit het handboek modelmatig waarderen zijn de 17 zendmastinstallaties volgens de basis versie (BOG waardering) gewaardeerd in verband met het ontbreken van noodzakelijke markt informatie. Daarnaast is het twijfelachtig of er een beleggingsmarkt voor is.

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

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

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongegelegenheden:	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 771	€ 771	€ 771	€ 771
Instandhoudingsonderhoud opslag per vhe opslag -EGW	€ -6	€ -6	€ -6	€ -6
Instandhoudingsonderhoud opslag per vhe - MGW	€ -	€ -	€ -	€ -
Instandhoudingsonderhoud opslag per vhe – Studenteneenheid zelfstandig	€ -267	€ -267	€ -267	€ -267
Instandhoudingsonderhoud opslag per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig	€ -357	€ -357	€ -357	€ -357
Instandhoudingsonderhoud opslag per vhe – Zorggeenheid (extr.muraal)	€ -31	€ -31	€ -31	€ -31
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 188	€ 188	€ 188	€ 188
Mutatieonderhoud per vhe – Zorggeenheid (extr.muraal)	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Opslag instandhoudingsonderhoud bouwjaarklasse				
Opslag instandhoudingsonderhoud oppervlakteklasse				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 395	€ 395	€ 395	€ 395
Beheerkosten per vhe – Zorggeenheid (extr.muraal)	€ 387	€ 387	€ 387	€ 387
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Gemeentelijke OZB gemeente Horst aan de Maas (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,59%	0,59%	0,59%	0,57%

Parameters woonegelegenheden:

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%
Mutatiekans bij uitponden	9,96%	8,44%	8,44%	8,44%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Disconteringsvoet zelfstandige eenheden	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%
Disconteringsvoet onzelfstandige eenheden	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed:

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Gemeentelijke OZB gemeente Horst aan de Maas (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,64%	8,64%	8,64%	8,64%

Parameters parkeerplaatsen:

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 47	€ 47	€ 47	€ 47
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 157	€ 157	€ 157	€ 157
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 25,50	€ 26	€ 26	€ 26
Beheerkosten – garagebox	€ 36	€ 36	€ 36	€ 36
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%

Parameters intramuraal zorgvastgoed:

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Beheerkosten % van de jaarhuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het BOG in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonwenz en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woonwenz heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (BOG en deels voor extramuraal zorgvastgoed en MOG) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking t.o.v. de basis variant.

Schematische vrijheid:

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. T.a.v. het object gelegen aan Nedinscoplein 60 te Venlo is sprake van een huursituatie op grond waarvan Woonwenz aan het einde van de looptijd van het huurcontract een bepaalde vergoeding aan de huidige huurder van het pand dient te betalen (gemeente Venlo) en voorts waarbij gedurende de huurperiode door huurder een vergoeding aan Woonwenz wordt betaald ter dekking van de door Woonwenz te betalen exploitatiekosten. Deze kasstromen zijn onder de posten 'Overige opbrengsten' en 'Overige kosten' opgenomen in het Ortec WALs-rekenmodel. Bij de objecten aan Jan van Scorelstraat 36, Eikenstraat 22, 24, Elzenstraat 22, Nieuwekampstraat 31, 33 en Platanenstraat 30 is sprake van een verplichting voor huurder om een vooraf overeengekomen vergoeding te betalen aan Woonwenz bij beëindiging van het huurcontract. Deze vergoeding is onder de post 'Overige opbrengsten' verwerkt in het Ortec WALs-rekenmodel.

Markthuurstijging:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuurstijgingen voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield:

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

Leegwaarde(stijging):

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet:

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Mutatie- en verkoopkans:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.

Technische splitsingskosten:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario's:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen:

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de totale portefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde ¹	
			(x 1.000 €)	in % reële waarde
Huurverhoging	2,00%	-1,00%	-25.636	3,45%
Mutatiegraad	8,36%	-4,18%	-65.569	8,82%
Disconteringsvoet	7,19%	2,00%	-113.810	15,32%
Instandhoudingsonderhoud per VHE	€ 892	€ 200	-24.130	3,25%
Leegwaardestijging	2,42%	-1,00%	-36.909	4,97%

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

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Aangezien Woonwenz zich jegens de gemeente heeft verplicht om 40 woningen, gelegen in Q4 Bergstraat en Blok Schriksel, voor een periode van twintig jaren, vanaf datum realisatie project, niet te verkopen maar aan te houden voor de primaire doelgroep, is de marktwaarde voor dit deel van de vastgoedportefeuille bepaald op basis van het scenario doorexpluiten, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan deze doelgroep.

WOZ waarde

De totale WOZ waarde van het bezit van Woonwenz conform aanslagjaar 2018, met waardepeildatum 1 januari 2017, bedraagt € 1.044.000.000. De totale waarde op peildatum 1 januari 2016 was € 995.000.000.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Commercieel vastgoed (DAEB)	74.162	53.929
Sociaal vastgoed (niet-DAEB)	328.715	351.108
	<u>402.877</u>	<u>405.037</u>

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woonwenz. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.

Omdat de doelstelling van Woonwenz is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woonwenz en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- Jaarlijkse huurverhoging van 1,4% in 2018 daarna 2% (voorgaand jaar: 2% vanaf 2018 en verder);
- Jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar: 0,46% (voorgaand jaar: 0,41%);
- Jaarlijkse huurderiving van 0,6% als gevolg van leegstand DAEB (voorgaand jaar: 1%);
- Jaarlijkse huurderiving van 3% als gevolg van leegstand niet-DAEB (voorgaand jaar: 2%);
- Jaarlijkse mutatiegraad van 8,36% (voorgaand jaar: 8,13%);
- Jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%);
- Jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%).

Volumeparameters:

- Klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 551 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 415);
- Planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- Directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): € 1.037 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.000);
- Overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 876 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 913);
- Heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2014 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2014 tot en met 2017 en voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017;
- Leefbaarheidsuitgaven: € 88 per verhuureenheid, inclusief de directe loonkosten (voorgaand jaar: € 15, exclusief de directe loonkosten).

Discontering:

- Disconteringsvoet van 5,00% voor woningen (voorgaand jaar: 5,00%); disconteringsmoment: medianummerando;
- Contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn conform het strategisch voorraadbeleid van Woonwenz.

Overige aspecten:

De restant grondwaarde berust op de actuele waarde van de grond verminderd met de te verwachten sloop- en verhuiskosten en geïndexeerd met verwachte prijsstijgingen tot einde levensduur van het complex. De restant grondwaarde van de kernvoorraad wordt op nihil gesteld. Onder de kernvoorraad wordt verstaan de sociale huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. Met de marktvoorraad wordt bedoeld de woningen welke worden aangemerkt voor verkoop;

Inrekenen woningverkoppen: Tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

De toerekening van de indirecte exploitatielasten vindt plaats o.b.v. de aan de diverse vastgoedobjecten toegekende kostenfactoren. Hierbij worden de navolgende kostenfactoren toegekend: Woning 1,0, bedrijfsronroerend goed (BOG) 1,0, maatschappelijk onroerend goed (MOG) 2,0 en overdekte parkeervoorzieningen 0,2.

De leefbaarheidsuitgaven, bestaande uit de directe leefbaarheidsuitgaven en de toegerekende directe loonkosten worden toegerekend volgens hiervoor beschreven kostenfactoren.

De restant economische levensduren worden ingeschat met een minimum van 15 jaar of een lagere levensduur voor complexen waarvan uit het strategisch voorraadbeleid concrete sloop, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde:

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in		Effect op bedrijfswaarde ¹	
	bedrijfswaarde	afwijking	(x 1.000 €)	in % bedrijfswaarde
Huurverhoging	2,00%	-1,00%	-73.564	18,26%
Mutatiegraad	8,36%	-4,18%	-6.977	1,73%
Disconteringsvoet	5,00%	2%	-71.466	17,74%
Onderhoud per vhe	€ 1.763	+ € 238	-27.319	6,78%
Restwaarde grond per vhe	€ 25.000	- € 15.000	-3.738	0,93%
Opbrengst woning (e.k 5 jr.)	€ 107.000	- € 17.000	-1.582	0,39%

¹ Het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woonwenz heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 481 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 100 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 10.700.000 en de boekwaarde op basis van historische kosten € 3.804.000.

Verstreckte zekerheden

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

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 320.000 (2016: € 320.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	8.725	8.449
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.008	-4.846
Boekwaarde 1 januari	<u>3.717</u>	<u>3.603</u>
Mutaties:		
Investerings	1.539	1.224
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	0	-602
Afschrijvingen	-522	-508
Totaal van de mutaties	<u>1.017</u>	<u>114</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	10.264	8.725
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.530	-5.008
Boekwaarde 31 januari	<u>4.734</u>	<u>3.717</u>

Afschrijvingen

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

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

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	89	97
Aflossingen	-8	-8
Stand 31 december	<u>81</u>	<u>89</u>

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.

De aflossingsverplichting in 2018 is € 8.477, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 49.183 en de aflossingsverplichting langer dan 5 jaar is € 23.288.

3.2 Latente belastingvordering(en)

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

Vastgoed in ontwikkeling

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

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

Leningen o/g

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

Vastgoed in exploitatie

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de waardering van deze tijdelijke verschillen is rekening gehouden met tijdelijke verschillen voor zover beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Dit vindt zijn uiting in het waarden van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende tien, naar verwachting, worden verkocht (200 woningen). Tevens is rekening gehouden met de afwikkeling van tijdelijke verschillen voor woongelegenheden waarvoor een definitief sloopbesluit is genomen. Deze latentie is tegen de nominale waarde opgenomen, waarbij de fiscale waarde van de te verkopen en te slopen woningen ultimo boekjaar hoger is dan de commerciële waarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2017 € 743,5 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt per ultimo 2017 € 836,7 miljoen. Per ultimo 2016 is dit € 769,0 miljoen, respectievelijk € 783,0 miljoen. Het waarderingsverschil van € 93,2 miljoen (€ 14,0 miljoen in 2016) wordt niet volledig gewaardeerd omdat maar wordt uitgegaan van 10 jaar verkopen en van alleen intern geformaliseerde sloopbesluiten.

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

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van materiële vaste activa in ontwikkeling	1.449	1.974	-525	1.220
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	1.645	-273	1.918	-1.106
Verrekenbare verliezen	490	6.686	-6.196	-6.035
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g	1.175	1.324	-149	-162
	4.759	9.711	-4.952	-6.083

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

	Jaarrekening (x 1.000 €)	Fiscaal (x 1.000 €)	Verskil (x 1.000 €)	25% (x 1.000 €)
Waarde van materiële vaste activa in ontwikkeling	855	6.650	5.795	1.449
Waarde van vastgoed in exploitatie	743.472	836.741	93.269	23.317
- af: niet gewaardeerd:				-21.672
Waarde verrekenbare verliezen	0	1.958	1.958	490
Waarde van leningen o/g	0	4.699	4.699	1.175
	744.327	850.048	105.721	4.759

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

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	9.711	15.794
Mutatie in het verslagjaar	-4.952	-6.083
Stand 31 december	4.759	9.711

3.3 Overige vorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	164	164
Ontvangen bijdragen	-44	0
Overige mutaties	0	0
Stand 31 december	120	164

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

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat enkel en alleen uit kavels die zijn ontstaan door de realisatie van herstructureringsprojecten. Per ultimo boekjaar zijn er nog 13 kavels voor verkoop beschikbaar. Daarnaast heeft Woonwenz nog een tweetal grondposities in bezit welke nog niet zijn verkaveld. De totale boekwaarde van deze grondposities is € 570.000.

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	1.918	1.710
Overboeking "materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie"	0	602
Investerings	184	431
Desinvesteringen	-1.247	-611
Voorziening voor verwachte verliezen	0	-214
Stand 31 december	<u>855</u>	<u>1.918</u>

Toelichting met betrekking tot sociaal en commercieel vastgoed bestemd voor verkoop

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

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2017 (x 1.000 €)	Verwachte opbrengstwaarde (x 1.000 €)
Sociaal vastgoed: woningen			
2018	18	1.510	1.965
2019 tot en met 2022	77	6.170	8.727
	<u>95</u>	<u>7.680</u>	<u>10.692</u>
Commercieel vastgoed:			
2018 (woningen)	2	239	218
2018 (commerciële ruimten)	0	0	0
2019 tot en met 2022 (woningen)	3	443	337
2019 tot en met 2022 (commerciële ruimten)	0	0	0
	<u>5</u>	<u>682</u>	<u>555</u>

4.2 Overige voorraden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	58	58
Investerings	0	0
Onttrekkingen	0	0
Stand 31 december	<u>58</u>	<u>58</u>

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

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

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

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Huurdebiteuren	847	965
Voorziening wegens oninbaarheid	-700	-652
Boekwaarde per 31 december	<u>147</u>	<u>313</u>

Van de vorderingen op huurdebiteuren betreft € 778.000 vorderingen langer dan 91 dagen (2016 € 558.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Stand per 1 januari	-652	-714
Dotatie ten laste van de exploitatie	-164	-98
Afgeboekte oninbare posten	116	160
Stand per 31 december	-700	-652

5.2 Overheid

Het saldo overheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Subsidie woningaanpassingen	70	82
Omzetbelasting	0	28
STEP subsidie renovatieprojecten Casinoflat en Meidoornstraat	724	571
ISV subsidie nieuwbouwproject Oude Staay locatie	340	0
	1.134	681

5.3 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Nog te ontvangen uit verkochte woningen en kavels	133	0
Overige	105	142
	238	142

5.4 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Interest beleggingen	4	48
Afrekening stookkosten	106	65
Doorbelasting onderhoud (nog te verwerken)	0	123
Vooruitbetaalde kosten	120	72
Overige	53	40
	283	348

6. Liquide middelen

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Kas	5	5
Bank	38.456	44.586
	38.461	44.591

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

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Totaal (x 1.000 €)
Stand per 1 januari 2017	323.798	9.828	333.626
Desinvesteringen	-4.381	0	-4.381
Mutatie herwaardering	-45.821	8.140	-37.681
Stand per 31 december 2017	273.596	17.968	291.564
Ongerealiseerde herwaardering	277.273	18.059	295.332
Effect belastingdruk	-3.677	-91	-3.768
Herwaarderingsreserve	273.596	17.968	291.564

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015, rekening houdende met belastingdruk.

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

Het effect van belastingdruk heeft betrekking op het gewaardeerde deel van de latentie op tijdelijke verschillen op het vastgoed, waarbij het verschil is bepaald tussen de latentie vóór en ná herwaardering. Het effect van de herwaardering op de belastinglatentie is onderdeel van de herwaarderingsreserve.

7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	286.247	276.936
Resultaat van het jaar	-26.264	20.784
Realisatie uit herwaarderingsreserve:		
- Desinvesteringen	4.381	3.143
- Mutatie herwaardering	37.681	-14.616
Stand 31 december	302.045	286.247

Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 15.798.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde (negatief) resultaat over het boekjaar 2017 ad € 26.264.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 42.062.000, bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling (x 1.000 €)	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling (x 1.000 €)	Totaal (x 1.000 €)
Stand per 1 januari 2017	10.788	0	10.788
Toevoegingen	6.747	158	6.905
Onttrekkingen	-5.821	-158	-5.979
Vrijval	-5.568	0	-5.568
Herclassificatie	0	0	0
Stand per 31 december 2017	6.146	0	6.146

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstelling

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

In 2017 is één embedded derivaat (geschreven swaptions) door de bank uitgeoefend. De negatieve marktwaarde van deze derivaat is op het moment van uitoefening gefixeerd en wordt, op basis van de effectieve rentemethode, gedurende de resterende looptijd van de onderliggende lening geamortiseerd.

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

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Stand per 1 januari schulden/leningen	189.450	192.088
Stand per 1 januari uitgeoefende embedded derivaat	0	0
Stand per 1 januari	189.450	192.088
Overboeking uitgeoefende embedded derivaten	3.569	0
Amortisatie van disagio op extendible leningen	35	33
Amortisatie van uitgeoefende derivaten	-26	0
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	-7.306	-2.671
Stand per 31 december	185.722	189.450
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-14.285	-7.306
Stand per 31 december	171.437	182.144

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2017 bedraagt 4,12% (4,03% in 2016). De leningen worden voor 18% annuïtair afgelost en 82% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen). Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 14.285.476 in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 131.375.000 een looptijd langer dan 5 jaar.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 € 227.000.000, en is gebaseerd op de rentecurve per ultimo 2017. Deze marktwaarde is exclusief één extendible leningen van nominaal 5.000.000; Hiervan bedraagt de marktwaarde € 5.185.000 (exclusief de geschreven swaption).

De woningstichting heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet zonder toestemming te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 181.011.000, plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.179.000) staat de gemeente Venlo borg.

9.2 Derivaten

De in de langlopende leningen besloten derivaten (zgn. embedded derivaten) worden afzonderlijk gewaardeerd en de eventuele negatieve boekwaarde van deze derivaten worden opgenomen als langlopende verplichting. De mutatie in de marktwaarde wordt ten laste van het resultaat gebracht. De negatieve waarde per ultimo boekjaar 2016 bedroeg € 5.246.000. In 2017 is de negatieve waarde met € 36.000 afgenomen en is de waarde van één uitgeoefende embedded derivaat verantwoord onder de schulden/leningen kredietinstellingen.

Het verloop van de post derivaten is als volgt:

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Stand per 1 januari	5.246	4.239
Overboeking uitgeoefende embedded derivaten	-3.569	0
Waardemutatie	-36	1.007
Stand per 31 december	1.641	5.246

10. Kortlopende schulden

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
10.1 Schulden aan leveranciers	837	1.111
10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.049	2.031
10.3 Overige schulden	1.225	1.194
10.4 Overlopende passiva	5.111	5.348
10.5 Schulden aan kredietinstellingen	14.285	7.306
	28.507	16.990

10.1 Schulden aan leveranciers

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Te betalen aan crediteuren per ultimo	<u>837</u>	<u>1.111</u>

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Verschuldigde vennootschapsbelasting	5.432	0
Omzetbelasting	1.426	1.748
Loonheffing/sociale lasten	191	195
Pensioenpremie	0	88
	<u>7.049</u>	<u>2.031</u>

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

10.3 Overige schulden

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Te verrekenen servicekosten aan huurders	954	919
Overige schulden	271	275
	<u>1.225</u>	<u>1.194</u>

10.4 Overlopende passiva

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Niet vervallen rente	3.380	3.500
Transitorische kosten onderhoud	370	432
Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	490	336
Vooruitontvangen huur	199	451
Reservering vakantiedagen	246	210
Waarborgsommen	149	168
Ontslagvergoedingen	255	0
Overige	22	251
	<u>5.111</u>	<u>5.348</u>

10.5 Schulden aan kredietinstellingen

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen	<u>14.285</u>	<u>7.306</u>

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonwenz, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonwenz is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Woonwenz (beperkt) gebruik van afgeleide financiële instrumenten, i.c. één extendible fixelening, ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Woonwenz is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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

Kredietrisico

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

Voor de groep is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Ten opzichte van 2016 is de stand van de huurdebiteuren, onder aftrek van de voorziening oninbaarheid, met € 166.000 afgenomen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woonwenz over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Per balansdatum zijn voldoende middelen beschikbaar om te waarborgen dat Woonwenz aan haar verplichtingen kan voldoen. Buiten de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen, zijn er (nog) geen kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar.

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Woonwenz loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woonwenz het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonwenz risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Per balansdatum zijn er geen vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken.

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

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

2017 Renteklasse (vastrentende leningen)

Restant looptijd	tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%
1 - 5 jaar	0	30.000	15.448	0
6 - 10 jaar	666	1.000	20.000	1.584
11 - 15 jaar	0	6.277	23.019	2.792
16 - 20 jaar	0	16.828	2.752	4.474
> 20 jaar	0	17.575	26.708	2.298
Totaal	666	71.680	87.927	11.148

Restant looptijd	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 - 5 jaar	367	0	45.815
6 - 10 jaar	4.220	0	27.470
11 - 15 jaar	1.182	0	33.270
16 - 20 jaar	0	0	24.054
> 20 jaar	0	0	46.581
Totaal	5.769	0	177.190

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen per ultimo verslagjaar bedraagt gemiddeld 4,12%.

2016 Renteklasse (vastrentende leningen)

Restant looptijd	tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%
1 - 5 jaar	5.000	30.000	15.634	0
6 - 10 jaar	733	1.000	20.000	1.756
11 - 15 jaar	0	16.348	12.249	2.985
16 - 20 jaar	0	17.113	3.754	4.566
> 20 jaar	0	17.633	26.868	2.305
Totaal	5.733	82.094	78.505	11.612

Restant looptijd	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 - 5 jaar	428	0	51.062
6 - 10 jaar	4.765	0	28.254
11 - 15 jaar	1.235	0	32.817
16 - 20 jaar	0	0	25.433
> 20 jaar	0	0	46.806
Totaal	6.428	0	184.372

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen per ultimo vorig verslagjaar bedraagt gemiddeld 4,03%.

Rentekasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

2017 (variabel rentende leningen)

Financiële passiva	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	17.055	0	0	0
Bruto-positie	17.055	0	0	0
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0
Netto-positie	17.055	0	0	0

Financiële passiva	5 jaar	> 5 jaar	gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen overheid	0	0	0,0%
Leningen kredietinstellingen	0	0	3,5%
Bruto-positie	0	0	3,5%
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0,0%
Netto-positie	0	0	3,5%

2016 (variabel rentende leningen)

Financiële passiva	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	15.125	0	0	0
Bruto-positie	15.125	0	0	0
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0
Netto-positie	15.125	0	0	0

Financiële passiva	5 jaar	> 5 jaar	gemiddeld
			gewogen effectieve rente
Leningen overheid	0	0	0,0%
Leningen kredietinstellingen	0	0	3,1%
Bruto-positie	0	0	3,1%
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0,0%
Netto-positie	0	0	3,1%

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

Overige kasstromrisico's leningen kredietinstellingen

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

	jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2016	2.671	143	0
2017	2.181	5.125	10.000
2018	2.274	12.011	5.000
2019	2.190	15.135	0
2020	2.266	15.000	1.450
2021	1.499	10.815	2.076
2022	2.418	0	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 13,0 jaar (2016: 13,6 jaar).

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

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
 - Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
 - Het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

Marktrisico

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

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Woonwenz het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. De marktwaarde van de leningportefeuille, exclusief één extendible lening met een marktwaarde van € 5,1 miljoen, is per 31 december 2017: € 227,0 miljoen (2016: € 251,2 miljoen). Voor het bepalen van de marktwaarde van de leningenportefeuille is gebruik gemaakt van een rentecurve (zonder spread) met looptijden variërend van 1 maand tot 7 jaar. De marktwaarde van de embedded derivaten is opgenomen in de balans. T.a.v. de overige financiële instrumenten bestaan geen materiële verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de marktwaarde.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2017 heeft Woonwenz een aangegane obligoverplichting van € 7,0 miljoen (2016: € 7,2 miljoen).

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

Niet verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2018: € 531.000

2019: € 549.000

2020: € 565.000

2021: € 586.000

2022: € 600.000

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn géén woningen verkocht waarvan de overeenkomsten nog niet notarieel zijn gepasseerd.

Belastingen

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Woonwenz heeft ultimo 2017 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum is Woonwenz met de gemeente Venlo een anterieure overeenkomst aangegaan inzake de herontwikkeling van plan Teuniswijk. Het betreft de sloop van 126 woningen en 12 commerciële ruimten en de bouw van 54 sociale huurwoningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 12,3 miljoen, waarvan € 3,8 miljoen onrendabel. Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vier jaar na balansdatum.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 13,2 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Woonwenz is per einde boekjaar voor een bedrag van € 0,4 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2018 zullen worden uitgevoerd.

Voor een groot aantal complexen zijn prestatiecontracten met derden afgesloten inzake het onderhoud en vervanging van cv-installaties. De totale contractsom bedraagt € 4,3 miljoen, de looptijden van de contracten variëren van één tot zes jaar.

Prestatieafspraken

Woonwenz heeft met de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling en renovatie van woningen, energiebesparende maatregelen en leefbaarheidsinvesteringen voor een bedrag van € 141,1 miljoen, gedurende de periode 2018 tot en met 2022. Woonwenz heeft zich vastgelegd om deze afspraken te realiseren.

IX TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

11 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Woningen en woongebouwen DAEB	46.765	48.190
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	5.410	3.180
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	339	537
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.879	1.806
	<u>54.393</u>	<u>53.713</u>
Huurderving wegens leegstand	-619	-907
Huurderving wegens oninbaarheid	-164	-98
Totaal	<u><u>53.610</u></u>	<u><u>52.708</u></u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,54% (1 juli 2016: 0,86%). Voor het DAEB bezit betrof dit 0,49% (1 juli 2016: 0,86%) en voor het niet-DAEB bezit 1,01% (1 juli 2016: 0,92%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0,87%

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.818	2.213
Derving wegens leegstand	-28	-69
Totaal	<u><u>1.790</u></u>	<u><u>2.144</u></u>

11.3 Lasten servicecontracten

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Servicecontracten	<u><u>-1.823</u></u>	<u><u>-2.304</u></u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar. Voor een bedrag van € 27.000 heeft geen verrekening van servicekosten met huurders plaatsgevonden.

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Lonen en salarissen:		
Sociale lasten	-4.949	-4.753
Pensioenlasten	-679	-700
	-713	-727
	<u>-6.341</u>	<u>-6.180</u>
Doorbelaste directe lonen en salarissen:		
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten *	1.075	1.274
Af: doorbelasting naar Onderhoud *	854	849
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid *	666	640
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	616	508
Af: doorbelasting naar Verkoop	49	17
Af: doorbelasting naar EOS (= intern ICT project)	123	0
	<u>3.383</u>	<u>3.288</u>

* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2016 aangepast.

Doorbelaste indirecte lonen en salarissen:

Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten *	708	690
Af: doorbelasting naar Onderhoud *	563	460
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	822	511
Af: doorbelasting naar Verkoop *	32	9
	<u>2.125</u>	<u>1.670</u>
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten:	<u>-833</u>	<u>-1.222</u>

* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2016 aangepast.

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 67 jaar. De pensioen(richt)leeftijd is per 1 januari 2017 67 jaar en per 1 januari 2018 is deze 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurder(s) van Woonwenz.
- Woonwenz is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortning.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 115,8% (ultimo 2016: 109,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2017 113,4% (ultimo 2016 104,2%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2018 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2017 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2018 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2017 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 128%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,22%. De ambitie van het fonds was 1,40%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2016 tot en met 31 juli 2017.

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Indirecte beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-741	-702
Huisvestingskosten	-197	-220
PR/Communicatiekosten	-92	-139
	<u>-1.030</u>	<u>-1.061</u>
Overige personeelskosten:		
Uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-160	-293
Opleidingskosten	-96	-180
Overige kosten	-203	-214
	<u>-459</u>	<u>-687</u>
Algemene kosten :		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-522	-508
Controle jaarrekening	-77	-68
Fiscaal advies (incl. opstellen aangifte vennootschapsbelasting)	-61	-26
Contributie Aedes	-65	-65
Bedrijfsauto's	-34	-40
kosten validatie woningwaarderingpunten	-83	0
Overige kosten	-678	-677
	<u>-1.520</u>	<u>-1.384</u>

Subtotaal beheerskosten	-3.009	-3.132
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten *	1.156	1.112
Af: doorbelasting naar Onderhoud *	918	884
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	331	443
Af: doorbelasting naar Verkoop *	52	50
Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten:	-552	-643
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.385	-1.865

* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2016 aangepast.

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

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

	2017	2016
Bestuurder	1,0	1,0
Bestuurssecretaris	1,0	1,0
Control	1,5	1,5
Beleid	11,6	12,2
Bedrijfsvoering	13,9	13,9
Wonen	33,0	33,4
Bouw en Beheer	23,6	23,9
	85,6	86,9

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:

	2017 (x 1 €)	2016 (x 1 €)
Deloitte		
Fiscaal advies	35.676	25.541
	35.676	25.541
Ernst & Young Accountants LLP		
Onderzoek van de jaarrekening	77.176	71.859
Andere controleopdrachten	12.465	19.554
Fiscaal advies	0	0
	89.641	91.413

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Planmatig onderhoud:		
Casco onderhoud	-777	-1.484
Installatie onderhoud	-1.451	-389
Geriefsverbeteringen	-1.431	-2.121
Periodiek onderhoud	-1.802	-3.882
Onvoorzien planmatig onderhoud	-684	-539
	-6.145	-8.415
Niet planmatig onderhoud:		
Klachten-onderhoud	-2.949	-2.740
Mutatie-onderhoud	-1.705	-1.520
Diverse dagelijks onderhoud	-107	-158
	-4.761	-4.418
Doorbelaste directe loonkosten *	-854	-849
Doorbelaste indirecte loonkosten *	-563	-460
Doorbelaste indirecte beheerkosten *	-918	-884
	-2.335	-2.193
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-13.241	-15.026

* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2016 aangepast.

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-2.284	-2.335
Premie verzekeringen	-150	-150
Bijdrageheffing Aw (Autoriteit woningcorporaties)	-41	-41
Verhuurderheffing	-4.672	-4.212
Bijdrage aan VVE's	-533	-565
Overige	-43	-55
	-7.723	-7.358

12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Ontvangen uit verkoop huurwoningen (DAEB)	2.407	3.119
Ontvangen uit verkoop overig vastgoed (DAEB)	482	-214
Ontvangen uit verkoop huurwoningen (niet-DAEB)	130	605
Ontvangen uit verkoop overig vastgoed (niet-DAEB)	469	0
Ontvangen uit verkoop van kavels	803	650
Ontvangen uit verkoop grondposities	3	1
	4.294	4.161

De verkoopopbrengst betreft o.a. 21 verkochte woningen (2016: 32 woningen). De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 3.397.462.

12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Doorbelaste directe loonkosten afdeling verkoop	-49	-17
Doorbelaste indirecte loonkosten afdeling verkoop *	-32	-9
Doorbelaste indirecte beheerkosten afdeling verkoop *	-52	-50
Directe kosten afdeling verkoop	-89	-174
	-222	-250

* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2016 aangepast.

12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Marktwaarde verkoop huurwoningen (DAEB)	-1.943	-3.366
Boekwaarde verkoop overig vastgoed (DAEB)	-387	0
Marktwaarde verkoop huurwoningen (niet-DAEB)	-152	-501
Marktwaarde verkoop overig vastgoed (niet-DAEB)	-457	0
Boekwaarde (verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde) verkochte kavels	-860	-611
	-3.799	-4.478

13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-6.905	-8.831
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	5.568	105
	-1.337	-8.726

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

13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-31.250	17.531
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.320	4.839
Boekwaarde sloop DAEB vastgoed	-5.950	-2.232
Boekwaarde sloop niet-DAEB vastgoed	-11	-37
	-34.891	20.101

14 Netto resultaat overige activiteiten

14.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Bijdrage uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties (WKO's)	344	393
Vergoeding beheerkosten VVE	30	30
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	51	53
BTW vooraf trek alg. kosten (pro rata) / onderhoud	0	28
Afboeking balansposten servicekosten	0	127
Overige opbrengsten	152	297
	577	928

14.2 Kosten overige activiteiten

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Exploitatie WKO's	-223	-272
Onderhoudskosten WKO's	-196	-248
	-419	-520

15 Overige organisatiekosten

15.1 Overige organisatiekosten

	2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
Doorbelaste directe loonkosten *	-1.075	-1.274
Doorbelaste indirecte loonkosten *	-708	-690
Doorbelaste indirecte beheerkosten *	-1.156	-1.112
Bestuurs- en toezichtskosten *	-86	-179
	-3.025	-3.255

* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2016 aangepast.

16 Netto resultaat leefbaarheid

16.1 Directe kosten leefbaarheid

Doorbelaste loonkosten leefbaarheid *
Directe kosten leefbaarheid

2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
-666	-640
-133	-122
-799	-762

* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2016 aangepast.

17 Saldo financiële baten en lasten

17.1 Waardeveranderingen van financiële

Terugname afwaardering voorgaande jaren Wooninvesteringsfonds

2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
0	51

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

rente op overige vorderingen

2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
6	6
6	6

17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

rente op uitgezette middelen

2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
15	76
15	76

17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

rente leningen kredietinstellingen
disagio WSW
overige rentelasten

2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
-7.508	-7.691
-28	-33
-34	-33
-7.570	-7.757

17.5 Waardeveranderingen derivaten

Waardeverandering geschreven swaption
Amortisatie geschreven swaption

2017 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)
36	-1.007
26	0
62	-1.007

18 Belastingen

18.1 Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2017 <small>(x 1.000 €)</small>	2016 <small>(x 1.000 €)</small>
Acute belastingen boekjaar	-5.432	0
Mutatie latente belastingen	-4.952	-6.083
	-10.384	-6.083

De aanpassingen belastingen vorige boekjaren (mutatie verrekenbare verliezen) betreft het verschil tussen de berekende belastingen in de jaarrekening 2016 en de daadwerkelijke aangiften vennootschapsbelasting over 2016. De verschillen in de jaarrekening en de belastingaangiften worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de terugname van fiscale afwaarderingen naar lagere WOZ-waarden van de materiële vaste activa in exploitatie.

Fiscaal is het toegestaan om vastgoed waarbij de WOZ tenminste 10% lager is dan de fiscale openingbalans in de VSO 2 (1 januari 2008) af te waarderen naar de lagere WOZ. Indien de WOZ weer gaat stijgen, dienen de afwaarderingen weer te worden teruggenomen tot maximaal de oorspronkelijke waarde in de fiscale openingsbalans van 1 januari 2008.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 65% (2016 was 23%).

Het fiscaal resultaat 2017, van commercieel naar fiscaal, is als volgt:

(Commercieel) resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-15.880	
Bij: Fiscaal/commerciële waarderingsverschillen		
- Lagere afschrijvingen eigen kantoorpand	87	
- Bijzondere waarderverminderingen	36.210	
- Afschrijvingen op embedded derivaten	35	
- Aftrekbepanking 'Oortse' kosten	17	
- Rentetoerekening aan projecten in ontwikkeling	216	
- Terugname afwaarderingen naar lagere WOZ waarde voorgaande jaren	21.698	
	<u>58.263</u>	
Af: Fiscaal/commerciële waarderingsverschillen		
- Waardemutaties van embedded derivaten	-63	
- Lagere fiscale boekwinst op verkopen	-3.616	
- Disagio fiscale openingsbalans leningen o/g	-658	
- Hogere fiscale afschrijvingen	-2.500	
- Vrijval fiscaal geactiveerde boeterente van vervroegde aflossingen in 2012	-197	
	<u>-7.034</u>	
Belastbaar bedrag huidig verslagjaar	<u><u>35.349</u></u>	

Dit bedrag is voor € 13.578.000 verrekenbaar met compensabele verliezen uit het verleden. Na verrekening is het nog te compenseren fiscaal per ultimo boekjaar € 1.958.000.

Het verloop van de verrekenbare compensabele verliezen in het boekjaar is als volgt:

	2017 <small>(x 1.000 €)</small>	2016 <small>(x 1.000 €)</small>
Stand per 1 januari	26.743	53.471
Correcties voorgaande jaren a.g.v. ingediende aangiften	-11.207	-5.385
Te verrekenen met fiscaal resultaat huidig boekjaar	-13.578	-21.343
Stand per 31 december	<u><u>1.958</u></u>	<u><u>26.743</u></u>

Overige toelichtingen

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)leden Raad van Toezicht

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling is gekomen bedraagt € 164.838 (2016: € 164.523) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	2017 (x 1 €)		2016 (x 1 €)	
	F. v. Engelen		F. v. Engelen	
Periodieke betaalde beloning	€	143.819	€	143.819
Vaste kostenvergoedingen	€	-	€	-
Uitkering bij beëindiging dienstverband	€	-	€	-
Beloning betaalbaar op termijn	€	21.019	€	20.704
Bonusbetaling	€	-	€	-
	€	164.838	€	164.523

Leden van de Raad van Toezicht

De bezoldiging van huidige en gewezen leden van de Raad van Toezicht die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedraagt € 63.236 (2016: € 104.160) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

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

Naam	Bezoldiging 2017	Bezoldiging 2016
Mevr. dr. G.L. Leusink	€ 14.018	€ 14.880
Dhr. mr. J.P. Zanders	€ 8.203	€ 14.880
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	€ 8.203	€ 14.880
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	€ 8.203	€ 14.880
Dhr. H.J.G. Janssen	€ 8.203	€ 14.880
Dhr. F.H.M. Poels	€ 8.203	€ 14.880
Dhr. L.T.H. Litjens	€ 8.203	€ 14.880
	€ 63.236	€ 104.160

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurders en leden van de Raad van Toezicht.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Woonwenz aan bestuurders en leden van de Raad van Toezicht.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woonwenz van toepassing zijnde regelgeving:

Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 17 november 2015, nr. 2015-0000678289, houdende wijziging van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Woonwenz is € 151.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste twaalf kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen x 1 €	F. v. Engelen
Functiegegevens	Direct./bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee
Dienstbetrekking	ja
WNT-maximum (klasse F)	151.000
Beloning	143.819
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.019
	164.838
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	164.838
Motivering overschrijding	
De arbeidsovereenkomst met de bestuurder is aangegaan vóór 6 december 2011, waarbij de bezoldiging binnen de algemene norm van WNT-1 blijft. Voorts zijn met de bestuurder sinds 2012 geen nieuwe afspraken over de arbeidsvoorwaarden gemaakt. Dat is ook de reden dat de beloning, ondanks de overschrijding van de norm, nog in het overgangsrecht valt. De beloning wordt afgebouwd, zodat deze na de periode van het overgangsrecht wel aan de norm voldoet. Het overgangsrecht is ingegaan met ingang van 1 januari 2014 in verband met de in werking treding van de ministeriële regeling.	
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	143.819
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.704
	164.523
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	164.523

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x 1 €	G. Leusink	J. Zanders	P. Tijssen	M. Huysmans
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
WNT-maximum (klasse F)	22.650	15.100	15.100	15.100
Beloning	17.440	11.625	11.625	11.625
Terugbetaling 2016 i.v.m. lagere bezoldigingsnorm beroepsregel VTW	-3.422	-3.422	-3.422	-3.422
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
	14.018	8.203	8.203	8.203
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.018	8.203	8.203	8.203
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	14.880	14.880	14.880	14.880
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
	14.880	14.880	14.880	14.880
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.880	14.880	14.880	14.880

Bedragen x 1 €	H. Janssen	F. Poels	L. Litjens
Funcctiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
WNT-maximum (klasse F)	15.100	15.100	15.100
Beloning	11.625	11.625	11.625
Terugbetaling 2016 i.v.m. lagere bezoldigingsnorm beroepsregel VTW	-3.422	-3.422	-3.422
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
	8.203	8.203	8.203
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	8.203	8.203	8.203
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	14.880	14.880	14.880
Belastbare onkostenvergoedingen	-	50	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
	14.880	14.930	14.880
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.880	14.930	14.880

Toelichting onverschuldigd betaald bedrag:

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht past binnen de kaders van de WNT. De leden van de Raad van Toezicht zijn lid van de VTW en conformeren zich aan de bezoldiging op basis van de beroepsregels VTW. In 2017 is geconstateerd dat in 2016 een uitbetaling buiten de kaders van de beroepsregel VTW heeft plaatsgevonden. Derhalve is besloten om de uitbetaling 2016 te corrigeren naar de bezoldiging op basis van de beroepsregels 2016 VTW. De teveel betaalde bedragen zijn in 2017 terugbetaald.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

Per 1 januari 2018 is de administratieve scheiding/juridische splitsing van kracht, conform het daartoe door de Aw goedgekeurde voorstel. In de overige gegevens zijn openingsbalansen per 1 januari 2018 opgenomen.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

X Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Woonwenz is opgesteld door het bestuur op 23-4-2018.

De heer drs. F.C.M. van Engelen
Directeur- bestuurder

Raad van Toezicht

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Toezicht op 17-5-2018.

Mevrouw dr. G.L. Leusink
Voorzitter

De heer mr. P.H.M.J. Tijssen
Vice-voorzitter

De heer mr. J.P. Zanders
Lid

Mevrouw ir. M.A.P. Huysmans
Lid

De heer H.J.G. Janssen
Lid

De heer L.T.H. Litjens
Lid

De heer F.H.M. Poels
Lid

XI OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 worden de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

Openingsbalans DAEB

	1 januari 2018 (x 1.000 €)
Vaste activa	
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
DAEB vastgoed in exploitatie	622.265
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.998
	<u>629.263</u>
<u>Materiële vaste activa</u>	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.260
<u>Financiële vaste activa</u>	
Leningen u/g	81
Latente belastingvordering	4.282
Overige vorderingen	120
Interne lening	47.800
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	79.296
	<u>131.579</u>
Vlottende activa	
<u>Vorraden</u>	
Vastgoed bestemd voor verkoop	855
Overige voorraden	52
	<u>907</u>
<u>Vorderingen</u>	
Huurdebiteuren	132
Overheid	1.020
Overige vorderingen	214
Overlopende activa	255
	<u>1.621</u>
<u>Liquide middelen</u>	36.461
Totaal	<u><u>804.091</u></u>

1 januari 2018
(x 1.000 €)

Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	273.596
Overige reserves	320.013
	<hr/>
	593.609

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.146
	<hr/>
	6.146

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	170.300
Derivaten	1.641
	<hr/>
	171.941

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers	753
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.343
Schulden aan de niet-DAEB-tak	5.600
Overige schulden	858
Overlopende passiva	4.598
Schulden aan kredietinstellingen	14.243
	<hr/>
	32.395

Totaal

804.091

Openingsbalans niet-DAEB

	1 januari 2018 (x 1.000 €)
Vaste activa	
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	121.207
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
	<u>121.207</u>
<u>Materiële vaste activa</u>	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	474
<u>Financiële vaste activa</u>	
Leningen u/g	0
Latente belastingvordering	477
Overige vorderingen	0
	<u>477</u>
Vlottende activa	
<u>Vorraden</u>	
Vastgoed bestemd voor verkoop	0
Overige voorraden	6
	<u>6</u>
<u>Vorderingen</u>	
Huurdebiteuren	15
Overheid	114
Overige vorderingen	24
Vorderingen op de DAEB-tak	5.600
Overlopende activa	28
	<u>5.781</u>
<u>Liquide middelen</u>	2.000
Totaal	<u><u>129.945</u></u>

1 januari 2018
(x 1.000 €)

Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	17.968
Overige reserves	61.328
	<u>79.296</u>

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
	<u>0</u>

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	1.137
Interne lening	47.800
Derivaten	0
	<u>48.937</u>

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers	84
Belastingen en premies sociale verzekeringen	706
Overige schulden	367
Overlopende passiva	513
Schulden aan kredietinstellingen	42
Schulden aan de DAEB-tak	0
	<u>1.712</u>

Totaal

129.945

XII Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Stichting Woonwenz

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woonwenz te Venlo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwenz op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2017;
- de winst-en-verliesrekening over 2017;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening". Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonwenz zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij bevestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering vanaf pagina 10 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Woonwenz een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Venlo, 17 mei 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA



Woonwenz
Molenbossen 618
5923 AJ Venlo-Blerick

www.woonwenz.nl
Postbus 337
5900 AH Venlo

info@woonwenz.nl
t 077 389 3131
f 077 382 7951

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



Fotografie
Richard Fieten
Zebra Fotostudio's
Peter de Ronde
Joy Hoogtefotografie



en z