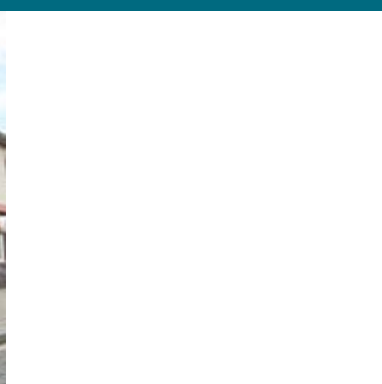




Jaarverslag 2014



woonwenz

woningcorporatie sinds 1907

Inhoud

Voorwoord	3
1 Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2014	5
2 De klant	9
3 Vastgoed	19
4 Leefbaarheid en gebiedsontwikkeling	29
5 Betrokkenheid van belanghouders bij beleid en beheer	41
6 De organisatie	47
7 Governance	55
8 Financieel beleid	61
9 Verslag Ondernemingsraad	79
10 Verslag Raad van Toezicht	83
11 Overig	93
12 Jaarrekening 2014	98
13 Overige gegevens	159

Voorwoord





Voor u ligt een jaarverslag waar ik zeer trots op ben. Woonwenz is het afgelopen jaar er in geslaagd om onze taak met veel waardering van onze huurders tot uitvoering te brengen. Landelijk zitten we in de top 15 van alle corporaties als het gaat om kwaliteit van de dienstverlening. Dat oordeel uitgedrukt in het cijfer 7,8 is door onze huurders uitgesproken.

Dat wil niet zeggen dat we achterover gaan leunen. Het recent uitgevoerde klantenonderzoek laat op het vlak van kwaliteit ruimte voor verdere verbetering zien. Ook onze bedrijfslasten, die gemiddeld zijn in vergelijking met de branche, kunnen lager. Gemiddeld vinden wij bij Woonwenz niet goed genoeg.

Landelijk staan woningcorporaties niet in een goed daglicht. Het te grote aantal incidenten is daar debet aan. De parlementaire enquête heeft de aandacht gevestigd op een aantal weeffouten in het systeem. In de aankomende novelle zal dat leiden tot meer en strengere maatregelen. Alhoewel een aantal maatregelen discutabel zijn, wordt dat onze nieuwe werkelijkheid. Binnen die werkelijkheid moeten we met elkaar zorgen dat de woningcorporaties weer gezien worden waarvoor ze oorspronkelijk voor waren bedoeld. Organisaties die zorgen voor fatsoenlijke huisvesting voor mensen met een krappe beurs bij voorkeur in aangename en leefbare wijken. Dat gaat niet vanzelf.

Woonwenz heeft in het afgelopen jaar actief gewerkt aan haar reputatie bij de huurders maar ook in Den Haag. Minister Blok is in Venlo-Noord op bezoek geweest en heeft ervaren dat het mee organiseren van leefbaarheid in wijken voor Woonwenz van toegevoegde waarde is. Ook de voorzitter van de parlementaire enquête commissie was vol lof over onze initiatieven. Echter uiteindelijk doen wij het niet voor deze mensen, maar voor onze huurders. Voor onze huurders zullen wij de komende tijd de woonlasten gaan beperken.

Door energiematregelen zullen de uitgaven bij gelijkblijvend gebruik dalen. De ervaring die we in 2014 hebben opgedaan bij een pilot van 300 woningen zullen wij uitbreiden naar de rest van ons bestand. Het doel is om uiteindelijk een gemiddeld energiezuinig label B te halen, zonder dat wij dit doorberekenen aan onze zittende huurders.

Beperking van de woonlasten is dan ook een speerpunt voor de komende jaren. Dat sluit dan ook weer mooi aan bij de oorspronkelijke doelstelling “Organisaties die zorgen voor fatsoenlijke huisvesting voor mensen met een krappe beurs bij voorkeur in aangename en leefbare wijken “

Frank van Engelen
Directeur-bestuurder

Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen





1

Net als voorheen blijven wij werken aan onze missie: “Het bieden van goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken in een vitale regio”. In 2014 hebben wij de missie herijkt in het kader van het voornemen om in 2015 te starten met een nieuw Ondernemingsplan voor de periode 2016-2019. Daarbij is bevonden dat de missie nog actueel en passend is voor de komende periode. 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. De financiële positie van de woningcorporaties,

en dus ook van Woonwenz, wordt steeds verder uitgehouden door onder andere de saneringsheffing en de verhuurdersheffing. Daarbij komt dat onze partners door bezuinigingen terughoudend zijn bij investeringen in gezamenlijke projecten. Woonwenz blijft binnen haar mogelijkheden onveranderd investeren in haar woningen en in haar wijken. We kiezen ervoor om stevig te investeren in het verduurzamen van onze vastgoedvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid. Hiermee geven we invulling aan onze maatschappelijke opdracht en zorgen we voor een duurzame positie van ons vastgoed op de lange termijn.

Ontwikk

6

1.1 Missie en identiteit

Woningcorporaties hebben te maken met een sterk veranderende omgeving. Overheid, woningmarkt en economie spelen daarbij een belangrijke en bepalende rol. Ook onze klant verandert. Vanuit de missie “Goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio” stellen we onze klant centraal. Dat betekent niet alleen een andere structuur van de organisatie, maar ook een andere manier van werken. Eind 2014 heeft de Raad van Toezicht samen met het Managementteam van Woonwenz een inventarisatie gemaakt van de kostbaarheden, “waarop Woonwenz te allen tijde aanspreekbaar is”. Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

Betaalbare kwaliteit

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

Betrokken in de wijk

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

Maatschappelijk gelegitimeerd

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

Financieel gezond

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

Duurzame organisatie

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

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

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

1.2 Belangrijke ontwikkelingen 2014

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

Novelle / parlementaire enquête

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

Begin 2015 zal duidelijk worden of de novelle wetgeving

zelingen

wordt. Indien dit het geval is, wordt in 2015 de organisatie daarop ingericht.

Organisatiewijziging

Ons Ondernemingsplan “Onderweg in een veranderende omgeving” beschrijft op hoofdlijnen de aanpassingen die in de organisatie de komende jaren worden doorgevoerd. In 2013 hebben wij een Organisatie- en formatierapport vastgesteld op basis waarvan de organisatie ‘fit for the future’ wordt ingericht. Basis voor de nieuwe organisatie vormen: scheiden van beleid en uitvoering; concentreren van administraties en managementinformatie; centraal coördineren van de management-ondersteuning; scheiden van front- en backoffice; en groei- en krimpbestendigheid van de organisatiestructuur binnen een bepaalde range. In september 2013 is de nieuwe organisatie vorm gegeven en is een implementatieplan vastgesteld. In 2014 is daar verder invulling aan gegeven. Belangrijke thema’s waren de cultuurverandering en procesgericht werken.

Nieuw Ondernemingsplan

In 2014 is een plan van aanpak vastgesteld om te komen tot een nieuw Ondernemingsplan voor de periode 2016-2019. Belangrijk aspect bij de totstandkoming van het ondernemingsplan is de participatie van onze medewerkers. De kaders zijn vastgelegd in een kaderbrief waarin de kostbaarheden als vermeld onder hoofdstuk 1.1 van dit jaarverslag zijn verwerkt.

Energiemaatregelen

Woonwenz heeft als doelstelling een gemiddeld energielabel B in 2021. Om te beoordelen of dit doel realistisch is, zowel technisch als communicatief, zijn we in 2014 gestart met een pilot energielabel B. Deze pilot gaf naast het technische en communicatieve aspect ook inzicht in de bereidheid van huurders om mee te werken aan het energiezuinig maken van de woning.

Het energiezuinig maken van woningen betekent dat de woonlasten van huurders de komende jaren zullen dalen.

De pilot is door onze huurders als positief ervaren, wij zetten daarom de komende jaren fors in op het beperken van de woonlasten van onze huurders. Tot en met 2021 steken wij circa 25 miljoen in het (nog) energiezuiniger maken van onze woningen.

De klant





2

Als woningcorporatie zijn we pas tevreden als onze klanten dit ook zijn. Hoewel onze klanten erg divers zijn in culturele opvattingen en sociaal-economische positie, blijft onze kerntaak het bieden van goede huisvesting aan mensen die daartoe op eigen kracht niet in staat zijn.

In de Ondernemingsplanperiode, startend in 2012, is extra aandacht voor het beperken van de woonlasten van onze huurders. Onze huren liggen al jaren onder het landelijk gemiddelde en worden zoveel als mogelijk laag gehouden. Echter, niet alleen de huurprijs is bepalend voor

de hoogte van de woonlasten.

In toenemende mate zijn ook overige woonlastencomponenten van groot belang. Wij nemen extra maatregelen om de energielasten en servicekosten te verlagen. Daarnaast nemen wij al jaren kleine reparaties, die wettelijk de verantwoordelijkheid van de huurder zijn, voor onze rekening.

In 2014 was er ook onverminderd aandacht voor het thema Wonen, Welzijn, Zorg. Woonwenz werkte hierin nauw samen met diverse zorg- en welzijnsinstanties.

De klant

10

2.1 Verhuur woningen

Bij de woningtoewijzing werd tot eind oktober gebruik gemaakt van het aanbodmodel. Vanaf 5 november 2014 is Woonwenz gestart met Thuis in Limburg. Op de website van Thuis in Limburg vindt onze huurder het aanbod van alle woningen van de aangesloten woningcorporaties in Limburg. Dit biedt de huurder een brede keuze omdat 7 corporaties zijn aangesloten. De verwachting is dat meerdere corporaties nog zullen volgen. Een groot voordeel, naast het brede aanbod, is dat een huurder zich maar één keer hoeft in te schrijven.

Betaalbare woningvoorraad

Eind 2014 hadden wij 7.302 sociale huurwoningen, waarvan 6.524 betaalbare woningen. In Tabel 1 is een overzicht van het aantal woningen naar huurprijs uiteengezet.

Woningen naar huurprijs*	31-12-2014	31-12-2013
Goedkoop (< € 389,05)	978	1.041
Middelduur (€ 389,05 - € 596,75)	5.546	5.562
Duur (€ 596,75 - € 699,48)	778	667
Sociale woningvoorraad	7.302	7.270
Geliberaliseerd (> € 699,48)	313	303
Woningen uit exploitatie genomen (huurprijs € 0)	127	239
Totale woningvoorraad	7.742	7.812

* De hier gehanteerde huurprijsgrenzen zijn overgenomen uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en gelden per 1 juli 2014

Tabel 1

In 2014 werd 96% van de vrijkomende niet geliberaliseerde huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678 per jaar (doelstelling minimaal 90%). Hiermee wordt voldaan aan de "Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting". De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 2.

Belastbaar inkomen	Aantal opnieuw verhuurde woningen binnen DAEB-regeling
Minder dan € 34.678	564
Meer dan € 34.678	24
Totaal	588

Tabel 2

Nieuwe huurcontracten via intermediaire verhuurders zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

In 2014 zijn in totaal 625 woningen verhuurd, waarvan 40 nieuwbouw- en transformatiewoningen. Het reguliere mutatiecijfer bedraagt 8,48% en is hoger dan in 2013 (8,29%). Het aantal verhuringen is af te lezen in Tabel 3.

Verhuur woningen 2014	Totaal
Nieuwbouw/transformatie	40
Bestaande bouw	585
Totaal	625

Tabel 3

Huurverhoging 2014

De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2014 bedroeg 4% (inflatie + 1,5%) voor huishoudens met een inkomen over 2012 van minder



dan of gelijk aan € 34.085, 4,5% (inflatie + 2%) voor huishoudens met een inkomen over 2012 van meer dan € 34.085 maar niet meer dan € 43.602 en 6,5% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen over 2012 van meer dan € 43.602. Voor woningen in de marktgerichte verhuur bedroeg de huurverhoging 4%. De verdeling van de huurverhoging over de woningen is uiteengezet in Tabel 4.

Percentage huurverhoging per 01-07-2014	Woningen sociale verhuur	Woningen marktgerichte verhuur	Totaal aantal woningen
≤ 4,0%	145	0	145
4,01% - 4,50%	6.464	228	6.692
> 4,51%	566	0	566
Totaal	7.175	228	7.403

Tabel 4

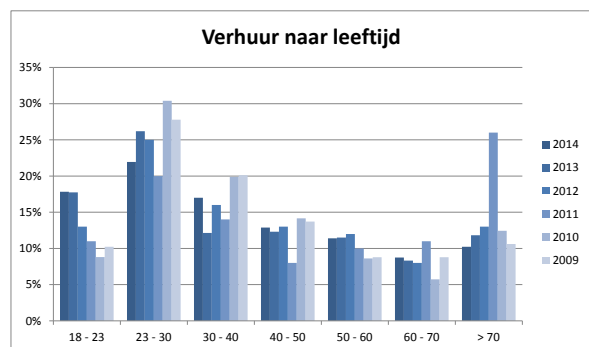
In dit overzicht zijn de woningen die uit exploitatie zijn genomen vanwege sloopplannen en/of herstructurering niet meegenomen. Indien de huurprijs boven de huurtoeslaggrens uitkomt bij het toepassen van de huurverhoging is de huurverhoging afgetopt op deze grens.

In 2014 kwamen 73 bezwaarschriften binnen tegen de huurverhoging. Na behandeling zijn 70 bezwaarschriften ingetrokken en 3 bezwaarschriften voorgelegd aan de Huurcommissie.

Verhuur naar leeftijd

In 2014 werd 55% van de woningen verhuurd aan huurders jonger dan 40 jaar (56% in 2013). Dit is een belangrijke groep die voor een groot deel bestaat uit (her)starters op de woningmarkt. Daarnaast maakte een nieuwe doelgroep, studenten, vanaf 2011 onderdeel uit van deze groep. Als gevolg van de vergrijzing vond ook een groot deel van de verhuuringen plaats aan huurders ouder dan 60 jaar.

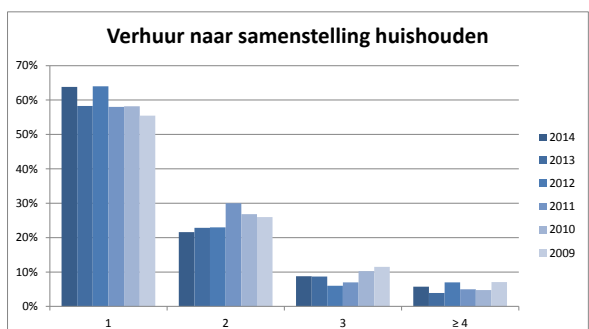
Rekeninghoudend met dit fenomeen passen we onze woningvoorraad hierop aan. De verhuur naar leeftijd is afgebeeld in Figuur 1.



Figuur 1

Verhuur naar samenstelling huishouden

De woningverhuur vond voor het grootste deel (85%) plaats aan huishoudens van één of twee personen. De gemiddelde huishoudgrootte bij nieuwe verhuuringen is toegenomen van 1,47 in 2013 naar 1,56 in 2014. De verhuur naar samenstelling van het huishouden is afgebeeld in Figuur 2.



Figuur 2

De klant

12

Corporatie in Perspectief	2014	2013	landelijk 2013*
Huur in relatie tot de maximaal redelijke huur	67,7%	64,2%	68,6%
Gemiddelde maandhuur per huurwoning	498	€ 452	€ 470
Mutatiegraad	8,5%	7,1%	8,1%
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur	0,7%	0,7%	1,1%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. marktomstandigheden	1,4%	0,8%	1,0%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. projectleegstand	0,7%	0,8%	0,5%
Overige kengetallen verhuur	2014	2013	
Vordering vertrokken huurders	€ 661.000	€ 496.000	
Dotatie dubieuze debiteuren	€ 271.000	€ 195.000	
Aanzegging tot ontruiming	17	17	
Ontruiming	10	12	
Aanzegging tot ontruiming	17	21	
Ontruiming	12	9	

* Kengetallen afkomstig uit rapportage "Corporaties in perspectief 2013" van Corporatie Benchmark Centrum

Tabel 5

Overige verhuurcijfers

Eind 2014 bedroeg de gemiddelde huur, als percentage van de maximaal redelijke huur 67,7%. Hiermee ligt de relatieve huurprijs op een lager niveau dan landelijk (68,6% in 2013). Absoluut gezien ligt de gemiddelde maandhuur per woning in 2014 (€ 498) hoger dan het landelijk niveau van 2013 (€ 470). Dit betekent dat de gemiddelde woningwaardering en kwaliteit hoger is.

De huurachterstand is in 2014 toegenomen ten opzichte van 2013, maar blijft lager dan het landelijk gemiddelde van 2013. In 2014 is het aantal ontruiming lager dan de jaren daarvoor, waarbij in 10 gevallen er is ontruimd vanwege huurachterstanden. De daling komt doordat er in 2014 geen ontruiming zijn geweest met betrekking tot leefbaarheidsproblemen.

Er was in 2014 ook enige structurele leegstand door gebrek aan vraag. Dit is te herleiden uit de huurderving aangaande marktomstandigheden. Deze is in 2014 toegenomen ten opzichte van 2013. Als we de huurderving op totaal niveau bekijken (marktomstandigheden en projectleegstand)

kunnen we concluderen dat de huurderving is toegenomen ten opzichte van 2013. Een overzicht van alle overige verhuurcijfers, voor een deel met een landelijke vergelijking, is af te lezen in Tabel 5.

2.2 Reduceren overige woonlasten

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

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

Reduceren energieverbruik

Energiebesparing in de gebouwde omgeving blijft de komende jaren van groot belang. Wij werken al jaren aan de verbetering van de energiehuishouding van ons vastgoed. Uit de monitoring energiebesparing door Aedes blijkt dat we hier goed in slagen.

Er is nog veel winst te behalen in “beïnvloeding van het stookgedrag”. Dat neemt niet weg dat wij in voorkomende gevallen niet zullen schuwen om warmteterugwinning of zonlichtenergie toe te passen. Toch focussen we ons voor de periode 2012-2015 op de beïnvloeding van stookgedrag, het continueren van verbetering van woningisolatie en het daar waar nodig optimaliseren van installaties. Het huidige



resterende aantal van 155 “F-labels” en 28 “G-labels” proberen wij daarmee zo veel als mogelijk op te heffen. In paragraaf 3.8 wordt het gebruik van duurzame energiemaatregelen nader toegelicht.

Reduceren servicekosten

Ook in 2014 is het reduceren van servicekosten en de daarmee gepaard gaande administratieve lastenverlichting een aandachtspunt geweest. Wij streven er naar om servicekosten die niet of moeilijk zijn te herleiden tot individuele gebruikers en servicekosten van financieel beperkte omvang, onder te brengen in de algemene bedrijfskosten.

Reduceren huurdersonderhoud

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

Klein huurdersonderhoud	2014	2013
Aantal reparaties klein huurdersonderhoud	1.952	2.305
Kosten klein huurdersonderhoud	€ 171.867	€ 206.967

Tabel 6

De klant

2.3 Specifieke doelgroepen

In totaal exploiteren wij 306 permanente woongelegenheden voor bijzondere aandachtsgroepen. In Tabel 7 is een overzicht opgenomen van deze activiteiten voor bijzondere aandachtsgroepen.

Partnerinstelling	Omschrijving project	Aantal woonlocaties/zorgplaatsen
Leger des Heils	Domus	23
Moveoo	Wonen voor thuislozen	3
Dichterbij	Begeleid wonen voor verstandelijk beperkten	95
Mensana	Begeleid wonen voor psychiatrische patiënten	54
Exodus	Resocialisatie ex-gedetineerde vrouwen	8
Fokus	Aangepaste woningen voor meervoudig gehandicapten	15
Gemeente Venlo	Huisvesting woonwagewoners	11
SGL	Begeleid wonen voor lichamelijk beperkten	27
Pluryn Werkenrode	Huisvesting lichamelijke en/of verstandelijke gehandicapten	23
De Zorggroep	Begeleid wonen voor senioren	42
Proteion	Huisvesting dementerende ouderen	5
	Totaal	306

Tabel 7

Ook helpen we partnerinstellingen aan huisvesting om tijdelijk begeleid wonen te faciliteren, met als doel om uiteindelijk zelfstandig te wonen. In 2014 hebben we twaalf personen geholpen, die een begeleidingstraject hebben afgerond. Een overzicht van het aantal personen dat in

2014 via een begeleid wonen traject of op verzoek van een partnerinstelling door ons is gehuisvest, is afgebeeld in Tabel 8.

Partnerinstelling	Omschrijving project	Aantal personen
Stichting Wel.kom	Wonen op Proef	4
Vrouwenopvang	Huisvesting bewoners Blijf	5
Stichting Dichterbij	Huisvesting bewoners Dichterbij	2
Stichting Exodus	Huisvesting bewoners Exodus	4
Mensana	Huisvesting bewoners Mensana	2
Leger des Heils	Doorstroming Domus	2
Leger des Heils	Housing First	4
De Sluis	Huren op Proef	1
Moveo	Wonen op Proef	1
	Totaal	25

Tabel 8

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders was in 2014 een aantal van 64. Door ontwikkelingen zijn er landelijk meer statushouders dan verwacht, hetgeen resulteerde in een verhoging van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Met een extra toevoeging van 32 statushouders was onze taakstelling voor 2014 uiteindelijk 96 statushouders. Tenslotte hebben we 86 statushouders gehuisvest in 2014.



2.4 Wonen, welzijn en zorg

De steeds verdergaande (dubbele) vergrijzing stelt veel eisen aan producten die nodig zijn om wonen en leven van ouderen goed te faciliteren. Daarvoor werd ook in 2014 intensief samengewerkt tussen partners in wonen, welzijn en zorg. Als verlengstuk van de door de gemeente opgestelde leidraad “thuis in de buurt” is integraal handelen steeds meer attitude geworden. Activiteiten die wij ondernemen zijn altijd afgeleid van dit nieuwe handelen.

Woningvoorraad

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

In 2014 is er één nieuwbouwiniatief ondernomen die specifiek gericht is op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Zie Tabel 9.

Project	Programma	Planning
Oude Staay locatie, Blerick	Circa 50 sociale huurappartementen	Oplevering in 2016

Tabel 9

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

Huizen van de Wijk

De doelstelling van Huizen van de Wijk is het realiseren van een samenhangend aanbod van voorzieningen op het terrein van wonen, werken, welzijn en zorg, zodat inwoners in staat zijn om langer zelfstandig te (blijven) wonen in de eigen woonomgeving en volwaardig kunnen blijven deelnemen aan de samenleving. Binnen de Huizen van de Wijk wordt samengewerkt tussen één of meerdere locaties per wijk. Inmiddels zijn in de gemeente Venlo 18 locaties aangewezen waardoor een dekkend netwerk van deze Huizen van de Wijk aanwezig is. Van deze locaties zijn er 9 eigendom van Woonwenz. Deze zijn opgenomen in Tabel 10.

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

Tabel 10



De klant

16

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

Inmiddels zijn in een aantal wijken huizen van de wijk gestart of in een implementatiefase. Deze huizen van de wijk zijn: Venlo-Noord, Venlo Noord-Oost, Venlo-Oost, Venlo-Zuid en Blerick midden.

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

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

Prestaties woningaanpassingen

Op basis van de WMO-regeling kunnen huurders een beroep doen op de gemeente voor de financiering van noodzakelijke woningaanpassingen. Indien de noodzaak is aangetoond, zorgen wij voor het aanbrengen van de aanpassing(en) en de gemeente voor de financiering. Sinds 2007 kunnen huurders kleine woningaanpassingen rechtstreeks bij ons aanvragen. Omdat voor deze voorzieningen geen medische indicatie nodig is, kunnen de

aanpassingen sneller en tegen lagere kosten gerealiseerd worden. Dit gemeentelijk beleid is per 1 maart 2013 gewijzigd, waarbij kleinere woningaanpassingen door de bewoners zelf moeten worden betaald. Hierdoor zijn veel woningaanpassingen onbereikbaar geworden voor de doelgroepen waarvoor Woonwenz primair actief is. Dit betekent dat wonen hierdoor minder optimaal kan in de bestaande woningen. Het aantal woningaanpassingen is sinds 2013 dan ook afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren.

In Tabel 11 is af te lezen dat wij in 2014 op 34 adressen nieuwe woningaanpassingen hebben gerealiseerd en op 15 adressen onderhoud hebben uitgevoerd aan woningaanpassingen. In totaal is hiervoor een bedrag van € 104.115 uitgegeven.

Overzicht woningaanpassingen	2014	2013
Aantal adressen met een nieuwe woningaanpassing	34	44
Aantal adressen met onderhoud aan woningaanpassingen	15	83
Totale uitgaven woningaanpassingen	€ 104.115	€ 126.300

Tabel 11

2.5 Klanttevredenheid

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

Tabel 12 geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2014 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,9.

Klanttevredenheid	Woonwenz 2014	Landelijk gemiddelde 2014	Grootstedelijk gemiddelde 2014	Woonwenz 2013
Nieuwe huurders	8.0	7.4	7.4	7.9
Vertrokken huurders	7.6	7.3	7.3	7.3
Afhandeling reparatieverzoeken	7.8	7.3	7.1	7.9
Geriefsverbeteringen	8.1	n.b.	n.b.	8.2

Tabel 12

Bewonersscan

Woonwenz heeft eind 2014 door onderzoeksbureau USP een Klanttevredenheidsonderzoek onder haar huurders laten uitvoeren. Hieruit bleek dat wij ten opzichte van de landelijke benchmark over vrijwel de gehele linie beter dan gemiddeld scoren. Met name de dienstverlening naar huurders, de kwaliteit van de woning en de onderhoudsstaat van onze complexen werden zeer goed beoordeeld. Volgens onze huurders zijn wij een betrouwbare, klantgerichte organisatie. Aandachtspunten waren er ook. Met name de zichtbaarheid in de wijken, de afhandeling van klachten en de mate van overlast van anderen in de wijken, zijn punten die onze aandacht vragen. De resultaten van het klantonderzoek worden meegenomen in ons nieuwe Ondernemingsplan 2016-2019. We zullen het onderzoek iedere vier jaar, voorafgaand aan het opstellen van een nieuw ondernemingsplan, herhalen.

Vastgoed





3

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

In dit kader speelt duurzaamheid een

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

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, ondanks de heffingen waar wij mee geconfronteerd worden, deze koers voortzetten.

Vastgoed

20

3.1 Vastgoedportefeuille

Woonwenz had per 31 december 2014 in totaal 7.742 woningen en 1.896 overige verhuureenheden in duurzaam beheer. Een onderverdeling naar type verhuureenheden is afgebeeld in Tabel 13.

Aantal verhuureenheden	31-12-2014	31-12-2013
Woningen		
Grondgebonden woningen	3.314	3.367
Etagewoningen	4.203	4.220
HAT-woningen en kamers	225	225
Totaal woningen	7.742	7.812
Overige verhuureenheden		
Standplaatsen voor woonwagens	33	46
Woonwagens	5	9
Winkels en kantoren	111	110
Garages en parkeerplaatsen	1.268	1.286
Overigen	452	451
Totaal overige verhuureenheden	1.869	1.902
Totaal	9.611	9.714

Tabel 13

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

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

Uit Tabel 14 is af te lezen dat wij in 2014, 51 woningen en 18 overige verhuureenheden (18 garages) hebben verkocht. Hier tegenover staat dat wij 42 nieuwbouwwoningen en 4 overige verhuureenheden aan ons bezit hebben kunnen toevoegen. Er zijn 61 woningen en 18 overige verhuureenheden gesloopt. Per saldo is ons bezit in 2014 met 70 woningen en 33 overige eenheden afgenomen.

Mutaties 2014	Woningen	Overige verhuureenheden	Totaal
Beginstand	7.812	1.902	9.714
Nieuwbouw	+ 42	+ 4	+ 46
Transformatie	0	0	0
Verkoop	- 51	- 18	- 69
Herstructurering	- 61	- 18	- 79
Uit exploitatie	0	- 1	- 1
Eindstand	7.742	1.869	9.611

Tabel 14



3.2 Nieuwbouw

Onderstaand wordt de planning per nieuwbouwproject gespecificeerd, waarbij een verdeling is gemaakt naar opleveringen in 2014 (zie Tabel 15) en projecten in ontwikkeling (zie Tabel 16). In 2014 is besloten om projecten te splitsen in enerzijds de grondexploitatie en anderzijds de bouw van het project. Deze keuze is gemaakt om te zorgen dat projecten nog beter stuurbaar zijn.



Opgeleverd in 2014

Project	Programma	Investering (excl. GREX)
Melderslo	8 grondgebonden woningen	€ 1.325.000
Meerlo	4 grondgebonden woningen	€ 644.000
Venlo-Noord fase II blok D, E en F	20 levensloopbestendige woningen, 10 eengezinswoningen	€ 11.018.949
Totaal	55 woningen (42 huur; 13 koop)	€ 12.987.949

Tabel 15

Projecten in ontwikkeling

Project	Programma	Investering (schatting)
Oude Staay locatie Blerick centrum	45 sociale huurappartementen	2016
Blok Schriksel II / st. Jacobskapel	19 gezinswoningen Q4 centrum Venlo	2016
Kerkhofweg	Circa 45 grondgebonden woningen	2016 / 2017
Nieuwbouw "De Ruit"	11 grondgebonden levensloopbestendige woningen	2016

Tabel 16

Vastgoed

22

3.3 Verkoop

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

Aantal verkochte huurwoningen

Tot en met 2014 zijn in totaal 3.279 woningen voor verkoop aangewezen. Daardoor heeft een groot deel van onze huurders de keuze tussen huren of kopen. Een overzicht van de verkochte huurwoningen is opgenomen in Tabel 17. Van de 3.279 voor verkoop aangewezen woningen is tot en met 2014 53% verkocht, waarvan 44% aan huurders. In 2014 zijn 51 huurwoningen verkocht. Ondanks de algemene teruggang van de woningmarkt blijft er dus behoefte aan de door ons aangeboden woningen.

Verkoop	1993 t/m 2009	2010	2011	2012	2013	2014	Prog- nose 2015
Huurders	718	17	2	7	15	10	nb
Niet huurders	733	27	52	64	45	41	nb
Totaal	1.451	44	54	71	60	51	45

Tabel 17

Verkoop kavels

In Venlo-Oost bieden wij bouwpercelen aan voor nieuwbouw door particulieren. In 1995 is besloten om twee complexen van in totaal 59 kavels met opstal te verkopen. Hieraan gekoppeld is een sloopverplichting van de opstal binnen 4 maanden. De oppervlakte van de kavels varieert van 387 m² tot 1.230 m². Dit beleid past goed binnen het rijksbeleid waarin bevordering van het particuliere opdrachtgeverschap nagestreefd wordt. Inmiddels zijn

52 van de in totaal 59 kavels verkocht. In 2014 is 1 kavel verkocht.

Verkoop overig vastgoed

Van de 171 voor verkoop aangewezen garages zijn er tot en met 2014, 84 verkocht. In 2014 zijn 17 garages verkocht. In 2014 zijn geen commerciële ruimtes verkocht.

Verkoop nieuwbouwwoningen

In 2010 is gestart met de realisatie van nieuwbouwprojecten (deels) in de verkoopsector. Van de 42 opgeleverde koopwoningen zijn inmiddels 24 woningen verkocht, waarvan 5 woningen in 2014. Een aantal nog niet verkochte koopwoningen wordt inmiddels verhuurd. Een overzicht van de reeds verkochte nieuwbouwwoningen is in Tabel 18 opgenomen.

Project	Aantal verkoop- woningen	Aantal verkochte woningen t/m 2014
Hoek 12	12	6
Bondsgebouw	3	3
Bremmerbos	8	7
Lichtenberg	6	6
Venlo-Noord fase II	13	2

Tabel 18



3.4 Overige vastgoed- en grondtransacties

Naast de verkoop van woningen hebben er ook overige vastgoed- en grondtransacties plaatsgevonden. De aankopen zijn opgenomen in Tabel 19 en de verkopen zijn opgenomen in Tabel 20.

Aankoop	Motivering	Bedrag
St. Martinus-straat	Grondruil tbv parkeerplaatsen Nolensflat	€ -
Berging Domani	Tbv uitbreiding berging café De Klep	€ 25.000

Tabel 19

Verkoop	Motivering	Bedrag
Maasbreese-straat 16	Verkoop aan gemeente Venlo tbv herstructurering centrum Blerick	€ 290.000

Tabel 20

3.5 Herstructurering

Sloop vindt plaats vanuit het oogpunt van gebiedsontwikkeling, de woningmarkt, een slechte bouwkundige staat en/of een negatieve invloed op de woon- en leefomgeving. Vanaf 2012 is gestart met het gefaseerd slopen van woningen in Venlo-Noord. Tot eind 2014 zijn hier 105 woningen gesloopt. De resterende 62 woningen worden in 2015 gesloopt.

In 2014 is besloten om 95 appartementen aan de Stadhoudersstraat en Lodewijk van Nassaustraat in Blerick te gaan slopen. Het sloopbesluit is het logische gevolg van onderzoek naar de kwaliteit van het complex, de leefbaarheid, de wensen van de huidige bewoners en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Tevens is gestart met de uitvoering van de sloop van 44 appartementen aan de Dautzenbergstraat.

3.6 Onderhoud

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

Een belangrijk speerpunt van ons onderhoudsbeleid is de veiligheid van de klant. Risico's die deze veiligheid in de weg staan zijn onder andere bouwconstructies, brandveiligheid en legionella. Wij hanteren de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en hebben ten aanzien van de genoemde risico's maatregelen opgenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting. Om te voldoen aan de (niet gedefinieerde) beheersplicht voor leidingwaterinstallaties in woningen waarvoor geen wettelijk verplichte zorgplicht geldt, is er in 2014 wederom aandacht geweest voor het voorkomen van verontreiniging van drinkwater, zoals legionella. Er zijn toestelbeveiligingen vervangen of aangebracht die terugstroming van verontreinigd water in het leidingnet moeten voorkomen en om te voldoen aan de beheersverplichtingen zijn er periodiek monsters genomen, toestellen gecontroleerd, temperatuurmetingen uitgevoerd en zijn er maatregelen getroffen ter voorkoming van besmettingen.

Vastgoed

24

3.7 Renoveren

Bij renovatie vindt een ingrijpende verbetering of aanpassing van de woning plaats, die verder gaat dan het reguliere onderhoud. Met renovatie bereiken we een aanzienlijke kwaliteitsverbetering en levensduurverlenging van het vastgoed. Woningrenovatie voeren wij projectmatig en in nauw overleg met de huurders en huurdersorganisatie uit. In 2014 is gestart met de renovatie van 117 woningen in “De Ruit” in Venlo-Oost. Uitgangspunt bij de renovatie is een gemiddeld energie label B voor de woningen. Voor het project is een STEP subsidie, Milieu-Investeringsaftrek (MIA) en willekeurige afschrijving milieu-investeringen (VAMIL) aangevraagd.



3.8 Duurzame energemaatregelen

Woonwenz hecht veel waarde aan energiebesparing en reductie van CO₂-uitstoot. Drijfveer is enerzijds de beheersing van de woonlasten en anderzijds de reductie van de milieubelasting.

Duurzame energemaatregelen bestaande woningvoorraad

Na de fusie tussen Woningstichting Arcen en Velden en Woningstichting Venlo-Blerick is een nieuwe o-meting uitgevoerd. De CO₂ uitstoot van de fusiecorporaties is als nieuw ijkpunt gebruikt. De totale CO₂-uitstoot van Woonwenz, welke als basis wordt gebruikt voor de CO₂-reductie is 19.369.500 kg (uitstoot ultimo 2013).

Met de uitgevoerde werkzaamheden in 2014 is een totale vermindering van 2,90% gerealiseerd. Dit is gerealiseerd door de uitgevoerde isolatie werkzaamheden, installatie vervanging, sloop van woningen en verkoop van woningen.

We streven ernaar om, zoals opgenomen in het ondernemingsplan, over de periode 2012-2015 de CO₂-uitstoot zodanig te verminderen dat de totale vermindering over de periode 2008-2015 16% bedraagt. Deze prestatie is al in 2012 behaald. De prestaties van 2008-2014 zijn afgebeeld in Tabel 21.

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%
Totaal	38,61%

Tabel 21

Ook streven we ernaar om eind 2021 over onze woningvoorraad een gemiddeld energielabel B te hebben. Momenteel is het gemiddelde energie-index 1,54, wat overeenkomt met een gemiddeld energielabel C. Energie-index 1,31-1,60 komt overeen met energielabel C, beneden de 1,30 met energielabel B. De prestaties van 2008-2014 zijn afgebeeld in Tabel 22.

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

Tabel 22

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

Uit de o-meting van eind 2007 kwam naar voren dat we 710 woningen met een energielabel F bezaten en 167 woningen met een energielabel G (samen 877 woningen). Eind 2014 hadden we 182 woningen met een energielabel F of energielabel G in ons bezit. Dit betekent een afname van 695 woningen ten opzichte van eind 2007.

In 2011 is besloten om het aantal resterende energielabels F en G zoveel als mogelijk te reduceren. De verwachting is dat in 2021 de gehele upgrade is voltooid. Redenen om woningen niet te upgraden zijn het weigeren van

medewerking van bewoners, extreem hoge kosten bij monumenten of een vastgoedontwikkeling op korte termijn.

Woonwenz is de laatste jaren ook steeds meer bezig met toepassingen op het gebied van zonne-energie. Zo hebben we in 2011 73 woningen voorzien van een zonneboiler. In 2014 hebben we 59 woningen voorzien van fotovoltaïsche panelen (PV-panelen). De totale verwachte energiebesparing bij deze 59 woningen is circa 65.000 kWh wat overeenkomt met een totale besparing van € 13.650,- aan energiekosten en een CO₂ reductie van 31.100 kg (op basis van grijze stroom). Zonneboilers maken gebruik van warmte om hiermee het tapwater voor te verwarmen terwijl PV-panelen gebruik maken van zonlicht om elektriciteit op te wekken. Met name PV-panelen zullen we in de toekomst steeds meer gaan toepassen.

Duurzame energiemaatregelen nieuwbouwprojecten
Standaard worden in nieuwbouwwoningen ten behoeve van ventilatie een Warmte-Terug-Win-installatie en voor de



Vastgoede

26

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

Tabel 23

centrale verwarming Hoog Rendement-ketels geïnstalleerd. Voor ieder project stellen we ons de vraag of de toepassing van verdere duurzame maatregelen zinvol is. In Tabel 23 is een overzicht opgenomen van de WKO-installaties die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd.

Duurzame materialen

• FSC

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

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

FSC-keurmerk.

Ook steunt Woonwenz sinds 2010 The Borneo Initiative, met deelname aan het Corporatiefonds Borneo. Centraal bij de aanpak van The Borneo Initiative staat dat de houtkapbedrijven die in Borneo tot FSC-certificering overwensen te gaan, worden ondersteund bij het verkrijgen van het FSC-certificaat. Dit gebeurt door een deel van de kosten te vergoeden via een ontwikkeld subsidiemodel en het proces te ondersteunen met deskundigheid. Daartoe mobiliseert The Borneo Initiative zowel de vraag- als aanbodzijde door de keten van houthandel, bouwwereld, concessiehouders, overheden en bosexperts bij elkaar te brengen, te stimuleren en te ondersteunen.



- **Vlakglas**

Vlakglas Recycling Nederland is in 2012 opgezet met als doel het inzamelen en recyclen van vlakglasafval. Vlakglas wordt in de woning- en utiliteitsgebouw gebruikt: denk hierbij aan ruiten, spiegels en interieurbeglazing. Het uitgangspunt van Vlakglas Recycling Nederland is de cradle-to-cradle filosofie: materiaal wordt na gebruik volledig hergebruikt in een ander product. Er is een optimale kringloop, zonder restafval of kwaliteitsverlies. Schoon vlakglas is 100 procent herbruikbaar. Glas hergebruiken spaart het milieu, doordat er mindere ‘verse’ grondstoffen nodig zijn voor de productie van nieuw glas. Nieuw glas maken kost bovendien veel meer energie dan glas recyclen. Recyclen bespaart dus energie en CO₂-uitstoot. Het Nederlandse inzamel- en recyclesysteem voor vlakglas wordt gefinancierd met de verwijderbijdrage. Iedere producent of importeur die isolerend dubbelglas op de Nederlandse markt brengt, is verplicht deze bijdrage van € 0,50 per m² af te dragen aan Vlakglas Recycling Nederland.

Alhoewel er door vele aannemers al selectief wordt gesloopt en gerenoveerd, is het aandeel vlakglas dat gescheiden wordt aangeboden voor recycling nog relatief laag. Het vlakglas komt helaas nog vaak bij het puin of regulier afval terecht. Dit betekent veelal hoge kosten voor de afvoer van het afval en het is zonde van het milieu. De partijen waar Woonwenz mee samenwerkt, zoals bedrijven die kozijnen en/of beglazing vervangen maar ook bedrijven die glasschade herstel uitvoeren werken rechtstreeks samen met Vlakglas Recycling Nederland of leveren het uitgekomen glas in bij één van de inzamelpunten van Vlakglas Recycling Nederland. Goed voor het milieu en daarnaast is het aanbieden van het glas vaak kosteloos of wordt er een kleine vergoeding gevraagd voor de huur van een opslagcontainer.



Leefbaarheid en gebiedsontwikkeling





4

De leefbaarheid in de Venlose wijken is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. De situatie in 1998 liet volgens de leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties 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 2010 werd opnieuw de leefbaarheidssituatie gemeten. De leefbaarheid in de wijken waar wij actief zijn geweest, bleek enorm te zijn gestegen. Het blijkt dat aandacht voor de wijken écht loont. De kwaliteit van woon- en leefomgeving is niet alleen belangrijk voor bewoners. Ook voor de economische kracht van Venlo, de sociaal-economische vitaliteit van de wijken en natuurlijk ook voor de waarde van ons vastgoed

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

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

Woonwenz kiest ervoor om zich, waar het gaat om leefbaarheid, vooral te concentreren op de wijken waar wij substantieel bezit hebben. Ook in 2014 hebben wij ons volgens deze principes ingezet voor de leefbaarheid in onze wijken.

Leefbaar

30

4.1 Gevarieerde wijken door gebiedsgerichte aanpak

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

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

Voorbeelden gebiedsgerichte aanpak

• Venlo-Noord

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

Het afgelopen jaar zijn we fysiek bezig geweest met de bouw van fase 2 in Venlo-Noord, waarbij woningen gefaseerd werden gesloopt om plaats te maken voor kwalitatief goede sociale huurwoningen. De nieuwbouwwoningen hebben dezelfde hoogwaardige kwaliteit die de woningen uit fase 1 hebben. In 2014 zijn

43 woningen opgeleverd, waarvan 30 huurwoningen en 13 koopwoningen. Voortdurend wordt de woonbehoefte voor dit plangebied getoetst. Mocht er grote belangstelling zijn van buiten de wijk, dan kan besloten worden de locaties waar een bouwmogelijkheid op rust nog te bebouwen. Sinds vorig jaar is er gestart met het Buurt- en Bewonersnetwerk. Vanuit dit netwerk is Woonwenz in contact gekomen met de stichting "Venlo Groen Gewoon Doen". Uit dit contact is er in Venlo-Noord, aan de Van Postelstraat, een buurtmoestuin gerealiseerd.



• Venlo-Oost

In 2005 stelde de gemeente Venlo in samenwerking met Woonwenz de Wijkfoto Venlo-Oost op. Venlo-Oost was een gevarieerde, groene wijk, maar ook een wijk met leefbaarheids- en veiligheidsproblemen. Een wijk met een gebrek aan bepaalde typen woningen en voorzieningen en een openbare ruimte die verbeterd moest worden. Een jaar later werd officieel gestart met de gebiedsontwikkeling. De aanpak van Venlo-Oost is bijzonder door de grote variatie aan ingrepen, zeer afhankelijk van de buurt. Een gebied waar fors is ingegrepen, is Vogelhut / Bloemenbuurt. De

rtheid

Bremflats hebben hier plaatsgemaakt voor grondgebonden seniorenwoningen. De 135 zogenaamde Witte Woningen zijn gerenoveerd en de openbare ruimte is op hoogwaardige wijze opnieuw ingericht. De buurt biedt nu geschikte woningen voor zowel gezinnen met kinderen als senioren.

In de buurt Leutherberg is vooral op sociaal vlak geïnvesteerd. In het project Sociale Stijging zijn hier vele huishoudens thuis bezocht en geholpen met problemen op het gebied van inkomen, gezondheid, opvoeding, wonen en werk. Doel van het project was om mensen te laten 'stijgen op de sociale ladder' én om sociale cohesie in de buurt tot stand te brengen. Om die reden heeft Woonwenz ook al enkele jaren een buurtcoördinator in dienst die in de wijk een belangrijke rol speelt in de participatie van bewoners. Opvallend is dat de wijk door de landelijke Leefbaarometer veel beter beoordeeld wordt dan zes jaar geleden. Ook scoort de wijk in de stadspelling veel beter en is het aantal overlastmeldingen in de periode tussen 2009 en 2011 met maar liefst 37% gedaald. In diezelfde periode is de buurt Leutherberg, die een zeer negatief imago had, een stuk populairder geworden. Het aantal huuropzeggingen daalde van 11% naar 5%, terwijl het aantal reacties op vrijkomende woningen meer dan verdubbelde.

Belangrijker dan cijfers, is dat Venlo-Oost inmiddels gezien wordt als voorbeeldwijk op het gebied van participatie van bewoners. Met hulp van gemeente Venlo, Woonwenz en andere instanties zijn diverse bewonersinitiatieven van de grond gekomen. Deze hoge mate van participatie heeft ertoe geleid dat er in Venlo-Oost verschillende projecten op het gebied van zorg en welzijn zijn gestart én succesvol zijn geworden.

In 2014 zijn plannen voorbereid om ook de technische staat van de woningen aan te pakken. Het project is gedeeltelijk al opgestart in de wijk "De Ruit", namelijk renovatie van 117 woningen. Omdat veel bewoners graag in de Ruit willen blijven wonen, maar de huidige woningen daar niet voor geschikt zijn, worden voor deze 24 woningen nieuwe

plannen ontwikkeld. Deze woningen zullen gesloopt worden en vervangen door levensloopbestendige woningen. We voorzien hiermee in de wens dat bewoners tot in lengte van dagen in hun woning kunnen blijven wonen.

- **Blerick**

In 2013 is Woonwenz gestart met het Stadsdeel Ontwikkelingsplan (SOP) voor Blerick.

Belangrijke aanleiding was dat Blerick twee wijken kent die in het STRAK II als speerpuntwijk benoemd zijn, Blerick Midden (Hazenkamp) en Blerick-Noord (Vastenaovendkamp).

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

Om een goed beeld te krijgen van de situatie in Blerick is in 2013 gestart met de "herkenningsfase" van het project. Het project SOP-Blerick bestaat uit vijf (aaneengesloten) wijken, te weten; Blerick-Noord, Klingerberg, Blerick-Midden, Vossener en Blerick-Zuid. De wijken Hout-Blerick, Boekend en Trade-port zijn in dit project buiten beschouwing gelaten, om redenen dat hier niet of nauwelijks sprake is van problematieken op genoemde vlakken en anderzijds omdat Woonwenz en Antares in deze wijken relatief weinig bezit hebben.

In de herkenningsfase is gekomen tot een integraal gedeeld beeld van het omschreven gebied, door inventarisatie en analyse van feiten en gevoelens op sociaal maatschappelijk, sociaaleconomisch en ruimtelijk fysiek gebied. De uitvoering van de herkenningsfase is door Woonwenz in samenwerking met collega-corporatie Antares en de gemeente Venlo uitgevoerd. In totaal staan er in het omschreven gebied 10.635 woningen, hiervan is bijna 40% in eigendom van Antares (2265 woningen) en Woonwenz (1925 woningen).

Door een gezamenlijke bewustwording van de belangrijkste partners in het gebied, het transparant delen van gegevens en het gezamenlijk vaststellen van een herkenning van het gebied, kunnen krachten in latere stadia gebundeld worden.

Leefbaar

32



In de herkenningfase is op basis van beschikbare informatie vanuit onder andere de leefbaarometer, de veiligheidsmonitor, de stadspeilingen, demografische gegevens en alle andere beschikbare informatie gekomen tot een feitelijk beeld van het gebied.

De herkenningfase is in 2014 door Woonwenz afgerond en intern vastgesteld. De belangrijkste conclusies zijn dat zowel op sociaal maatschappelijk als sociaaleconomisch en ruimtelijk fysiek vlak het stadsdeel als zwak te typeren is. Er is in de wijken relatief weinig sociale samenhang, de bewoners zijn gemiddeld laag opgeleid en ruim 40% van de huishoudens heeft een inkomen dat lager dan € 34.678,-. Verder is woningbestand van Woonwenz in het stadsdeel vrij oud, ruim 45% van de woningen is gebouwd voor 1970 en ruim 72% voor 1990.

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

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

Verder is Woonwenz vooruitlopend op het totale plan, actief in Blerick-Noord waar met name leefbaarheidsinitiatieven plaatsvinden, in Blerick-Zuid aan de Dautzenbergstraat, de Stadhoudersstraat met herontwikkeling van deze locaties en zoals eerder genoemd in het centrum van Blerick met de herontwikkeling van de oude Staaylocatie aan de Witherenstraat.

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

In de onderhandelingsfase zal met de partners en de overige stakeholders in het gebied (bewoners, zorgpartijen, politie, etc.), op basis van de feiten en gevoelens uit de herkenningfase gekomen moeten worden tot sferbeelden van de gewenste situatie. Deze sferbeelden zullen uiteindelijk leiden tot een realistische visie met overeengekomen uitvoeringsplannen binnen de diverse domeinen. Dit wordt in 2015 voortgezet.

In het voorjaar van 2015 zal er in samenwerking met de gemeente Venlo, Antares en Woonwenz een werkconferentie plaats vinden om de fase van visievorming met uitvoeringsplannen op te starten.

Doelstelling is de "onderhandelingsfase" 2015 af te ronden. Hierna kan de realisatiefase starten waarbij de projecten zoals deze in het uitvoeringsprogramma zijn omschreven uitgevoerd worden.

• **Woonwagengebeheer**

Met ingang van 1 juli 2014 heeft Woonwenz het beheer van de woonwagenlocaties overgedragen aan PIM Zuid. In samenwerking met gemeente Venlo en PIM Zuid zijn in 2014 de voorbereidingen in gang gezet om over te gaan tot herstructurering van 8 woonwagenlocaties;

- Bisschop Hoensbroekstraat
- Louisenkampstraat
- Horsterweg
- Schoolweg

rtheid

- Sleedoornstraat
- Alberickstraat
- Burgemeester Gommansstraat
- Hanikerweg

De uitvoering van de herstructurering gebeurt in partnership tussen de gemeente Venlo en Woonwenz op basis van de afspraken in het STRAK 2012-2015.

4.2 Samenwerken is cruciaal

Woonwenz is continu aanwezig in de wijken. Het rechtstreekse contact met de bewoners is een belangrijke basis voor de ontwikkeling van wijken. Huisbezoek, spreekuur in wijksteunpunten en sociale controle binnen leefbaarheid, gebruiken we als middelen om (noodzakelijke) acties te ondernemen. We trekken hierin op met diverse instanties, zoals de gemeente, politie, zorg- en welzijnsinstanties, bewonerswerkgroepen en wijkoverleggen. In 2014 participeerden wij onder andere in handavingsprojecten. Samen met de gemeente

Venlo en politie zorgden wij mede voor de bezetting van wijkinformatiepunten en zetten wij onze buurtbeheerders in om controle te houden op de leefbaarheid.

- **Gedeelde verantwoordelijkheid**

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

- **Buurt en Bewonersnetwerk**

Venlo-Oost

Venlo-Oost kent sinds 2011 een buurt- en bewonersnetwerk. Een netwerk waarin bewoners en



Leefbaar

34

instanties samen optrekken in het vorm geven van de eigen woonomgeving. Diverse instanties zoals scholen, politie, Wel.kom, Woonwenz, vv Vos, via VVV etc. maken eveneens onderdeel uit van dit netwerk. Deze organisaties werken binnen het netwerk samen aan hetzelfde doel, namelijk een goede leefbaarheid, een fijne samenwerking en een betere samenhang in hun eigen wijk. Het buurt- en bewonersnetwerk Venlo-Oost fungeert als klankbord, ideeënaanbrenger en verbinder in de buurt. Inmiddels zijn er circa 50 buurtbewoners actief in het buurt- en bewonersnetwerk en dit aantal groeit gestaag. Het bewonersnetwerk is echter geen statisch gegeven. Mensen komen en gaan en voelen zich niet bij ieder onderwerp even betrokken. Voor nieuwe mensen die zich geroepen voelen om in dit bewonersnetwerk te participeren is er altijd ruimte op basis van gelijkwaardigheid. Het bewonersnetwerk dient een plek te zijn waar bewoners informatie met elkaar kunnen delen, waar samenwerkingsverbanden ontstaan of waar als gezamenlijk ervaren blokkades aangekaart kunnen worden.

Vastenavondkamp

In 2013 is er een begin gemaakt met het opzetten van een buurt- en bewonersnetwerk in de Blerickse wijk Vastenavondkamp. Instanties werken hier samen met de bewoners op gebied van leefbaarheid. Na een voorzichtig begin, zijn er nu ongeveer 25 bewoners actief. Van hieruit zijn een aantal initiatieven in uitvoering of in voorbereiding, zoals een moestuin, opruimploegen van zwerfafval en buurtpreventie. In 2014 heeft het buurt- en bewonersnetwerk initiatief genomen, om een wijkdag te organiseren, onder de naam "Vastenavondkamp Centraal". In samenwerking met diverse verenigingen in de buurt (zoals scouting, schutterij, winkeliersvereniging, basisschool). Het verschil met 2013 is dat de bewoners het nu zelf geregeld hebben en de instanties, zoals Woonwenz, alleen maar hebben gefaciliteerd. Verder zijn er in 2014 een aantal nieuwe initiatieven opgestart, zoals een repaircafé en meerdere opruimploegen en zijn de winkeliers van het winkelcentrum Vastenavondkamp zich aan het verenigen.



Venlo-Zuid

Buurt- en bewonersinitiatieven worden steeds belangrijker. Daarom is er ook in Venlo-Zuid een bewonersnetwerk opgericht. Iedereen met een idee of probleem is welkom. Deze ideeën of problemen worden vervolgens kort besproken, waarna de uitvoering in handen komt van een werkgroep. Er zijn meerdere werkgroepen actief, iedere werkgroep gericht op een ander thema. Enkele voorbeelden van behandelde thema's in 2014 zijn, "Hoe maken en houden we Venlo-Zuid schoon?", verbeteren van een aantal onveilige verkeerssituaties, de burenhulp, de burendag en de communicatie. Maar ook hoe kunnen school en buurt samenwerken en wat zijn huizen van de wijk.

De werkgroep communicatie is verantwoordelijk voor de Wijkkrant, website en voor een deel ook voor de Facebook pagina. Het doel van de werkgroep communicatie is:

- iedereen op de hoogte brengen en houden van ontwikkelingen in Venlo-Zuid
- de activiteiten weergeven van het bewonersnetwerk en de werkgroepen, uitwisselen van ervaringen, zodat er van elkaar geleerd kan worden
- de marktplaats voor het vinden van medestanders van je idee en het zoeken en vinden van oplossingen.

Venlo-Noord

Reeds sinds 2012 is er een buurt- en bewonersnetwerk actief in Venlo-Noord. In eerste instantie wisten we met

rtheid

dit overleg de bewoners nog maar beperkt te bereiken. Sinds eind 2014 is dit overleg in een enigszins aangepaste vorm onder de naam Stuurgroep Noord verder gegaan. Tijdens de overleggen zitten buurtbewoners en betrokken instanties uit de wijk met elkaar aan tafel en komen er diverse onderwerpen aan bod. Een belangrijk initiatief heeft eind december plaatsgevonden, waarbij een bewonerswerkgroep een kerstboom en een kerstmarkt teruggebracht heeft in de wijk. Hierbij vond samenwerking plaats tussen de schoolkinderen, de dagbesteding, het huis van de wijk en diverse buurtbewoners.



• Wijkteams

Begin 2012 is er in Venlo-Oost een start gemaakt met de introductie van wijkteams. In het project Wijkteams

werkt een consultant van MEE, een medewerker van een huisartsenpraktijk, een wijkverpleegkundige, een medewerker van de gemeente Venlo, een medewerker Woonwenz en een maatschappelijk werker samen in één team om de best mogelijke oplossing te vinden voor de hulpvragen van de wijkbewoners. Het wijkteam is daarmee de ingang voor alle vragen op het gebied van Wonen, Werken, Welzijn en Zorg geworden. Deze nieuwe structuur is het antwoord op de vele bezuinigingen en de overheveling van steeds meer taken vanuit de AWBZ naar de WMO en daarmee komt de zeggenschap over de beschikbare middelen in handen van de lokale overheid die met minder steeds meer moet bewerkstelligen. Het wijkteam is de kern en de spil van een nieuwe aanpak. Hier worden vragen bekeken en benaderd vanuit de vraag wat mensen en hun netwerken nog wel kunnen. Via eigen kracht, sociaal netwerk, algemene voorzieningen en tenslotte individuele voorzieningen wordt bekeken wat een adequate oplossing is. Het wijkteam werkt in de toekomst op basis van integrale wijkbudgetten vanuit de WMO, AWBZ, ZVW en overige budgetten die in de wijk worden geïnvesteerd.

Wij participeren sinds 2014 in de vier wijkteams Blerick-Noord, Venlo-Zuid, Venlo-Oost en Venlo-Noord.



Leefbaar

36

- **Problemen vroegtijdig signaleren**

Onze aanwezigheid in de wijken en de samenwerking met andere partijen leidt er ook toe dat wij signalen van leefbaarheidsproblemen eerder krijgen en accuraat kunnen handelen. Ook in 2014 kwamen bij ons weer gevallen van overlast binnen. Daarvan konden wij er veel, vaak met hulp van samenwerkingspartners, zelf oplossen. Ook participeren wij in het gemeentelijk project Buurtbemiddeling, waarmee geprobeerd wordt om burens die problemen met elkaar hebben in een vroeg stadium bij elkaar te brengen. In een aantal gevallen was de overlast zo weerbarstig dat een juridische procedure als ultiem middel werd ingezet. In 9 situaties is vóór de rechterlijke uitspraak overeengekomen dat de huurder de woning zou verlaten. In alle gevallen koos de huurder ervoor om zelf de sleutels vóór de ontruiming in te leveren. In een enkele situatie van hennepsteelt proberen wij met de huurder overeen te komen dat er vrijwillig voor een tweede kanscontract wordt gekozen. In alle andere gevallen vragen wij, bij geconstateerde hennepsteelt, zonder uitzondering een ontruimingsvonnis aan bij de kantonrechter. Dit, voor ons al jaren geldende, beleid is in 2010 onderschreven door het ondertekenen van het convenant drugsoverlast met de gemeente Venlo en de Venlose woningcorporaties. In 2012 zijn deze uitgangspunten ook opgenomen in het Hennepconvenant Limburg dat is gesloten tussen de gemeentes, politie, arrondissementsparketten, woningcorporaties, netwerkbeheerders en het UWV. Het convenant maakt informatie-uitwisseling en samenwerking tussen de convenantpartners mogelijk ten behoeve van een integrale aanpak van hennepsteelt in Limburg.

Daarnaast is in 2012 een samenwerkingsovereenkomst schuldhulpverlening voor 3,5 jaar ondertekend met de gemeente Venlo en collega-corporaties. Dit om onze intensieve samenwerking te continueren op het gebied van het tegengaan van woningontruimingen op basis van huurachterstand. Doel is dan ook voorkomen (preventie) van woningontruiming op basis van huurachterstand. Vaak ligt hier een achterliggende problematiek aan ten

grondslag en hebben deze partijen samen oog voor eventuele multiproblematiek en psychosociale factoren. Schuldhulpverlening is hierbij een middel dat ingezet kan worden om de zelfredzaamheid van mensen of het herstel naar deze zelfredzaamheid te ondersteunen. Een woningontruiming brengt meestal veel leed en (maatschappelijke) kosten met zich mee wat we gezamenlijk graag willen proberen te voorkomen. Ook neemt Woonwenz deel aan het zorgnetwerk; een maandelijks overleg met de gemeente, GGZ Bemoeizorg, Politie, Welzijnsinstelling, Bureau jeugdzorg, de andere Venlose woningcorporaties en eventuele overige partners. Hier worden alle voorkomende problemen bij inwoners van de gemeente Venlo besproken waarbij een multidisciplinaire inzet nodig is om tot een gezamenlijke aanpak te komen. Zodoende worden probleemconflicten en/of overlastsituaties voorkomen, verminderd en bestreden binnen de gemeente Venlo. Daarnaast heeft het zorgnetwerk ten doel om zorgwekkende zorgmijders op te sporen.

4.3 Vitale stad

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

- **Q4**

De wijk Q4 aan de rand van het stadscentrum van Venlo raakte vanaf de jaren zeventig in hoog tempo in verval. Veel panden werden oneigenlijk gebruikt en de bewoners trokken massaal weg uit deze centrumwijk die de schakel is tussen de Venlose binnenstad, de Maas en de groene

rhheid

omgeving van het Wilhelminapark. De gemeente Venlo, Woonwenz en aannemersbedrijf Jongen Venlo B.V. willen van de potentiële wijk weer een onderdeel van het kloppende stadshart van Venlo maken, met het accent op wonen in een culturele omgeving. Woonwenz heeft in 2013 in het hart van de wijk het bouwblok Bergstraat gerealiseerd. Hier zijn verschillende woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen en kleine commerciële ruimtes voor ondernemers.

In 2014 is er in samenwerking met de gemeente Venlo, aannemersbedrijf Jongen en Woonwenz gekomen tot overeenstemming van het bouwblok Schriksel met de hierin gelegen monumentale St.Jacobskapel. Zonder de uitgangspunten van het wijkontwikkelingsplan uit het oog te verliezen zijn de contracten voor een realistisch uitvoeringsprogramma getekend. Hierin realiseert Woonwenz 10 atelierwoningen en 9 eengezinswoningen voor de sociale huur. Verder worden er voor rekening en risico van aannemersbedrijf Jongen 4 loft-woningen in het voormalige gemeentekantoor aangrenzend aan de St.Jacobskapel gerealiseerd en 19 zorgappartementen voor Daelzicht. De St.Jacobskapel wordt door de gemeente via een tenderprocedure aan de markt aangeboden, waarbij gezocht wordt naar een duurzame passende functie-involving van de kapel. De realisatie van het blok Schriksel zal in 2015 plaats vinden. Hiermee is na realisatie van dit blok het gebied ten zuiden van de Bolwaterstraat tot en met theater de Maaspoort opnieuw ingericht tot en hoogwaardige culturele woon- en werkwijk.

- **Venlo Studentenstad**

In 2012 zijn extra studentenkamers in de flats aan de Koninginnesingel gerealiseerd, waar op de begane grond ook de door ons gerealiseerde Studentensociëteit The Hub zich bevindt. Deze plannen maken deel uit van een grotere visie om Venlo aantrekkelijker te maken voor studenten. Wij werken daarin samen met onder andere VenloPartners, woningcorporatie Antares,

Fontys Hogescholen, de Universiteit Maastricht en het bedrijfsleven. In samenwerking met verschillende partners willen we ervoor zorgen dat er voor de toekomst voldoende 'high potentials' in de stad gevestigd zijn. Door studenten in een vroeg stadium aan Venlo te binden en vervolgens te zorgen voor een goed werkklimaat, kan dit op termijn van grote betekenis zijn voor de vitaliteit van de stad. Eind 2014 is het besluit genomen om de samenwerking op studentengebied met Antares meer vorm te geven en de krachten op dit gebied verder te bundelen.



Leefbaar

4.4 Sponsorbeleid

Met een gericht sponsorbeleid wil Woonwenz bijdragen aan de vitaliteit van de stad. Wij blijven ons richten op maatschappelijke en culturele zaken/initiatieven en activiteiten in de wijken waar wij actief zijn. Nadrukkelijker wordt per activiteit de betrokkenheid van onze huurders gezien. In 2014 is € 15.448 aan sponsoruitgaven besteed. Een overzicht van de gesponsorde activiteiten is opgenomen in Tabel 24.

Onderstaand per sponsoractiviteit een toelichting:

- **Venloop:**

Betreft een groots loop-evenement met vele duizenden deelnemers aan de diverse wedstrijden. Niet de topsport staat op de voorgrond maar vooral bewegen voor alle geledingen van de bevolking. Het project heeft een grote invloed in de Venlose samenleving en bindt alle bevolkingslagen in sportieve zin. Bovendien loopt het parkoers door diverse stadsdelen en buurten waar wij substantieel bezit hebben. De sponsoring behelst geen geldelijke bijdrage, maar is de tegenwaarde van het beschikbaar stellen van een kantoorruimte in een plint

onder een appartementencomplex (mede in het licht van leegstandbestrijding en aantrekking naar andere reguliere huurders van commerciële ruimtes in dezelfde plint).

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

Carnaval is een volksfeest van ongekeerde omvang in Venlo. Op de zaterdag bezoeken meer dan 40.000 carnavalsvierders de Venlose binnenstad. Dit zijn echter veelal jongeren. Voor de ouderen (denk dan aan 60+) is er weinig gelegenheid om in een eigen sfeer de carnaval te beleven. Door deze bijdrage is het mogelijk voor ouderen om in een beschermde omgeving toch van de carnaval te genieten. Veel huurders van Woonwenz bezoeken ook deze carnavalsmiddag. Dergelijke evenementen dragen bij aan een vitale stad; het vindt plaats in het Kloosterkwartier waar wij bezit hebben.

- **Stichting Venlo Danst:**

Aan de Stichting Venlo Danst wordt een leegstaande ruimte gratis ter beschikking gesteld ten behoeve van opslag voor een groep rolstoeldansers. Hiermee wordt deze doelgroep geholpen in de uitoefening van haar hobby waarmee zij beter kan integreren in de samenleving.

Overzicht sponsoring 2014	Bedrag
Venloop (huur kantoor)	PM
Jocus (o.a. tbv Fiedelzaoterdaag)	€ 6.050,00
Stichting Venlo Danst	€ 356,94
Intro-festival	€ 605,00
Venlolympics	€ 121,00
Ziekentriduüm	€ 500,00
Ut Raodhoes	€ 1.815,00
The Borneo Initiative	€ 1.000,00
Marcato Mondial	€ 5.000,00
VVV-Venlo: beschikbaar stellen grond tbv parkeerplaatsen	PM
Totaal	€ 15.447,94

Tabel 24

rtheid

- **Intro-festival:**

Betreft ondersteuning van de introductie van nieuwe studenten in de Venlose binnenstad (mede in het belang van het promoten van Venlo als studentenstad). Ondersteuning was mede gericht op de marketing van onze studentenwoningen.

- **Venlolympics:**

Betreft ondersteuning van de organisatie van een sportdag voor kinderen uit de gemeente Venlo.

- **Ziekentriduüm:**

Betreft een meerdaagse bijeenkomst voor de ouderen, zieken en gehandicapten in Venlo-Noord waar wij substantieel bezit hebben.

- **Ut Raodhoes:**

Betreft een bijdrage aan organisatie van activiteiten in het gemeenschapshuis in Blerick. Mede in het licht van de opstart van het Stadsdeelontwikkelingsplan voor Blerick.

- **The Borneo Initiative:**

Bijdrage bestemd voor stimulering inzet duurzame materialen (in 2014 is de laatste bijdrage aan dit project betaald).

- **Marcato Mondial:**

Betreft een multiculturele wereldmarkt in het stadsdeel Blerick. Stadsdeel Blerick is een van onze speerpuntwijken voor de komende jaren. Woonwenz bezit daar circa 2.000 woningen. Deze markt wordt altijd druk bezocht door alle geledingen uit Blerick; waaronder ook veel huurders van Woonwenz.

- **VVV:**

Hier is geen sprake van een geldelijke bijdrage. Woonwenz is eigenaar van een nabij het stadion van VVV gelegen stuk grond dat aan VVV ter beschikking is gesteld ten behoeve van parkeerplaatsen. VVV heeft het betreffende perceel voor eigen kosten ingericht als parkeerplaatsen.

Op deze wijze sparen wij beheerskosten voor het betreffende perceel.

4.5 Uitgaven leefbaarheid

In 2014 heeft Woonwenz aan buurtbeheer en overige leefbaarheidsactiviteiten in buurten en wijken € 862.000 uitgegeven. Deze bedragen betreffen alleen de direct toegerekende kosten aan leefbaarheid en zijn dus exclusief de inzet van indirecte medewerkers in projecten en investeringen in leefbaarheidsbevorderende nieuwbouw- of renovatieprojecten.

Betrokkenheid van belanghebbenden bij beleid en beheer





5

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

Woonwenz heeft altijd bijzondere waarde gehecht aan goede participatie van haar

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

Betrokken

5.1 Huurders en bewonerscommissies

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

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

In 2014 participeerde Woonwenz in:

- Bewonerswerkgroepen/-commissies: Mariënhoven, Jan Vermeer/Vincent van Gogh-flats, Enfaataate, Beeldenfabriek, Postflat, Casinoflat, Gelreveste, Bakkersstraat e.o., Witte woningen, Oodestaate, Rutgerusgang, Maria Regina, Julianaflat, Klokkengietersstraat, Rozenhof I+II+Blaeckhof, Crescendo, Wachtpost, Rijnbeek, Stadhoudersstraat, Meidoornstraat.
- Beheercommissies ontmoetingsruimtes: 't Sprungske, d'n Baand, De Houtsnip, Casinopark, Veerpaerdjes, Maria Regina, Tegelseweg.
- Diverse wijkoverleggen en dorpsraden (thema's volkshuisvesting en leefbaarheid)

Als dank voor de inzet organiseerde Woonwenz ook in 2014 een vrijwilligersbijeenkomst, waar vrijwilligers ervaringen met elkaar konden uitwisselen.

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

Interne Klachtencommissie Woonwenz

Wij kennen een interne klachtencommissie (met actieve participatie van vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie) waar huurders, maar ook woningzoekenden via een korte en informele weg met klachten over het handelen van Woonwenz terecht kunnen. Ook kan de huurdersorganisatie de van haar leden ontvangen klachten rechtstreeks inbrengen in het overleg. Op deze wijze wordt maximale transparantie bereikt en rechtstreeks invloed verleend op het beleid van klachtenafhandeling. Leidt de behandeling in deze commissie niet tot een voor de cliënt bevredigend resultaat dan is er nog de weg naar de Regionale Geschillencommissie en de Kantonrechter. De interne commissie staat los van de op grond van het BBSH verplichte Geschillencommissie. In 2014 is voor de interne klachtencommissie een reglement opgesteld, dat in januari 2015 door het MT is vastgesteld.

Regionale Geschillencommissies Noord- en Midden-Limburgse Woningcorporaties

Voor de onafhankelijke afhandeling van geschillen tussen Woonwenz en haar cliënten zijn wij aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburgse Woningcorporaties. Sinds 2011 vervullen wij het ambtelijk secretariaat van deze commissie. Geschillen kunnen worden voorgelegd aan de commissie als betrokkenen van mening zijn dat zij onvoldoende gehoor vonden bij de interne klachtencommissie. Daarnaast staat het de cliënt vrij te allen tijde rechtstreeks bij de Regionale Geschillencommissie een klacht in te dienen. Het advies van de Regionale Geschillencommissie is bindend. In 2014 werden 2 klachten ingediend over Woonwenz bij de Regionale Geschillencommissie. De klachten en eventuele uitspraken van de Regionale Geschillencommissie zijn opgenomen in Tabel 25.

enheid

Aard van de klacht	Uitspraak regionale Geschillencommissie
Plaatsen traplift	Deels ongegrond
Conflict burens inzake schuurtje	Deels ongegrond

Tabel 25

Huurdersorganisatie

De Huurdersbelangenvereniging Venlo-Blerick en omstreken (HBV) is de huurdersorganisatie, waarmee Woonwenz een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten en die als zodanig is erkend als zijnde representatief voor onze huurders. Om die reden krijgen alle nieuwe huurders het aanbod om een jaar lang voor rekening van Woonwenz lid te worden van de HBV. De relatie tussen Woonwenz en HBV is er een van vertrouwen en respect voor elkaars specifieke positie. Discussies worden in een open dialoog gevoerd met begrip voor elkaars standpunten. Twee leden van de HBV hebben zitting in de interne klachtencommissie van Woonwenz.

Bijdrage aan bewonerscommissies en de huurdersorganisatie

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

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

De bijdrage van Woonwenz aan de HBV over 2014 bestond uit:

- € 2,21 per huurder van Woonwenz, die lid is van de HBV
- € 1,83 per huurwoning van Woonwenz
- Vergoeding van het lidmaatschap van de HBV voor één jaar voor elke nieuwe huurder van Woonwenz
- Vergoeding van huur, belastingen en energiekosten van het kantoorpand van de HBV

- Bijdrage in de kosten van scholing, seminars en bijeenkomsten
- In het verslagjaar 2014 werd voor bovenstaande kosten een totale bijdrage verleend van € 50.803.

5.2 Gemeentes en collega-corporaties

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

Strategisch Akkoord met de gemeente Venlo, Antares en Woonservice Urbanus

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

Het STRAK is een akkoord op hoofdlijnen, waarin te volgen beleid, principes van samenwerking, accenten van uitvoering, speerpunten, etc. werden afgesproken. Daarna is in 2012 een begin gemaakt met de zogenaamde bilaterale afspraken per individuele corporatie. Dit proces stagneerde in het voorjaar van 2012, omdat de gemeente in haar kadernota aangaf in financieel “zwaar weer” te verkeren. Afspraken over uit te voeren samenwerkingsprojecten waren niet meer aan de orde, omdat de gemeente haar financiële inbreng (nog) niet kon aangeven. Ook waren in een aantal majeure dossiers (zoals woonwagens, centrum Blerick en Q4) nog geen inhoudelijke afspraken gemaakt omdat de standpunten (te) ver uit elkaar lagen.

In 2013 zijn de gesprekken weer opgepakt. Met de gemeente Venlo en de collega woningcorporaties Antares en Urbanus werd in 2013 gewerkt aan een uitwerking op projectniveau van het Strategisch Akkoord 2012-2015. Voorheen werden dergelijke afspraken in bilaterale afspraken afzonderlijk vastgelegd. In 2013 is tussen

Betrokken

44

de betrokken partijen afgesproken om dit voortaan in één document vast te leggen. Immers de projecten beïnvloeden ook elkaar. In 2014 heeft de verdere uitwerking plaatsgevonden; eind 2014 is er overeenstemming bereikt over de inhoud van de tekst. Bovenstaande wil niet zeggen dat er geen activiteiten hebben plaatsgevonden. In goed onderling overleg tussen partijen is gedurende het gehele traject de uitvoering van de onderscheiden projecten ter hand genomen. Dit betekent dat de in het STRAK afgesproken activiteiten geen hinder in de realisatie hebben ondervonden en nagenoeg alle conform afspraken konden worden afgerond c.q. in uitvoering zijn genomen. Eind 2014 zijn de gesprekken gestart om te komen tot een nieuw STRAK in 2015. Inmiddels heeft Wonen Limburg ook woningbezit in de gemeente Venlo en zal betrokken worden bij de nieuwe STRAK-afspraken.

Prestatieafspraken met gemeente Horst aan de Maas en Wonen Limburg

Met de gemeente Horst aan de Maas is door Woonwenz een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de periode 2012-2020, welke de basis vormt om samen te werken op het vlak van volkshuisvesting in de gemeente Horst aan de Maas. Middels deze samenwerking zien we de mogelijkheid om de regionale woningmarkt mee te ondersteunen. In de samenwerkingsovereenkomst is nadrukkelijk vastgelegd dat wij niet willen bouwen voor leegstand maar willen investeren in wijken, dorpen en kernen, waar dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt nodig is zodat de leefbaarheid en goede woonomgeving bijdraagt aan een vitale regio. Voornamelijk is gestart met twee projecten in Meerlo (4 woningen) en Melderslo (8 woningen). Deze projecten zijn halverwege 2014 opgeleverd. Eind 2014 is gestart met een onderzoek naar de wenselijkheid van realisatie van nog een project in Melderslo.

De markt en de behoefte van de kernen zijn voor ons verder bepalend voor investeringen binnen deze gemeente. Uitgangspunt hierbij is, zoals reeds opgemerkt, dat wij niet bouwen voor leegstand. Daarom is in 2013 in samenwerking met de gemeente Horst aan de Maas en Wonen Limburg

gewerkt aan een kwantitatief feitenonderzoek naar de behoefte aan sociale huurwoningen in de onderscheiden kernen in Horst aan de Maas. De resultaten van dit onderzoek zijn mede de basis voor de op 18 december 2013 tussen de gemeente Horst aan de Maas, Wonen Limburg en Woonwenz ondertekende prestatieafspraken 2013-2015. Deze afspraken zijn gezamenlijk gepresenteerd aan de gemeenteraad van Horst aan de Maas. In 2014 bleek dat het moeilijk is voor de gemeente om de onderscheiden kernen te overtuigen van het feit dat er in een aantal gevallen geen of slechts marginaal behoefte is aan nieuwbouw (mede met het oog op de geprognosticeerde krimp vanaf 2030). Om die reden is besloten om, indien daar behoefte aan was, gezamenlijk (gemeente en woningcorporaties) de afzonderlijke kernen te bezoeken en te informeren over de stand van zaken. Circa 6 kernen hebben daarvan gebruik gemaakt.

5.3 Zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke organisaties

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

enheid

goede contacten met de politie door Woonwenz als zeer waardevol ervaren.

5.4 Onderwijsinstellingen

Goede voorzieningen op het gebied van basisonderwijs vormen vaak het hart van een wijk. Een vaak gehoord adagium is: “zonder school geen wijk”. Huisvesting van onderwijsvoorzieningen vindt steeds vaker geclusterd plaats in de vorm van brede scholen in multifunctionele accommodaties. Woonwenz is ook actief op het gebied van maatschappelijk vastgoed en beschouwt onderwijsinstellingen daarom zeker als belanghouders. Dit geldt voor alle vormen van onderwijs. Bij de door Woonwenz voorgestane wijkgerichte aanpak speelt een goede onderwijsvoorziening een grote rol.

Nu Venlo steeds meer instituten voor hoger en universitair onderwijs kent, ontstaat de vraag naar studentenhuysvesting. Om hier goed op in te spelen wordt samengewerkt met Fontys Hogeschool, Universiteit Maastricht, gemeente Venlo, woningcorporatie Antares, studentenverenigingen en VenloPartners.

5.5 Koepelorganisatie

Wij zijn aangesloten bij Aedes, koepel van woningcorporaties. Maatregelen van nationale of Europese overheden hebben ingrijpende gevolgen voor de sector en gaan vaak gepaard met forse heffingen of belastingen, die de investeringskracht van de corporaties sterk beperken. Een sterke brancheorganisatie kan via ingangen bij de politiek, aandacht vragen voor de specifieke problemen van de sector. Wij zijn van mening dat Aedes te veel met de politiek samengewerkt en te weinig vanuit de belangen van de woningcorporaties. Wij zijn dan ook ronduit ontevreden over de afspraak die Aedes met de Minister heeft gemaakt inzake de Verhuurdersheffing. Daar had veel krachtiger stelling tegen moeten worden ingenomen. Wij hebben dat

ook bij Aedes aangegeven. Vooralsnog kiezen wij er voor om lid te blijven van Aedes vanuit de solidariteitsgedachte; echter wij zullen de opstelling van Aedes wel zeer kritisch blijven volgen.

Daarnaast wordt binnen het Platform Limburgse Woningcorporaties (waarvan wij het voorzitterschap voeren) de actualiteiten binnen de sector met alle Limburgse corporaties besproken. Daar waar mogelijk en wenselijk, wordt gezamenlijk opgetrokken om de belangen van corporaties te vertegenwoordigen.

5.6 Overige belanghouders

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

De organisatie





6

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

Ons Ondernemingsplan “Onderweg in een veranderende omgeving” beschrijft op hoofdlijnen de aanpassingen die in de organisatie de komende jaren worden doorgevoerd. In 2013 hebben wij een Organisatie- en formatierapport vastgesteld op basis waarvan de organisatie “fit for the future” is ingericht. In september 2013 is de nieuwe organisatie vorm gegeven. De echte verandering komt echter tot stand door een andere werkwijze en andere cultuur. Daarvoor dient het organisatie- en formatieplan als randvoorwaarde. Om te komen tot een andere werkwijze en cultuur is in 2013 een implementatieplan vastgesteld. In dit implementatieplan wordt middels een plateauplanning op vier niveaus vanuit de principes Mens, Cultuur, Processen en ICT gewerkt aan de organisatieverandering. In 2014 is het implementatieplan verder uitgerold binnen de organisatie. Met name het cultuuraspect heeft in 2014 veel

aandacht gekregen. Middels spelvarianten en Woonwenzjes zijn de medewerkers bewust gemaakt van cultuuraspecten die aandacht behoeven. Ook was er veel aandacht voor procesgericht werken. Zo is er een opzet gemaakt om procesgericht werken te borgen in de organisatie. Het jaar 2015 zal in het teken staan van verdere implementatie hiervan. In 2014 is gestart met het verrichten van bedrijfsbezoeken waarbij vooral corporatie-branchevreemde organisaties worden bezocht. Getracht wordt lering te trekken uit de benadering van deze bedrijven van onder andere hun markt en klanten en gezien wordt om er kansen liggen om een dergelijke benadering door te vertalen naar de Woonwenz-organisatie.

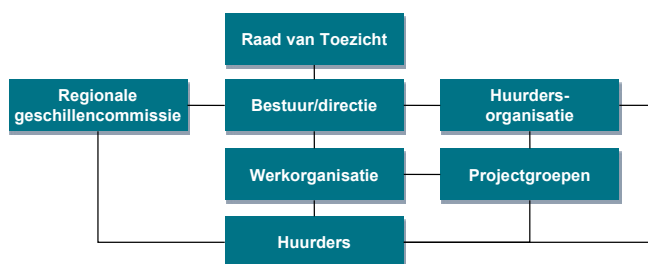
De huidige organisatie is ingericht om uitdagingen, ook in de toekomst, aan te gaan. Toch zal de effectiviteit ook de komende jaren verbeterd moeten worden. Een steeds complexere wordende omgeving door een steeds grotere regeldruk, verwetenschappelijking, demografische ontwikkeling, samenwerkingsprocessen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

De orga

48

6.1 Bestuurlijke organisatie

In 2014 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in onze bestuurlijke organisatie. De bestuurlijke organisatiestructuur van Woonwenz is afgebeeld in Figuur 3.



Figuur 3

Bestuur/directie

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

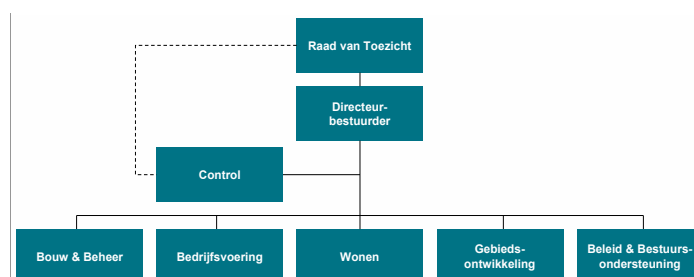
- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de organisatie
- de resultatenontwikkeling
- het beleid ten aanzien van de deelnemingen

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

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

6.2 Bedrijfsorganisatie

Het aantal fulltime equivalenten (fte) per 31 december 2014 is: 83,7 (31 december 2013: 87,1). Het gemiddeld aantal bij Stichting Woonwenz werkzame werknemers was in 2014 89,5 fte (2013: 85,0 fte). Eén fte is een volledige werkweek van 36 uur. De organisatiestructuur per 31 december 2014 is afgebeeld in Figuur 4.



Figuur 4

In 2012 hebben de leidinggevenden bij Woonwenz gezamenlijk een management development traject doorlopen waarbij onder externe begeleiding gewerkt werd aan een kwaliteitsslag gericht op een cultuurverandering binnen Woonwenz. De waarden die Woonwenz wil behouden en versterken in haar cultuur zijn: vakmanschap, professionaliteit, resultaatgerichtheid en loyaliteit. Zo worden verantwoordelijkheden laag in de organisatie neergelegd, proactiviteit bevordert, een gevoel voor Woonwenz-belang (boven eigen- of afdelingsbelang) gecreëerd en is er continue aandacht voor transparantie en integriteit bij het handelen voor of namens de organisatie. In maandelijkse personeelsbijeenkomsten geeft de

organisatie

directeur-bestuurder transparant informatie over de actualiteit.

De leidinggevendenden binnen de aangepaste organisatie welke het management development traject nog niet hebben doorlopen, zijn in 2014 gestart met een dergelijk traject. Dit wordt begin 2015 afgerond.

Samenstelling managementteam

Het managementteam is per 31 december 2014 als volgt samengesteld:

Directeur-bestuurder	F. van Engelen (voorzitter)
Controller i.o.	J. Keunen
Strategie en innovatie	J. Leunissen
Manager Beleid & Bestuursondersteuning	H. van Rooij
Directeur Bouw & Beheer	J. Görtz
Manager Wonen	L. Voncken
Manager Gebiedsontwikkeling	P. Renkens
Manager Bedrijfsvoering	R. van Tilburg

Personeel

Onze medewerkers zijn de motor van de organisatie. Om een organisatie goed te laten functioneren is de inbreng van mensen onontbeerlijk. Binnen Woonwenz zijn onze medewerkers samen met onze klanten de belangrijkste belanghouders. De tijd waarin we leven kenmerkt zich door snel opeenvolgende ontwikkelingen. Die snelheid zal in de toekomst zeker niet afnemen. Deze dynamische omgeving stelt hoge eisen aan medewerkers. Op diverse vakgebieden moeten de medewerkers verder professionaliseren om de toenemende complexiteit het hoofd te bieden. Naast kennis wordt ook een beroep gedaan op flexibiliteit en verandervermogen. Om bij de tijd te blijven, verandert de organisatie en stelt nieuwe eisen. Om medewerkers hierin te ondersteunen is in 2012 een nieuw personeelsbeleidsplan opgestart. De diverse elementen van dit plan hebben als doel om medewerkers te prepareren voor de toekomst die steeds anders zal zijn. In 2015 zal er een nieuw personeelsbeleidsplan worden opgesteld, geactualiseerd aan de laatste ontwikkelingen.



De organisatie

50

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

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

Per functie worden drie of vier additionele competenties benoemd.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

In 2013 is er door Integron een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de drijfveren en verwachtingen



van medewerkers in beeld gebracht. Op basis van deze zaken zijn ervaringen gewogen. Ook is onderzoek gedaan naar de energie die de medewerkers in het werk vinden en leggen, hoe men de cultuur ervaart en waar vanuit medewerkersperspectief de mogelijkheden liggen om het werk en de organisatie te verbeteren. 96% van de medewerkers heeft deelgenomen aan het (anonieme) onderzoek.

Begin 2014 werd bekend dat Woonwenz op basis van de resultaten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek werd genomineerd voor de Award “best presterende organisatie op het gebied van Medewerkerbeleving” in de categorieën Publiek en meest aanbevolen door medewerkers. Op 13 maart 2014 is tijdens de uitreiking in Rotterdam bekend gemaakt dat Woonwenz de Award voor “best presterende organisatie op het gebied van Medewerkerbeleving” in de categorie meest aanbevolen door medewerkers heeft gewonnen.

In 2015 zal er wederom een medewerkerstevredenheidsonderzoek worden uitgevoerd.

Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget

Medewerkers van Woonwenz kunnen gebruik maken van het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. In de CAO wordt bepaald dat voor werknemers bij woningcorporaties een budget beschikbaar is en gebruikt kan worden voor kosten die gemaakt worden voor individuele loopbaanontwikkeling. Per 1 januari 2010 is een aanvangsbudget beschikbaar van € 4.500 wat besteed kan worden in de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014. Het is niet verplicht hiervan gebruik te maken. Het individuele loopbaanontwikkelingsbudget is er om te bevorderen dat werknemers activiteiten ondernemen voor persoonlijke loopbaanontwikkeling op de arbeidsmarkt. Deze initiatieven hoeven geen betrekking te hebben op een loopbaanontwikkeling binnen de eigen corporatie of zelfs niet binnen de sector. 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 2014 maakten 31 medewerkers

nisatie

gebruik van zijn/haar loopbaanontwikkelingsbudget voor een totaalbedrag van € 31.217,-. Per 1 januari 2015 is er nog geen nieuwe CAO en door de nawerking van de CAO 2013 vindt er per 1 januari 2015 weer een opbouw van € 900,- plaats naar rato van het dienstverband, tot een maximum van € 4.500,-.

Personeelsbestand

Op 1 januari 2014 waren 101 medewerkers in dienst; 63 fulltime en 38 in deeltijd; 48 vrouwen en 53 mannen. Hiervan hadden 9 medewerkers op die datum een overeenkomst voor bepaalde tijd.

Gedurende het verslagjaar werd één arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd omgezet in een contract voor onbepaalde tijd; met 5 nieuwe medewerkers werd een tijdelijk dienstverband aangegaan en er traden 9 medewerkers uit dienst.

Op 31 december 2014 telde het personeelsbestand 97 medewerkers; 54 fulltime en 43 in deeltijd; 49 vrouwen en 48 mannen. Hiervan hadden 12 medewerkers een overeenkomst voor bepaalde tijd. De gemiddelde leeftijd van alle medewerkers was per 31 december 2014 46,4 jaar (2013: 47,8 jaar). Het aantal dienstjaren van de medewerkers met een dienstverband voor onbepaalde tijd bedroeg per 31 december 2014 gemiddeld 16,2 jaar (2013:14,5 jaar).

Informatie aan personeel

De medewerkers worden onder andere tijdens de traditionele nieuwjaarsbijeenkomst geïnformeerd over de resultaten van het afgelopen jaar en de beleidsvoornemens voor het komende jaar. Het personeel wordt voornamelijk via intranet en periodieke werkoverleggen binnen de afdelingen geïnformeerd over actuele nieuwsfeiten. Belangrijke besluiten in het managementteam krijgt het personeel direct te 'horen' via managementteamverslagen die op intranet worden gepubliceerd en via de afzonderlijke afdelingsoverleggen die 1 à 2 keer per maand plaatsvinden. Daarnaast informeert de directeur-bestuurder maandelijks, via integrale personeelsbijeenkomsten, de werkorganisatie.

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 2014: 3,51% (2013: 2,58%). Het gemiddelde aantal ziekmeldingen per werknemer bedroeg 0,91 (2013: 0,93).

Scholing/stage

We stimuleren het volgen van cursussen en opleidingen voor onze eigen medewerkers. In het verslagjaar is in totaal € 107.519,- geïnvesteerd in scholing. Tevens geeft Woonwenz studenten de mogelijkheid werkoriëntatie en ervaring bij onze organisatie op te doen.

Welbevinden

We besteden veel aandacht aan het welbevinden van onze medewerkers. Dit kenmerkt zich in onze actieve houding bij ziekte zoals hiervoor omschreven, maar ook in bedrijfshulpverlening. De afgelopen jaren zijn vele medewerkers opgeleid tot BHV'ers en er worden jaarlijkse herhalingscursussen gevolgd. In totaal beschikken we nu over 32 BHV'ers. Ook willen we onze medewerkers zoveel mogelijk beschermen tegen agressie en geweld en tegen de nadelige gevolgen hiervan. In 2009 hebben alle medewerkers met klantencontacten een training "omgaan met agressie" gevolgd. In 2013 hebben de afdeling klantenservice en het team leefbaarheid een agressie oefening uitgevoerd om de training die in 2009 gegeven is op te frissen. In 2014 hebben alle medewerkers met klantcontact deelgenomen aan een e-learning module en begin 2015 krijgt dat een vervolg in de vorm van een in-house agressietraining.

Daarnaast stimuleren we dat werknemers in beweging blijven. We bieden al jaren de mogelijkheid om tegen gereduceerd tarief en met een tegemoetkoming van de werkgever te fitnessen. In 2014 maakten 13 medewerkers

De orga

52

gebruik van dit aanbod. Door invoering van de werkkostenregeling is deze collectieve regeling per 1-1-2015 beëindigd. Het afgelopen jaar kregen de medewerkers de gelegenheid deel te nemen aan de Venloop (wandelen en hardlopen over 10 of 21 kilometer), waarbij de kosten van deelname werden vergoed en kleding werd gesponsord. Hiervan maakten 17 collega's gebruik. In 2015 wordt wederom de gelegenheid geboden hieraan deel te nemen.

Ondernemingsraad

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

- werkkostenregeling
- beoordelingscyclus
- organisatie/cultuurverandering
- risico inventarisatie en evaluatie

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

Informatiemanagement

Informatiemanagement valt sinds de organisatiewijziging van 2013 onder de afdeling Beleid en Bestuursondersteuning. De informatiemanager houdt zich bezig met de beleidsmatige en tactische kant van innovaties in de digitale informatievoorziening van Woonwenz. Een innovatie of doorontwikkeling van een informatiesysteem start als ideefase van een project en wordt aan het einde van de rit door een projectgroep opgeleverd aan de afdeling die het gaat gebruiken. De informatiemanager bewaakt bij alle wensen en



nisatie

aanvragen voor vernieuwing de bestaande architectuur en infrastructuur en heeft daarmee een duidelijke rol aan de voorkant van de vernieuwing.

Ontwikkelingen en projecten op gebied van Informatie Management in 2014:

- Definitieve besluitvorming en aansluiting plaatsgevonden van Woonwenz bij het samenwerkingsverband Thuis in Limburg. Dit samenwerkingsverband voor woonmarketing heeft een website waarop woningzoekenden zich kunnen inschrijven en kunnen reageren op beschikbare woonruimte. De website kent verschillende modellen voor woonruimteverdeling. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wensen van zowel woningzoekende op korte termijn, als aan woningzoekende die tijd hebben om te wachten op een mooie passende woning. De deelnemende corporaties werken actief met elkaar samen aan de doorontwikkeling van Thuis in Limburg.
- Een onderzoek plaatsgevonden naar invoering van een klantportaal in combinatie met een nieuwe website. Uit het onderzoek is gebleken dat de business case voor het klantportaal voor Woonwenz op dat moment niet positief uitviel. De voorwaarden op technisch en procesmatig vlak waren nog niet dusdanig van aard dat invoering tot een succes zou leiden. De uitkomsten van dit onderzoek zullen gebruikt worden om komende jaren voor te sorteren op een succesvolle invoering van een klantportaal.
Er is wel een nieuwe, eigentijdse website gelanceerd. Deze toont het woningaanbod van Woonwenz dankzij een directe koppeling met Thuis in Limburg. Verder is de website geschikt voor tablets en smartphones.
- Onze personeelsadministratie gedigitaliseerd. Dat is gebeurd door gebruik te maken van een reeds aanwezig systeem, VISMA Talent en Salaris. Tot 2014 werd dat gebruikt voor onze salarisadministratie, maar vanaf 2014 gebruiken we VISMA ook voor onze verlofadministratie en de personeelsdossiers. Een

belangrijke verbetering is dat medewerkers direct via een beveiligde website inzage hebben in hun verlof en personeelsdossier.

- In het najaar van 2014 is onderzoek verricht naar een vervanger voor ons systeem voor het maken van een meerjarenonderhoudsplanning en begroting. Het bestaande product blijkt te foutgevoelig en te bewerkelijk. De uitkomsten van het onderzoek zijn eind 2014 in het MT gebracht. Een opvolger is gevonden. Invoering zal plaatsvinden in 2015.
- In samenwerking met de afdeling Bedrijfsvoering is een pilot project gestart voor het gebruik van tablets (I-pads) binnen Woonwenz. Dit project kan helderheid verschaffen over de toegevoegde waarde van de tablet als hulpmiddel voor de Woonwenz medewerkers. In 2015 zal dit leiden tot een advies over de inzet van tablets en een notitie over het zogenaamde Bring Your Own Device beleid binnen Woonwenz.
- In het laatste kwartaal van 2014 is samen met de afdeling Bedrijfsvoering een plan uitgewerkt voor de invoering van het zogenaamde functionele beheer overleg. Dit is een overleg tussen zogenaamde kerngebruikers. Deze mensen zetten hun kennis van de werkprocessen in om zo optimaal mogelijk om te gaan met de aanwezige informatiesystemen. De voorzitter van deze groep is de teamleider Rapportages en Advies, onderdeel van de afdeling Bedrijfsvoering. Hij heeft de rol van hoofd functioneel beheerder van Woonwenz. De informatiemanager maakt als adviseur deel uit van deze groep.

Vanaf 2014 worden naast alle ICT projecten ook de overige interne Woonwenz projecten van substantiële omvang conform de gefaseerde werkwijze uit het ICT beleidsplan uitgevoerd. Een onderzoek naar verbetering van een intern proces wordt volgens deze werkwijze altijd projectmatig benaderd. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is, dat aan de voorkant inzichtelijk is wat de doelstellingen, de business case en de risico's zijn, zodat een goed afgewogen besluit wordt genomen.

Governance





7

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

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

Governance

56

7.1 Governancecode Woningcorporaties

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

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

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

- De Governancecode Woningcorporaties beveelt aan om bestuurders voor maximaal vier jaar te benoemen. Woonwenz benoemt haar bestuur in beginsel voor onbepaalde tijd. De Raad van Toezicht kiest hiervoor omdat zij groot belang hecht aan continuïteit in de

besturing van de woningcorporatie en het niet past in de visie voor de lange termijn.

- De Governancecode Woningcorporaties beveelt aan om de externe accountant en de eventueel aanwezige auditcommissie te betrekken bij de opstelling van het werkplan van de controller. De Raad van Toezicht is van mening dat het opstellen van een werkplan voor de controller tot de bevoegdheid van het bestuur behoort. Het bestuur stelt het werkplan van de controller ter beschikking aan de externe accountant. Ook wordt de externe accountant en de eventueel aanwezige auditcommissie geïnformeerd over de werkwijze van de controller. De externe accountant neemt kennis van de bevindingen van de controller en rapporteert hierover aan de Raad van Toezicht.

In 2014 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders of leden van de Raad van Toezicht zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in relatie tot de interne integriteitscode, het bestuursreglement en het reglement Raad van Toezicht. Aangaande de zittingstermijn van de leden van de Raad van Toezicht is een afwijkend standpunt ingenomen ten aanzien van de voorzitter. Dit wordt nader toegelicht in het verslag van de Raad van Toezicht (zie hoofdstuk 10).



ance

7.2 De Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestond op 31 december 2014 uit zes personen. De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, op de algemene gang van zaken binnen Woonwenz en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In hoofdstuk 10 is een verslag van de Raad van Toezicht opgenomen, waarin de wijze waarop de raad in 2014 invulling heeft gegeven aan zijn taak is toegelicht.

7.3 Het bestuur

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

Taak en werkwijze

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

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

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

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

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

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangverstrengeling tussen Woonwenz en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het Bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2014 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in relatie tot de interne integriteitscode, het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Toezicht.

7.4 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

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

Governance

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

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

Woonwenz benadert risicomanagement als integraal onderdeel van waardemanagement. Risicomanagement is namelijk gericht op bedreigingen die het bereiken van de doelstellingen in de weg kunnen staan. Prestaties kunnen dus alleen optimaal worden geleverd als we ons bewust

zijn van de risico's. Vanuit deze visie is Woonwenz van mening dat risicomanagement en prestatie management niet als onafhankelijke aandachtgebieden kunnen worden gezien en om optimaal waarde te creëren worden risicomanagement en prestatie management integraal benaderd. De visie op Waardemanagement is in Figuur 5 afgebeeld.

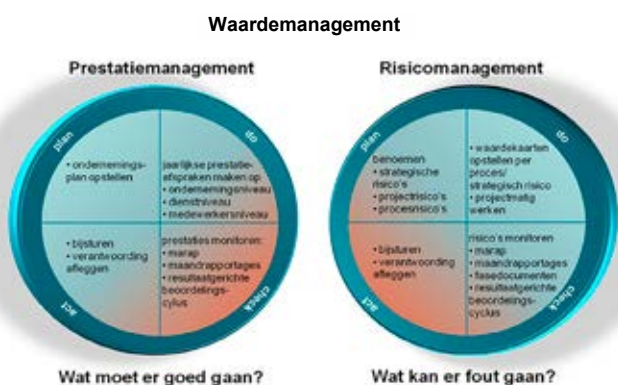
In 2014 is met de Raad van Toezicht en het Managementteam aandacht besteed aan het herijken van de kernrisico's en strategische risico's. Deze risico's vormen samen met de kostbaarheden en ambities het kader voor het nog op te stellen ondernemingsplan 2016-2019.

Daarnaast zijn in 2014 wederom audits uitgevoerd en zijn de prestaties van Woonwenz geanalyseerd op basis van benchmark gegevens.

7.5 Externe accountant

De Raad van Toezicht wijst de accountant aan en stelt de beloning vast, waarbij de Raad van Toezicht zich laat adviseren door het bestuur. Het bestuur maakt tenminste eenmaal in de 4 jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling heeft in 2012 plaatsgevonden middels een accountantspitch.

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.



Figuur 5

7.6 Integriteitscode en klokkenluidersregeling

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

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

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

7.7 Visitatie

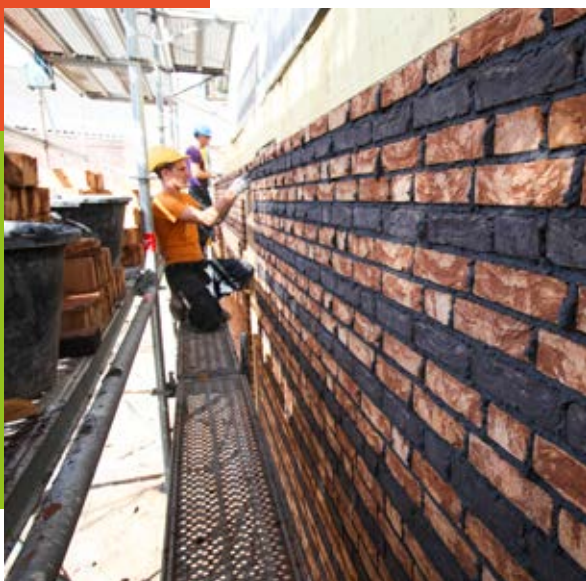
In 2011 is Woonwenz gevisiteerd door het externe bureau Ecorys. Het rapport en de beoordeling van het bestuur en de Raad van Toezicht is openbaar toegankelijk op onze website.

Zoals in de Aedescode is opgenomen, zijn leden verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren door een geaccrediteerd bureau. Dat betekent dat Woonwenz zich in 2015 opnieuw laat visiteren. Eind 2014 zijn de voorbereidende werkzaamheden gestart.



Financieel beleid





8

Woonwenz is nu en in de toekomst een financieel gezonde organisatie. De financiële continuïteit blijkt uit de liquiditeitspositie en de solvabiliteit. Uit de operationele kasstroom kan rente en aflossing ruimschoots worden betaald en de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen is ook bovengemiddeld. In de wensportefeuille 2030 is het woningbezit opgenomen, passend bij de te verwachten marktontwikkelingen. Vervolgens is deze portefeuille financieel getoetst. Hieruit blijkt dat het financieel mogelijk is om de benodigde renovaties, sloop, nieuwbouw, verkoop en energieverbeteringen (gemiddeld energielabel B) uit te voeren. Daarmee wordt aansluiting behouden met de woningmarkt.

Ondanks deze comfortabele financiële positie blijven we kritisch op onze bedrijfslasten. Het dak wordt immers gerepareerd als de zon schijnt. De lasten van de verhuur- en beheeractiviteiten zijn de afgelopen jaren met 10% gedaald. Ook is er een reorganisatie doorgevoerd, waarmee

we verwachten om vanaf 2016 jaarlijks fors kosten te kunnen besparen. De ambitie van deze reorganisatie was de organisatie kwalitatief te verbeteren. Daarnaast wordt op personeelskosten bespaard op basis van natuurlijk verloop. Ons uitgangspunt blijft te allen tijde, dat we daar waar mogelijk, op zoek zijn naar versobering met behoud van de kwaliteit voor de huurder. Onze sturing op de bedrijfslasten komt tot uiting in de AB-score van de Aedes Benchmark, waarbij de A-score is behaald op de bouwsteen Kwaliteit en een B-score is behaald op de bouwsteen Bedrijfsvoering.

Bij Woonwenz kunnen we dan ook spreken van een langdurig sluitend verdienmodel. Dit biedt ons de mogelijkheden om de kwaliteit van onze woningbezit verder te verbeteren en de woonlasten voor onze huurder te matigen. Het uitgangspunt is dan ook 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.

Financiering

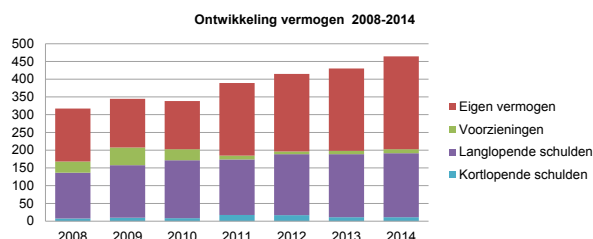
62

8.1 Vermogensontwikkeling

Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen is met circa € 29 miljoen toegenomen tot € 261 miljoen. Het solvabiliteitspercentage per ultimo 2014 bedraagt 56%.

De ontwikkeling van het vermogen in de periode 2008-2014 is afgebeeld in Figuur 6. De aanzienlijke toename van het eigen vermogen in 2012 en 2013 wordt ook voor een belangrijk deel veroorzaakt door de stelselwijziging als gevolg van Richtlijn 645.



Figuur 6

Liquiditeitenprognose 2014-2019 (x € 1.000)	Realisatie 2014	Prognose 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019
Beginstand	27.209	35.677	33.784	38.232	39.383	37.515
Operationele ontvangsten	48.756	51.347	53.264	54.672	56.326	57.995
Operationele uitgaven	-19.050	-23.528	-23.884	-24.546	-26.482	-27.913
Rente	-6.604	-6.668	-6.513	-6.402	-6.322	-5.946
Heffingen	-4.564	-3.495	-3.834	-4.204	-4.258	-4.312
Operationele kasstroom	18.538	17.656	19.033	19.520	19.264	19.824
Verkoop	5.288	4.454	4.549	4.627	4.720	4.811
Verbeteringen	-5.389	-8.957	-8.240	-7.292	-5.879	-8.527
Nieuwbouw/projecten	-7.958	-12.137	-9.198	-8.111	-8.351	-430
Investerings MVA tdv expl.	-242	-1.030	-356	-1.246	-203	-100
(Des)investeringsactiviteiten	-8.301	-17.670	-13.245	-12.022	-9.713	-4.246
Aangetrokken leningen	0	0	0	0	0	0
Aflossingen	-1.769	-1.879	-1.340	-6.347	-11.419	-16.498
Financieringsactiviteiten	-1.769	-1.879	-1.340	-6.347	-11.419	-16.498
Eindstand	35.677	33.784	38.232	39.383	37.515	36.595

Tabel 26

Prognose DSCR	2014	2015	2016	2017	2018	2019
DSCR (2% aflossingsfictie)	2,5	2,4	2,5	2,6	2,6	2,8

Tabel 27

8.2 Ontwikkeling liquiditeitspositie en kasstromen

Ontwikkeling liquiditeitspositie

Een prognose van de liquiditeitspositie en kasstromen voor de periode 2014-2019 is opgenomen in Tabel 26.

De liquiditeitenprognose is opgesteld op basis van de in december 2014 goedgekeurde meerjarenbegroting 2014-2019. In deze goedgekeurde meerjarenprognose is de verhuurdersheffing structureel ingerekend en rekening gehouden met extra huurstijging boven de inflatie.

Omdat de investeringsbedragen de komende jaren vertragen en naar beneden zijn bijgesteld is het de verwachting dat Woonwenz, ondanks de ingerekende rijksheffingen, voorlopig geen nieuwe financieringen hoeft aan te trekken. Bij deze prognose gaan we er echter vanuit dat alle projecten doorgang vinden, terwijl er nog vele projecten momenteel in de beginfase zitten. Uit ervaring is gebleken dat rekening moet worden gehouden met een vertraging of niet doorgang van enkele projecten. Er worden dan ook prognoses gemaakt vanuit verschillende scenario's.

Ontwikkeling kasstromen

Het belangrijkste kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. De verwachte ontwikkeling van de DSCR op basis van de meerjarenbegroting 2014-2019 is afgebeeld in Tabel 27.

8.3 Resultaatontwikkeling

Ontwikkeling jaarresultaat

Het geconsolideerde jaarresultaat 2014 van Woonwenz bedraagt € 3 miljoen positief. In de begroting 2014 was uitgegaan van een resultaat van € 380.000. In Tabel 28 worden de grote verschillen per resultaatonderdeel toegelicht.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is circa € 2 miljoen hoger dan begroot. Een opvallende afwijking betreft de opbrengsten en lasten van de servicecontracten. Dit is te wijten aan een lager prijspeil en onjuiste begroting van de energielasten.

Daarnaast is de realisatie van de post lasten onderhoudsactiviteiten € 1,1 miljoen positief. Dat wordt veroorzaakt door positieve inkoopresultaten, een verlaging van het btw-tarief voor renovatie- en herstelwerkzaamheden en wijzigingen in het strategisch voorraadbeheer.

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn circa € 575.000 lager dan begroot. Dit kan worden verklaard door een lagere bijdrage aan een VVE.

De afschrijvingen zijn circa € 770.000 lager dan begroot, wat het gevolg is van een verlenging van de levensduur van een aantal verkoopcomplexen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor 2014 was de verkoop van 45 bestaande woningen en 6 nieuwbouwwoningen begroot. Omdat er uiteindelijk 51 bestaande woningen en 5 nieuwbouwwoningen zijn verkocht was de verkoopopbrengst circa € 500.000 miljoen hoger dan begroot.

Financier

64

Resultatenrekening (x € 1.000)	Realisatie 2014	Begroting 2014	Afwijking realisatie vs. begroting
Huuropbrengsten	46.748	47.188	-440
Opbrengsten servicecontracten	1.978	3.307	-1.329
Lasten servicecontracten	-1.935	-3.128	1.193
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.261	-5.365	104
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.220	-9.343	1.123
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.260	-7.835	575
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-14.446	-15.215	769
Nettore resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.604	9.609	1.995
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.296	5.803	493
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-683	-626	-57
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.845	-5.141	-704
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-232	36	-268
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.337	-528	-3.809
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.503	-127	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.840	-655	-6.185
Opbrengsten overige activiteiten	2.216	1.767	449
Kosten overige activiteiten	-2.019	-1.705	-314
Resultaat overige activiteiten	197	62	135
Overige indirecte kosten leefbaarheid	-1.300	-1.059	-241
Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-862	-953	91
Leefbaarheid	-2.162	-2.012	-150
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-700	0	-700
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten behoren	88	88	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	391	512	-121
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.292	-7.260	-32
Waardeveranderingen derivaten	-2.712	0	-2.712
Saldo financiële baten en lasten	-10.225	-6.660	-3.565
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-7.658	380	-8.038
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.727	0	10.727
Geconsolideerd resultaat na belastingen	3.069	380	2.689

Tabel 28

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de waardeveranderingen als gevolg van investeringen ("onrendabele top") en de gerealiseerde waardeverandering van het sociaal vastgoed. Een overzicht is opgenomen in Tabel 29.

Overige waardeveranderingen	Realisatie 2014 (x € 1.000)	Begroting 2014 (x € 1.000)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.338	-9.540
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	4.001	9.012
	-4.337	-528

Tabel 29

De realisatie van de waardeverandering vastgoedportefeuille is lager dan begroot, vanwege vertraging en lagere kosten van begrote nieuwbouwprojecten. De overige waardeveranderingen sociaal vastgoed wijken af van de begroting vanwege de wijzigingen in de bedrijfswaarde; met name door de niveauwijzigingen (zie paragraaf 8.4).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de waardeveranderingen van het bestaande commercieel vastgoed. Een overzicht is opgenomen in Tabel 30

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	Realisatie 2014 (x € 1.000)	Begroting 2014 (x € 1.000)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.489	-127
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen herclassificatie	-14	PM
	-2.503	-127

Tabel 30

In 2014 is de getaxeerde marktwaarde van het bestaande commercieel vastgoed met € 2,5 miljoen afgenomen. Vanwege het nog ontbreken van taxatierapporten was deze waardedaling in de begroting nog niet voorzien. Tenslotte is de waarde van het commercieel vastgoed met € 14.000 afgenomen door herclassificatie van sociaal vastgoed naar commercieel vastgoed. Ook deze herclassificatie was nog niet inzichtelijk bij het opstellen van de begroting, waarvoor een PM post was opgenomen.

Resultaat overige activiteiten

De overige activiteiten betreffen met name de activiteiten nieuwbouw-/vastgoedontwikkeling, de exploitatie van de WKO-installaties via Woonwenz Energie BV en het beheer van VVE's. Het verschil tussen de begroting (€ 135.000) is vooral te wijten aan de lagere ontvangen bijdrage, doordat er minder warmte is geleverd.

Leefbaarheid

Het negatieve resultaat op de post leefbaarheid wordt veroorzaakt doordat de doorbelasting van de directe en indirecte lasten hoger is dan begroot.

Saldo financiële baten en lasten

De afwijking op het saldo financiële baten en lasten is € 3,5 miljoen negatief. Deze afwijking komt grotendeels doordat vanaf verslagjaar 2014 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 290 'Financiële instrumenten' is toegepast. Vanaf nu dient bij een embedded derivaat de

Financië

66

swaption te worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk te worden verwerkt en gewaardeerd. Doordat de waarde van de swaption is afgenomen, vindt een afwaardering plaats van € 2,7 miljoen.

Daarnaast heeft er een afwaardering plaatsgevonden van de certificaten van het WIF, vanwege de aangekondigde verkoop van de vastgoedportefeuille. Naar verwachting zal na verkoop 30% van de nominale waarde, inclusief de opgelopen rente, door het WIF worden uitgekeerd.

Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering (x €1.000)	
Acute belasting 2014	-2.568
Correctie acute belasting 2012	653
Mutatie latente belastingvordering	12.642
Belastingen jaarrekening 2014	10.727

De afwijking op de begroting wordt met name veroorzaakt doordat een latente belastingvordering is opgenomen. Deze latentie komt voort uit verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen (€ 1,6 miljoen) en beschikbare verliescompensatie (€ 11 miljoen). Dit is gebaseerd op een in 2014 opgestelde taxplanning.

8.4 Waardering vastgoed

Conform Richtlijn 645 wordt een onderscheid gemaakt tussen de waardering van sociaal vastgoed en commercieel vastgoed. Woonwenz heeft voor beide categorieën gekozen voor de waarderingsgrondslag actuele waarde. Het commercieel vastgoed wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde-marktwaarde en de het sociaal vastgoed op basis van actuele waarde-bedrijfswaarde.

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed

De bedrijfswaarde is in 2014 toegenomen met € 18,8 miljoen van € 323,7 miljoen naar € 342,5 miljoen. De totale mutatie in de bedrijfswaarde gedurende 2014 is samengevat in Tabel 31.

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed 2014 (x €1.000)	
Bedrijfswaarde primo boekjaar	323.686
A. Autonome mutatie	-879
B. Bezit mutatie	704
C. Parameterwijzigingen	19.874
D. Niveauwijzigingen	-863
	18.836
	342.522

Tabel 31

Autonome mutatie

De autonome ontwikkeling bedraagt € 0,9 miljoen negatief en bestaat voornamelijk uit twee elementen. Enerzijds de vrijval van de kasstroom van het jaar 2014 (negatief effect van € 24,8 miljoen), anderzijds het positieve effect van het opschuiven van alle kasstromen met één jaar circa € 15,6 miljoen. Daarnaast leiden huurharmonisaties, (des) investeringen en verkopen in het lopende jaar tot een mutatie van circa € 8,3 miljoen positief.

Bezit mutaties

Het saldo € 0,7 miljoen van de bezit mutaties bestaat uit de opleveringen van nieuwe woningen (positief effect € 4,1 miljoen), verkoop (negatief effect € 5 miljoen), herrubricering (negatief effect € 0,2 miljoen) en overige mutaties (positief effect € 1,8 miljoen).

Parameterwijzigingen

De parameterwijzigingen hebben een positief effect van € 19,9 miljoen op de bedrijfswaarde. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de verlenging van de levensduur van de complexen. In 2014 is het strategisch voorraadbeleid geactualiseerd, waarin eveneens de levensduren van de complexen kritisch zijn gezien en geactualiseerd.

Niveauijzigingen

De niveauijziging heeft totaal een negatief effect van € 15,4 miljoen op de bedrijfswaarde. Deze mutatie is onderverdeeld in een aantal componenten. De belangrijkste wijzigingen worden onderstaand kort toegelicht.

- **Huurbeleid:** als gevolg van aanpassingen in het huurbeleid daalt de bedrijfswaarde met € 21,2 miljoen.
- **Onderhoud:** in de bedrijfswaarde 2013 zijn hogere onderhoudsuitgaven ingerekend ten opzichte van 2014, de daling van de onderhoudsuitgaven heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van € 6,6 miljoen.
- **Bedrijfslasten:** de daling van de bedrijfslasten heeft een positief op de bedrijfswaarde. Doordat de personeelslasten, bedrijfskosten en overige lasten afnemen, neemt de bedrijfswaarde met € 1,6 miljoen toe.
- **Verhuurdersheffing:** door een te hoge inschatting van de verhuurdersheffing, neemt de bedrijfswaarde toe met € 4 miljoen.
- **Verkopen:** in de bedrijfswaarde zijn de verkopen van woningen ingerekend van 45 woningen per jaar voor een periode van vijf jaar (conform best practice).
- **Restwaarde:** door overheveling van woningen van

de marktvoorraad naar de kernvoorraad, daalt de ingerekende restwaarde (marktvoorraad € 25.000; kernvoorraad € 0).

Een overzicht van de gehanteerde beleidsparameters is afgebeeld in Tabel 32.

Belangrijkste beleidsparameters	Jaarrekening 2014	Jaarrekening 2013
1. Huurstijging		
jaar 2015	1,2%	3,5%
jaar 2016-2018	3,5%	3,5%
jaar 2019 en verder	2,0%	2,0%
2. Lastenstijging		
Huurderving	1,0%	1,0%
Onderhoudsuitgaven	3,0%	3,0%
Overige variabele lasten	3,0%	3,0%

Tabel 32

Marktwaarde commercieel vastgoed

De marktwaarde van ons commercieel bezit is in 2014 afgenomen met circa € 2,5 miljoen. Deze afname wordt grotendeels veroorzaakt door de herwaardering van het bestaande commercieel vastgoed.

WOZ-waarde totaal vastgoed

In het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) wordt jaarlijks door de gemeente de WOZ-waarde vastgesteld. De WOZ-waarde gaat uit van de fictie dat een object vrij van huur en gebruik kan worden verkocht. Omdat een woningcorporatie het merendeel van haar woningen continu verhuurt en haar bezit niet volledig kan verkopen, betreft het een puur fictieve waarde. Per waardepildatum 1 januari 2014 bedroeg de WOZ-waarde 2015 van ons vastgoed circa € 879 miljoen (WOZ-waarde 2014, peildatum 1 januari 2013 betrof € 891 miljoen).

Financiering

68

8.5 Ontwikkeling bedrijfsvoering

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

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

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

Rentekosten

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt per ultimo 2014 4,03% (2013: 4,06%). In 2015 zal de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille verder dalen van 4,03% naar 3,99%.

Organisatiekosten

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

2016 geld opleveren, doordat op personeelskosten wordt bespaard op basis van natuurlijk verloop.

Onderhoudskosten

Daarnaast houden wij de onderhoudsuitgaven scherp in de gaten. Een overzicht van de uitgaven aan onderhoud is opgenomen in Tabel 33.

Onderhoudskosten (x € 1.000)	Uitgaven	Uitgaven per woning	Landelijk gemiddelde 2013
Planmatig onderhoud	€ 5.116	€ 626	€ 787
Niet-planmatig onderhoud			
*reparatieverzoeken	€ 2.177	€ 266	€ 320
*mutatieonderhoud	€ 855	€ 105	€ 188
*diverse dagelijks onderhoud	€ 72	€ 9	-
Totaal	€ 8.220	€ 1.052	€ 1.309

Tabel 33

Uit bovenstaande vergelijking kan worden geconcludeerd dat ons onderhoud onder het landelijk gemiddelde scoort. Uitgangspunt voor het onderhoudsbeleid is dan ook het efficiënt organiseren van onderhoud, waarbij ons hoogwaardig kwaliteit- en serviceniveau blijft gehandhaafd. Er wordt steeds meer gebruik gemaakt van langjarige afspraken. Ook zijn we intensief met collega corporaties en aannemers in gesprek over het slim organiseren van onderhoud, zodat de gelden efficiënt kunnen worden ingezet zonder te tornen aan de kwaliteit van ons vastgoed.

8.6 Treasury

De treasury functie bij Woonwenz is gericht op het aantrekken en uitzetten van gelden teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsvoering op korte en lange termijn te garanderen. De treasury functie is derhalve ondersteunend aan het primaire bedrijfsproces. Binnen de kaders van het treasury statuut wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen rendement en risico. Binnen deze kaders wordt gestreefd naar het minimaliseren van de rentelasten en het maximaliseren van de renteopbrengsten en worden de financiële treasuryrisico's (met name het renterisico) gemonitord en beheerd.

Ontwikkeling leningportefeuille

Ultimo 2014 had de leningportefeuille (langlopend) een nominale waarde van € 175.859.000. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 4,03% (4,06% in 2012). De ontwikkeling van de totale leningportefeuille is samengevat in Tabel 34.

Ontwikkeling leningportefeuille 2014 (x € 1.000)	
Saldo leningportefeuille per 1 januari 2014	179.625
Effect stelselwijziging	-142
Amortisatie extendible leningen	31
Nieuwe leningen	0
Aflossingen	-1.769
Kortlopend deel van langlopende leningen	-1.886
Saldo leningportefeuille per 31 december 2014	175.859

Tabel 34

Vanaf verslagjaar 2014 dient de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 290 'Financiële instrumenten' te worden toegepast. Hierdoor dient van twee embedded derivaten, het deel van de langlopende lening te worden gewaardeerd

tegen reële waarde. Deze stelselwijziging leidt tot een eenmalig effect op de waarde van de langlopende leningen. Daarnaast dient jaarlijks een amortisatie plaats te vinden op deze extendible leningen.

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

In 2015 zal de gemiddelde rente op de bestaande leningportefeuille verder dalen van 4,03% naar 3,99%.

Gebruik financiële derivaten

Interne organisatie

Op 6 februari 2014 is een gewijzigd treasury statuut vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht. In het treasury statuut is opgenomen dat het alleen met toestemming van de Raad van Toezicht is toegestaan om rentederivaten te gebruiken voor het spreiden en beperken van renterisico's. Indien, na toestemming van de Raad van Toezicht, wordt overgegaan tot het gebruik van derivaten, dan gelden de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsregels derivaten zoals gepubliceerd door het Ministerie BZK per 5 september 2012.

Bestaande derivatenportefeuille

De leningportefeuille van Woonwenz bevat sinds 2007 een tweetal geborgde extendible fixe-leningen met een nominale waarde van € 10 miljoen en € 5 miljoen. Deze leningen worden in de nieuwe beleidsregels gekwalificeerd als derivaat. De geldgever heeft op 3 december 2017 respectievelijk 3 december 2018 het recht deze leningen nog tien jaar te continueren tegen een rente van 4,5%. De totale marktwaarde van de embedded derivaten die opgenomen zijn in de extendible leningen is per 31 december 2014 € 4.562.000 negatief. Omdat in de bestaande contracten geen clausules zijn opgenomen die het toezicht kunnen belemmeren is het toegestaan om deze contracten voor te zetten. Dit dient conform RJ 290 niet te worden afgescheiden van het basiscontract.

Financië

70

Daarnaast beschikt Woonwenz over een lening waarbij in de leningovereenkomst is opgenomen dat Woonwenz en de geldvertrekker het recht hebben om (binnen bepaalde grenzen) het rentepercentage opnieuw vast te stellen. Deze lening wordt ook beschouwd als een embedded derivaat, maar hoeft niet te worden afgescheiden van het basiscontract.

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

Waardering derivatenportefeuille

Stichting Woonwenz past vanaf verslagjaar 2014 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 290 'Financiële instrumenten' toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Eén van de wijzigingen betreft het afscheiden van embedded derivaten. Dit betekent dat de embedded derivaten, in dit geval de swaption, van het basiscontract van de lening worden afgescheiden en afzonderlijk worden verwerkt en gewaardeerd. Het toepassen van de herziene RJ 290 kwalificeert als een stelselwijziging. Conform de verslaggevingsvereisten werden de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2013 niet herrekend. De effecten van de stelselwijziging zijn retrospectief verwerkt in het beginvermogen van 2014.

Ontwikkeling renterisico

Het renterisico dat Woonwenz in enig jaar mag lopen, is vastgesteld op maximaal 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen (WSW definitie). De bandbreedte van het bedrijfseconomisch renterisico is eveneens 15%. Het renterisico heeft in 2014 deze norm niet overschreden. Ook is tot en met 2017 het (economisch) renterisico beperkt en beneden de norm van 15%. In 2018 wordt de norm van 15% voor het renterisico mogelijk overschreden. Dit is afhankelijk van het realisatietempo van de "zachte" nieuwbouwplannen. De mogelijkheden van vervroegde afkoop en vervroegde rente-afspraken is onderzocht in 2014. Omdat de prognose voor de periode tot 2017 een overliquiditeit laat zien, worden in 2014 vooralsnog geen nieuwe financieringen aangetrokken.

Ontwikkeling beleggingen

De overtollige liquide middelen zijn belegd via (internet) betaal- en spaarrekeningen bij diverse bankinstellingen. Daarnaast heeft Woonwenz in het verleden aansprakelijk vermogen beschikbaar gesteld aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) in de vorm van een achtergestelde obligatielening (certificaten). De certificaten hebben een nominale waarde van € 3.498.541. Het WIF is in 2013 onder verscherpt toezicht gesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting en in 2014 is de verkoop van de vastgoedportefeuille aangekondigd. Naar verwachting zal 30% van de nominale waarde, inclusief de opgelopen rente, door het WIF worden uitgekeerd bij verkoop van de portefeuille. Als gevolg hiervan wordt in 2014 een extra dotatie van € 624.731 aan de voorziening toegevoegd, waardoor de omvang van de voorziening € 2.448.979 bedraagt.

8.7 Financiële continuïteit

In de meerjarenbegroting is de verhuurdersheffing tot einde levensduur ingerekend, conform het advies van het WSW, en is geen rekening gehouden met extra huurstijging boven de inflatie. Ondanks deze forse kostenverhogingen, kan worden gesteld dat Woonwenz financieel gezond blijft.

Op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting zullen de solvabiliteit en Debt Service Coverage Ratio (DSCR) in de periode 2014 tot en met 2018 boven het vastgestelde minimum blijven, waardoor de financiële continuïteit voor de middellange termijn is gewaarborgd.

Prognose solvabiliteit

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

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2014-2019, is afgebeeld in Tabel 35.

Prognose Solvabiliteit	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit	56%	61%	62%	64%	66%	69%

Tabel 35

Prognose Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

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

De verwachte ontwikkeling van de DSCR voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2014-2019, is afgebeeld in Tabel 36.

Prognose DSCR	2014	2015	2016	2017	2018	2019
DSCR (2% aflossingsfictie)	2,5	2,4	2,5	2,6	2,6	2,8

Tabel 36

Externe toetsing

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

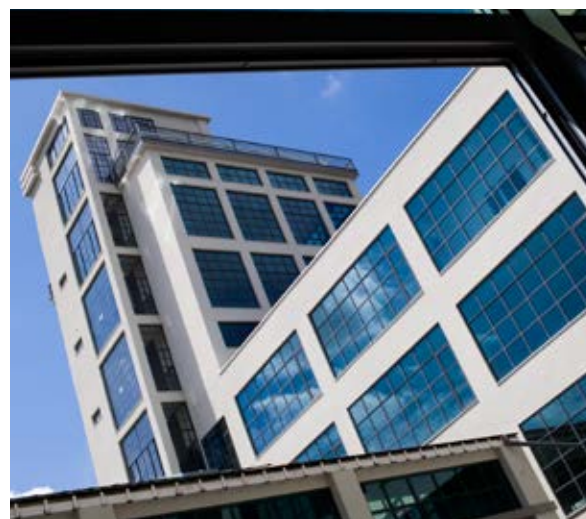
Oordeel CFV

Het CFV heeft de verantwoordingsinformatie over 2013 en de financiële prognosegegevens 2014-2017 in 2014 getoetst, middels een risicogericht onderzoek op een

zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Deze beoordeling heeft voor het CFV geen aanleiding gegeven tot het doen van interventies.

Oordeel WSW

Ook het WSW heeft onze financiële positie in 2014 beoordeeld gebaseerd op het jaarverslag 2012 en de prognosegegevens 2013. Op basis van deze beoordeling hebben wij een borgbaarheidsverklaring ontvangen van het WSW. Op grond van deze verklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van WSW, indien we voldoen aan de voorwaarden voor borging.



Kengetallen

Balans

Resultaten

Kasstroom

8.8 Financiële kengetallen

Kengetallen	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Vermogenspositie						
Solvabiliteit (EV/TV)	56,3%	53,9%	52,6%	52,6%	40,1%	39,8%
DSCR (incl. 2% aflossingsfictie)	2,5	2,2	2,5	1,6	1,8	2,1
Liquiditeit (current ratio)	3,4	2,8	1,3	0,9	5,1	4,0
Rentabiliteit EV	1,2	-2,4	-3,0	0,1	-1,1	-8,9
Rentabiliteit TV	-0,8	0,4	1,3	1,7	1,1	-2,2
Eigen Vermogen (x € 1.000)	261.276	231.900	218.215	204.515	135.534	137.078
Eigen Vermogen per woning	33.748	29.685	28.005	26.053	17.768	17.715
Voorzieningen (x € 1.000)	11.197	9.434	7.874	10.931	31.089	49.862
Voorzieningen per woning	1.446	1.208	1.011	1.392	4.076	6.444
Jaarresultaat						
Jaarresultaat (x € 1.000)	3.069	-5.535	-6.574	14.490	-1.544	-12.217
Jaarresultaat per woning	396	-709	-844	1.846	-202	-1.579
Overige						
Materiële vaste activa (x € 1.000)	349.502	329.776	324.947	311.306	287.481	298.999
Langlopende schulden (x € 1.000)	180.421	177.856	171.465	156.357	162.962	148.106
Bedrijfswaarde (x € 1.000)	342.522	323.686	316.389	300.029	275.519	287.123
WOZ-waarde (x € 1.000)	878.717	890.561	984.026	953.000	968.001	980.164
Gemiddelde rentevoet leningen	4,03%	4,06%	4,19%	4,60%	4,59%*	4,62%*

* kengetal Woningstichting Venlo-Blerick

Financier

74

8.9 Verkorte geconsolideerde jaarrekening

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	342.522	323.686
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.934	2.721
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.046	3.369
	349.502	329.776
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	64.978	67.481
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	43	168
	65.021	67.649
Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	73	176
Wooninvesteringsfonds	1.050	1.674
Leningen u/g	104	111
Latente belastingvordering	10.074	0
	11.301	1.961
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.247	608
	1.247	608
Onderhanden projecten	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	267	293
Gemeente	216	644
Overige vorderingen	301	1.045
Overlopende activa	531	1.059
	1.315	3.041
Liquide middelen	35.677	27.209
TOTAAL	464.063	430.244

PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
GROEPSVERMOGEN		
Aandeel van rechtspersoon in het groepsvermogen	261.276	231.900
VOORZIENINGEN		
Voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	11.197	9.434
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	175.859	177.856
Derivaten	4.562	0
	180.421	177.856
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	1.981	2.199
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.318	925
Overige schulden	985	1.679
Overlopende passiva	4.999	4.482
Schulden aan kredietinstellingen	1.886	1.769
	11.169	11.054
TOTAAL	464.063	430.244

Financier

76 8.10 Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2014

Resultatenrekening	31-12-2014	31-12-2013
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huuropbrengsten	46.748	44.716
Opbrengsten servicecontracten	1.978	1.922
Lasten servicecontracten	-1.935	-1.810
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.261	-5.740
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.220	-8.783
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.260	-5.065
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-14.446	-14.754
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.604	10.486
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.296	7.915
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-683	-707
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.845	-7.463
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-232	-255
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.337	-5.825
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.503	-1.230
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.840	-7.055
Opbrengsten overige activiteiten	2.216	2.143
Kosten overige activiteiten	-2.019	-1.836
Nettoresultaat overige activiteiten	197	307
Overige indirecte kosten leefbaarheid	-1.300	-1.054
Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-862	-827
Nettoresultaat leefbaarheid	-2.162	-1.881
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-700	-74
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	88	99
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	391	370
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.292	-7.532
Waardeveranderingen derivaten	-2.712	0
Saldo financiële baten en lasten	-10.225	-7.137
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-7.658	-5.535
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.727	0
Geconsolideerd resultaat na belastingen	3.069	-5.535

8.11 Geconsolideerd Kasstroomoverzicht 2014

Kasstroomoverzicht (indirecte methode)	31-12-2014	31-12-2013
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-7.627	-5.535
Aanpassing voor:		
- afschrijvingen en overige waardeveranderingen	24.698	21.883
- mutatie voorziening	7.126	5.521
- overig	-36	-44
- veranderingen in werkkapitaal:		
mutatie operationele vorderingen	1.620	-882
mutatie voorraden	453	571
mutatie onderhanden projecten	-1.092	222
mutatie operationele schulden	115	-2.266
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	25.257	19.470
Ontvangen interest	497	220
Betaalde interest	-7.216	-7.416
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.538	12.274
Investerings in materiële vaste activa	-12.820	-10.766
Desinvesteringen materiële vaste activa	5.108	6.441
Investerings in vastgoed beleggingen	-769	-4.005
Desinvesteringen in vastgoed beleggingen	180	73
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.301	-8.257
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	10.000
Aflossingen langlopende schulden	-1.769	-6.380
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.769	3.620
Toename/afname geldmiddelen	8.468	7.637
Stand liquide middelen per 1 januari	27.209	19.572
Stand liquide middelen per 31 december	35.677	27.209
Toename/afname geldmiddelen	8.468	7.637
Samenstelling geldmiddelen		
Liquide middelen per ultimo vorig boekjaar	<u>27.209</u>	
Geldmiddelen per ultimo vorig boekjaar		27.209
Balansmutatie geldmiddelen in huidig boekjaar		<u>8.468</u>
Liquide middelen per ultimo huidig boekjaar	<u>35.677</u>	
Geldmiddelen per ultimo huidig boekjaar		<u>35.677</u>

De per 31 december 2014 aanwezige geldmiddelen zijn geheel vrij beschikbaar

Verslag ondernemingsraad



9

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

hanteert de OR de kernwaarden: respect, resultaat, verantwoordelijkheid, openheid en zelfstandigheid.

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

Ondernemen

80

OR-functies in 2014

- Edmond Janssen (voorzitter)
- Marie-José Thomas (plaatsvervangend voorzitter)
- Gé van Heijster (secretaris)
- Lilian de Groot (plaatsvervangend secretaris)
- Elles Bänziger (lid)
- René Hosli (lid)

Inleiding

In het verslagjaar heeft de OR minimaal 4 keer formeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder.

De OR heeft één maal overleg gevoerd met de Raad van Toezicht en daarbij zijn jaarverslag besproken. Daarnaast heeft de OR 9 maal onderling overleg gevoerd.

De belangrijkste onderwerpen waarmee de OR zich in het verslagjaar heeft bezig gehouden:

Organisatie- en Cultuurverandering

Cultuurverandering is van groot belang binnen Woonwenz. In 2014 zijn er diverse acties ondernomen om de cultuur binnen Woonwenz te verbeteren. Het is van groot belang om dit onderwerp onder de aandacht te blijven houden. Daarom wordt dit bij het overleg met de directeur-bestuurder steeds aan de orde gesteld.

Overleg ondernemingsraad met de Raad van Toezicht

In november 2014 heeft een OR delegatie een bezoek gebracht aan de Raad van Toezicht. De rode draad tijdens dit gesprek was het onderwerp cultuurverandering. Geconcludeerd is dat er een verandering gaande is maar dat dit onderwerp nog de nodige aandacht nodig heeft. Tevens is er gesproken over de jaarlijkse vlootschouw, de beoordelingen en het medewerkerstevredenheids-onderzoek. Afsproken is dat de OR en de Raad van Toezicht elkaar in 2015 op een tweede moment in een minder formele setting zouden ontmoeten.

Werkkostenregeling

In de werkkostenregeling (WKR) zijn fiscale regels opgenomen voor het verstrekken van onbelaste

vergoedingen aan medewerkers. De OR heeft in een vroegtijdig stadium kennis genomen van de veranderingen die deze regeling voor Woonwenz en zijn medewerkers tot gevolg heeft. De OR heeft het heel positief ervaren dat twee OR-leden hebben deelgenomen aan de werkgroep “werkkostenregeling”. In december 2014 heeft de OR een positief advies afgegeven inzake vergoedingen die gaan gelden in de werkkostenregeling die van kracht is per 1 januari 2015.

Beoordelingscyclus

Jaarlijks wordt door het MT een zogenaamde vlootschouw gehouden waarbij alle medewerkers uitvoerig besproken worden. Doel is om een goed beeld te krijgen van iedere medewerker bij alle MT-leden. De uitkomsten van de vlootschouw worden ieder jaar besproken door de direct leidinggevende met de betreffende medewerker tijdens het voortgangs- en/of beoordelingsgesprek. Om uniformiteit te creëren wordt een jaarlijkse evaluatie van de gehele beoordelingssystematiek gehouden. Deze evaluatie wordt met de OR besproken en daar waar nodig aanvullingen of voorstellen ter verbetering aangedragen.

Risico-inventarisatie en evaluatie

Een risico-inventarisatie en evaluatie (RIE) onderzoek is bij Woonwenz uitgevoerd. De RIE is gericht geweest op de arbeidsomstandigheden bij Woonwenz. De RIE is gericht geweest op de arbeidsomstandigheden bij Woonwenz. Daarnaast is een verdiepend RIE onderzoek gedaan naar het onderwerp psychosociale belasting. Van werkgevers wordt tegenwoordig in de Arboret vereist dat ze een actief arbobeleid hebben om psychosociale belasting tegen te gaan. Dit betekent dat een werkgever risico's moet tegengaan op het gebied van werkdruk, pesten, (seksuele) intimidatie, agressie en geweld. Deze risico's zijn binnen het aanvullende RIE onderzocht voor Woonwenz. Het rapport is ter beschikking gesteld aan de OR en besproken met de directeur-bestuurder.

ningstraad

Aanwijzing verplichte collectieve verlofdagen

De OR heeft ingestemd met twee door de bestuurder aangewezen collectieve verlofdagen voor het jaar 2015. Dit betreft de dinsdag na carnaval en de vrijdag na Hemelvaart.

Arbodienstverlening

De Ondernemingsraad heeft zijn instemming verleend aan de offerte voor de arbodienstverlening in 2015 door 365 ArboNed.

Periodiek Medisch Onderzoek (PMO)

Het verslag van het PMO uit 2013 is besproken tijdens het overleg met de directie.

OR-opleidingen

In de verslagperiode heeft de OR zich als volgt bijgeschoold:

- 1 persoon heeft de cursus W.O.R. (wet op de ondernemingsraden) gevolgd.
- De voltallige OR heeft een maatwerktraining gevolgd in december 2014

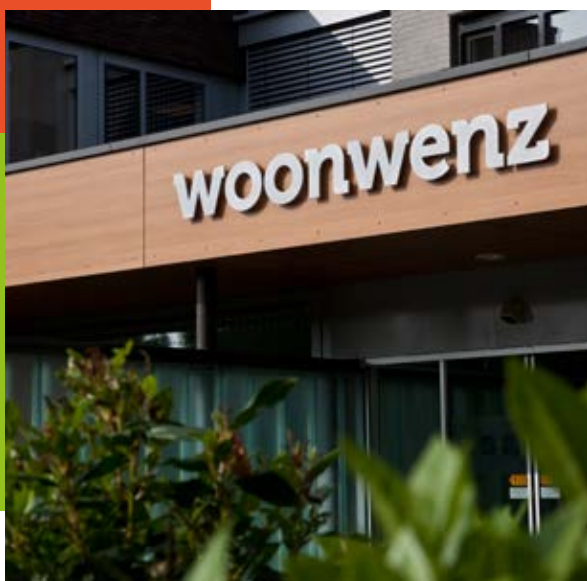
OR-verkiezingen

In 2014 zijn twee leden van de OR uit dienst getreden. Besloten is om één kandidaat toe te voegen aan de OR. De procedure voor verkiezingen is uitgebreid beschreven in de Wet op de Ondernemingsraden, en daar hebben wij ons uiteraard aan gehouden. De werknemersorganisaties en alle personeelsleden alsook de directeur-bestuurder zijn tijdig geïnformeerd. De wervingsperiode leverde één nieuwe kandidaat op zodat er geen daadwerkelijk verkiezingen gehouden hoefde te worden. Vanaf december 2014 is de heer Cor Lambregts lid van de OR.



Verslag Raad van Toezicht





10

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

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

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

Raad van

84

Verslag Raad van Toezicht

Met dit verslag legt de Raad van Toezicht, als onderdeel van de maatschappelijk ondernemende woningstichting, verantwoording af over de manier waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden voor Woonwenz in 2014. Als kader voor het uitoefenen van zijn toezicht hanteert de raad:

- De missie;
- Het vastgestelde ondernemingsplan;
- De financiële continuïteit van de woningcorporatie;
- De maatschappelijke omgeving;
- De begroting;
- Relevante wet- en regelgeving (o.a. BBSH; aangekondigde wijziging Woningwet “nouvele”)

In 2014 speelden de gewijzigde woningmarkt, de Verhuurdersheffing, de parlementaire enquête naar de werkwijze van de woningcorporaties en haar toezicht, alsmede de wijziging van de wetgeving met betrekking tot de rol van de woningcorporaties een belangrijke rol.

De raad concludeert dat in 2014 Woonwenz zich wederom nadrukkelijk als maatschappelijke onderneming actief heeft gemanifesteerd in de Venlose samenleving. Dat de woningcorporatie al jarenlang actief is als maatschappelijke onderneming wordt onderschreven door de continue hoge waardering van de huurders, zoals blijkt uit het periodiek gehouden onderzoeken naar klanttevredenheid. Alsook de waardering van onze relaties zoals blijkt uit de samenwerking in de diverse samenwerkingsverbanden In 2014 is besloten om conform de Aedescode Woonwenz in 2015 wederom te laten visiteren. In 2011 vond de vorige visitatie plaats. In de visitatie is met name een belangrijke rol weggelegd voor de belanghouders. Zij kunnen zich dan uitspreken over de ervaring hunnerzijds van de inspanningen van de woningstichting.

10.1 Samenstelling Raad van Toezicht

Per 31 december 2014 was de samenstelling van de Raad van Toezicht van Woonwenz als volgt:

Naam	Functie	Beroep en relevante nevenfunctie(s)	Leeftijd	Benoemd per	Aftredend per
Dhr. G.W.M. Göbbels	voorzitter	directeur/financieel adviseur Auréus Vermogen&Advies, bestuurslid SPCD	57 jaar	08-03-2004	01-01-2017
Mevr. dr. G.L. Leusink	vice-voorzitter	voorzitter Raad van Bestuur Severinus	49 jaar	01-01-2012	01-01-2016
Dhr. mr. J.P. Zanders	secretaris	oud venoot Boels Zanders NV	66 jaar	20-03-2014	20-03-2018
Dhr. J.A. v.d. Heijden	lid	voorm. Treasurer DAF Trucks	71 jaar	01-01-2007	01-01-2015
Mevr. ir. M.A.P. Huijsmans	lid	directeur MH Projects medeoprichter SoBuildings lid RvC WonenBreborg RvA Deerns Nederland	38 jaar	01-01-2012	01-01-2016
Dhr. H.J.G. Janssen	lid	voormalig wethouder	60 jaar	01-01-2013	01-01-2017

Toezicht

De heren Van der Heijden en Janssen hebben op voordracht van de huurdersorganisatie zitting in de Raad van Toezicht. In de vacature die is ontstaan door het vertrek van de heer Van de Haterd als lid van de Raad van Toezicht is, na externe werving en toets aan de profielschets, voorzien middels de benoeming van de heer J.P. Zanders in de vergadering van 20 maart 2014.

Omdat de heer Van der Heijden per 1 januari 2015 aftredend en niet herbenoembaar is, is in 2014 de procedure opgestart voor de werving van een nieuw lid van de Raad van Toezicht op voordracht van de huurdersorganisatie. Aan de huurdersorganisatie is daartoe verzocht om een voordracht te doen. Op basis van de voordracht door de huurdersorganisatie is eind 2014 de heer mr. P.H.M.J. Tijssen per 1 januari 2015 benoemd tot lid van de Raad van Toezicht.

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

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

De leden van de Raad van Toezicht laten zich bij de uitoefening van hun taak uitsluitend leiden door het belang van de woningcorporatie. Zij vervullen hun taak onafhankelijk; zonder mandaat van of ruggespraak met

enige achterban. Wel houden de leden (de heren Van der Heijden 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. Het verslag en de bevindingen worden geagendeerd in de Raad van Toezicht en aan het bestuur en MT voorgelegd.

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

Bij een wijziging van de Governancecode Woningcorporaties in 2011 is de maximale zittingstermijn voor leden van de Raad van Toezicht verkort van 12 naar 8 jaar. Voor Woonwenz had dit tot gevolg dat de helft van haar Raad van Toezicht per 1 januari 2013 aftredend en niet herkiesbaar was. Dat zou betekenen dat binnen een termijn van twee jaar vier van de zes leden zouden moeten aftreden. Daarmee gaat veel kostbare kennis en vooral onontbeerlijke ervaring uit de Raad van Toezicht verloren. Dat is in de huidige hectische omgeving (maatschappij sturing, krimp, nieuwe woningwet, op slot zittende woningmarkt, enzovoort) waarin woningcorporaties moeten opereren een (te) groot verlies. Voorts speelt specifiek voor Woonwenz dat zij per 1 januari 2011 is ontstaan uit een fusie tussen Woningstichting Venlo-Blerick en Woningstichting Arcen en Velden. De nieuwe corporatie kreeg per fusiedatum ook een nieuwe directeur (extern). Ook voor hem is het van groot belang dat in de Raad van Toezicht een borging van kennis en ervaring aanwezig is. Dat is reden geweest voor de Raad van Toezicht om de heer Göbbels per 1 januari 2013 (ondanks een zittingstermijn van 8 jaar) her te benoemen tot voorzitter van de Raad van Toezicht.

Raad van

10.2 Taakopvatting

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

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

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

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht van Woonwenz zijn in de statuten van Woonwenz en in het Reglement Raad van Toezicht omschreven. De taken en verantwoordelijkheden van de

bestuurder liggen vast in het Bestuursreglement en de statuten. Deze documenten zijn te vinden op de website van de woningstichting.

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

Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

Betaalbare kwaliteit

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

Betrokken in de wijk

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

Maatschappelijk gelegitimeerd

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

Financieel gezond

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

Duurzame organisatie

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

Toezicht

De uitwerking van de kernrisico's zal in 2015 worden opgepakt. De kostbaarheden zijn verwerkt in de kaderbrief die voor de organisatie vormt voor het in 2015 op te stellen Ondernemingsplan 2016-2019.

10.3 Werkwijze

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

In onderling overleg hebben de leden van de Raad van Toezicht van Woonwenz de aandachtsgebieden verdeeld volgens onderstaande tabel.

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

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

zakelijke partners.

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

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

De interne controller heeft directe toegang tot de raad.

10.4 Onderwerpen Raad van Toezicht

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

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

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

Raad van

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

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

- Verstrekken volmacht aan WSW ;
- Vaststellen treasurystatuut en goedkeuring treasury-jaarplan 2014;
- Goedkeuring Investeringsstatuut;
- Novelle herziening Woningwet;
- Benoeming de heer Zanders tot lid van de Raad van Toezicht;
- Rooster van aftreden;
- Gevolgen Wet Normering Topinkomens;
- Ministeriele Oordeelsbrief 2012;
- Investeringsprojecten;
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2013;
- Accountantsrapport en Management letter (in aanwezigheid accountant);
- Opheffen Woonwenz Parkeer BV;
- Strategisch Risicomanagement;
- Plan van aanpak Ondernemingsplan 2016-2019;
- Kaderbrief ten behoeve van Ondernemingsplan 2016-2019;
- Overzicht van de grondposities van Woonwenz;
- Woonwagendossier;
- Benchmark 2012;
- Plan van aanpak visitatie 2015;
- Thuis In Limburg;
- Wooninvesteringsfonds;
- OR-jaarverslag 2013 (in aanwezigheid OR);
- Benoeming de heer Tijssen tot lid van de Raad van Toezicht per 1 januari 2015
- Goedkeuring begroting 2015, bespreking meerjarenbegroting 2014 t/m 2019;
- Treasury-jaarplan 2015.

Tijdens de bijeenkomsten van intern beraad van de Raad van Toezicht van Woonwenz werd in 2014 met name veel aandacht besteed aan de evaluatie van het eigen functioneren en het functioneren van de directeur-bestuurder besproken.

Beloning

Eind 2013 werd de door de Minister, na aanwijzing door de Rechtbank, vastgestelde staffel ten behoeve van de beloning van bestuurders van de woningcorporaties bekend. De beloning van leden van toezichthoudende organen wordt daaraan gekoppeld. Begin 2014 is besloten om de beloning aan de regelgeving uit de Wet Normering Topinkomens te conformeren.

Derhalve ontvingen de voor 1 januari 2013 benoemde leden van de raad in 2014 € 9.620 bruto per jaar, exclusief BTW; de voorzitter ontving een vergoeding van € 14.430 bruto per jaar, exclusief BTW. De heer Zanders is na 1 januari 2013 benoemd en ontving derhalve (conform normen WNT) € 5.800 bruto per jaar, exclusief BTW.

In totaal bedroegen de loonkosten in 2014 voor de Raad van Toezicht € 58.710 (inclusief BTW).

De leden van de raad ontvangen geen onkostenvergoeding.

Beoordeling bestuurder

De bestuurder van Woonwenz wordt op zijn prestaties beoordeeld in lijn met het oordeel van de raad op het functioneren van de woningcorporatie. In een intern beraad is het functioneren over 2014 als bijzonder positief beoordeeld.

Het bruto maandinkomen van de bestuurder bedroeg per 31 december 2014 € 10.302. Door de Raad van Toezicht werd aan hem een 13e maand als bonus toegekend.

De secundaire arbeidsvoorwaarden, waaronder werkgeversaandeel sociale premies en pensioenlasten, zijn conform de CAO-woondiensten. Aanvullend wordt een auto ter beschikking gesteld. De beloning van de bestuurder was in 2014 in lijn met de Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties van het VTW. De beloning van de bestuurder onder de overgangsregeling van de Wet

Toezicht

Normering Topinkomens.

In 2013 is de bestuurder toegetreden tot de Raad van Toezicht van Pergamijn; voor deze functie ontvangt hij een vergoeding van Pergamijn.

De bestuurder ontvangt geen representatie- of algemene vergoedingen, anders dan op kostendeclaratie. Er zijn geen afspraken betreffende een uitkering bij beëindiging dienstverband.

Accountant

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

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

10.5 Governancecode woningcorporaties

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

10.6 Visitatie

In 2011 is de woningcorporatie gevisiteerd. Woonwenz is tevreden met het eindoordeel: 7,4. Dat is, ook landelijke gezien, een hoge score. Met name de scores op presteren volgens belanghebbenden (8,1) en presteren ten aanzien van governance (7,8) stemmen tot grote tevredenheid. Wel is er enige bedenking bij de visitatie-methodiek. Dat is ook kenbaar gemaakt aan de branche-organisatie Aedes. De methodiek (4.0) richt zich bij de beoordeling op de prestaties ten opzichte van de opgestelde doelstellingen. Des te hoger de lat wordt gelegd door de eigen organisatie, des te moeilijker is het om een hoog eindoordeel te behalen. De visitatiecommissie erkent dat Woonwenz zichzelf een uitdagende taak heeft opgelegd en gerealiseerd. Dat is echter, vanwege de methodiek, niet te herleiden uit het eindoordeel. Ons inziens sluit daarom de tekstuele inhoud niet aan bij de eindbeoordeling. De realisatie van het zelf opgelegde ambitieniveau van de afgelopen jaren heeft geleid tot de tevredenheid van de belanghebbenden, degenen die het bestaansrecht van de organisatie vormen. De waardering van de belanghebbenden neemt Woonwenz dan ook als haar eindoordeel. De methodiek zal Woonwenz er niet van weerhouden om de lat hoog te blijven leggen. In 2014 is besloten dat Woonwenz zich in 2015 opnieuw laat visiteren.

10.7 Integriteitscode

Woonwenz beschouwt integriteit als een competentie die in de genen van haar medewerkers en toezichthouders behoort te zitten. De integriteitscode (die ook op de website staat) vormt voor medewerkers, bestuur en Raad van Toezicht van de woningcorporatie de basis voor hun handelen. In 2014 zijn er vanuit de organisatie geen incidenten gemeld inzake integriteit.

Raad van

90

10.8 Nawoord

2014 was (alweer) een bijzonder jaar met een breed scala van aandachtspunten binnen het terrein waarop woningcorporaties actief zijn. De novelle herziening Woningwet en de parlementaire enquête naar het functioneren van de woningcorporaties geven aan dat het werkterrein van de woningcorporaties zich uitsluitend richt op de (omgeving) van de sociale woningbouw. Daarin ligt ook een grote uitdaging voor de toekomst. Basis voor de organisatie is en blijft dat Woonwenz zich manifesteert als een pro-actieve maatschappelijke

onderneming, waar haar omgeving op kan vertrouwen. Wij, de Raad van Toezicht, zullen er voor waken dat Woonwenz deze focus transparant uitdraagt en waar mogelijk versterkt. De Raad van Toezicht waardeert de inspanningen van bestuur en medewerkers, die resulteerden in de prestaties in 2014.

Venlo, mei 2015

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



Toezicht

Overig





11

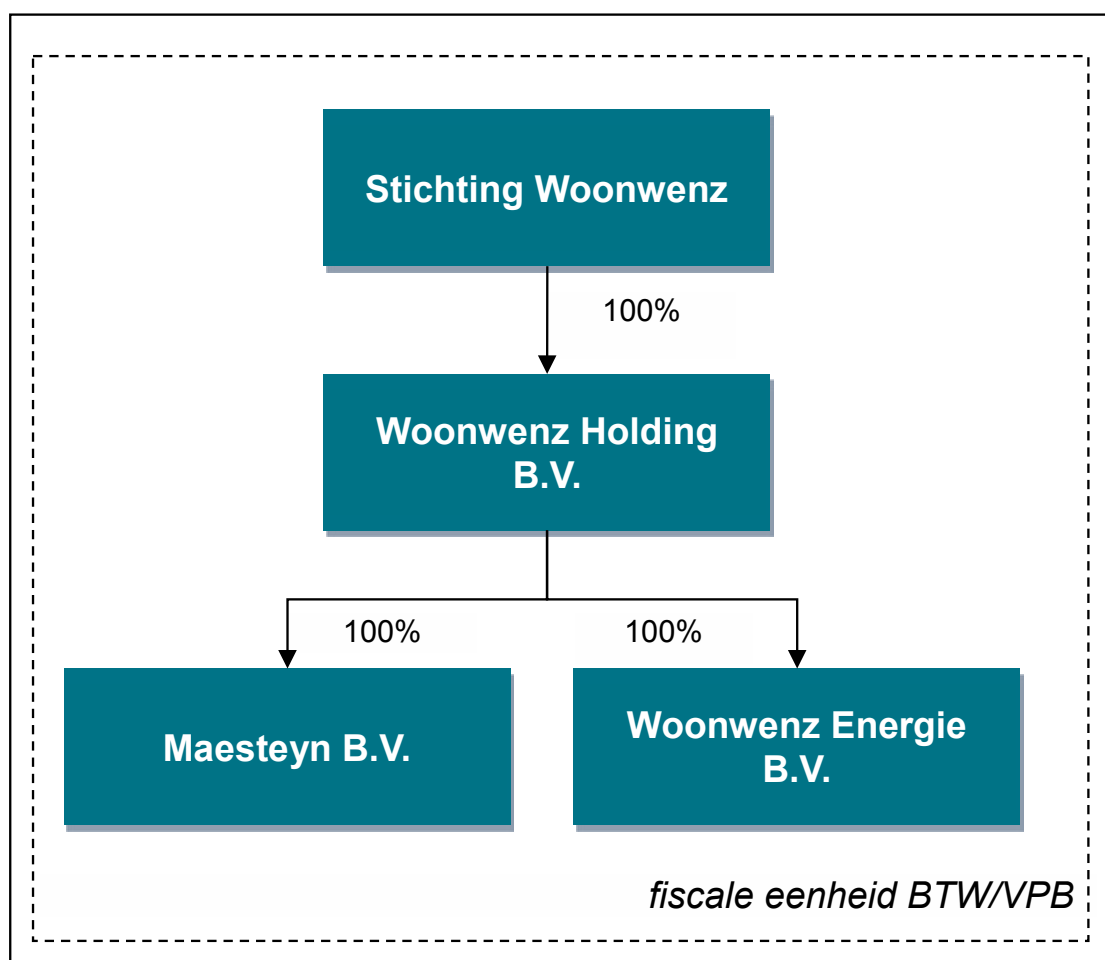
Overig

94

11.1 Verbindingen

Een overzicht van de verbindingen van Woonwenz per 31 december 2014 is opgenomen in Figuur 7.

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



Figuur 7

Woonwenz Holding B.V.

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

Bij overeenkomst d.d. 17 december 2008 is door Woningstichting Venlo-Blerick het economisch eigendom van haar antenneopstelplaatsen overgedragen aan Woonwenz Holding B.V. Deze antenneopstelplaatsen zijn in 2014 in beheer geweest bij Woonwenz Holding B.V.

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

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

Maesteyn B.V.

Ook werd op 30 december 2005 Maesteyn B.V. opgericht. Woonwenz Holding B.V. is de bestuurder en enige aandeelhouder van Maesteyn B.V.. Maesteyn B.V. is opgericht als marktvenster van Stichting Woonwenz voor de verhuur van de middeldure huurwoningen en bedrijfsruimten.

Vanaf 1 juli 2014 is Maesteyn B.V. als zelfstandig functio-

nerend verhuurbedrijf opgeheven en geïntegreerd binnen Woonwenz. Er vinden geen activiteiten meer plaats in Maesteyn B.V.

Woonwenz Energie B.V.

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

Per 1 oktober 2011 heeft Stichting Woonwenz de exploitatie van haar WKO-installaties overgedragen aan Woonwenz Energie B.V. Door de exploitatie over te dragen aan een B.V. zijn de risico's die samenhangen met de levering van energie afgescheiden van Stichting Woonwenz. Ultimo 2014 huurt Woonwenz Energie B.V. 8 WKO-installaties van Stichting Woonwenz.

Op 31 december 2014 is Woonwenz Parkeren B.V. opgeheven.

Een overzicht van de oprichtingsdata van de B.V.'s, de aandeelhouders, de vermogenspositie en het resultaat van 2014 is afgebeeld in Tabel 37.

Naam verbinding	Oprichtingsdatum	Kapitaalbedrag Woonwenz (direct + indirect)	Eigen vermogen ultimo 2014	Resultaat 2014
Woonwenz Holding B.V.	30 december 2005	100%	€ 14.229.000	€ 706.000
Maesteyn B.V.	30 december 2005	100%	€ 18.000	€ 0
Woonwenz Energie B.V.	28 december 2007	100%	€ -322.000	€ -110.000

Tabel 37

Overig

11.2 Verenigingen van Eigenaren

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaren:

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

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. Een drietal VvE's wordt het beheer en de administratie in eigen beheer uitgevoerd.

Per ultimo boekjaar 2014 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 beide eigenaren, te weten Woonwenz en De Zorggroep.

De VvE's Laurentiusstraat en Gelreplein waren wegens afspraken tussen de eigenaars niet actief. Beide verenigingen kennen slechts twee eigenaars. In 2014 is tussen de eigenaren afgesproken dat, zodra daaraan behoefte ontstaat dan wel hier een noodzaak voor is, de VvE zal worden geactiveerd. Voorshands geldt dat iedere eigenaar verantwoordelijk is voor de eigen, op grond van de splitsingsakte geldende, onderhoudsverplichtingen.

11.3 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

11.4 Meldingsplichtige besluiten

Bij MG-circulaire 2006-6 is de regeling betreffende de zogenaamde meldingsplichtige besluiten als bedoeld in artikel 11d van het Besluit Beheer Sociale Huursector nader uitgewerkt en zijn eerdere circulaire's ter zake (bijvoorbeeld MG 2002-6) buiten werking gesteld. In 2014 zijn er geen meldingsplichtige besluiten genomen.

11.5 Verklaring bestuur inzake besteding middelen en resultaatbestemming

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

STICHTING WOONWENZ

Jaarrekening 2014

INHOUDSOPGAVE

Geconsolideerde jaarrekening

I	Geconsolideerde Balans per 31 december 2014	102
II	Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2014	104
III	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	105
IV	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	106
V	Waarderingsgrondslagen	107
VI	Toelichting op de geconsolideerde Balans	118
VII	Toelichting op de geconsolideerde Winst- en verliesrekening	129

Enkelvoudige jaarrekening

VIII	Enkelvoudige Balans per 31 december 2014	138
IX	Enkelvoudige Winst- en verliesrekening 2014	140
X	Waarderingsgrondslagen	141
XI	Toelichting op de enkelvoudige Balans	142
XII	Toelichting op de enkelvoudige Winst- en verliesrekening	153
XIII	Vaststelling door bestuur en goedkeuring Raad van Toezicht	157

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

STICHTING WOONWENZ

Jaarrekening 2014

geconsolideerd

I GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(na resultaatbestemming)

VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
1. <u>Materiële vaste activa</u>		
1.1 sociaal vastgoed in exploitatie	342.522	323.686
1.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.934	2.721
1.3 onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.046	3.369
	349.502	329.776
2. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
2.1 commercieel vastgoed in exploitatie	64.978	67.481
2.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	43	168
	65.021	67.649
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 te vorderen BWS-subsidies	73	176
3.2 wooninvesteringsfonds	1.050	1.674
3.3 leningen u/g	104	111
3.4 latente belastingvordering	10.074	0
	11.301	1.961
VLOTTENDE ACTIVA		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 vastgoed bestemd voor verkoop	1.247	608
5. <u>Onderhanden projecten</u>	0	0
6. <u>Vorderingen :</u>		
6.1 huurdebiteuren	267	293
6.2 gemeente	216	644
6.3 overige vorderingen	301	1.045
6.4 overlopende activa	531	1.059
	1.315	3.041
7. <u>Liquide middelen</u>	35.677	27.209
TOTAAL	464.063	430.244

PASSIVA	31-12-2014 (x 1.000 €)	31-12-2013 (x 1.000 €)
8. <u>Groepsvermogen</u>		
8.1 aandeel van rechtspersoon in het groepsvermogen	261.276	231.900
9. <u>Voorzieningen</u>		
9.1 voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	11.197	9.434
10. <u>Langlopende schulden</u>		
10.1 schulden/leningen kredietinstellingen	175.859	177.856
10.2 derivaten	4.562	0
	180.421	177.856
11. <u>Kortlopende schulden</u>		
11.1 schulden aan leveranciers	1.981	2.199
11.2 belastingen en premies sociale verzekeringen	1.318	925
11.3 overige schulden	985	1.679
11.4 overlopende passiva	4.999	4.482
11.5 schulden aan kredietinstellingen	1.886	1.769
	11.169	11.054
TOTAAL	464.063	430.244

II Geconsolideerde Winst-en verliesrekening 2014

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
12.1 Huuropbrengsten	46.748	44.716
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.978	1.922
12.3 Lasten servicecontracten	-1.935	-1.810
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.261	-5.740
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.220	-8.783
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.260	-5.065
12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-14.446	-14.754
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.604	10.486
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.296	7.915
13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-683	-707
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.845	-7.463
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-232	-255
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.337	-5.825
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.503	-1.230
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.840	-7.055
15.1 Opbrengsten overige activiteiten	2.216	2.143
15.2 Kosten overige activiteiten	-2.019	-1.836
Nettoresultaat overige activiteiten	197	307
16.1 Overige indirecte kosten leefbaarheid	-1.300	-1.054
16.2 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-862	-827
Nettoresultaat leefbaarheid	-2.162	-1.881
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-700	-74
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	88	99
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	391	370
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.292	-7.532
17.5 Waardeveranderingen derivaten	-2.712	0
Saldo financiële baten en lasten	-10.225	-7.137
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-7.658	-5.535
18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.727	0
Geconsolideerd resultaat na belastingen	3.069	-5.535
Resultaat toekomend aan de rechtspersoon	3.069	-5.535

III Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014 (indirecte methode)

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-7.658	-5.535
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	24.698	21.883
- Mutatie voorziening	7.126	5.521
- Overig	-36	-44
- Veranderingen in werkkapitaal:		
• mutatie operationele vorderingen	1.620	-882
• mutatie voorraden	453	571
• mutatie onderhanden projecten	-1.092	222
• mutatie operationele schulden	115	-2.266
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	25.226	19.470
Ontvangen interest	497	220
Betaalde interest	-7.185	-7.416
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.538	12.274
Investerings in materiële vaste activa	-12.820	-10.766
Desinvesteringen materiële vaste activa	5.108	6.441
Investerings in vastgoed beleggingen	-769	-4.005
Desinvesteringen in vastgoed beleggingen	180	73
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.301	-8.257
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	10.000
Aflossing langlopende schulden	-1.769	-6.380
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.769	3.620
Toename/afname geldmiddelen	8.468	7.637
Stand liquide middelen per 1 januari	27.209	19.572
Stand liquide middelen per 31 december	35.677	27.209
Toename/afname geldmiddelen	8.468	7.637

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per ultimo vorig boekjaar	<u>27.209</u>
Geldmiddelen per ultimo vorig boekjaar	27.209
Balansmutatie geldmiddelen in huidig boekjaar	<u>8.468</u>
Liquide middelen per ultimo huidig boekjaar	<u>35.677</u>
Geldmiddelen per ultimo huidig boekjaar	<u>35.677</u>

De per 31 december 2014 aanwezige geldmiddelen zijn geheel vrij beschikbaar

IV Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

V Waarderingsgrondslagen

ALGEMEEN

De vennootschap heeft zowel de enkelvoudige als geconsolideerde jaarrekening opgesteld zoals vermeld onder grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 21 mei 2015.

Activiteiten

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

Grondslagen voor consolidatie

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

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

Stichting Woonwenz te Venlo staat aan het hoofd van de groep van Woonwenz Holding B.V. en consolideert de gegevens van Woonwenz Holding B.V. in haar geconsolideerde jaarrekening. Woonwenz Holding B.V. is 100% aandeelhouder van Maesteyn B.V. en Woonwenz Energie B.V. en was tot 31 december 2013 100% aandeelhouder van Woonwenz Parkeren B.V.

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

Maesteyn B.V. is statutair gevestigd te Venlo. De activiteiten van Maesteyn B.V. zijn 1 juli 2013 gestopt en overgegaan naar Stichting Woonwenz.

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

Woonwenz Parkeren B.V. is statutair gevestigd te Venlo. De hoofdactiviteiten waren de exploitatie en het beheer van 205 parkeerplaatsen. De activiteiten van Woonwenz Parkeren B.V. zijn gestopt per 31 december 2014 en overgegaan naar Stichting Woonwenz. Woonwenz Parkeren B.V. is geliquideerd per 31 december 2014.

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

Stelselwijziging

Stichting Woonwenz past vanaf verslagjaar 2014 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 290 'Financiële instrumenten' toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Eén van de wijzigingen betreft het afscheiden van embedded derivaten.

Stichting Woonwenz is in het bezit van twee extendible leningen. Een onderdeel van een extendible lening is een verkochte (geschreven) optie op een renteswap, een zogenaamde swaption. De in het bezit zijnde extendibles hebben de navolgende modaliteiten:

	Lening 1	Lening 2
Type lening	Extendible	Extendible
Hoofdsom	€ 10,0 mln.	€ 5,0 mln.
Start	3-12-2007	3-12-2007
Eind	3-12-2027	3-12-2028
Coupon	3,350%	3,470%
Daycount conventie (A = jaarlijks)	A, Act/Act	A, Act/Act
Herziening	3-12-2017	3-12-2018
Optie vaste rente bij herziening	4,500%	4,500%

Als gevolg van deze stelselwijziging zijn embedded derivaten ultimo 2014 afzonderlijk verwerkt in de balans ter hoogte van € 4.561.789 credit, en is de waardering van de langlopende schulden € 142.454 lager. Het vermogen ultimo 2014 (na belastingeffect) is hierdoor circa € 4.419.335 lager. De financiële baten en lasten over 2014 zijn door de stelselwijziging circa € 2.743.008 hoger (hogere financiële lasten). Het resultaat na belastingen over 2014 is hierdoor circa € 2.743.008 lager.

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging is verwerkt in het beginvermogen per 1 januari 2014. Op grond van de in RJ 290 opgenomen overgangsbepalingen zijn de vergelijkende cijfers over 2013 niet op het nieuwe stelsel aangepast.

De stelselwijziging zal naar verwachting ook effect hebben op de waardering van de embedded derivaten in de boekjaren na 2014. Vanwege de onzekerheid omtrent toekomstige marktontwikkelingen, is het niet mogelijk een cijfermatige indicatie van het effect op volgende boekjaren te geven.

Concreet betekent dit dat de embedded derivaten, in dit geval de swaption, van het basiscontract van de lening worden afgescheiden en afzonderlijk worden verwerkt en gewaardeerd. Het toepassen van de herziene RJ 290 kwalificeert als een stelselwijziging. Conform de verslaggevingsvereisten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2013 niet herrekend. De effecten van de stelselwijziging zijn retrospectief verwerkt in het beginvermogen van 2014. Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen per 1-1-2014 bedraagt € 1.849.890 negatief.

Schattingen

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

Vergelijkende cijfers

De in de jaarrekening opgenomen cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, voor wat betreft presentatie, indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden, aangepast.

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Afscheiden embedded derivaten

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

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

Hedge accounting

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

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

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

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

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

BALANSWAARDERING

1. ACTIVA

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

1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

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

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

2. Vastgoedbeleggingen

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

2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

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

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

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

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

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

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

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

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Te vorderen BWS-subsidies

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

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

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

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

3.2 Wooninvesteringsfonds

Woonwenz heeft aansprakelijk vermogen beschikbaar gesteld aan het Wooninvesteringsfonds in de vorm van een achtergestelde obligatielening (certificaten). De certificaten hebben een nominale waarde van € 3.498.541, inclusief opgelopen rente.

In 2012 heeft Woonwenz haar certificaten met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.293 (50% van de nominale waarde van € 3.348.587 inclusief opgelopen rente). Uit voorzichtigheidsprincipe is in 2013 voor de niet uitgekeerde rente in dat jaar ad. € 74.143 een extra voorziening gevormd. De huidige financieringssituatie van het Wooninvesteringsfonds heeft geleid tot een heroverweging van de afwaardering uit 2012. Naar verwachting zal dertig procent van de nominale waarde, inclusief de opgelopen rente, door het Wooninvesteringsfonds worden uitgekeerd. Als gevolg hiervan wordt in 2014 een extra dotatie van € 624.731 aan de voorziening toegevoegd waardoor de omvang van de voorziening € 2.448.979 bedraagt. Dit is 70% van de nominale waarde van € 3.498.541 inclusief opgelopen rente.

3.3 Leningen u/g

Aan de Vereniging van Eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 t/m 56 is door Stichting Woonwenz een annuïtaire lening verstrekt van € 130.000. Deze lening heeft een looptijd van 15 jaar en is verstrekt op 19 november 2010. Over de lening is een rente verschuldigd van 5%, welke voor het eerst verschuldigd was op 31 december 2010. In 2014 heeft een aflossing plaatsgevonden van € 6.974,11.

3.4 Latente belastingvordering

Een latente belastingvordering wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen enerzijds de boekwaarde van activa en verplichtingen en anderzijds de fiscale grondslag. Verder wordt een latente belastingvordering gevormd voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven dan wel de in de komende jaren geldende tarieven voor zover reeds op balansdatum bij wet is vastgesteld.

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

De woningen die voor de verkoop zijn bestemd hebben een hogere commerciële waarde dan de fiscale waarde. Hierover is geen passieve latentie gevormd omdat de te realiseren fiscale winst kan worden aangewend voor de herinvesteringsreserve en derhalve niet tot heffing zal leiden. De fiscale afwaardering op benoemde toekomstige investeringen door aanwending van de herinvesteringsreserve op die projecten zullen niet leiden tot een fiscaal lagere waardering dan de bedrijfseconomische waardering omdat de onrendabele toppen op die projecten reeds ten laste van het resultaat zijn gebracht.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde. De belastingvordering is berekend tegen een tarief van 25%.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

5. Onderhanden projecten

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

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

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

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

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

6. Vorderingen

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

7. Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

PASSIVA

9. VOORZIENINGEN

9.1 Voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten

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

10. LANGLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

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

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

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

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

10.2 Derivaten

In navolging van de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 290 'Financiële instrumenten' worden embedded derivaten afgescheiden van de lening en afzonderlijk gewaardeerd tegen marktwaarde.

11. KORTLOPENDE SCHULDEN

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

RESULTAATBEPALING

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

12.1 Huuropbrengsten

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

12.2 Opbrengsten servicecontracten

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

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

12.3 Lasten servicecontracten

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

12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

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

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

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

Ultimo 2014 (en 2013) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Ultimo 2014 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 114% (ultimo 2013: 114%).

12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

12.6 Overige directe operationele lasten in exploitatie bezit

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

12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie

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

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

13.1 Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille

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

13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop

De toegerekende organisatiekosten verkoop betreffen de doorbelaste directe- en indirecte loonkosten van de afdeling verkoop, de doorbelaste indirecte beheerkosten van de afdeling verkoop en de directe verkoopkosten.

13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

15.1 Opbrengsten overige activiteiten

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

15.2 Kosten overige activiteiten

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

16.1 Overige indirecte kosten leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten worden verdeeld onder indirecte loonkosten en indirecte beheerkosten.

16.2 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed

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

17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en van verplichtingen

Deze post betreft de afwaardering van certificaten in het Wooninvesteringsfonds.

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

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

17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

17.5 Waardeveranderingen derivaten

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

18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

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

Stichting Woonwenz heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2014 en het fiscale resultaat 2014 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

VI Toelichting op de geconsolideerde Balans

1. MATERIELE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	sociaal vastgoed in exploitatie	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	roerende zaken ten dienste van de exploitatie	totaal
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
stand per 1 januari 2014				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	372.016	5.638	7.066	384.720
correctie cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	0	0	0
cumulatieve herwaarderings	70.115	0	0	70.115
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	0	0	0	0
correctie cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-118.445	-2.917	-3.697	-125.059
Boekwaarde per 1 januari	323.686	2.721	3.369	329.776
<i>Mutaties in 2014</i>				
investeringen	2.978	9.593	249	12.820
desinvesteringen	-5.026	-82	0	-5.108
afschrijvingen	-13.874	0	-572	-14.446
subsidies	0	0	0	0
overboekingen investeringen nieuwbouw	7.225	-7.225	0	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	329	0	0	329
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	-3.440	3.440	0	0
herclassificatie/herkwalificatie	-175	0	0	-175
herwaarderings	31.991	0	0	31.991
overige waardeverminderingen en terugnemings	-1.172	-4.513	0	-5.685
Totaal mutaties 2014	18.836	1.213	-323	19.726
stand per 31 december 2014				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	375.885	7.925	7.025	390.835
cumulatieve herwaarderings	87.706	0	0	87.706
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-121.069	-3.991	-3.979	-129.039
Boekwaarde per 31 december	342.522	3.934	3.046	349.502

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

Sociaal vastgoed in exploitatie:

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

- Economische levensduur 50 jaar (restant levensduur)
- De mutatiegraad is een gewogen gemiddelde per complex over de jaren 2009-2013
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud wordt aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen. Deze kosten worden jaarlijks per complex bepaald.

	2014	2013
	€	€
<u>Exploitatielasten per VHE</u>		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	637	683
Overige directe operationele lasten	357	339
Verhuurderheffing	482	523
Opbrengsten en kosten overige activiteiten	47	42
Leefbaarheid	249	251
	<u>1.772</u>	<u>1.838</u>

Restwaarde grond per woning van de marktvoorraad

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

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

Verkoopwaarde bestaand bezit

Aantal verwachte verkopen komende 5 jaar	225	225
Aantal verwachte verkopen komende jaar	45	45
Gemiddelde opbrengstwaarde per woning	113.000	112.000
Verwachte opbrengstwaarde komend jaar	5.090.000	4.995.000

Parameters

Huurstijging

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

Huurderving

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

Beheersuitgaven

3,00%	3,00%
-------	-------

Onderhoudsuitgaven

3,00%	3,00%
-------	-------

Disconteringsvoet (medionumerando)

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

Herclassificatie/herkwalificatie

	2014	2013
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Saldo herclassificatie commercieel	161	1.577
Saldo herclassificatie sociaal	-175	-814
	<u>-14</u>	<u>763</u>

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

Aantal verhuureenheden	2	9
------------------------	---	---

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

Aantal verhuureenheden	1	2
------------------------	---	---

Effect op toename herwaarderingsreserve	0	0
Effect op afname herwaarderingsreserve	181	0
	<u>181</u>	<u>0</u>

Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	14	0
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	0	763
	<u>14</u>	<u>763</u>

De huren van deze woningen zijn in 2014 gestegen boven de huurtoeslaggrens en daardoor overgeheveld van sociaal vastgoed naar commercieel vastgoed.

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
stand per 1 januari 2014			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	79.117	168	79.285
correctie cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	0	0
cumulatieve herwaarderings	-6.037	0	-6.037
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-5.599	0	-5.599
correctie cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2014	67.481	168	67.649
<i>Mutaties in 2014</i>			
investeringen	399	370	769
desinvesteringen	-180	0	-180
subsidies	0	0	0
overboekingen investeringen nieuwbouw	0	0	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	0	0	0
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	0	0	0
overige waardevermeerderingen nieuwbouw	0	0	0
herclassificatie/herkwalificatie	161	0	161
herwaarderings	-2.489	0	-2.489
overige waardeverminderingen en terugnemings	-394	-495	-889
Totaal mutaties 2014	-2.503	-125	-2.628
stand per 31 december 2014			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	78.867	43	78.910
cumulatieve herwaarderings	-7.308	0	-7.308
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-6.581	0	-6.581
Boekwaarde per 31 december 2014	64.978	43	65.021

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie, berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie, bedraagt per 31 december 2014 : € 40.729.145 (per 31 december 2013 : € 34040.316).

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

- Jaarlijks laat Woonwenz 33 1/3% van haar bezit taxeren door een externe taxateur hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeed wordt.
- In aanmerking zijn genomen de huurovereenkomsten zoals deze aan de taxateur zijn verstrekt.
- Een exploitatieperiode van 15 jaar met een exit-yield ter bepaling van de waarde van het object na 15 jaar.
- De disconteringsvoet in het DCF model wordt afgeleid van een risicovrij rendement, met een opslag voor het specifiek risico van vastgoed in het algemeen en een opslag voor vastgoedobjecten waar op de kasstromen betrekking hebben.
- De uitpondwaarde van een complex woningen wordt bepaald door de vrije marktwaarde van de afzonderlijk objecten peildatum bij elkaar op te tellen. De uitpondwaarde in het DCF model wijkt af. In het DCF model wordt uitgegaan van de gerealiseerde huur en met verkoop op termijn. De uitpondwaarde die aldus tot stand komt geeft aan wat de opbrengst zou zijn indien onder gestand doening van huurcontracten de individuele objecten bij einde huur successievelijk verkocht worden.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

31-12-2014
(x 1.000 €)

31-12-2013
(x 1.000 €)

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

3.1 te vorderen bws subsidies

Boekwaarde per 1 januari	176	287
<i>Mutaties:</i>		
bij: rentetoevoeging	7	11
af: ontvangen bijdragen	-110	-122
totaal mutaties	-103	-111
Boekwaarde per 31 december	<u>73</u>	<u>176</u>

3.2 Wooninvesteringsfonds

saldo per 1 januari	1.674	1.674
bijschrijving niet uitgekeerde rente	76	74
aflossingen door het fonds	0	0
afwaardering	-700	-74
Boekwaarde per 31 december	<u>1.050</u>	<u>1.674</u>

In 2012 heeft Woonwenz haar certificaten met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.293 (50% van de nominale waarde van € 3.348.587 inclusief opgelopen rente). Uit voorzichtigheidsprincipe is in 2013 voor de niet uitgekeerde rente in dat jaar ad. € 74.143 een extra voorziening gevormd. De huidige financieringssituatie van het Wooninvesteringsfonds heeft geleid tot een heroverweging van de afwaardering uit 2012. Naar verwachting zal dertig procent van de nominale waarde, inclusief de opgelopen rente, door het Wooninvesteringsfonds worden uitgekeerd. Als gevolg hiervan wordt in 2014 een extra dotatie van € 624.731 aan de voorziening toegevoegd waardoor de omvang van de voorziening € 2.448.979 bedraagt. Dit is 70% van de nominale waarde van € 3.498.541 inclusief opgelopen rente.

3.3 Leningen u/g

Het betreft de volgende categoriën leningen:

verstrekke lening VVE Appelbesstraat	111	118
aflossingen per ultimo jaar	-7	-7
Totaal boekwaarde leningen u/g	<u>104</u>	<u>111</u>

Het betreft de lening aan de VVE Appelbesstraat met een rentepercentage van 5% en met een looptijd van 2011 tot 2025. De aflossingsverplichting 2015 is € 7.323, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 42.486, de aflossingsverplichting langer dan 5 jaar is € 54.224.

	31-12-2014 (x 1.000 €)	31-12-2013 (x 1.000 €)
3.4 <u>Latente belastingvordering</u>		
Stand van de latente belastingvorderingen:		
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	1.638	0
Beschikbare verliescompensatie	<u>8.436</u>	<u>0</u>
	10.074	0
Verloop van de latente belastingvorderingen:		
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Toevoeging ten gunste van het resultaat	<u>10.074</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>10.074</u>	<u>0</u>

De latente belastingvordering is langlopend van aard.

	31-12-2014 (x 1.000 €)	31-12-2013 (x 1.000 €)
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 <u>Vastgoed bestemd voor verkoop</u>		
Boekwaarde per 1 januari	608	761
Bij: overboeking "vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop"	0	143
Bij: overboeking "onderhanden projecten"	1.092	0
Bij: investeringen	0	15
Af: desinvesteringen	-453	-311
Boekwaarde per 31 december	<u><u>1.247</u></u>	<u><u>608</u></u>
4.2 <u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</u>		
Boekwaarde per 1 januari	0	418
Bij: investeringen	0	152
Af: overboeking "vastgoed bestemd voor verkoop"	0	-143
Af: desinvesteringen	0	-427
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
5. ONDERHANDEN PROJECTEN		
<i>Onderhanden projecten in opdracht van derden</i>		
Boekwaarde per 1 januari	0	222
Bij: investeringen	1.298	76
Bij/Af: verkoopresultaat (o.b.v. percentage gereed)	-151	27
	1.147	325
Totaal gedeclareerde termijnen	-55	-325
Af: overboeking naar "vastgoed bestemd voor verkoop"	-1.092	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
6. VORDERINGEN		
	31-12-2014	31-12-2013
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
	<u>Totaal</u>	<u>Totaal</u>
	<u>> 91 dagen</u>	<u>> 91 dagen</u>
6.1 huurdebiteuren	965	698
6.2 gemeente	216	216
6.3 overige vorderingen	301	301
6.4 overlopende activa	531	0
	<u><u>2.013</u></u>	<u><u>1.215</u></u>
	<u><u>894</u></u>	<u><u>601</u></u>
	<u><u>644</u></u>	<u><u>644</u></u>
	<u><u>1.045</u></u>	<u><u>1.045</u></u>
	<u><u>1.059</u></u>	<u><u>0</u></u>
	<u><u>3.642</u></u>	<u><u>2.290</u></u>
6.1 <u>Huurdebiteuren</u>		
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
huurdebiteuren	965	894
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-698	-601
Boekwaarde per 31 december	<u><u>267</u></u>	<u><u>293</u></u>
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	-601	-562
dotatie ten laste van de exploitatie	-271	-195
afgeboekte oninbare posten	174	156
Boekwaarde per 31 december	<u><u>-698</u></u>	<u><u>-601</u></u>

	31-12-2014 (x 1.000 €)	31-12-2013 (x 1.000 €)
6.2 <u>Gemeente</u>		
Het saldo gemeente kan als volgt worden gespecificeerd:		
huurderinvestering project Nedinsco	190	584
overige	26	60
	<u>216</u>	<u>644</u>
6.3 <u>Overige vorderingen</u>		
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:		
omzetbelasting	139	653
doorbelaste kosten nieuwbouwprojecten	0	230
overige	162	162
	<u>301</u>	<u>1.045</u>
6.4 <u>Overlopende activa</u>		
interest beleggingen	191	297
huurkoopverplichtingen	52	64
doorbelasting onderhoud (nog te verw.)	27	52
voortbetaalde kosten	113	214
voortbetaalde premie ZKV	0	168
voortbetaalde verzekeringspremie	110	104
overige	38	160
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>531</u>	<u>1.059</u>
7. <u>Liquide middelen</u>		
7.1 kas	2	4
7.2 bank	35.675	27.205
	<u>35.677</u>	<u>27.209</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Woonwenz.

PASSIVA

8. GROEPSVERMOGEN

8.1 <u>Aandeel van Woonwenz in het groepsvermogen volgens jaarrekening</u>		
vorig boekjaar	231.900	218.215
effect stelselwijziging (toelichting zie pagina 11 en 12)	-1.708	0
jaarresultaat	3.069	-5.535
rechtstreeks naar het eigen vermogen via ongerealiseerde HWR	28.015	19.220
Aandeel van Woonwenz in het groepsvermogen volgens jaarrekening	<u>261.276</u>	<u>231.900</u>

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

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

Boekwaarde per 1 januari	84.614	76.582
Effect stelselwijziging (toelichting zie pagina 11 en 12)	-1.708	0
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	82.906	76.582
jaarresultaat	3.069	-5.535
realisatie door afschrijving	7.106	7.142
realisatie uit hoofde van verkoop	4.481	5.577
realisatie uit hoofde van sloop	20	73
herclassificaties/herkwalificaties	181	0
overige mutaties	1.188	775
boekwaarde per 31 december	<u>98.951</u>	<u>84.614</u>

Het verloop van het niet gerealiseerde groepsvermogen is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Herwaarde- ringsreserve commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Totaal (x 1.000 €)
Boekwaarde per 1 januari 2013	131.659	9.975	141.634
Realisatie door afschrijving	-7.142	0	-7.142
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.577	0	-5.577
Realisatie uit hoofde van sloop	0	-73	-73
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	28.556	0	28.556
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-9.337	0	-9.337
Herwaardering	0	0	0
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	237	-1.012	-775
Boekwaarde per 31 december 2013	138.396	8.890	147.286
Boekwaarde per 1 januari 2014	138.396	8.890	147.286
Realisatie door afschrijving	-7.106	0	-7.106
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.313	-168	-4.481
Realisatie uit hoofde van sloop	-20	0	-20
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	31.336	0	31.336
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-3.321	0	-3.321
Herwaardering	0	0	0
Herclassificaties/herkwalificaties	-44	-137	-181
Overige mutaties	-809	-379	-1.188
Boekwaarde per 31 december 2014	154.119	8.206	162.325

9. VOORZIENINGEN

31-12-2014 **31-12-2013**
(x 1.000 €) (x 1.000 €)

9.1 Voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten

Het verloop van de post voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	9.434	7.874
dotatie/vrijval	7.126	5.521
onttrekking	-5.363	-3.961
Boekwaarde per 31 december	11.197	9.434

De voorziening voor nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten is overwegend langlopend van aard.

10. LANGLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden/Leningen Kredietinstellingen

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

Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari	179.625	171.465
Effect stelselwijziging (toelichting zie pagina 11 en 12)	-142	0
Amortisatie extendible leningen	31	0
Bij: nieuwe leningen	0	10.000
Af: aflossingen	-1.769	-1.840
Boekwaarde per 31 december	177.745	179.625
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-1.886	-1.769
Boekwaarde per 31 december	175.859	177.856

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 4,03% (4,06% in 2013). De leningen worden voor 16% annuïtair afgelost en 84% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen). Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 1.885.995 in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 145.220.000 een looptijd langer dan 5 jaar. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2014 € 210.608.000 en is gebaseerd op de gemiddelde actuele rente ultimo 2014 van 1,45%. Deze marktwaarde is exclusief twee extendible leningen van nominaal 15.000.000: hiervan is de marktwaarde € 13.424.000 (excl. de geschreven swaption).

De woningstichting heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet zonder toestemming te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 176.529.000 plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.327.000) staat de gemeente Venlo borg.

	31-12-2014	31-12-2013
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
10.2 Derivaten		
Het verloop van de post derivaten van Woonwenz en haar groepsmaatschappijen is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Stelselwijziging per 1 januari	1.850	0
Waardemutatie in boekjaar	2.712	0
Boekwaarde per 31 december	<u>4.562</u>	<u>0</u>
In 2014 heeft zich de volgende stelselwijziging voorgedaan:		
Tot en met 2013 werden de in langlopende leningen besloten derivaten (zgn. embedded derivaten) niet afzonderlijk gewaardeerd. Met ingang van het boekjaar 2014 wordt de eventuele negatieve boekwaarde van deze derivaten opgenomen als langlopende schuld. De mutatie in de marktwaarde wordt ten laste van het resultaat gebracht. Hiermee wordt voldaan aan de herziene RJ 290. De negatieve waarde per ultimo boekjaar 2013 bedroeg € 1.850.000. In 2014 is de negatieve waarde met € 2.712.000 toegenomen tot € 4.562.000.		
11. KORTLOPENDE SCHULDEN		
schulden aan leveranciers	1.981	2.199
belastingen en premies sociale verzekeringen	1.318	925
overige schulden	985	1.679
overlopende passiva	4.999	4.482
schulden aan kredietinstellingen	1.886	1.769
Totaal kortlopende schulden	<u>11.169</u>	<u>11.054</u>
11.1 Schulden aan leveranciers		
te betalen aan crediteuren per ultimo	<u>1.981</u>	<u>2.199</u>
11.2 Belastingen en premie sociale verzekeringen		
omzetbelasting	917	0
vennootschapsbelasting	0	653
loonheffing/soc. lasten	301	170
pensioenpremie	100	102
	<u>1.318</u>	<u>925</u>
11.3 Overige schulden		
te verrekenen servicekosten aan huurders	715	571
te verrekenen bijdragen VVE's	0	835
overige schulden	270	273
	<u>985</u>	<u>1.679</u>

	31-12-2014 (x 1.000 €)	31-12-2013 (x 1.000 €)
11.4 <u>Overlopende passiva</u>		
niet vervallen rente	3.327	3.282
transitorische kosten onderhoud	209	0
nog te betalen kosten opgeleverde projecten	359	195
vooruitontvangen huur	357	349
reservering vakantiedagen	186	212
waarborgsommen	169	168
controlekosten jaarrekening	33	30
afrekening servicekosten	144	173
overige	215	73
	<u>4.999</u>	<u>4.482</u>

Financiële instrumenten

Stichting Woonwenz maakt gebruik van embedded derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Woonwenz met betrekking tot deze embedded derivaten (hedge instrumenten) kostprijs-hedge accounting toe. De marktwaarde van de embedded derivaten is per 31-12-2014 € 4.561.789 negatief (31-12-2013 € 1.849.890 negatief). Twee embedded derivaten zijn conform RJ 290 gewaardeerd tegen marktwaarde en afzonderlijk op de balans te worden verantwoord. Het derde derivaat heeft betrekking op een lening bij de Bank Nederlandse Gemeente N.V. (nummer 40.103282) en dient conform RJ 290 niet afgescheiden te worden van het basiscontract.

Doelstellingen risicobeheer

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

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

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

Op 6 februari 2014 is een gewijzigd treasurystatuut vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht. In het treasurystatuut is opgenomen dat het alleen met toestemming van de Raad van Toezicht is toegestaan om rentederivaten te gebruiken voor het spreiden en beperken van renterisico's. Indien, na toestemming van de Raad van Toezicht, wordt overgegaan tot het gebruik van derivaten, dan gelden de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsregels derivaten zoals gepubliceerd door het Ministerie BZK per 5 september 2012 inclusief de wijzigingen per 1 september 2013

Hedge-strategie

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

Type hedge

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

Afgedekte positie

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

Hedge-instrumenten

Stichting Woonwenz maakt gebruik van 3 embedded rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken.

Accounting

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

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Stichting Woonwenz onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting Woonwenz is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen.

Stichting Woonwenz maakt gebruik van 3 financiële derivaten (extendible leningen) om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting Woonwenz neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

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

Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW

Betreft de voorwaardelijke obligoverplichting aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, die opeisbaar zijn indien het risicovermogen van het WSW daalt onder 0,25% van het gegarandeerde leningsvolume. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 6,8 miljoen.

Verplichtingen inzake Q4

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

Verplichting onderhouds/nieuwbouwprojecten

De aangegane verplichtingen per ultimo boekjaar inzake nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen € 3,4 miljoen.

Belastingen

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

VII Toelichting op de geconsolideerde Winst-en verliesrekening

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
12.1 <u>Huren</u>		
huuropbrengsten sociaal vastgoed	43.560	41.762
Af: huurderiving wegens leegstand	-417	-356
subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed	43.143	41.406
huuropbrengsten commercieel vastgoed	3.899	3.600
Af: huurderiving wegens leegstand	-294	-290
subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed	3.605	3.310
Totaal huuropbrengsten	46.748	44.716
12.2 <u>Opbrengsten servicecontracten</u>	1.978	1.922
12.3 <u>Lasten servicecontracten</u>	-1.935	-1.810
12.4 <u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>		
<p>Woonwenz heeft gekozen voor de functionele indeling van de Winst en Verliesrekening die hierna wordt uitgewerkt en waarbij een splitsing wordt gemaakt naar de kosten van verhuur, verkoop, leefbaarheid en overig. Allereerst wordt een overzicht gegeven volgens de categoriale indeling op de posten:</p>		
Lonen en salarissen	-4.811	-4.496
Sociale lasten	-701	-605
Pensioenlasten	-888	-915
	-6.400	-6.016
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	534	406
Af: doorbelasting naar Verkoop	164	158
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	665	608
	-5.037	-4.844
Indirecte lonen en salarissen		
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	531	416
Af: doorbelasting naar Verkoop	163	122
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	662	470
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten:	-3.681	-3.836
Indirecte beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-559	-537
Bestuurs- en toezichtskosten	-114	-117
Huisvestingskosten	-214	-410
PR/Communicatiekosten	-154	-229
	-1.041	-1.293
Overige personeelskosten		
- uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-74	-421
- opleidingskosten	-108	-65
- overige kosten	-778	-563
	-960	-1.049

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
Algemene kosten :		
- controle jaarrekening	-59	-46
- fiscaal advies	-50	-53
- contributie Aedes	-59	-70
- wijziging energielabel	-59	-52
- bedrijfsauto's	-46	-52
- overige kosten	-635	-487
	<u>-908</u>	<u>-760</u>
 Subtotaal beheerskosten	 -2.909	 -3.102
 Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	 527	 462
Af: doorbelasting naar Verkoop	164	152
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	638	584
Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten:	<u>-1.580</u>	<u>-1.904</u>
 Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	 <u>-5.261</u>	 <u>-5.740</u>

	2014	2013
Het gemiddeld aantal bij Stichting Woonwenz werkzame werknemers berekend op full-time basis en uitgesplitst naar afdeling bedroeg :		
Bestuurder	1,0	1,0
Control	1,5	1,0
Beleid en Bestuursondersteuning	9,4	9,1
Bedrijfsvoering	14,6	12,4
Wonen	32,2	29,4
Bouw en Beheer	25,1	26,1
Gebiedsontwikkeling	5,7	6,0
	<u>89,5</u>	<u>85,0</u>

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

Deloitte

Controle jaarrekening	57.233	78.400
Fiscaal advies	27.314	6.128
	<u>84.547</u>	<u>84.528</u>

EY

Fiscaal advies	<u>23.302</u>	<u>0</u>
----------------	---------------	----------

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
12.5 <u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>		
Planmatig onderhoud sociaal vastgoed:		
- casco onderhoud	-962	-1.433
- installatie onderhoud	-966	-1.539
- geriefsverbeteringen	-1.190	-1.418
- periodiek onderhoud	-1.154	-1.281
- onvoorzien planmatig onderhoud	-683	0
	<u>-4.955</u>	<u>-5.671</u>
Niet planmatig onderhoud sociaal vastgoed:		
- klachten-onderhoud	-2.095	-1.955
- mutatie-onderhoud	-837	-836
- diverse dagelijks onderhoud	-70	-47
	<u>-3.002</u>	<u>-2.838</u>
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten sociaal vastgoed	-7.957	-8.509
Planmatig onderhoud commercieel vastgoed:		
- casco onderhoud	-6	-54
- installatie onderhoud	-11	-26
- geriefverbetering	-3	-24
- periodiek onderhoud	-119	-21
- onvoorzien planmatig onderhoud	-22	0
	<u>-161</u>	<u>-125</u>
Niet planmatig onderhoud commercieel vastgoed:		
- klachten-onderhoud	-82	-90
- mutatie-onderhoud	-18	-30
- diverse dagelijks onderhoud	-2	-29
	<u>-102</u>	<u>-149</u>
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten commercieel vastgoed	-263	-274
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-8.220</u>	<u>-8.783</u>
12.6 <u>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>		
onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-2.121	-1.960
premie verzekeringen	-126	-155
dotatie dubieuze debiteuren	-271	-195
bijdrageheffing saneringssteun	-1.553	-1.726
verhuurderheffing	-3.011	-117
exploitatiekosten Domani	0	-115
bijdrage aan VVE's	-132	-752
overige	-46	-45
	<u>-7.260</u>	<u>-5.065</u>
12.7 <u>Afschrijvingen vastgoed in exploitatie</u>		
onroer. en roer. zaken in expl. sociaal vastgoed	-13.874	-14.170
onr. en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	-572	-584
	<u>-14.446</u>	<u>-14.754</u>
13.1 <u>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</u>		
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (sociaal)	5.540	6.718
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (commercieel)	128	0
ontvangen uit verkoop nieuwbouwwoningen	581	1.126
ontvangen uit verkoop grondposities	47	71
	<u>6.296</u>	<u>7.915</u>

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
13.2 <u>Toegerekende organisatiekosten verkoop</u>		
doorbelaste directe loonkosten afdeling verkoop	-164	-158
doorbelaste indirecte loonkosten afdeling verkoop	-163	-122
doorbelaste indirecte beheerkosten afdeling verkoop	-164	-151
directe kosten afdeling verkoop	-192	-276
	-683	-707
13.3 <u>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</u>		
bedrijfswaarde reguliere verkoop	-5.052	-6.353
marktwaarde verkopen commercieel vastgoed	-180	0
stichtingskosten verkochte nieuwbouwwoningen	-531	-1.036
boekwaarde verkochte grondposities	-82	-74
	-5.845	-7.463
14.1 <u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.338	-5.521
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	3.976	-304
Sloop sociaal vastgoed	25	0
	-4.337	-5.825
14.2 <u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Sloop commercieel vastgoed	0	-73
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.489	-1.920
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen herclassificatie	-14	763
	-2.503	-1.230
15.1 <u>Opbrengsten overige activiteiten</u>		
bijdrage energiekosten (Energie BV)	354	489
verg. beheerkosten VVE	30	40
verg. adm.kosten huurcontracten	41	36
BTW vooraf trek alg. kosten (pro rata) / onderhoud	135	272
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	1.591	1.284
overige opbrengsten	65	22
	2.216	2.143
15.2 <u>Kosten overige activiteiten:</u>		
exploitatie WKO's	-231	-390
onderhoudskosten WKO's	-197	-159
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	-1.591	-1.284
overige kosten	0	-3
	-2.019	-1.836
16.1 <u>Indirecte kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u>		
doorbelaste indirecte loonkosten leefbaarheid	-662	-470
doorbelaste indirecte beheerkosten leefbaarheid	-638	-584
	-1.300	-1.054
16.2 <u>Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u>		
doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-665	-608
directe kosten leefbaarheid	-197	-219
	-862	-827
17.1 <u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen</u>		
afwaardering Wooninvesteringsfonds	-700	-74

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
17.2 <u>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren</u>		
rente op te vold. BWS subsidies	6	11
rente certificaten wooninvesteringsfonds	76	74
rente op overige vorderingen	6	14
	<u>88</u>	<u>99</u>
17.3 <u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente op uitgezette middelen	332	366
heffingsrente	45	4
rente op overige vorderingen	14	0
	<u>391</u>	<u>370</u>
17.4 <u>Rentelasten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente leningen kredietinstellingen	-7.231	-7.492
disagio WSW	-30	-29
overige rentelasten	-31	-11
	<u>-7.292</u>	<u>-7.532</u>
17.5 <u>Waardeveranderingen derivaten</u>		
Waardeverandering geschreven swaption	<u>-2.712</u>	<u>0</u>
18.1 <u>Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (VPB)</u>	<u>10.727</u>	<u>0</u>

Toelichting acute belastingen per 31 december 2014

			2014
			(x 1.000 €)
<u>Acute belastingen</u>			
Acute belastingen 2014			2.568
Correctie acute belastingen 2012			-653
	per 1-1	per 31-12	
Mutatie latente belastingvordering	0	12.642	-12.642
Mutatie latente belastingverplichting	0	0	0
Belastingen jaarrekening 2014			<u><u>-10.727</u></u>
 Het belastbare bedrag is als volgt bepaald:			
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening:			-7.658
<u>Bij:</u>			
Lagere fiscale afschrijvingen		87	
Afschrijvingen op MVA in exploitatie		13.874	
Bijzondere waardeverminderingen			
- Totaal van de waarderveranderingen	6.840		
- Af: projectkosten	<u>0</u>		
		6.840	
Niet aftrekbare kosten (heffing CFV)		1.553	
Oortse kosten (aftrekbeperking)		18	
Rente toerekening aan projecten		233	
Disagio fiscale openingsbalans BWS subsidies		3	
Afwaardering actuele waarde derivaten en amortisatie leningen		<u>2.743</u>	
			25.351
<u>Af:</u>			
Afwaardering sloopwoningen Venlo-Noord fase 2			-3.800
Lagere fiscale winst verkoop woningen			
- Grond Postweg + gemengde projecten	-2.096		
- Verkoopverliezen bestaand bezit	<u>-533</u>		
		-2.629	
Disagio fiscale openingsbalans leningen		-653	
Vrijval geactiveerde boeterente vervroegde aflossingen in 2012		<u>-298</u>	
			-7.380
Belastbaar bedrag			<u><u>10.313</u></u>

Overige toelichtingen

Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2014 een bedrag van € 174.880 ten laste van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht van de woningcorporatie kwam in 2014 een bedrag van € 58.710 ten laste van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad van Toezicht ligt boven de norm van de Wet Normering Topinkomens 2014. Echter voor zowel de leden van de Raad van Toezicht als voor de bestuurder geldt het overgangsregime, met uitsluiting van de heer Zanders, bij hem is de vergoeding gebaseerd op de norm voor 2014.

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

	2014	2013
	€	€
Naam	F. v. Engelen	F. v. Engelen
Periodieke betaalde beloningen (incl. fiscale bijtelling auto van de zaak)	143.059	154.300
Vaste kostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	31.821	31.905
	<u>174.880</u>	<u>186.205</u>
Functie	directeur bestuurder	
Duur van het dienstverband	onbepaalde tijd	
Omvang dienstverband	36 uur per week	

Groei van het salaris is in beginsel afhankelijk van het functioneren van de heer Van Engelen. Uitgangspunt voor de beloning is de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties. De salariering van de bestuurder past binnen de criteria van de Wet Normering Topinkomens.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht van de woningcorporatie over 2014 is als volgt:

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

Naam	Periodieke betaalde beloningen €	Vaste kostenvergoedingen €	Beloningen betaalbaar op termijn €	Totaal €
Dhr. G.W.M. Göbbels	14.430	0	0	14.430
Mevr. dr. G.L. Leusink	9.620	0	0	9.620
Dhr. mr. J.P. Zanders	5.800	0	0	5.800
Dhr. J.A. v.d. Heijden	9.620	0	0	9.620
Mevr. ir. M.A.P. Huijsmans	9.620	0	0	9.620
Dhr. H.J.G. Janssen	9.620	0	0	9.620
	<u>58.710</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>58.710</u>

Per 31 december 2014 was de samenstelling van de Raad van Toezicht van Woonwenz als volgt:

Naam	Functie	Beroep en relevante nevenfunctie(s)	Leeftijd	Benoemd per / aftredend per
Dhr. G.W.M. Göbbels	voorzitter	- Directeur/financieel adviseur Auréus Vermogen & Advies - Bestuurslid SPCD	57 jaar	08-03-2004 /01-01-2017
Mevr. dr. G.L. Leusink	vice-voorzitter	- Voorzitter Raad van Bestuur Severinus	49 jaar	01-01-2012 /01-01-2016
Dhr. mr. J.P. Zanders	secretaris	- Oud venoot Boels Zanders NV	66 jaar	20-03-2014 /20-03-2018
Dhr. J.A. v.d. Heijden	lid	- Voormalig treasurer DAF	71 jaar	01-01-2007 /01-01-2015
Mevr. ir. M.A.P. Huijsmans	lid	- Directeur MH Projects - Medeoprichter SoBuildings - Lid RvC WonenBreborg - RvA Deerns	38 jaar	01-01-2012 /01-01-2016
Dhr. H.J.G. Janssen	lid	- Voormalig wethouder	60 jaar	01-01-2013 /01-01-2017

STICHTING WOONWENZ

Jaarrekening 2014

enkelvoudig

VIII ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(na resultaatbestemming)

VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
1. <u>Materiële vaste activa</u>		
1.1 sociaal vastgoed in exploitatie	342.363	323.529
1.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.934	2.721
1.3 onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.046	3.369
	349.343	329.619
2. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
2.1 commercieel vastgoed in exploitatie	55.347	57.934
2.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	43	168
	55.390	58.102
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 te vorderen BWS-subsidies	73	176
3.2 wooninvesteringsfonds	1.050	1.674
3.3 leningen u/g	104	111
3.4 deelnemingen	14.230	13.502
3.5 latente belastingvordering	10.074	0
	25.531	15.463
VLOTTENDE ACTIVA		
4. <u>Vorraden</u>		
4.1 vastgoed bestemd voor verkoop	1.247	608
5. <u>Onderhanden projecten</u>	0	0
6. <u>Vorderingen :</u>		
6.1 huurdebiteuren	267	293
6.2 gemeente	216	644
6.3 overige vorderingen	301	1.023
6.4 overlopende activa	531	1.014
6.5 groepsmaatschappijen	196	90
	1.511	3.064
7. <u>Liquide middelen</u>	35.598	27.184
TOTAAL	468.620	434.040

PASSIVA	31-12-2014 (x 1.000 €)	31-12-2013 (x 1.000 €)
8. <u>Groepsvermogen</u>		
8.1 aandeel van rechtspersoon in het groepsvermogen	260.529	231.154
9. <u>Voorzieningen</u>		
9.1 voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	11.197	9.434
10. <u>Langlopende schulden</u>		
10.1 schulden/leningen kredietinstellingen	175.859	177.856
10.2 derivaten	4.562	0
	180.421	177.856
11. <u>Kortlopende schulden</u>		
11.1 schulden aan leveranciers	1.947	2.101
11.2 belastingen en premies sociale verzekeringen	1.318	925
11.3 overige schulden	985	1.679
11.4 nog niet gerealiseerde intercompany winsten	746	746
11.5 schulden aan groepsmaatschappijen	4.698	4.031
11.6 overlopende passiva	4.893	4.345
11.7 schulden aan kredietinstellingen	1.886	1.769
	16.473	15.596
TOTAAL	468.620	434.040

IX Enkelvoudige Winst-en verliesrekening 2014

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
12.1 Huuropbrengsten	45.891	43.914
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.967	1.922
12.3 Lasten servicecontracten	-1.935	-1.810
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.261	-5.670
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.187	-8.716
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.232	-5.401
12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-14.439	-14.747
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.804	9.492
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.296	7.915
13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-683	-707
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.845	-7.463
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-232	-255
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.325	-5.831
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.584	-641
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.909	-6.472
15.1 Opbrengsten overige activiteiten	1.965	2.071
15.2 Kosten overige activiteiten	-1.591	-1.284
Nettoresultaat overige activiteiten	374	787
16.1 Overige indirecte kosten leefbaarheid	-1.300	-1.054
16.2 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-862	-827
Nettoresultaat leefbaarheid	-2.162	-1.881
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-700	-74
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	88	99
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	391	370
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.306	-7.554
17.5 Waardeveranderingen derivaten	-2.712	0
Saldo financiële baten en lasten	-10.239	-7.159
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-8.364	-5.488
18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.727	0
18.2 Resultaat deelnemingen	706	-47
Enkelvoudig resultaat na belastingen	3.069	-5.535
Resultaat toekomend aan de rechtspersoon	3.069	-5.535

X Waarderingsgrondslagen

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonwenz is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Stichting Woonwenz past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2012 toe.

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

Financiële vaste activa

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

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

VI Toelichting op de enkelvoudige Balans

1. MATERIELE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
stand per 1 januari 2014				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	371.738	5.638	7.066	384.442
correctie cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	0	0	0
cumulatieve herwaarderingen	70.186	0	0	70.186
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	0	0	0	0
correctie cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-118.395	-2.917	-3.697	-125.009
Boekwaarde per 1 januari 2014	323.529	2.721	3.369	329.619
Mutaties in 2014				
investeringen	2.978	9.593	249	12.820
desinvesteringen	-5.026	-82	0	-5.108
afschrijvingen	13.867	0	-572	13.295
subsidies	0	0	0	0
overboekingen investeringen nieuwbouw	7.225	-7.225	0	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	328	0	0	328
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	-3.440	3.440	0	0
herclassificatie/herkwalificatie	-175	0	0	-175
herwaarderingen	31.983	0	0	31.983
overige waardeverminderingen en terugnemingen	-1.172	-4.513	0	-5.685
Totaal mutaties 2014	46.568	1.213	-323	47.458
stand per 31 december 2014				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	375.608	7.925	7.025	390.558
cumulatieve herwaarderingen	87.768	0	0	87.768
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-121.013	-3.991	-3.979	-128.983
Boekwaarde per 31 december	342.363	3.934	3.046	349.343

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

Sociaal vastgoed in exploitatie:

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

- Economische levensduur 50 jaar (restant levensduur)
- De mutatiegraad is een gewogen gemiddelde per complex over de jaren 2009-2013
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud wordt aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen. Deze kosten worden jaarlijks per complex bepaald.

	2014	2013
	€	€
<u>Exploitatielasten per VHE</u>		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	637	683
Overige directe operationele lasten	357	339
Verhuurderheffing	482	523
Opbrengsten en kosten overige activiteiten	47	42
Leefbaarheid	249	251
	<u>1.772</u>	<u>1.838</u>

Restwaarde grond per woning van de marktvoorraad

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

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

Verkoopwaarde bestaand bezit

Aantal verwachte verkopen komende 5 jaar	225	225
Aantal verwachte verkopen komende jaar	45	45
Gemiddelde opbrengstwaarde per woning	113.000	112.000
Verwachte opbrengstwaarde komend jaar	5.090.000	4.995.000

Parameters

Huurstijging

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

Huurderving

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

Beheersuitgaven

3,00%	3,00%
-------	-------

Onderhoudsuitgaven

3,00%	3,00%
-------	-------

Disconteringsvoet (medionumerando)

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

Herclassificatie/herkwalificatie

	2014	2013
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Saldo herclassificatie commercieel	161	1.366
Saldo herclassificatie sociaal	-175	-814
	<u>-14</u>	<u>552</u>

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

Aantal verhuureenheden	2	9
------------------------	---	---

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

Aantal verhuureenheden	1	2
------------------------	---	---

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

Effect op afname herwaarderingsreserve	181	0
--	-----	---

<u>181</u>	<u>0</u>
------------	----------

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

Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	-14	552
--	-----	-----

<u>-14</u>	<u>552</u>
------------	------------

De huren van deze woningen zijn in 2014 gestegen boven de huurtoeslaggrens en daardoor overgeheveld van sociaal vastgoed naar commercieel vastgoed.

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	commercieel vastgoed in exploitatie <u>(x 1.000 €)</u>	vastgoed in ont-wikkeling bestemd voor eigen exploitatie <u>(x 1.000 €)</u>	totaal <u>(x 1.000 €)</u>
stand per 1 januari 2014			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	71.407	168	71.575
correctie cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	0	0
cumulatieve herwaarderingen	-8.904	0	-8.904
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-4.569	0	-4.569
correctie cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2014	57.934	168	58.102
<i>Mutaties in 2014</i>			
investeringen	396	370	766
desinvesteringen	-180	0	-180
subsidies	0	0	0
overboekingen investeringen nieuwbouw	0	0	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	0	0	0
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	0	0	0
overige waardevermeerderingen nieuwbouw	0	0	0
herclassificatie/herkwalificatie	161	0	161
herwaarderingen	-2.570	0	-2.570
overige waardeverminderingen en terugnemingen	-394	-495	-889
Totaal mutaties 2014	-2.587	-125	-2.712
stand per 31 december 2014			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	71.157	43	71.200
cumulatieve herwaarderingen	-10.436	0	-10.436
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-5.374	0	-5.374
Boekwaarde per 31 december 2014	55.347	43	55.390

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie, berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie, bedraagt per 31 december 2014 : € 29.071.175 (per 31 december 2013 : € 21.224.962).

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

- Jaarlijks laat Woonwenz 33 1/3% van haar bezit taxeren door een externe taxateur hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeed wordt.
- In aanmerking zijn genomen de huurovereenkomsten zoals deze aan de taxateur zijn verstrekt.
- Een exploitatieperiode van 15 jaar met een exit-yield ter bepaling van de waarde van het object na 15 jaar.
- De disconteringsvoet in het DCF model wordt afgeleid van een risicovrij rendement, met een opslag voor het specifiek risico van vastgoed in het algemeen en een opslag voor vastgoedobjecten waar op de kasstromen betrekking hebben.
- De uitpondwaarde van een complex woningen wordt bepaald door de vrije marktwaarde van de afzonderlijk objecten peildatum bij elkaar op te tellen. De uitpondwaarde in het DCF model wijkt af. In het DCF model wordt uitgegaan van de gerealiseerde huur en met verkoop op termijn. De uitpondwaarde die aldus tot stand komt geeft aan wat de opbrengst zou zijn indien onder gestand doening van huurcontracten de individuele objecten bij einde huur successievelijk verkocht worden.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

31-12-2014
(x 1.000 €)

31-12-2013
(x 1.000 €)

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

3.1 te vorderen bws subsidies

Boekwaarde per 1 januari	176	287
<i>Mutaties:</i>		
bij: rentetoevoeging	7	11
af: ontvangen bijdragen	-110	-122
totaal mutaties	-103	-111
Boekwaarde per 31 december	<u>73</u>	<u>176</u>

3.2 Wooninvesteringsfonds

saldo per 1 januari	1.674	1.674
bijschrijving niet uitgekeerde rente	76	74
aflossingen door het fonds	0	0
afwaardering WIF (50%)	-700	-74
Boekwaarde per 31 december	<u>1.050</u>	<u>1.674</u>

In 2012 heeft Woonwenz haar certificaten met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.293 (50% van de nominale waarde van € 3.348.587 inclusief opgelopen rente). Uit voorzichtigheidsprincipe is in 2013 voor de niet uitgekeerde rente in dat jaar ad. € 74.143 een extra voorziening gevormd. De huidige financieringssituatie van het Wooninvesteringsfonds heeft geleid tot een heroverweging van de afwaardering uit 2012. Naar verwachting zal dertig procent van de nominale waarde, inclusief de opgelopen rente, door het Wooninvesteringsfonds worden uitgekeerd. Als gevolg hiervan wordt in 2014 een extra dotatie van € 624.731 aan de voorziening toegevoegd waardoor de omvang van de voorziening € 2.448.979 bedraagt. Dit is 70% van de nominale waarde van € 3.498.541 inclusief opgelopen rente.

3.3 Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

verstrekke lening VVE Appelbesstraat	111	118
aflossingen per ultimo jaar	-7	-7
Totaal boekwaarde leningen u/g	<u>104</u>	<u>111</u>

Het betreft de lening aan de VVE Appelbesstraat met een rentepercentage van 5% en met een looptijd van 2011 tot 2025. De aflossingsverplichting 2015 is € 7.323, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 42.486, de aflossingsverplichting langer dan 5 jaar is € 54.224.

	31-12-2014 (x 1.000 €)	31-12-2013 (x 1.000 €)
3.4 <u>Deelnemingen</u>		
Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:		
Boekwaarde per 1 januari Woonwenz Holding B.V.	13.502	13589
resultaat Woonwenz Holding B.V.	707	-47
mutatie eigen vermogen Woonwenz Holding B.V.	21	-40
stelselwijziging	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>14.230</u></u>	<u><u>13.502</u></u>
3.5 <u>Latente belastingvordering</u>		
Stand van de latente belastingvorderingen:		
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	1.638	0
Beschikbare verliescompensatie	8.436	0
	<u>10.074</u>	<u>0</u>
Verloop van de latente belastingvorderingen:		
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Toevoeging ten gunste van het resultaat	10.074	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>10.074</u></u>	<u><u>0</u></u>
De latente belastingvordering is langlopend van aard.		
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 <u>Vastgoed bestemd voor verkoop</u>		
Boekwaarde per 1 januari	608	761
Bij: overboeking "vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop"	0	143
Bij: overboeking "onderhanden projecten"	1.092	0
Bij: investeringen	0	15
Af: desinvesteringen	-453	-311
Boekwaarde per 31 december	<u><u>1.247</u></u>	<u><u>608</u></u>
4.2 <u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</u>		
Boekwaarde per 1 januari	0	418
Bij: investeringen	0	152
Af: overboeking "vastgoed bestemd voor verkoop"	0	-143
Af: desinvesteringen	0	-427
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
5. ONDERHANDEN PROJECTEN		
<i>Onderhanden projecten in opdracht van derden</i>		
Boekwaarde per 1 januari	0	222
Bij: investeringen	1.298	76
Bij/Af: verkoopresultaat (o.b.v. percentage gereed)	-151	27
	<u>1.147</u>	<u>325</u>
Totaal gedeclareerde termijnen	-55	-325
Af: overboeking naar "vastgoed bestemd voor verkoop"	-1.092	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

6. VORDERINGEN

	31-12-2014		31-12-2013	
	Totaal	(x 1.000 €) > 91 dagen	Totaal	(x 1.000 €) > 91 dagen
6.1 huurdebiteuren	965	698	894	601
6.2 gemeente	216	216	644	644
6.3 overige vorderingen	301	301	1.023	1.023
6.4 overlopende activa	531	0	1.014	0
6.5 groepsmaatschappijen	197	197	90	90
	2.210	1.412	3.665	2.358

	31-12-2014	31-12-2013
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
6.1 <u>Huurdebiteuren</u>		
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
huurdebiteuren	965	894
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-698	-601
Boekwaarde per 31 december	267	293
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	-601	-562
dotatie ten laste van de exploitatie	-271	-195
afgeboekte oninbare posten	174	156
Boekwaarde per 31 december	-698	-601
6.2 <u>Gemeente</u>		
Het saldo gemeente kan als volgt worden gespecificeerd:		
huurderinvestering project Nedinsco	190	584
overige	26	60
	216	644
6.3 <u>Overige vorderingen</u>		
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:		
omzetbelasting	139	653
doorbelaste kosten nieuwbouwprojecten	0	230
overige	162	140
	301	1.023
6.4 <u>Overlopende activa</u>		
interest beleggingen	191	297
huurkoopverplichtingen	52	64
doorbelasting onderhoud (nog te verw.)	27	52
voortuitbetaalde kosten	113	173
voortuitbetaalde premie ZKV	0	168
voortuitbetaalde verzekeringspremie	110	104
overige	38	156
	531	1.014
6.5 <u>Groepsmaatschappijen</u>		
Woonwenz Energie B.V.	197	90

	31-12-2014 (x 1.000 €)	31-12-2013 (x 1.000 €)
7. <u>Liquide middelen</u>		
7.1 kas	2	4
7.2 bank	35.596	27.180
	<u>35.598</u>	<u>27.184</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Woonwenz.

PASSIVA

	31-12-2014 (x 1.000 €)	31-12-2013 (x 1.000 €)
8. EIGEN VERMOGEN		
8.1 <u>Eigen vermogen</u>		
Saldo per 1 januari	231.154	217.469
effect stelselwijziging (zie toelichting pagina 11 en 12)	-1.708	0
jaarresultaat	3.069	-5.535
rechtstreeks naar het EV via ongerealiseerde herwaarderingsreserve	27.994	19.260
rechtstreeks naar het EV via resultaat deelneming	20	-40
Aandeel van Woonwenz in het eigen vermogen volgens jaarrekening	<u>260.529</u>	<u>231.154</u>

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

Boekwaarde per 1 januari	87.674	80.043
Effect stelselwijziging (toelichting zie pagina 11 en 12)	-1.708	0
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	<u>85.966</u>	<u>80.043</u>
jaarresultaat	3.069	-5.535
realisatie door afschrijving	7.103	7.139
realisatie uit hoofde van verkoop	4.480	5.577
realisatie uit hoofde van sloop	20	73
herclassificaties/herkwalificaties	181	0
overige mutaties	1.297	417
rechtstreeks naar het EV via resultaat deelneming	20	-40
Boekwaarde per 31 december	<u>102.136</u>	<u>87.674</u>

Het verloop van het niet gerealiseerde groepsvermogen is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Herwaarde- ringsreserve commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Totaal (x 1.000 €)
Boekwaarde per 1 januari 2013	131.557	5.869	137.426
Realisatie door afschrijving	-7.139	0	-7.139
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.577	0	-5.577
Realisatie uit hoofde van sloop	0	-73	-73
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	28.556	0	28.556
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-9.296	0	-9.296
Herwaardering	0	0	0
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	237	-654	-417
Boekwaarde per 31 december 2013	<u>138.338</u>	<u>5.142</u>	<u>143.480</u>
Boekwaarde per 1 januari 2014	138.338	5.142	143.480
Realisatie door afschrijving	-7.103	0	-7.103
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.312	-168	-4.480
Realisatie uit hoofde van sloop	-20	0	-20
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	31.315	0	31.315
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-3.321	0	-3.321
Herwaardering	0	0	0
Herclassificaties/herkwalificaties	-44	-137	-181
Overige mutaties	-809	-488	-1.297
Boekwaarde per 31 december 2014	<u>154.044</u>	<u>4.349</u>	<u>158.393</u>

9. VOORZIENINGEN	31-12-2014	31-12-2013
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
9.1 <u>Voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten</u>		
Het verloop van de post voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	9.434	7.874
dotatie/vrijval	7.126	5.521
onttrekking	-5.363	-3.961
Boekwaarde per 31 december	<u><u>11.197</u></u>	<u><u>9.434</u></u>

De voorziening voor nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten is overwegend langlopend van aard.

10. LANGLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden/Leningen Kredietinstellingen

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

Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari	179.625	171.465
Effect stelselwijziging (toelichting zie pagina 11 en 12)	-142	0
Amortisatie extendible leningen	31	0
Bij: nieuwe leningen	0	10.000
Af: aflossingen	-1.769	-1.840
Boekwaarde per 31 december	<u><u>177.745</u></u>	<u><u>179.625</u></u>

Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-1.886	-1.769
Boekwaarde per 31 december	<u><u>175.859</u></u>	<u><u>177.856</u></u>

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 4,03% (4,06% in 2013). De leningen worden voor 16% annuïtair afgelost en 84% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen). Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van 1.885.995 in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 145.220.000 een looptijd langer dan 5 jaar. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2014 € 210.608.000 en is gebaseerd op de gemiddelde actuele rente ultimo 2014 van 1,45%. Deze marktwaarde is exclusief twee extendible leningen van nominaal 15.000.000: hiervan is de marktwaarde € 13.424.000 (exclusief de geschreven swaption).

De woningstichting heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet zondertoestemming te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 176.529.000 plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.327.000) staat de gemeente Venlo borg.

10.2 Derivaten

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

Derivaten

Boekwaarde per 1 januari	0	0
Stelselwijziging per 1 januari	1.850	0
Waardemutatie in boekjaar	2.712	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>4.562</u></u>	<u><u>0</u></u>

In 2014 heeft zich de volgende stelselwijziging voorgedaan:

Tot en met 2013 werden de in langlopende leningen besloten derivaten (zgn. embedded derivaten) niet afzonderlijk gewaardeerd. Met ingang van het boekjaar 2014 wordt de eventuele negatieve boekwaarde van deze derivaten opgenomen als langlopende schuld. De mutatie in de marktwaarde wordt ten laste van het resultaat gebracht. Hiermee wordt voldaan aan de herziene RJ 290. De negatieve waarde per ultimo boekjaar 2013 bedroeg € 1.850.000. In 2014 is de negatieve waarde met € 2.712.000 toegenomen tot € 4.562.000.

	31-12-2014 (x 1.000 €)	31-12-2013 (x 1.000 €)
11. KORTLOPENDE SCHULDEN		
schulden aan leveranciers	1.947	2.101
belastingen en premies sociale verzekeringen	1.318	925
overige schulden	985	1.679
nog niet gerealiseerde intercompany winsten	746	746
schulden aan groepsmaatschappijen	4.698	4.031
overlopende passiva	4.893	4.345
schulden aan kredietinstellingen	1.886	1.769
Totaal kortlopende schulden	16.473	15.596
11.1 <u>Schulden aan leveranciers</u>		
te betalen aan crediteuren per ultimo	1.947	2.101
11.2 <u>Belastingen en premie sociale verzekeringen</u>		
omzetbelasting	917	0
vennootschapsbelasting	0	653
loonheffing/soc. lasten	301	170
pensioenpremie	100	102
	1.318	925
11.3 <u>Overige schulden</u>		
te verrekenen servicekosten aan huurders	715	571
te verrekenen bijdragen VVE's	0	835
overige schulden	270	273
	985	1.679
11.4 <u>Nog niet gerealiseerde intercompany winsten</u>	746	746
11.5 <u>Schulden aan groepsmaatschappijen</u>		
Woonwenz Holding B.V.	4.698	3.954
Woonwenz Parkeren B.V.	0	54
Maesteyn B.V.	0	23
	4.698	4.031
11.6 <u>Overlopende passiva</u>		
niet vervallen rente	3.327	3.282
transitorische kosten onderhoud	209	0
nog te betalen kosten opgeleverde projecten	359	195
voortuitontvangen huur	357	349
reservering vakantiedagen	186	212
waarborgsommen	169	163
controlekosten jaarrekening	33	30
afrekening servicekosten	44	59
overige	209	55
	4.893	4.345
11.7 <u>Kortlopend deel van langlopende leningen</u>		
af te lossen in volgend boekjaar	1.886	1.769
zie toelichting bij 10.1		

Transacties met gelieerde ondernemingen

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

- Woonwenz Holding B.V.
Stichting Woonwenz heeft tegen een vergoeding beheeractiviteiten uitgevoerd voor Woonwenz Holding B.V. De totale vergoeding van Woonwenz Holding B.V. aan stichting Woonwenz voor deze beheeractiviteiten over 2014 bedraagt: € 67.000.

- Woonwenz Energie B.V.
Woonwenz heeft 8 WKO installaties verhuurd aan de Energie B.V., die deze WKO-installaties voor haar risico en rekening exploiteert. In 2014 heeft de Woonwenz Energie B.V. aan de stichting Woonwenz € 57.734 (2013 € 58.510) aan huur betaald voor deze WKO-installaties.

VII Toelichting op de enkelvoudige Winst-en verliesrekening

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
12.1 <u>Huren</u>		
huuropbrengsten sociaal vastgoed	43.541	41.735
Af: huurderiving wegens leegstand	-417	-357
subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed	<u>43.124</u>	<u>41.378</u>
huuropbrengsten commercieel vastgoed	3.047	2.736
Af: huurderiving wegens leegstand	-280	-200
subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed	<u>2.767</u>	<u>2.536</u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>45.891</u></u>	<u><u>43.914</u></u>
12.2 <u>Opbrengsten servicecontracten</u>	<u>1.967</u>	1.922
12.3 <u>Lasten servicecontracten</u>	<u>-1.935</u>	<u>-1.810</u>
12.4 <u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>		
Woonwenz heeft gekozen voor de functionele indeling van de Winst en Verliesrekening die hierna wordt uitgewerkt en waarbij een splitsing wordt gemaakt naar de kosten van verhuur, verkoop, leefbaarheid en overig. Allereerst wordt een overzicht gegeven volgens de categoriale indeling op de posten:		
Lonen en salarissen	-4.811	-4.496
Sociale lasten	-701	-605
Pensioenlasten	-888	-915
	<u>-6.400</u>	<u>-6.016</u>
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	534	406
Af: doorbelasting naar Verkoop	164	158
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	665	608
	<u>-5.037</u>	<u>-4.844</u>
Indirecte lonen en salarissen		
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	531	416
Af: doorbelasting naar Verkoop	163	122
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	662	470
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten:	<u><u>-3.681</u></u>	<u><u>-3.836</u></u>
Indirecte beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-559	-537
Bestuurs- en toezichtskosten	-114	-117
Huisvestingskosten	-214	-410
PR/Communicatiekosten	-154	-229
	<u>-1.041</u>	<u>-1.293</u>
Overige personeelskosten		
- uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-74	-421
- opleidingskosten	-108	-65
- overige kosten	-778	-563
	<u>-960</u>	<u>-1.049</u>

	2014	2013
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Algemene kosten :		
- controle jaarrekening	-59	-46
- fiscaal advies	-50	-53
- contributie Aedes	-59	-70
- wijziging energielabel	-59	-52
- bedrijfsauto's	-46	-52
- overige kosten	-635	-417
	<u>-908</u>	<u>-690</u>
Subtotaal beheerskosten	-2.909	-3.032
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	527	462
Af: doorbelasting naar Verkoop	164	152
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	638	584
Totale indirecte beheerskosten van verhuur en beheeractiviteiten:	<u>-1.580</u>	<u>-1.834</u>
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-5.261</u>	<u>-5.670</u>

	2014	2013
Het gemiddeld aantal bij Stichting Woonwenz werkzame werknemers berekend op full-time basis en uitgesplitst naar afdeling bedroeg :		
Bestuurder	1,0	1,0
Control	1,5	1,0
Beleid en Bestuursondersteuning	9,4	9,1
Bedrijfsvoering	14,6	12,4
Wonen	32,2	29,4
Bouw en Beheer	25,1	26,1
Gebiedsontwikkeling	5,7	6,0
	<u>89,5</u>	<u>85,0</u>

12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud sociaal vastgoed:		
- casco onderhoud	-962	-1.433
- installatie onderhoud	-965	-1.539
- geriefsverbeteringen	-1.190	-1.418
- periodiek onderhoud	-1.154	-1.268
- onvoorzien planmatig onderhoud	-683	0
	<u>-4.954</u>	<u>-5.658</u>
Niet planmatig onderhoud sociaal vastgoed:		
- klachten-onderhoud	-2.095	-1.944
- mutatie-onderhoud	-837	-841
- diverse dagelijks onderhoud	-70	-52
	<u>-3.002</u>	<u>-2.837</u>
subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten sociaal vastgoed	-7.956	-8.495
Planmatig onderhoud commercieel vastgoed:		
- casco onderhoud	-6	-24
- installatie onderhoud	-6	-26
- geriefverbetering	-1	-24
- periodiek onderhoud	-110	-21
- onvoorzien planmatig onderhoud	-15	0
	<u>-138</u>	<u>-95</u>

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
Niet planmatig onderhoud commercieel vastgoed:		
- klachten-onderhoud	-74	-77
- mutatie-onderhoud	-16	-25
- diverse dagelijks onderhoud	-3	-24
	<u>-93</u>	<u>-126</u>
subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten commercieel vastgoed	-231	-221
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-8.187</u>	<u>-8.716</u>
12.6 <u>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>		
onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-2.093	-1.934
premie verzekeringen	-126	-155
dotatie dubieuze debiteuren	-271	-195
beheervergoeding Maesteyn	0	-363
bijdrageheffing saneringssteun	-1.553	-1.726
verhuurderheffing	-3.011	-117
exploitatiekosten Domani	0	-115
bijdrage aan VVE's	-132	-752
overige	-46	-44
	<u>-7.232</u>	<u>-5.401</u>
12.7 <u>Afschrijvingen vastgoed in exploitatie</u>		
onroer. en roer. zaken in expl. sociaal vastgoed	-13.867	-14.163
onr. en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	-572	-584
	<u>-14.439</u>	<u>-14.747</u>
13.1 <u>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</u>		
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (sociaal)	5.540	6.718
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (commercieel)	128	0
ontvangen uit verkoop nieuwbouwwoningen	581	1.126
ontvangen uit verkoop grondposities	47	71
	<u>6.296</u>	<u>7.915</u>
13.2 <u>Toegerekende organisatiekosten verkoop</u>		
doorbelaste directe loonkosten afdeling verkoop	-164	-158
doorbelaste indirecte loonkosten afdeling verkoop	-163	-122
doorbelaste indirecte beheerkosten afdeling verkoop	-164	-151
directe kosten afdeling verkoop	-192	-276
	<u>-683</u>	<u>-707</u>
13.3 <u>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</u>		
bedrijfswaarde reguliere verkoop	-5.052	-6.353
marktwaarde verkopen commercieel vastgoed	-180	0
stichtingskosten verkochte nieuwbouwwoningen	-531	-1.036
boekwaarde verkochte grondposities	-82	-74
	<u>-5.845</u>	<u>-7.463</u>
14.1 <u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.338	-5.521
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	3.988	-310
Sloop sociaal vastgoed	25	0
	<u>-4.325</u>	<u>-5.831</u>
14.2 <u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
Sloop commercieel vastgoed	0	-73
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.570	-1.120
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen herclassificatie	-14	552
	<u>-2.584</u>	<u>-641</u>

	2014 (x 1.000 €)	2013 (x 1.000 €)
15.1 <u>Opbrengsten overige activiteiten</u>		
doorbelaste kosten Maesteyn	0	305
doorbelaste kosten Energie B.V.	58	59
beheervergoeding Woonwenz Holding B.V.	67	67
verg. beheerkosten VVE	30	40
verg. adm.kosten huurcontracten	41	36
BTW vooraf trek alg. kosten (pro rata) / onderhoud	135	272
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	1.591	1.284
overige opbrengsten	43	8
	1.965	2.071
15.2 <u>Kosten overige activiteiten:</u>		
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	-1.591	-1.284
16.1 <u>Indirecte kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u>		
doorbelaste indirecte loonkosten leefbaarheid	-662	-470
doorbelaste indirecte beheerkosten leefbaarheid	-638	-584
	-1.300	-1.054
16.2 <u>Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u>		
doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-665	-608
directe kosten leefbaarheid	-197	-219
	-862	-827
17.1 <u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen</u>		
afwaardering Wooninvesteringsfonds	-700	-74
17.2 <u>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren</u>		
rente op te vord. BWS subsidies	6	11
rente certificaten wooninvesteringsfonds	76	74
rente op overige vorderingen	6	14
	88	99
17.3 <u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente op uitgezette middelen	332	366
heffingsrente	45	4
rente op overige vorderingen	14	0
	391	370
17.4 <u>Rentelasten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente leningen kredietinstellingen	-7.231	-7.492
disagio WSW	-30	-29
overige rentelasten	-45	-33
	-7.306	-7.554
17.5 <u>Waardeveranderingen derivaten</u>		
Waardeverandering geschreven swaption	-2.712	0
18.1 <u>Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (VPB)</u>	10.727	0
18.2 <u>Resultaat deelneming Woonwenz Holding B.V.</u>	706	-47

XIII Vaststelling door bestuur en goedkeuring Raad van Toezicht

Het bestuur van Stichting Woonwenz verklaart dat de middelen in 2014 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Stichting Woonwenz in 2014 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Venlo, 21 mei 2015

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

De jaarrekening 2014 is goedgekeurd door de Raad van Toezicht op 21 mei 2015 te Venlo.

De heer G.W.M. Göbbels
(voorzitter)

Mevrouw dr. G.L. Leusink

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

De heer mr. J.P. Zanders

De heer H.J.G. Janssen

Mevrouw ir. M.A.P. Huijsmans

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling winstbestemming

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

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

De jaarrekening 2013 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 22 mei 2014. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 3.069.000,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na de balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die vermeldenswaardig zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Toezicht van Stichting Woonwenz

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting Woonwenz te Venlo gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwenz per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Eindhoven, 21 mei 2015

Deloitte Accountants B.V.
was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

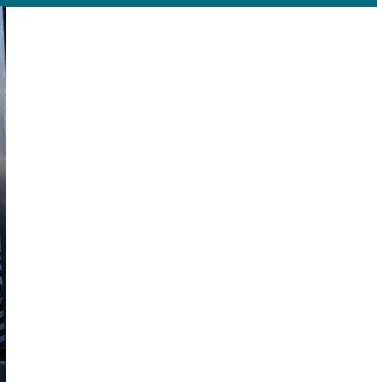


Woonwenz
Molenbossen 618
5923 AJ Venlo-Blerick

www.woonwenz.nl
Postbus 337
5900 AH Venlo

info@woonwenz.nl
t 077 389 3131
f 077 382 7951

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



Fotografie
Richard Fieten
Zebra Fotostudio's
Peter de Ronde
Joy Hoogtefotografie



en7