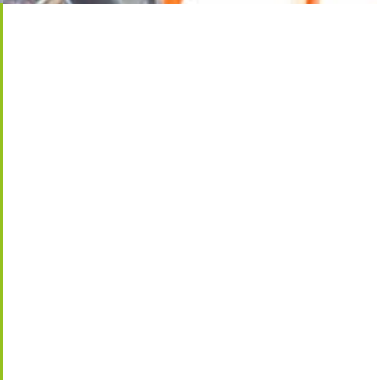
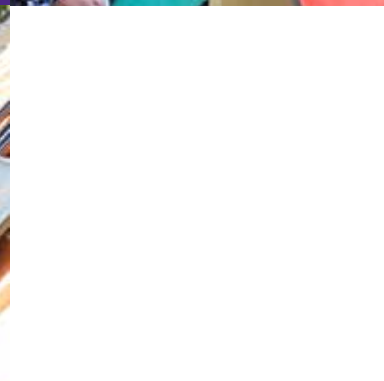
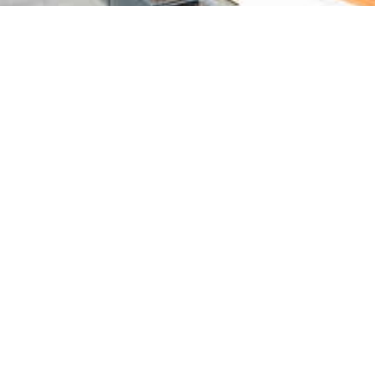
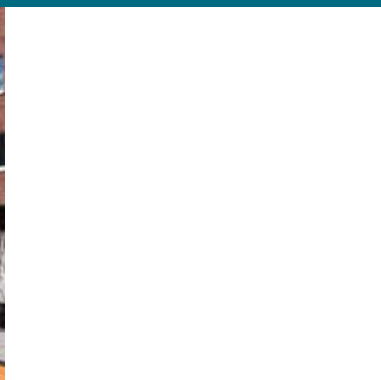




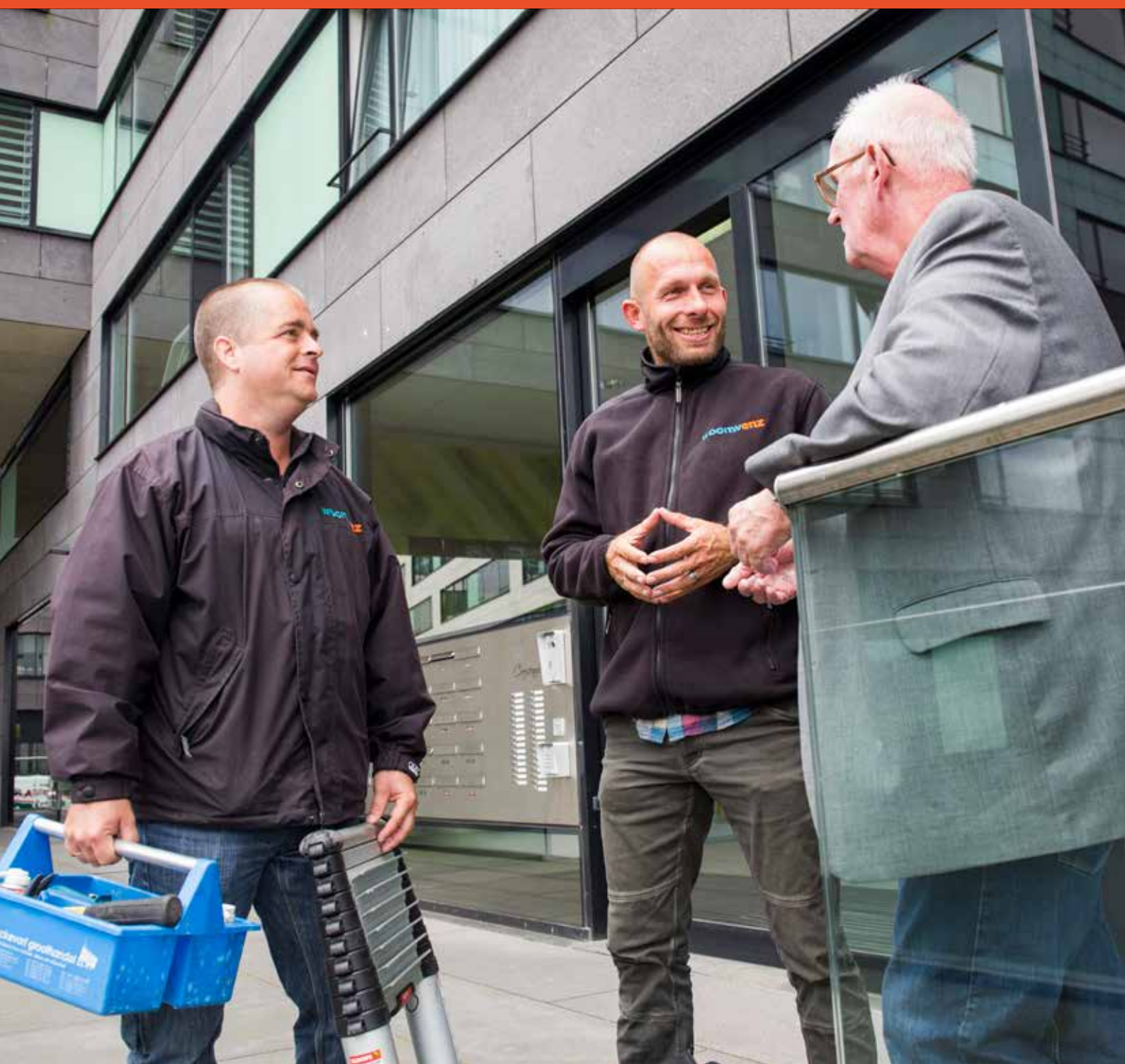
Jaarverslag 2016



woonwenz

woningcorporatie sinds 1907

Inhoud



Voorwoord	2
1 Samenvatting	4
2 Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2016	6
3 De klant	12
4 Vastgoed	22
5 Leefbaarheid	28
6 Organisatie	36
7 Betrokkenheid van belanghouders bij beleid	44
8 Governance	52
9 Financieel beleid	60
10 Verslag Raad van Toezicht	78
11 Overig	90
12 Jaarrekening 2016	94

Voorwoord

2

Woonwenz is er voor de huurder met de smalle beurs. In 2016 hebben we extra aandacht gegeven aan het laag houden en in vele gevallen zelfs verlagen van de woonlasten voor onze huurders.

Woonwenz profileert zich als de corporatie met lage woonlasten. Het grootste gedeelte van de woonlasten bestaat uit de huur. Om die reden heeft Woonwenz ook in 2016 weer gekozen voor een inflatievolgend huurbeleid voor onze primaire doelgroep. Onze huur behoort daarmee tot de laagste in de regio.

Naast de huur maken de energie- en servicekosten een belangrijk deel uit van de woonlasten. In 2016 hebben we de woonlasten voor onze huurders op een laag niveau weten te houden. Een groot deel van onze vastgoedvoorraad voldoet reeds aan ons doel van een gemiddeld energielabel B. In 2016 en ook in de komende jaren zullen we veel woningen extra isoleren zodat we in 2021 een gemiddeld label B voor al onze woningen bereiken. Dat doel realiseren we zonder dat dit leidt tot extra huurverhogingen voor de zittende huurders. Daarmee behoren onze woningen tot de duurzaamste woningen in Venlo met lage woonlasten en draagt Woonwenz substantieel bij aan vermindering van de CO₂-uitstoot.

Een goed geïsoleerde woning is echter slechts een deel van het verhaal. De grootste besparing is nog altijd te halen uit ons eigen gedrag. Om die reden is Woonwenz een samenwerking aangegaan met Woonenergie. De energicoaches van Woonenergie geven onze huurders advies hoe zij nog meer op hun energierekening kunnen besparen. Een groot aantal huurders hebben in 2016 hierover advies gekregen. In de komende jaren zullen wij alle huurders hiervoor benaderen.

Voortdurend zijn we op zoek om onze organisatiekosten te verlagen zonder daarbij de kwaliteit en de service naar huurders uit het oog te verliezen. Lagere organisatiekosten betekenen immers een lager totaal kostenniveau waardoor de huren niet hoeven te stijgen. In 2016 hebben we de keuze gemaakt voor een nieuw ICT-systeem. Na implementatie van dit systeem in 2017 zal dit systeem leiden tot lagere bedrijfslasten en een hogere kwaliteit van onze dienstverlening.

Het beperken van de woonlasten zien wij als onze belangrijkste opgave ten aanzien van het begrip duurzaamheid. Onze huurders zien daar namelijk direct het voordeel van in hun portemonnee.



Ook op andere terreinen werd onze aandacht gevraagd. Zo zijn we er in geslaagd om ons deel van de taakstelling van de gemeente Venlo met betrekking tot de huisvesting van statushouders (asielzoekers die in Nederland mogen blijven wonen) in te kunnen vullen. 2016 was in dat kader een grote uitdaging omdat de taakstelling als gevolg van de grote asielinstroom een stuk hoger lag dan afgelopen jaren. Door het aanhouden en weer verhuren van onze verkoopwoningen, heeft deze hoge taakstelling nauwelijks geleid tot langere wachttijden voor onze reguliere woningzoekenden.

We zijn verder gegaan met het up-to-date houden van onze vastgoedvoorraad. Nieuwe woningen in Q4 en Kerkhofweg, de sloop van de Stadhoudersstraat in Blerick en de renovatie van de Casinoflat zijn daar voorbeelden van. De komende jaren zullen we nieuwe woningen blijven bouwen en goede bestaande woningen renoveren zodat die weer voldoen aan de eisen van de toekomst.

Onze aandacht gaat niet alleen uit naar de stenen. Wij willen dat onze huurders ook in een prettige leefomgeving en buurt wonen. Zo timmeren wij samen met de gemeente en collega corporaties aan de weg om de leefbaarheid in de regio op een hoger niveau te brengen. Onze ervaring in Venlo-Noord en Venlo-Oost hebben we verwerkt in het stadsdeelontwikkelingsplan Blerick. De komende jaren is dat ons kompas om de leefbaarheid in Blerick verder te verbeteren.

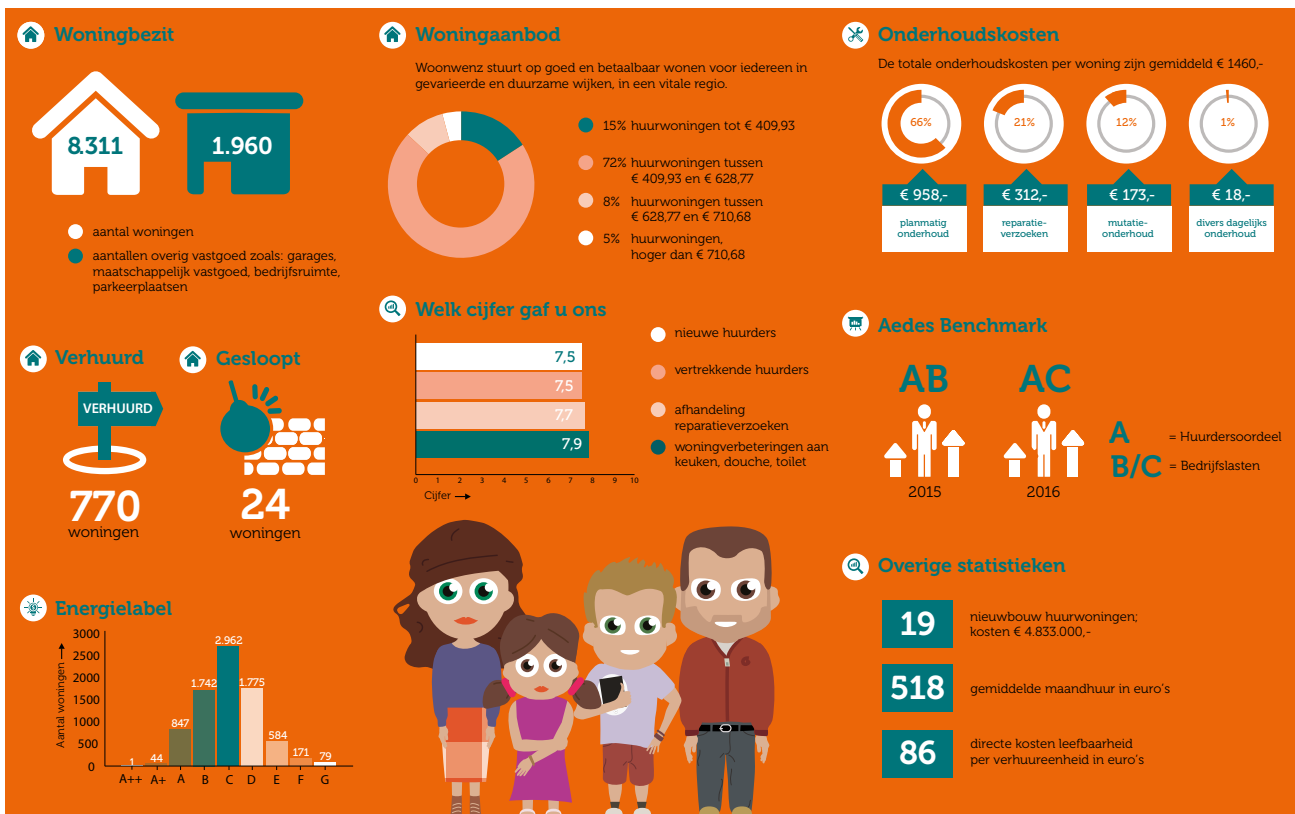
Onze klant heeft deze inspanningen in 2016 met het hoogste score A op kwaliteit gewaardeerd. Die waardering komt de groep enthousiaste en gemotiveerde medewerkers van Woonwenz toe. Zij brengen onze doelstellingen in praktijk en zijn het gezicht van Woonwenz.

Frank van Engelen
Directeur-bestuurder

Samenvatting



1



2016

woonwenz
woningcorporatie sinds 1907

Woonwenz heeft in 2016 vele huishoudens passende huisvesting kunnen aanbieden. Ook hebben we mooie resultaten geboekt. Deze infographic geeft een korte terugblik op 2016.

Molenbossen 618
5923 AJ Venlo - Blerick

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

woonwenz
 woonwenz1907

Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2016



2

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

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

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

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

Ontwikk

8

2.1 Missie en identiteit

Woningcorporaties hebben te maken met een sterk veranderende omgeving. Overheid, woningmarkt en economie spelen daarbij een belangrijke en bepalende rol. Ook onze klant verandert. Vanuit de missie “Goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio” stellen we onze klant centraal. Dat betekent niet alleen een andere structuur van de organisatie, maar ook een andere manier van werken. In 2015 heeft de Raad van Toezicht samen met het Managementteam van Woonwenz naar aanleiding van het nieuwe ondernemingsplan de kostbaarheden herijkt. Woonwenz is te allen tijde aanspreekbaar op deze kostbaarheden. Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

Betaalbare kwaliteit

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

Betrokken in de kleine kernen, wijken en/of buurt

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

Maatschappelijk gelegitimeerd

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

Financieel solide

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

Duurzame organisatie

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

2.2 Belangrijke ontwikkelingen 2016

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

Fusie met Woonservice Urbanus

De fusie met Woonservice Urbanus was een hoogtepunt in 2015. Op 31 december 2015 werd de fusieakte ondertekend en per 1 januari zijn we samen verder gegaan onder de vlag van Woonwenz. De medewerkers van Woonservice Urbanus zijn warm ontvangen en achteraf kan worden gesteld dat de fusie en de inplaatsing van de medewerkers van Woonservice Urbanus geruisloos zijn verlopen.

Statushouders

Door de toename van het aantal statushouders stond de huurmarkt in 2016 onder druk. Het voorzien in adequate huisvesting voor deze doelgroep maar vooral ook voor onze “reguliere” doelgroep heeft extra maatregelen gevraagd. Woonwenz heeft diverse maatregelen getroffen om enerzijds te voldoen aan de taakstelling en anderzijds voldoende woningen beschikbaar te houden voor de “reguliere” doelgroep. Eén van de maatregelen die Woonwenz heeft getroffen is het weer in de verhuur nemen van verkoop gelabelde woningen. Dit heeft ervoor gezorgd dat de wachttijd voor de “reguliere” woningzoekende nauwelijks is opgelopen.

Scheiding daeb / niet-daeb

Alle corporaties die niet onder verlicht regime vallen, moesten voor 1 januari 2017 ‘ontwerpvoorstellen’ voor scheiding aanleveren bij de Minister voor Wonen en

zelingen

Rijksdienst, waarin de uitgangspunten voor scheiding zijn aangegeven. In het ontwerpvoorstel zijn de strategische uitgangspunten voor de verdeling van het bezit tussen daeb en niet-daeb activiteiten opgenomen.

De ambitie van Woonwenz in daeb en niet-daeb is gebaseerd op onze reeds bestaande volkshuisvestelijke ambitie, zoals is opgenomen in de visie op de wensportefeuille 2030. Hierin is de transitie van het woningbezit opgenomen die tot 2030 dient te worden gemaakt, om het vastgoedbezit blijvend aan te laten sluiten bij de behoeftes van de woningmarkt van de regio Venlo en het bezit te verduurzamen. Ons standpunt is dan ook dat de scheiding geen belemmering mag zijn voor de realisatie van onze volkshuisvestelijke opgave. Gelet op deze wensportefeuille is de ambitie in niet-daeb zeer beperkt.

Dit is dan ook de belangrijkste aanleiding om te kiezen voor een administratieve scheiding. Door voor deze vorm van scheiding te kiezen, worden de ambities niet belemmerd en kunnen we ons huidig beleid blijven uitvoeren. Daarnaast leidt een administratieve scheiding tot organisatorische en juridische eenvoud. Door de scheiding op deze wijze door te voeren, kunnen we onze missie “goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde duurzame wijken in een vitale regio” ook in de toekomst blijven waarmaken. De gemeentes, huurdersbelangenvereniging en erkende bewonerscommissies hebben een positieve zienswijze gegeven op dit scheidingsvoorstel.

Prestatieafspraken

Woonwenz heeft bezit in de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas. In beide gemeenten is in 2016 gewerkt aan het opstellen van de prestatieafspraken 2017 conform de format van de nieuwe woningwet. Bij de besprekingen waren naast de gemeente ook collega corporaties en de huurdersbelangenvereniging aanwezig. Naast het investeren in fysieke projecten zijn er ook speerpunten opgenomen in de prestatieafspraken. Deze verschillen per

gemeente, zoals: huisvesting van bijzondere doelgroepen, duurzaamheid, statushouders, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Eind 2016 hebben alle partijen de prestatieafspraken van de gemeente Venlo ondertekend. De prestatieafspraken met de gemeente Horst aan de Maas zijn begin 2017 ondertekend.

Ondernemingsplan 2017-2020

In 2014 is een plan van aanpak vastgesteld om te komen tot een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2016-2019. Belangrijk uitgangspunt is de participatie van de medewerkers bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. De kaders zijn vastgelegd in een kaderbrief waarin de kostbaarheden zijn verwerkt. Door de fusie met Woonservice Urbanus is de vaststelling van het ondernemingsplan uitgesteld tot 2016 en is besloten om het ondernemingsplan vast te stellen voor de periode 2017-2020. Door het uitstellen van het ondernemingsplan was de mogelijkheid daar om ook de medewerkers van Woonservice Urbanus te laten participeren in de totstandkoming van het ondernemingsplan. Daarnaast konden de uitkomsten van de visitatie 2015 worden meegenomen in het gehele traject. Media april 2016 heeft Woonwenz een stakeholdersbijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst heeft Woonwenz waardevolle input ontvangen van de directe belanghouders die vervolgens is verwerkt in het ondernemingsplan 2017-2020. Eind 2016 heeft de Raad van Toezicht het ondernemingsplan 2017-2020 vastgesteld.

Workshop klant & cultuur

Woonwenz heeft eind 2016 een workshop georganiseerd waarbij de klant centraal stond. Tijdens deze bijeenkomst waren de MT-leden, OR-leden, teamleiders, de leden van de interne werkgroep cultuur aanwezig en enkele huurders aanwezig. In de ochtendsessie zijn enkele huurders aan het woord geweest, waarbij zij de overige aanwezige vertelden over hun ervaringen (klantcontact) met Woonwenz. Tijdens de middagsessie is er in groepen gewerkt aan een plan om de ingezette cultuurverandering een vervolg te geven.

Ontwikk

10

Nieuwe voorzitter Raad van Toezicht

Per 31 december 2016 is de huidige voorzitter dhr. Göbbels van de Raad van Toezicht afgetreden. De Raad van Toezicht heeft intern een nieuwe voorzitter benoemd. Per 1 januari 2017 is mevrouw Leusink de nieuwe voorzitter van de Raad van Toezicht.

Transformatie woningbestand

De woningmarkt is aan het veranderen. De krimp die in absolute inwonersaantallen al zichtbaar is zal met name vanaf 2030 sterker zichtbaar zijn. Verder is de verwachting dat het aantal (eenpersoons)huishoudens zal toenemen. Dit heeft tot gevolg dat de vraag naar andere woningtypes groter wordt. Woonwenz kiest er bewust voor om levensduurverlenging toe te passen bij enkele complexen om de piek van het aantal inwoners tot 2030 op te vangen. Verder worden met name appartementen zonder lift geherstructureerd en worden grondgebonden levensloopbestendige gebouwd. Woonwenz kiest voor kwalitatief goede woningen, maar zal in de toekomst steeds meer kleinere woningen gaan bouwen. Enkele voorbeelden van complexen waar levensduurverlenging wordt gerealiseerd zijn de renovatie van de Casinoflat en Meidoornstraat. Bij beide complexen wordt een levensduurverlenging gerealiseerd.

zelingen

De klant



3

Als woningcorporatie zijn we pas tevreden als onze klanten dit ook zijn. Klantgerichtheid is een van onze kernwaarden en in ons doen en laten nemen we onze klant als uitgangspunt. Onze kerntaak is het bieden van goede huisvesting aan mensen die daartoe op eigen kracht niet in staat zijn. Woonwenz huisvest mensen in kwalitatief goede woningen en probeert onder andere door extra inzet op leefbaarheid een goede woonomgeving te creëren voor huurders.

In de Ondernemingsplanperiode 2017-2020, schenkt Woonwenz wederom extra aandacht aan het beperken van de woonlasten van onze huurders. Onze huren liggen al jaren onder het regionaal gemiddelde en worden zo

laag mogelijk 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. Woonwenz heeft evenals de vorige jaren enkele honderden woningen voorzien van energiebesparende maatregelen. Deze werkzaamheden voert Woonwenz uit zonder extra huurverhoging voor de zittende huurder. Verder worden huurders huis-aan-huis bezocht om mensen bewust te maken van hun stookgedrag. Ook dit draagt bij aan het verlagen van de woonlasten.

De klant

14

3.1 Goed wonen

3.1.1 Optimaliseren kwaliteit en woonomgeving

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

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

Gebiedsvisies

Wij hebben in 2016 gebiedsvisies opgesteld voor de 10 wijken waar wij veel bezit hebben. Hierbij wordt gekeken naar de ruimtelijk fysieke, sociaal maatschappelijk en sociaaleconomische aspecten. Van belang hierbij is de demografische ontwikkeling. Daarnaast zijn de leefbaarheid en de kwaliteit van onze woningvoorraad in de wijk belangrijke aspecten. Tot circa 2030 is er een groei van 1200 huishoudens geprognostiseerd. Er zijn wijken die de komende jaren nog zullen groeien en er zijn ook wijken waar nu reeds krimp aanwezig is. Samen met de stakeholders, zoals gemeente, collega woningcorporaties, zorginstellingen, sociaal-maatschappelijke organisaties e.d. worden er gesprekken gevoerd om in overleg te komen

tot input hoe we in de toekomst moeten omgaan met ons vastgoed. Alle gebiedsvisies tezamen vormen een integrale visie en geven sturing aan de transitieopgave van de portefeuille voor de komende jaren.

SOP Blerick

Het Stadsdeel Ontwikkelingsplan (SOP) voor Blerick is in 2013 gestart, zijnde een integrale projectmatige aanpak door de Gemeente Venlo en woningcorporaties Antares en Woonwenz. Met deze integrale aanpak wordt de meerwaarde nagestreefd van samenhang door samenwerking. De meervoudige problematieken in het Stadsdeel Blerick op gebied van sociaal-maatschappelijk, sociaal-economisch en ruimtelijk fysiek vlak, waren aanleiding om in STRAK II hierover afspraken te maken. In totaal staan er in het omschreven gebied 10.635 woningen, hiervan is bijna 40% in eigendom van de woningcorporaties Antares (2265 woningen) en Woonwenz (1925 woningen).

In 2016 is na een periode van analyse en het komen tot daadwerkelijke formalisering van samenwerking deze bekrachtigd met het ondertekenen van een aanpakdocument door de drie partners op 18 juli 2016.

De doelstelling van het Stadsdeelontwikkelingsplan Blerick is tweeledig.

Ten eerste het ontwikkelen van een integrale gebiedsvisie voor Blerick welke als masterplan voor toekomstige ontwikkelingen kan gelden met name op sociaal-maatschappelijk en sociaaleconomisch terrein zoals sociale samenhang, veiligheid en arbeidsmarkt en daarop volgend op ruimtelijk-fysiek terrein op het gebied van woningbouw, openbare ruimte (inclusief ontmoetingsplekken), voorzieningen (inclusief detailhandel, scholen, etc.), zodat we komen tot een aangename omgeving om in te wonen, werken en leven in Blerick.

Ten tweede het realiseren van een integraal actieplan waarin concrete werkafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en andere maatschappelijke instellingen vastgelegd zijn. In overleg met de corporaties is daarbij gekozen om in eerste instantie binnen Blerick geografisch de focus te leggen op een drietal pilotgebieden, te weten Vastenavondkamp, Klingerberg en Molenbossen. Deze focus is ontstaan vanuit wat er speelt en de afstemming die daarover plaatsvindt binnen het gebiedsteam Blerick. In dit team is een coördinerende taak en belangrijke brugfunctie belegd bij de stadsdeelmanager van de gemeente Venlo, die in samenwerking met de corporaties en de opbouwwerkers de gewenste (eerste) ontwikkelingen realiseert op het gebied van eigenaarschap en de uiteindelijke ontwikkeling van krachtige wijken met hun eigen wijkagenda's. Dit gebeurt door te starten met kleine, concrete projecten op het ruimtelijk-fysieke vlak in de directe omgeving. Het is een vernieuwende manier van integraal wijkgericht werken.

In 2016 is deze integrale wijkgerichte aanpak verder ontwikkelt, waarbij nadrukkelijk een steeds meer ruimtelijk fysieke aanpak is gekoppeld aan sociaal maatschappelijke activiteiten, onder andere in Blerick-Noord (Vastenavondkamp/ Meidoornstraat).

3.1.2 Verduurzamen woningvoorraad

Verduurzaming van de woningvoorraad zorgt voor een reductie van de CO₂-uitstoot. Conform het convenant dat Aedes in 2008 met de corporaties heeft afgesloten zal er een vermindering van 20% CO₂ uitstoot bereikt moeten zijn over 10 jaar. De prestaties van 2008-2016 zijn afgebeeld in Tabel 1.

Jaar	CO ₂ -reductie
2008	3,78%
2009	2,61%
2010	2,12%
2011	3,04%
2012	10,95%
2013	13,21%
2014	2,90%
2015	3,12%
2016	2,06%
Totaal	43,79%

Tabel 1

De klant

16

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

Tabel 2

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

Als gevolg van de fusie met Woonservice Urbanus en een herberekening van het energielabel in verband met de gewijzigde regelgeving (het nader voorschrift) is er enige vertraging ontstaan in de voortgang. Momenteel is de nieuwe planning zo aangepast dat realisatie in 2021 haalbaar is. De prestaties van 2008-2016 zijn afgebeeld in Tabel 2.

3.1.3 Wonen, welzijn en zorg

Woonwenz zet zich al jaren in voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en werkt samen met diverse zorg- en welzijnspartijen uit de regio ten behoeve van de huisvesting van mensen die niet (geheel) zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Woonwenz richt zich op het zorggeschikt maken van woningen. Intramuraal wonen wordt overgelaten aan anderen, waarbij lopende afspraken worden gerespecteerd. 58% van onze huurders is 55 jaar

of ouder, 39% is 65-plusser en 22% van onze huurders is zelfs ouder dan 75 jaar. Door de dubbele vergrijzing en de veranderingen in de zorg (extramuralisatie) zal de gemiddelde leeftijd van onze huurders de komende jaren verder stijgen en zal het aandeel jongeren en gezinnen in onze doelgroep kleiner worden. Niet alleen stijgt het aantal oudere huurders, deze groep blijft bovendien langer zelfstandig wonen. Uitgangspunt is dat de zorg steeds meer naar de klant toe komt in plaats van de klant naar de zorg. Dit stelt eisen aan het woningaanbod voor deze groeiende groep en aan de fysieke én sociale woonomgeving. Woonwenz participeert actief in de sociale wijkteams die zorg- en ondersteuningsvragen in behandeling nemen.

Huisvesting statushouders

Vanuit het Rijk krijgen alle gemeenten de opdracht om statushouders te huisvesten, zo ook de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas. De gemeentes doen dit in samenwerking met de woningcorporaties. Woonwenz staat voor haar opgave in deze. De grote toestroom van statushouders maakte het in 2016 noodzakelijk om naar aanvullende oplossingen te zoeken. Zo besloot Woonwenz geen huurwoningen meer te verkopen en is de vastgoedlocatie aan de Stadhoudersstraat / Lodewijk van Nassaustraart in Blerick aan de gemeente aangeboden om in 2016 weer bewoonbaar te maken en in te zetten voor het huisvesten van statushouders. Deze locatie stond op de nominatie om in 2016 te worden gesloopt voor

Woningen naar huurprijs*	31-12-2016	31-12-2015
Goedkoop (< € 409,93)	1.203	1.156
Middelduur (€ 409,93 - € 628,77)	6.000	5.981
Duur (€ 628,77 - € 710,68)	656	788
Sociale woningvoorraad	7.859	7.925
Geliberaliseerd (> € 710,68)	385	318
Woningen uit exploitatie genomen (huurprijs € 0)	67	93
Totale woningvoorraad	8.311	8.336

Tabel 3

Percentage huurverhoging per 01-07-2016	Woningen sociale verhuur	Woningen marktgerichte verhuur	Totaal aantal woningen
≤ 0,6%	7.223	272	7.495
0,61% - 2,5%	40	38	78
2,51% - 3%	0	2	2
> 3,01%	462	24	486
Totaal	7.725	336	8.061

Tabel 4

nieuwbouw. Omdat de gemeenteraad onvoldoende achter de plannen stond, is dit plan uiteindelijk niet doorgegaan. Uiteindelijk hebben we met een enorme inspanning, 189 (2015 was 88) statushouders gehuisvest in 2016. Dit betekent dat 13% van de toegewezen woningen in 2016 aan statushouders is toegewezen.

3.2 Betaalbaar wonen

De Woningwet heeft ertoe geleid dat bij woningen op basis van inkomen 'passend toegewezen' moet worden. Dit zorgt ervoor dat scheefgroei op termijn wordt voorkomen en dat mensen met een laag inkomen behoed worden voor te hoge woonlasten. Dit betekent dat huurders een passende

woning wordt aangeboden die voldoet aan hun inkomen. Aangezien 80% van onze huurders hiervoor in aanmerking komt, houdt Woonwenz bij de bouw van nieuwe woningen hier rekening mee. Om de huren betaalbaar te houden is gekeken in hoeverre de bouw van de woningen efficiënter opgepakt kan worden. Zo is onder meer het programma van eisen aangepast, wordt gestuurd op conceptbouw en zijn nieuwe aanbestedingsvormen geïntroduceerd.

3.2.1 Betaalbare woningvoorraad

Eind 2016 hadden wij 7.859 sociale huurwoningen, waarvan 7.203 betaalbare woningen. In Tabel 3 is een overzicht van het aantal woningen naar huurprijs uiteengezet.

De klant

Huurverhoging 2016

Om de huurprijs voor onze doelgroep betaalbaar te houden, heeft Woonwenz er voor gekozen om voor alle huishoudens met een inkomen over 2015 van minder dan of gelijk aan € 44.360 de huur enkel met het inflatiepercentage van 0,6% te verhogen. Voor huishoudens met een inkomen over 2015 van meer dan € 44.360 bedroeg de huurverhoging 4,6%. Voor woningen in de marktgerichte verhuur bedroeg de huurverhoging 0,6%. De verdeling van de huurverhoging over de woningen is uiteengezet in tabel 4.

In 2016 kwamen 47 bezwaarschriften binnen tegen de huurverhoging. Na behandeling zijn 46 bezwaarschriften ingetrokken en 1 bezwaarschrift werd voorgelegd aan de Huurcommissie. De huurder is door de huurcommissie in het ongelijk gesteld.

3.2.2 Reduceren woonlasten

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

Reduceren servicekosten

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

algemene bedrijfskosten. Daarnaast heeft in 2016 een aanbesteding van schoonmaak plaatsgevonden. Dit zal in 2017 direct leiden tot verlaging van de servicekosten.

Reduceren energieverbruik

Energiebesparing in de gebouwde omgeving blijft de komende jaren van groot belang. Wij werken al jaren aan de verbetering van de energiehuishouding van ons vastgoed. Uit de monitoring energiebesparing door Aedes blijkt dat we hier goed in slagen. Door Woonwenz is een programma ingezet om uiteindelijk gemiddeld een B-energielabel te realiseren voor haar huurwoningen. De investeringen die wij hiervoor doen, berekenen wij niet door aan de zittende huurders. De verbeteringen worden dus in beginsel doorgevoerd zonder huurverhoging. Naast technische maatregelen willen wij energiebesparing bevorderen door goede voorlichting aan huurders over wat zij zelf kunnen doen om hun energielasten te beperken. Woonwenz werkt hierin waar mogelijk samen met andere corporaties, bedrijven en lokale en regionale overheid. Via een externe organisatie bieden we onze huurders, naast advies op maat, ook de mogelijkheid om voordelig stroom en gas af te nemen. In 2016 zijn circa 2.500 van onze huurders daarvoor bezocht.

3.2.3 Verhuurcijfers

Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2016: € 22.100 voor eenpersoons huishoudens, € 30.000 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en € 30.050 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd). De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke

aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 628,76. In 2016 werd 99% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toegewezen. Hiermee werd voldaan aan de Woningwet. De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 5.

Passend toewijzen	Aantal opnieuw verhuurde woningen
95%	583*
5%	6
Totaal	589

Tabel 5

*inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders die de woning verhuren aan cliënten

Daarnaast is in 2016 voldaan aan de Europese norm van de 80/10/10 regeling. De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 6.

Belastbaar inkomen	percentage	Aantal opnieuw verhuurde woningen
Inkomen tot max € 35.739	Minimaal 80%	705*
Inkomen € 35.739 - € 39.874	Maximaal 10%	13
Vrije toewijzingsruimte	Maximaal 10%	16
Totaal		734

Tabel 6

*inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders die de woning verhuren aan cliënten

In 2016 zijn in totaal 764 woningen verhuurd, waarvan 31 nieuwbouw- en transformatiewoningen. Het reguliere mutatiecijfer bedraagt 8,39% en is hoger dan in 2015 (7,98%). Het aantal verhuringen is af te lezen in Tabel 7.

Verhuur woningen 2016	Totaal
Nieuwbouw/transformatie	31
Bestaande bouw	739*
Totaal	770

Tabel 7

*inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders die de woning verhuren aan cliënten

De klant

20

Overige verhuurcijfers

Corporatie in Perspectief	2016	2015	Landelijk 2015*
Huur in relatie tot de maximaal redelijke huur	71,2%	71,2%	70,1%
Gemiddelde maandhuur per huurwoning	€ 518	€ 515	€ 497
Mutatiegraad	8,39%	8,2%	8,1%
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur	0,5%	0,8%	1,1%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. marktomstandigheden	1,2%	1,6%	0,9%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. projectleegstand	0,7%	0,7%	0,5%
Overige kengetallen verhuur	2016	2015	
Vordering vertrokken huurders	€ 541.000	€ 465.000	
Dotatie dubieuze debiteuren	€ 189.000	€ 191.000	
Aanzegging tot ontruiming	24	21	
Ontruiming	9	4	

Tabel 8

* Kengetallen afkomstig uit rapportage "Corporaties in perspectief 2015" van Corporatie Benchmark Centrum

3.3 Klanttevredenheid

Of wij aan onze doelstellingen met betrekking tot klanttevredenheid voldoen, kan alleen de klant beoordelen. Dit is dan ook de reden dat wij 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 9 geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2016 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,7. Jaarlijks voert Aedes een benchmark uit. Onderdeel van deze benchmark is het prestatieveld Huurdersoordeel. Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. Het is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij respectievelijk het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning. Woonwenz scoort voor het derde jaar op rij een A-score op dit prestatieveld. Wij zien dit als blijk van waardering van onze huurders. Woonwenz is continu bezig om de dienstverlening te verbeteren en zal hierbij, waar mogelijk, gebruik gaan maken van een nog op te zetten klantpanel.

Klanttevredenheid	Woonwenz 2016	Landelijk gemiddelde 2016
Nieuwe huurders	7,5	7,3
Vertrokken huurders	7,5	7,2
Afhandeling reparatieverzoeken	7,7	7,4
Geriefsverbeteringen	7,9	n.b.

Tabel 9

Vastgoed





4

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

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

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

Vastgoed

24

4.1 Vastgoedportefeuille

Woonwenz had per 31 december 2016 in totaal 8.311 woningen en 1.960 overige verhuureenheden in duurzaam beheer. Een onderverdeling naar type verhuureenheden is afgebeeld in Tabel 10.

Aantal verhuureenheden	31-12-2016	31-12-2015
Woningen		
Grondgebonden woningen	3.797	3.820
Etagewoningen	4.276	4.282
HAT-woningen en kamers	238	234
Totaal Woningen	8.311	8.336
Overige verhuureenheden		
Standplaatsen voor woonwagens	30	31
Woonwagens	4	4
Winkels en kantoren	105	110
Garages en parkeerplaatsen	1.346	1.334
Overigen	475	468
Totaal overige verhuureenheden	1.960	1.947
Totaal	10.271	10.283

Tabel 10

Alle woningen en overige verhuureenheden zijn eigendom van Woonwenz met uitzondering van de 25 woonwagenstandplaatsen en 24 parkeerplaatsen die eigendom zijn van de gemeente Venlo.

Uit Tabel 11 is af te lezen dat wij in 2016, 32 woningen en 5 overige verhuureenheden hebben verkocht. Hier tegenover staat dat wij 19 nieuwbouwwoningen, 4 kamers, 19 parkeerplaatsen en 5 overige verhuureenheden aan ons bezit hebben kunnen toevoegen. Er zijn 7 woningen grootschalig gerenoveerd en er is 1 woning aangekocht. Er zijn 24 woningen en 1 overige verhuureenheden gesloopt en 5 overige eenheden uit exploitatie genomen. Per saldo

is ons bezit in 2016 met 25 woningen afgenomen en met 13 overige eenheden toegenomen.

Mutaties 2016	Woningen	Overige verhuureenheden	Totaal
Beginstand	8.336	1.947	10.283
Nieuwbouw	+ 19	+ 19	+ 38
Transformatie	+ 11	+ 5	+ 16
Aankoop	+ 1	0	+ 1
Verkoop	- 32	- 5	- 37
Herstructurering	- 24	- 1	- 25
Uit exploitatie	0	- 5	- 5
Eindstand	8.311	1.960	10.271

Tabel 11

4.2 Nieuwbouw

Onderstaand wordt de planning per nieuwbouwproject gespecificeerd, waarbij een verdeling is gemaakt naar opleveringen in 2016 (zie Tabel 12) en projecten in ontwikkeling (zie Tabel 13).

Opgeleverd in 2016

Project	Programma
Blok Schriksel II / Jacobskapel	19 grondgebonden eengezinswoningen (waarvan 10 atelierwoningen)
Totaal	19 woningen (19 huur)

Tabel 12

Projecten in ontwikkeling

Project	Programma	Jaar oplevering Schatting
Kerkhofweg, Venlo-Zuid	48 grondgebonden woningen (38 huur; 10 koop)	2017
Nieuwbouw "De Ruit", Venlo-Oost	11 grondgebonden woningen	2018
De Wal, Arcen	12 grondgebondenwoningen	2018
Achter de pastorie, Melderslo	8 grondgebonden woningen	2018
Oude Staay, Blerick	45 sociale huurappartementen	2018
Dautzenbergstraat, Blerick	19 grondgebonden woningen (15 huur, 4 koop)	2018
Q4 Bergstraat, Venlo-Centrum	4 grondgebonden woningen	2018
Venlo-Noord blok B en G	39 grondgebonden woningen (31 huur, 8 koop)	2018
Stadhoudersstraat	46 grondgebonden woningen (36 huur, 10 koop)	2018
V. Postelstraat	3 grondgebonden woningen	2018

Tabel 13

Vastgoed

4.3 Herstructurering

Woonwenz streeft naar kwalitatieve en betaalbare woningen voor de doelgroep. Vanuit strategisch voorraad beleid wordt sturing gegeven hoe om te gaan met de complexen. Voor projecten waarvan de einde exploitatie in zicht komt, wordt aan de hand van diverse graadmeters de strategie voor de toekomst bepaald. Voor sommige oudere complexen waarbij renovatie of doorexpluiten financieel oninteressant is, kan dit herstructurering betekenen. Daarbij wordt in overleg met de bewoners, gemeente en andere stakeholders gekeken hoe we zo'n complex het beste als nieuwe woningbouwlocatie kunnen herontwikkelen. Een herverkaveling van de gronden is hierbij meestal noodzakelijk. Ook dienen er vaak nieuwe gronden gekocht c.q. ingebracht te worden. Deze locaties worden veelal ingevuld met kwalitatieve kleine grondgebonden sociale huurwoningen voor de doelgroep, daar waar mogelijk in combinatie met goedkopere koopwoningen waardoor er gemengde wijken ontstaan. In 2015 is de herstructurering van het project aan de Dautzenbergstraat in Blerick Midden-Zuid gestart. Hier zijn 44 appartementen gesloopt. Naar verwachting worden op deze locatie 19 grondgebonden woningen in 2018 teruggebouwd. Een ander project in Blerick-Midden-Zuid is de Stadhoudersstraat / Lodewijk van Nassaustraat. In 2016 is gestart met de sloop van 139 appartementen. Naar verwachting zal de sloop medio 2017 worden afgerond waarna gestart kan worden met de nieuwbouw van circa 46 grondgebonden woningen.

4.4 Groot onderhoud en renovatie

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

Een belangrijk speerpunt van ons onderhoudsbeleid is de veiligheid van de klant. Risico's die deze veiligheid in de weg staan zijn onder andere bouwconstructies, brandveiligheid, ventilatie, asbest en legionella. Wij hanteren de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en hebben ten aanzien van de genoemde risico's maatregelen opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

d

Woonwenz is in 2016 gestart met de renovatie van de Casinoflat. Hierbij wordt zowel de buitenkant als de binnenkant van de appartementen gerenoveerd. Het toepassen van energetische maatregelen is hier belangrijk om een gemiddeld energielabel B te behalen. Zo worden er op dit complex zonnepanelen geplaatst en worden de appartementen voorzien van nieuwe gevelpanelen. De oplevering van de Casinoflat zal medio 2017 plaatsvinden. De renovatie van de Casinoflat gebeurt in bewoonde staat waardoor huurders overlast ondervinden. Woonwenz heeft eind 2016 alle bewoners huis-aan-huis bezocht om hen een kerstpakket te overhandigen in verband met de overlast.

Eind 2016 is gestart met de renovatie van 172 huurappartementen aan de Meidoornstraat, Cypressenstraat en Diependijkstraat in de Blerickse wijk Vastenavondkamp. Omdat er in en rondom de flats meer nodig is dan alleen fysieke ingrepen, wordt de renovatie gecombineerd met een 'Achter de Voordeur-project', waarbij huurders door middel van keukentafelgesprekken geholpen worden met vragen op terreinen als zorg, inkomen, wonen, werk en opvoeding. Eerder werd een dergelijk project al met succes uitgevoerd in De Ruit in Venlo-Oost. Ook lopen er in de buurt diverse initiatieven om de woonomgeving en het goed samenleven tussen bewoners onderling te verbeteren. Denk daarbij aan het organiseren van buurtactiviteiten, opruimacties en taallessen.

Leefbaarheid





5

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

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

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

Woonwenz kiest ervoor om zich, waar het gaat om leefbaarheid, vooral te concentreren op de wijken waar wij substantieel bezit hebben. Ook in 2016 hebben wij ons volgens deze principes ingezet voor de leefbaarheid in onze wijken.

Leefbaar

30

5.1 Schoon, heel en veilig

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Samenwerken is cruciaal

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

rtheid

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

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

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

Goede samenwerking leidt tot mooie initiatieven.

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

gebied van Wonen, Werken, Welzijn en Zorg geworden. 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 op basis van integrale wijkbudgetten vanuit de WMO, AWBZ, ZVW en overige budgetten die in de wijk worden geïnvesteerd. Wij participeren in de vijf wijkteams Blerick-Noord, Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Venlo-Noord en Belfeld en richten ons hierbij op de woongerelateerde zaken (overlast, huurachterstand, medische urgentie, woningaanpassing etc.). Door signalering, actieve inbreng van casussen, advisering, inbrengen van onze kennis en ervaring, buurten, wijken etc, draagt Woonwenz, waar mogelijk, bij aan oplossingen en aan de ontwikkeling van buurt- en bewonersnetwerken. In 2016 is gebleken dat structurele deelname aan de Sociale Wijkteams niet effectief is voor de medewerkers van de corporaties; deelname is daarom thans beperkt op afroep, zodat corporaties waar nodig gevallen kunnen inbrengen en om advies kunnen worden gevraagd. Dit gebeurt door agenda’s op te stellen en van te voren rond te sturen.

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 2016 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

Leefbaar

32

zo weerbarstig dat een juridische procedure als ultiem middel werd ingezet. In 6 situaties is de overlastprocedure vroegtijdig beëindigd, omdat de huurder ervoor gekozen heeft vrijwillig mee te werken, de woning te verlaten en de sleutels in te leveren. In een enkele situatie van hennepsteelt proberen wij met de huurder overeen te komen dat er vrijwillig voor een tweede 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 2016 een intentieovereenkomst schuldhulpverlening voor 4 jaar ondertekend met de gemeente Venlo en collega-corporaties. Dit om onze intensieve samenwerking te continueren op het gebied van het tegengaan van woningontruiming op basis van huurachterstand. Doel is het voorkomen van woningontruiming op basis van huurachterstand. Vaak ligt hier een achterliggende problematiek aan ten grondslag en hebben deze partijen samen oog voor eventuele multiproblematiek en psychosociale factoren. Schuldhulpverlening is hierbij een middel om de zelfredzaamheid van mensen of het herstel naar deze zelfredzaamheid te ondersteunen. Een woningontruiming brengt meestal veel leed en (maatschappelijke) kosten met zich mee wat we gezamenlijk graag willen proberen te voorkomen.

Ook neemt Woonwenz deel aan het lokaal interventieteam; een maandelijks overleg met de gemeente, GGZ Bemoezorg, Politie, Welzijnsinstelling, Bureau jeugdzorg,

de andere Venlose woningcorporaties en overige partners. Hier worden alle voorkomende problemen bij inwoners van de gemeente Venlo besproken waarbij een multidisciplinaire inzet nodig is om tot een gezamenlijke aanpak te komen. Zodoende worden probleemconflicten en/of overlastsituaties voorkomen, verminderd en bestreden binnen de gemeente Venlo. Daarnaast heeft het lokaal interventieteam ten doel om zorgwekkende zorgmijders op te sporen.

5.3 Vitale Regio

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

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

Q4

De langlopende herstructurering van de wijk Q4 aan de rand van het stadscentrum van Venlo heeft met de

rtheid

realisatie van het blok Schriksel in 2016 het gebied ten zuiden van de Bolwaterstraat tot en met theater de Maaspoort een belangrijke stap gezet om te komen tot en hoogwaardige woon- en werkwijk. Alle panden zijn in 2016 verhuurd.

Tevens is na jarenlang onderhandeling de gemeente Venlo in samenwerking met Woonwenz erin geslaagd het laatste leegstaande pand in de Bergstraat te verwerven, teneinde een nieuwbouwplan voor 4 stadswoningen in 2017 te realiseren. Dit aansluitend op de reeds eerder gerealiseerde nieuwbouw in de Bergstraat. Met deze aanstaande nieuwbouw zijn de werkzaamheden in de Bergstraat afgerond.

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

5.4 Leefbaarheidsinitiatieven

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

In 2016 heeft Woonwenz aan leefbaarheidsactiviteiten in buurten en wijken €XXXX uitgegeven per vhe. Deze bedragen betreffen alleen de direct toegerekende kosten aan leefbaarheid en leefbaarheidsmedewerkers. Voorbeelden van enkele leefbaarheidsactiviteiten zijn:

Ontmoetingsruimten

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

Houtsnip

In het wooncomplex aan de Houtsnipstraat zijn een aantal aanpassingen aangebracht om de leefbaarheid en het gemak in en rondom het complex te verbeteren. Er zijn zitbanken aan de voorkant aangebracht en tafels bij de jeu de boules baan aan de achterzijde van het complex. Tevens is het looppad doorgetrokken en voorzien van verlichting. Dit in het kader van de veiligheid. De aanpassingen zijn op verzoek van de bewoners van het complex gerealiseerd.

Poorten Sophiastraat

In samenwerking met verschillende bewoners, bewonersondersteuner, politie en de gemeente Venlo heeft Woonwenz het plan ondersteund om de speelplaats en de verschillende paden, welke als beschutte plek dienen voor dealers om drugs te verhandelen te gebruiken, af te kunnen sluiten met poorten die beheerd worden door omwonenden. Door het plaatsen van de hekwerken en poorten worden de paden en de speelplaats ontoegankelijk voor onbevoegden.

Leefbaar

Het initiatief heeft ook de volgende doelen:

- Bestrijden van drugsgerelateerde overlast,
- Van de speelplaats de veiligheid vergroten en de verloedering voorkomen,
- Saamhorigheid omwonenden versterken

Venlo-Zuid presenteert zich

Op 9 juli 2016 heeft er een open dag plaats gevonden rondom De Zuidpilaar in Venlo-Zuid. Diverse partijen presenteerden zich aan het publiek. Ook waren er allerlei activiteiten. De vrijwilligers van de Open Inloop Venlo Zuid bakten bijvoorbeeld heerlijke pancakes.

Opschoondag Belfeld

Zaterdag 19 maart hebben zo'n 35 Belfeldse vrijwilligers weer hun handen uit de mouwen gestoken voor de landelijke opschoondag. Zoals ieder jaar had IVN De Steilrand de organisatie op zich genomen. Naast het gebruikelijke zwerfvuil dat goed was voor in totaal 65(!) vuilniszakken, werden er ook grotere gedumpte spullen gevonden en opgeruimd.

De opruimers kregen van diverse fietsers, wandelaars en automobilisten complimenten voor hun inzet, wat zij zeker waardeerden.

Na afloop genoten de vrijwilligers in De Hamar van een welverdiend stuk vlaai en van een kopje koffie of thee.

Realisering van fietsenstalling begane grond in Venlo-Oost
Hier is een garage omgebouwd tot fietsenstalling voor de huurders van de Kapelaan Nausstraat 6 t/m 76 die problemen hebben met het naar beneden brengen van hun e-bike/fiets.

Dit is een experiment en zal eind 2017 worden geëvalueerd. Tevens kan in deze stalling ook een voorziening gemaakt worden voor het opladen van een e-bike/scootmobiel.

Blerick

Ruijsdonck

In 2016 is het aantal activiteiten die georganiseerd worden door de bewonersgroep verder toegenomen. Zo wordt er één keer per week gekookt voor ca. 60 bewoners. Echter de huidige keuken is daar niet voor geschikt. De bewonersgroep heeft daartoe een voorstel ingediend bij het Oranjefonds voor een nieuwe keuken en bij Woonwenz het verzoek om de aansluiting van de installatie voor haar rekening te nemen. Oranjefonds en Woonwenz hebben beiden ingestemd en net voor de zomer is de nieuwe keuken in gebruik genomen.

Meidoornstraat 81

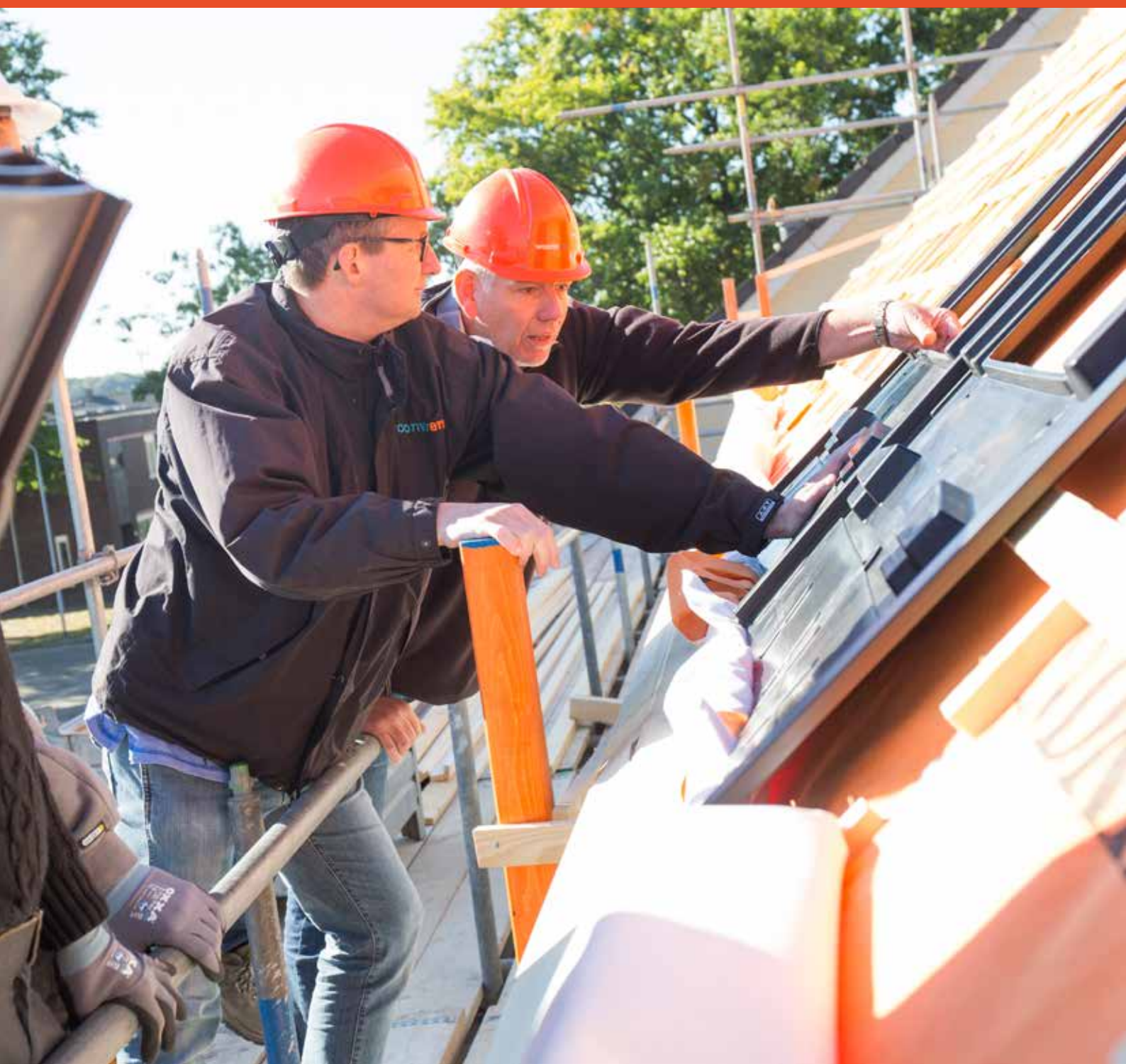
Dit is de zogenaamde buurtwoning van het herstructureringsproject Meidoornstraat. Van hieruit werken de bewonersgroep, gemeente, bewonersondersteuners, sociaal wijkteam en Woonwenz aan het verbeteren van de leefbaarheid in dit complex. Zo heeft de bewonersgroep in 2016 de straatspeeldag en de burendag georganiseerd. Tevens wordt er in de woning door de stichting Groen Licht taallessen voor de bewoners gegeven. Ook worden de keukentafelgesprekken gecoördineerd vanuit deze woning.

Vondelstraat e.o.

Een groep bewoners heeft in september de burendag in hun wijk georganiseerd. Woonwenz heeft hier een financiële bijdrage geleverd ten behoeve van de aanschaf van materiaal om het binnenplein op te knappen.

rhheid

Organisatie



6

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

De tijd waarin we leven kenmerkt zich door snel opeenvolgende ontwikkelingen. Dit betekent dat de organisatie hierop moet worden voorbereid. Medio 2016 is besloten om de afdelingen Gebiedsontwikkeling en Beleid & Bestuursondersteuning samen te voegen. Dit heeft geleid tot één Beleidsafdeling.

Daarnaast is een doorkijk gemaakt naar 2021, waarbij is rekening gehouden met de invoering van het nieuw ERP-systeem en de daaraan gekoppelde efficiency, het uitbesteden van niet planmatig onderhoud en het terugdringen van de bedrijfslasten. De uitkomsten zijn vertaald in een formatieplan en dit is in december 2016 gepresenteerd aan het personeel.

De komende jaren blijft Woonwenz proactief alle ontwikkelingen volgen en past indien nodig het formatieplan hierop aan.

Organisatie

6.1 Bestuurlijke organisatie

In 2016 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in onze bestuurlijke organisatie.

Bestuur/directie

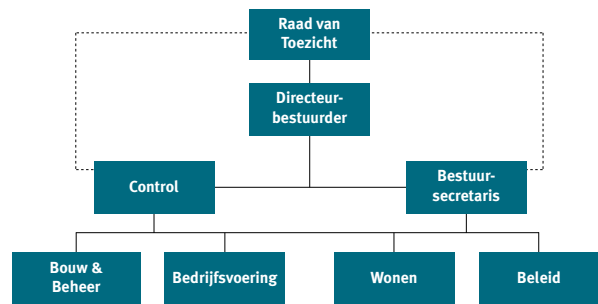
Statutair is bepaald dat de directie ook het bestuur vormt. Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie dat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

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

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Het bestuur richt zich op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Het weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Toezicht tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningstichting. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Toezicht.

6.2 Bedrijfsorganisatie

Het aantal fulltime equivalenten (fte) per 31 december 2016 is: 86,1 (31 december 2015: 86,0). Eén fte is een volledige werkweek van 36 uur. De organisatiestructuur per 31 december 2016 is afgebeeld in Figuur 1.



Figuur 1

Samenstelling managementteam

Het managementteam is per 31 december 2016 als volgt samengesteld:

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

PE-punten

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

Datum	Cursus/bijeenkomst	F. van Engelen
2015	Opleiding AMP25	99
2015	3-daagse masterclass voor woningcorporaties	19
2016	De bestuurder in het nieuwe krachtenveld van de Woningwet	2
2016	Kennissessie Woningwet	4
2016	Assetmanagement	7
	Totaal aantal PE-punt	131

atie

Personeel

Onze medewerkers zijn de motor van de organisatie. Om een organisatie goed te laten functioneren is de inbreng van mensen onontbeerlijk. Binnen Woonwenz zijn onze medewerkers samen met onze klanten de belangrijkste belanghouders. De tijd waarin we leven kenmerkt zich door snel opeenvolgende ontwikkelingen. Deze dynamische omgeving stelt hoge eisen aan medewerkers. Op diverse vakgebieden moeten de medewerkers verder professionaliseren om de toenemende complexiteit het hoofd te bieden. Om medewerkers te stimuleren zichzelf te blijven ontwikkelen heeft Woonwenz begin 2016 PE punten geïntroduceerd. Van elke medewerker wordt verwacht dat 24 uur aan scholing besteedt wordt.

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

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

Per functie worden additionele competenties benoemd.

Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget

Medewerkers van Woonwenz kunnen gebruik maken van het individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

In de CAO wordt bepaald dat voor werknemers bij woningcorporaties een budget beschikbaar is en gebruikt kan worden voor kosten die gemaakt worden voor individuele loopbaanontwikkeling. Per 1 januari 2010 is een aanvangsbudget beschikbaar van € 4.500 wat besteed kon worden in de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2016. 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 2016 maakten 78 medewerkers gebruik van zijn/haar loopbaanontwikkelingsbudget voor een totaalbedrag van € 44.462,-. Per 1 januari 2016 vond er weer een toevoeging van € 900,- plaats naar rato van het dienstverband, tot een maximum van € 4.500,-.

Personeelsbestand

Op 31 december 2016 telde het personeelsbestand 107 medewerkers; 53 fulltime medewerkers en 54 medewerkers in deeltijd; 53 vrouwen en 54 mannen. Hiervan hadden 3 medewerkers een overeenkomst voor bepaalde tijd. De gemiddelde leeftijd van alle medewerkers was per 31 december 2016 48 jaar (2015: 47 jaar). Het aantal dienstjaren van de medewerkers bedroeg per 31 december 2016 gemiddeld 16 jaar (2015: 15 jaar). In de loop van het jaar hebben we gebruik gemaakt van twee interim-medewerkers.

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

Organisatie

40

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 over actuele aangelegenheden.

Ziekteverzuim

In geval van ziekte nemen we geen afwachtende houding aan, maar benaderen we de zieke collega actief en bezien we of wij actief kunnen interveniëren in het herstel. We schakelen daarbij, in overleg met de werknemer en bedrijfsarts, externe partijen in, zoals re-integratiebedrijven. Het totale verzuimpercentage bedroeg in 2016: 5,5% (2015: 4,69%). Het gemiddelde aantal ziekmeldingen per werknemer bedroeg 1,05 (2015: 1,09). De stijging van het ziekteverzuim wordt veroorzaakt door langdurige ziekte van enkele medewerkers.

Woonwenz heeft in 2016 besloten de samenwerking met ArboNed te beëindigen. Per 1 januari is WerkVitaal de nieuwe Arbodienst van Woonwenz. Dit betekent daarnaast ook dat Woonwenz per 1 januari 2017 een nieuwe bedrijfsarts heeft. Zowel WerkVitaal als de bedrijfsarts hebben begin 2017 zichzelf voorgesteld aan het personeel tijdens een personeelsbijeenkomst.

Welbevinden

Als goed werkgever vindt Woonwenz het belangrijk dat de medewerkers voldoende kennis en vaardigheden hebben en houden om hun werk te kunnen doen en besteden we veel aandacht aan het welbevinden van onze medewerkers. Dit kenmerkt zich in onze actieve houding bij ziekte zoals hiervoor omschreven, maar ook in bedrijfshulpverlening. De afgelopen jaren zijn vele medewerkers opgeleid tot BHV'ers en er worden jaarlijkse herhalingscursussen gevolgd. In totaal beschikken we nu over 35 BHV'ers. Ook willen we onze medewerkers zoveel mogelijk

beschermen tegen agressie en geweld en tegen de nadelige gevolgen hiervan. Eind 2015 werd, in samenspraak met de OR, het agressiebeleid van Woonwenz geëvalueerd en ge-update. In het kader van inbedding in de organisatie werden er in 2016 op alle afdeling presentaties over het nieuwe aangepaste agressieprotocol verzorgd. Het naleven van het protocol en de procedures is binnen Woonwenz een continue punt van aandacht.

Alle medewerkers met klantencontacten hebben in 2016 de e-learningmodule 'omgaan met agressie' gevolgd en voor hen werd nog een inhouse-agressietraining georganiseerd. Een groep van 35 medewerkers die buiten de onderneming klantcontact hebben, volgden een aanvullende overval- & gijzeling-training. Ook zijn enkele nieuwe leidinggevenden het afgelopen jaar getraind in het houden van opvanggesprekken en goede nazorg na agressie-incidenten.

Daarnaast stimuleren we dat werknemers in beweging blijven. Het afgelopen jaar kregen de medewerkers de gelegenheid deel te nemen aan de Venloop (wandelen en hardlopen), waarbij de kosten van deelname werden vergoed. Hiervan maakten 25 collega's gebruik.

Preventief Medisch Onderzoek (PMO)

Woonwenz hecht veel waarde aan een goede gezondheid en betrokkenheid van hun medewerkers en biedt daarom aan medewerkers periodiek de mogelijkheid om deel te nemen aan een preventief onderzoeksprogramma. Aanvullend is hierna een onderzoek naar werkvermogen en psychosociale arbeidsbelasting gedaan. De nadruk lag hierbij op het in beeld brengen van de gezondheidsstatus en duurzame inzetbaarheid per medewerker, inclusief een individueel advies en mogelijke toekomstige interventies. 77% van onze medewerkers heeft in 2016 hieraan deelgenomen, een score om trots op te zijn. Eind 2017 zal hieromtrent een effectmeting plaatsvinden.

atie

6.3 Verslag Ondernemingsraad

Missie Ondernemingsraad

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.

Functies 2016

- Edmond Janssen (voorzitter)
- Cor Lambregts (vice-voorzitter)
- Rian Hovens - Verstappen (secretaris)
- Elles Bänziger (lid)
- Petra Valkenberg (lid)
- Henri Broekmans (lid)

Terugblik 2016

In het verslagjaar heeft de OR vier keer formeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Een OR-delegatie heeft meerdere keren overleg gehad met de directeur-bestuurder in het kader van het adviestraject rondom de organisatieontwikkeling.

De OR heeft in 2016 (september) éénmaal overleg gevoerd met de Raad van Toezicht. Daarbij zijn het jaarverslag van 2015 en de actuele onderwerpen besproken. Ook is de

organisatieontwikkeling met de te verwachten gevolgen aan de orde geweest. Daarnaast heeft de OR in 2016 elf keer onderling overleg gevoerd.

De belangrijkste onderwerpen die tijdens het verslagjaar aan de orde kwamen worden hieronder toegelicht.

Personeel en Organisatie

In 2016 zijn diverse zaken aan de orde gekomen die te maken hebben gehad met het personeel en die direct of indirect van invloed waren op de organisatie. Onderstaand het overzicht van de adviesaanvragen en instemmingsverzoeken, waarvan het advies en instemming op het intranet van Woonwenz door de OR is gepubliceerd.

Organisatie

42

Betreft	Onderwerp	Resultaat
Adviesaanvraag	Invoeren PE-punten	Scholing van werknemers vindt de OR belangrijk. Plan PE-punten na aanpassingen akkoord. PE-punten behalen mag geen doel op zich zijn. Werknemers moeten actief aan de slag hiermee en leidinggevenden moeten werknemers hierin stimuleren. Evaluatie volgt in 2017.
Adviesaanvraag	Samenvoegen afdeling Beleid en Bestuur en de afdeling Gebiedsontwikkeling	Na aanpassing opmerkingen OR akkoord. Overeenstemming dat overige verzoeken of aanvragen m.b.t. tot de organisatieontwikkeling vanuit totaalplan in gediend worden.
Instemmingsverzoek	Offerte ArboNed	Akkoord inzake werkzaamheden met betrekking tot controle en naleving van de Arbowet.
Instemmingsverzoek	Offerte Werk Vitaal	Akkoord inzake nieuwe bedrijfsarts. De OR adviseert dat de nieuwe bedrijfsarts zich tijdens een personeelsbijeenkomst voorstelt.
Instemmingsverzoek	Integriteitcode	Akkoord, met inachtneming van de bevindingen van de OR.
Adviesaanvraag	Opdracht aan Cegeka inzake ERP-systeem	Akkoord.
Instemmingsverzoek	Offerte Werk Vitaal	Akkoord inzake nieuwe bedrijfsarts. De OR adviseert dat de nieuwe bedrijfsarts zich tijdens een personeelsbijeenkomst voorstelt.
Instemmingsverzoek	Integriteitcode	Akkoord, met inachtneming van de bevindingen van de OR.
Adviesaanvraag	Opdracht aan Cegeka inzake ERP-systeem	Akkoord.

Ook heeft de OR gesproken met de bedrijfsarts en heeft er een terugkoppeling van ArboNed plaatsgevonden met betrekking tot een herinspectie van de risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E). In 2016 is tevens gesproken over de organisatieontwikkeling en het invoeren van een generieke functieomschrijving, dit zal in 2017 in een plan uitgewerkt worden.

Workshop cultuur

De voltallige OR heeft deelgenomen aan de workshop georganiseerd door de werkgroep Cultuur waarbij de klant centraal stond. De OR heeft die dag aangegeven waar ze voor staat en het volgende statement gepresenteerd: "De OR van Woonwenz is toegankelijk, houdt rekening met de belangen van de organisatie en de medewerkers, blijft daarbij alert op de uitvoering en toont hierbij eigen initiatief."

Fusie Woonservice Urbanus

De OR is in 2015 intensief betrokken geweest bij het tot stand komen van de fusie tussen Woonwenz en Woonservice Urbanus en heeft in dat kader meerdere adviezen uitgebracht. Per 1 januari 2016 was de fusie met Woonservice Urbanus een feit. In overleg met de vakbonden en de OR is een sociaal statuut tot stand gekomen. De OR heeft tevens geadviseerd om duidelijkheid te creëren over de formatie na de fusie en over de streefformatie in 2018. Ook is op advies van de OR een introductieplan voor nieuwe medewerkers geïntroduceerd. De adviezen zijn in 2016 nader uitgewerkt en toegepast. De OR heeft in 2016 geconstateerd dat de fusie goed is verlopen en dat over het algemeen de werknemers uit de fusiepartner Woonservice Urbanus goed geïntegreerd zijn binnen de nieuwe organisatie.

atie

OR verkiezingen

In december 2016 werd er weer eens een echte OR-verkiezing gehouden. De zittende voorzitter, Edmond Janssen, had besloten om zich per 1 januari 2017 niet meer voor de OR beschikbaar te stellen en Elles Bänziger was formeel herkiesbaar. Naast Elles Bänziger hadden zich nog vier kandidaten beschikbaar gesteld. De opkomst was 96%. Anke Weterings en Monique Engelen zijn als nieuw OR lid gekozen en treden per 1 januari 2017 toe tot de OR. Alle afdelingen binnen Woonwenz blijven vertegenwoordigd in de OR. De OR heeft de verkiezingen tevens aangegrepen om zich meer te profileren.

OR-opleidingen

In 2016 hebben nagenoeg alle leden van de OR van een bijscholing genoten. Henri Broekmans, Rian Hovens en Petra Valkenberg hebben de OR-basis cursus bij GITP gevolgd. Edmond Janssen en Cor Lambregts hebben beiden de cursus 'voorzitter voor gevorderden' bij het GITP gevolgd. Daarnaast heeft het voltallige OR één dagdeel een incompany training van La Guida gevolgd, waarbij actuele zaken uit de WOR en actuele casussen behandeld zijn.

Betrokkenheid van belanghouders bij beleid



7

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

Woonwenz heeft altijd bijzondere waarde gehecht aan goede participatie van haar belanghouders en een actief beleid gevoerd op dit gebied. Uit het rapport, dat in 2015 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

7.1 Gemeentes en collega-corporaties

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

In 2012 sloten de gemeente en de drie Venlose corporaties een Strategisch akkoord (STRAK) voor de periode 2012-2015. In 2015 is afgesproken om gelet op de ontwikkelingen rond de nieuwe Woningwet en de daar uit voortvloeiende nieuwe procedure rond de prestatieafspraken 2016 te zien als een overgangsjaar, waarin partijen tot procesafspraken voor de prestatieafspraken komen. Dit heeft geresulteerd in een lijst met ruimtelijk fysieke projecten voor het jaar 2016. In Tabel 14 zijn de prestatieafspraken van de fysieke projecten over het jaar 2016 weergegeven.

Om conform de Woningwet aan de gemeente een overzicht van voorgenomen activiteiten te kunnen doen toekomen, die de basis vormen voor de te maken prestatieafspraken, dient er een gemeentelijke woonvisie voorhanden te zijn. Eind 2015 is de gemeente gestart met het opstellen van de woonvisie. De woningcorporaties en de huurdersorganisatie zijn daarbij betrokken. De gemeentelijke woonvisie is eind 2016 vastgesteld. Ten behoeve van de prestatieafspraken 2017 hebben wij aan de gemeente in 2016 ons overzicht van voorgenomen activiteiten doen toekomen. Vervolgens heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties Woonwenz, Antares en Wonen Limburg. Deze partijen hebben op 15 november 2016 de prestatieafspraken 2017 ondertekend. Naast fysieke projecten zijn de speerpunten in deze prestatieafspraken: de woningbouwopgave, huisvesting bijzondere doelgroepen, samenwerking bij projecten, wonen in de binnenstad, leefbaarheid, statushouders, behoud cultureel historisch erfgoed, duurzaamheid, gemeenschappelijke voorzieningen, uitwisseling gegevens, schuldhulpverlening, social return, studentenhuisvesting en woonwagens.

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

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

Wij hebben aan het college te kennen gegeven in samenspraak te willen bezien welke concrete behoefte er binnen de gemeente en de onderscheiden kernen is en welke bijdrage Woonwenz in de realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen kan leveren. Daarbij hebben wij aangegeven open te staan voor, op realiteit gebaseerde, plannen in de gehele gemeente en de voorkeur uitgesproken om ook plannen in de grotere kernen te realiseren.

Vooralsnog bezitten wij complexen in Meerlo (4 woningen) en Melderslo (8 woningen). In het verslagjaar is gestart met de ontwikkeling van een derde project van 8 woningen in Melderslo. Ook in Horst aan de Maas is gewerkt aan prestatieafspraken conform de format van de nieuwe Woningwet. Begin 2016 heeft de gemeente Horst aan de Maas haar Woonvisie vervat in een masterplan wonen. Dat vormde de basis voor de gesprekken over de prestatieafspraken tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en de corporaties Woonwenz en Wonen Limburg. Op 9 januari 2017 hebben deze partijen de prestatieafspraken 2017 getekend. Speerpunten in deze prestatieafspraken zijn: de toekomstige gemeentelijke en regionale volkshuisvestelijke opgave, betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep, huisvesting van bijzondere doelgroepen, nieuwbouw, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid, huisvesting van de middeninkomens en verkoop van woningen.

enheid

Afspraak	Realisatie
Oude Staaylocatie Blerick Appartementen geschikt voor zorg	Project is stilgelegd vanwege bezwaren omgevingsvergunning, naar verwachting oplevering in 2018
Blok Schriksel/Jacobskapel Venlo-Q4	Project van 19 nieuwbouwwoningen (sociale huur) is opgeleverd in 2016
De Ruit Venlo-Oost (sloop 24 woningen; nieuwbouw 11 woningen)	Project is in ontwikkeling, naar verwachting oplevering in 2018
Kerkhofweg (ENFA / Krekelveld) Venlo-Zuid	Project is in ontwikkeling, naar verwachting oplevering in 2017
De Wal Arcen (nieuwbouw 12 huurwoningen)	Project is in ontwikkeling, naar verwachting oplevering in 2018
Herstructurering Woonwagenlocaties	Project is in ontwikkeling, naar verwachting afgerond in 2017 / 2018
L.v.Nassastraat/Stadhoudersstraat Blerick (sloop 139 woningen; nieuwbouw max 65 woningen)	Project is in ontwikkeling, naar verwachting afgerond in 2018
Venlo-Noord blok E (10 woningen)	Project is afgerond in 2016
Pronkhof Belfeld (transitie 9 woningen naar 7 woningen)	Project is afgerond in 2016
Renovatie complex Meidoornstraat (172 maïsonnettes/appartementen)	Project is in ontwikkeling, naar verwachting oplevering in 2017
Renovatie Casinoflat (120 appartementen)	Project is gestart, afronding in 2017

Tabel 14

Betrokken

48 7.2 Huurders en bewonerscommissies

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

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

In 2016 participeerde Woonwenz in:

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

Woonwenz heeft vijf erkende bewonerscommissies, dit zijn: Crescendo, Rijnbeek, Gelreveste, Groeneveld en Rutgerusgang. Als dank voor de inzet organiseerde Woonwenz ook in 2016 een vrijwilligersbijeenkomst, waar vrijwilligers ervaringen met elkaar konden uitwisselen.

Interne Klachtencommissie Woonwenz

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

In 2016 werden 70 klachten ingediend bij de interne klachtencommissie. De klachten en uitspraken van de interne klachtencommissie zijn opgenomen in Tabel 15.

Aard van de klacht	Toegewezen	Afgewezen
Burengeschil	1	3
Communicatie	8	1
Energie	2	1
Geriefsverbetering	0	9
Huurprijs	0	4
Incasso	0	1
Mutatie	4	8
Onderhoud	10	2
Schadeclaim	1	4
Tuinonderhoud	2	1
Verkoop	0	1
Woningtoewijzing	3	4
Totaal	31	39

Tabel 15

enheid

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.

Het advies van de Regionale Geschillencommissie is bindend. In 2016 werden 7 klachten ingediend over Woonwenz bij de Regionale Geschillencommissie. De klachten en eventuele uitspraken van de Regionale Geschillencommissie zijn opgenomen in Tabel 16.

Aard van de klacht	Uitspraak regionale Geschillencommissie
Onterechte incassokosten	Ongegrond
Klachtafhandeling	Ongegrond
Communicatie	Gegron
Verzoek om huurverlaging	Doorverwezen naar de huurcommissie
Woningtoewijzing	Terugverwezen naar corporatie
Eindafrekening	Gegron
Communicatie	Gegron

Tabel 16

Huurdersorganisatie

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

Discussies worden in een open dialoog gevoerd met begrip voor elkaars standpunten. Twee leden van de HBV hebben zitting in de interne klachtencommissie van Woonwenz. In het verslagjaar is gestart met een maandelijkse bijeenkomst met de HBV. Dit ter bevordering van de kennis van de HBV over de nieuwe Woningwet en om partijen te laten wennen aan de nieuwe rollen. Ook is op die wijze steeds tijdig afstemming gezocht over de prestatieafspraken met de gemeente en het bod van Woonwenz aan de gemeente.

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 2016 bestond uit:

- € 2,24 per huurder van Woonwenz, die lid is van de HBV
- € 1,85 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 2016 werd voor bovenstaande kosten een totale bijdrage verleend van € 47.981

Betrokken

7.3 Belanghouders

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

Woonwenz heeft in 2016 een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Het doel van deze bijeenkomst was het verzamelen van concrete wensen van belanghouders die Woonwenz vervolgens kon verwerken in het ondernemingsplan. Het ondernemingsplan is in december 2016 vastgesteld door de Raad van Toezicht. Begin 2017 zal beziën worden hoe de inhoud van het ondernemingsplan wordt teruggekoppeld aan de belanghouders die hebben deelgenomen aan de stakeholdersbijeenkomst.

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

Naast het organiseren van de stakeholdersbijeenkomst is in 2016 een start gemaakt met het implementeren van een klantpanel. Middels het klantpanel willen wij onze processen en de daaraan gekoppelde dienstverlening verbeteren. De verdere uitrol van het klantpanel zal plaatsvinden in 2017.

enheid

Governance





8

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

De corporate governance structuur van Woonwenz is gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties.

Governa

8.1 Governancecode Woningcorporaties

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

De governancestructuur van Woonwenz, gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties, is geformaliseerd in een Reglement Raad van Toezicht en een Bestuursreglement. Beide reglementen zijn in 2016 aangepast in het kader van de nieuwe Woningwet (De Herzieningswet) en gepubliceerd op onze website en op intranet. Voor de huidige bestuurder geldt dat deze in 2011 voor onbepaalde tijd is aangesteld.

In 2016 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders of leden van de Raad van Toezicht zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in de interne integriteitscode, het bestuursreglement en het reglement Raad van Toezicht. 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 9). Hierbij kan worden aangetekend dat de voorzitter van de Raad van Toezicht per 1 januari 2017 is afgetreden vanwege het verstrijken van de zittingstermijn.

8.2 De Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestond op 31 december 2016 uit acht personen. Per 1 januari 2017 bestaat de Raad van Toezicht uit zeven personen. De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, op de algemene

gang van zaken binnen Woonwenz en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In hoofdstuk 9 is een verslag van de Raad van Toezicht opgenomen, waarin de wijze waarop de raad in 2016 invulling heeft gegeven aan zijn taak is toegelicht.

8.3 Het bestuur

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

Taak en werkwijze

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

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

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

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

ance

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

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 handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2016 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in de interne integriteitscode, het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Toezicht.

8.4 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.

Woonwenz benadert risicomanagement als integraal onderdeel van waardemanagement. Risicomanagement is 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. Om optimaal waarde te creëren worden risicomanagement en prestatie management integraal benaderd.

Prestatiemanagement

Binnen de invalshoek prestatie management staan de ambities van Woonwenz centraal: wat willen we bereiken en waarop zijn wij ten alle tijden aanspreekbaar? In dat kader heeft Woonwenz niet alleen haar strategische doelstellingen voor de komende jaren geïnventariseerd, maar ook haar kostbaarheden. Uiteindelijk zijn vijf kostbaarheden benoemd; betaalbare kwaliteit, betrokken in de kleine kernen, wijk en/of buurt, maatschappelijk gelegitimeerd, financieel solide en duurzame organisatie. Deze kostbaarheden zijn vertaald in een referentiekader dat fungeert als leidraad voor de verdere uitwerking van het ondernemingsplan en als toezichtskader voor de Raad van Toezicht van Woonwenz.

Risicomanagement

Bij de invalshoek risicomanagement staan risico's centraal: welke gebeurtenissen hebben impact op de ambities en kostbaarheden van Woonwenz? In dat kader heeft Woonwenz de belangrijkste risico's geïnventariseerd en geanalyseerd in relatie tot de kostbaarheden (kernrisico's) en ambities (strategische risico's). Deze zijn gewogen naar kans en voorkomen en impact. Dit resulteerde in een top 10 van risico's die gemanaged moeten worden om de ambities van Woonwenz te realiseren en haar kostbaarheden te beschermen.

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

Governance

56

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

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

Risicobereidheid

De risicobereidheid van Woonwenz is vertaald in de normen die zijn opgesteld om de prestaties te meten. De prestaties en risico's worden namelijk gemonitord aan de hand van een balanced scorecard. De kernwaarden en de processen worden hiermee bewaakt, zodat tijdig kan worden bijgestuurd als de gewenste prestaties niet worden behaald. Risico's kunnen hier aan ten grondslag liggen. In algemene zin kan worden geconcludeerd dat de risicobereidheid van Woonwenz laag is. De gestelde normen zijn veelal boven het gemiddelde binnen de sector. We leggen onszelf de lat vaak net wat hoger, omdat we graag willen excelleren in onze bedrijfsvoering om zodoende de klant optimaal te kunnen bedienen.

De zachte kant van waardemanagement

Woonwenz stuurt actief op de zachte kant van waardemanagement; het gedrag van alle medewerkers. De bedrijfscultuur is gedefinieerd in onze visie op cultuur, waarbij we de volgende waarden willen behouden en bewaken in onze cultuur: vakmanschap, professionaliteit, resultaatgerichtheid en loyaliteit.

Daarnaast is een cultuurtraject opgestart, dat in alle lagen van de organisatie is geïmplementeerd. Hierbij ligt de nadruk op de volgende elementen:

- Verantwoordelijkheid laag in de organisatie creëert betrokkenheid
- Proactiviteit zorgt voor regie in eigen hand

- Woonwenz staat boven de individuele afdelingsbelangen
- Elkaar rechtstreeks aan (durven) spreken leidt tot een beter resultaat
- Transparantie en integriteit horen bij een maatschappelijke organisatie

De borging van het waardemanagement in de planning en controlcyclus

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

De kernrisico's worden conform Regelement Financieel Beleid en Beheer één keer per 2 jaar geevalueerd. De eerstvolgende evaluatie staat gepland voor 2017.

8.5 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. Deze beoordeling is in 2016 uitgevoerd. De accountantsdienstverlening is opnieuw aanbesteed. Dit heeft ertoe geleid dat vanaf boekjaar 2016 EY is benoemd als accountant.

ance

Kostbaarheden	Kernrisico's	Kans*	Impact*	Maatregel
Betaalbare kwaliteit	Assortiment - dat ons woningassortiment niet voldoende aansluit bij de (veranderende) woonwensen van onze huurders	Groot	Groot	Het inrekenen van de wensportefeuille 2030 in de begroting, waardoor het woningbezit is afgestemd op de behoefte vanuit de markt. Hierdoor wordt geborgd dat er voldoende aanbod is per woningtype en huurklasse.
	Landelijke regelgeving - dat nieuwe regelgeving de realisatie van een goede aansluiting tussen inkomen, kwaliteit en prijs bemoeilijkt	Middel	Groot	Missie Woonwenz kan worden volbracht binnen huidige wetgeving, echter zijn we alert op nieuwe wetgeving.
	Woonruimteverdeling - dat het systeem van woonruimteverdeling een goede match van huurprijs, woningkwaliteit en inkomen in de weg staat/bemoeilijkt	Middel	Groot	Transparantie in woonruimteverdelings-systematiek, waardoor inzichtelijk is of de woonruimteverdeling knelt. Uit een analyse blijkt dat passend toewijzen geen belemmering is, omdat de huurprijzen al relatief laag zijn.
Betrokken in de kleine kernen, wijk en/of buurt	Netwerken in de wijk - dat we te weinig samenwerken met anderen en daardoor de aansluiting met voor de wijk belangrijke netwerken verliezen	Groot	Groot	Gebiedsgerichte oriëntatie, waarbij samen wordt gewerkt met alle betrokkenen binnen de wijk. De zichtbaarheid in de wijk is opgenomen als speerpunt in het ondernemingsplan 2017-2020.
	Blinde vlekken - dat we onvoldoende aanwezig zijn in de wijk met als gevolg dat we blinde vlekken krijgen in ons inzicht op de wijk	Groot	Middel	Door continu in contact te zijn met de wijk, zijn we op de hoogte van de thema's die aan de orde zijn.
	Gebrek aan participatie - dat individuen niet bereid zijn om hun verantwoordelijkheid te nemen in de door de beleidsmakers bedachte participatiemaatschappij	Middel	Groot	Stakeholders worden actief benaderd om samen te werken aan de ontwikkelingen in een wijk.
	Betrokken ketenpartners - dat individuen niet bereid zijn om hun verantwoordelijkheid te nemen in de door de beleidsmakers bedachte participatiemaatschappij	Groot	Middel	Ketenpartners worden actief benaderd om samen te werken aan de ontwikkelingen in een wijk.
	Wettelijke taakversmalling - dat de wettelijke ruimte voor initiatieven op het gebied van leefbaarheid zo klein wordt dat Woonwenz haar gebiedsondernemerschap niet meer adequaat kan invullen	Middel	Groot	Er is een lobby gestart richting de landelijke politiek om de politici inzicht te geven in de toegevoegde waarde van inzet op leefbaarheid.

*klein/middel/groot
Tabel 17-deel1

Governa

58

Kostbaarheden	Kernrisico's	Kans*	Impact*	Maatregel
Maatschappelijk gelegitimeerd	Incidenten - dat incidenten in ons handelen de goede merknaam van/ het algemene vertrouwen in Woonwenz ondermijnen	Groot	Middel	Risico accepteren
Financieel solide	Verhuurdersheffing - dat de verhuurdersheffing voor Woonwenz verder stijgt door een verandering in de heffingsgrondslag of een generiek stijging	Groot	Groot	Risico accepteren
	Sectorproblemen - dat Woonwenz moet mee betalen om financiële problemen van andere corporaties op te lossen	Groot	Groot	Risico accepteren
	Bedrijfskosten - dat door gebrek aan kostenbewustzijn de bedrijfskosten hoger zijn dan nodig	Groot	Groot	Sturing op kostenreductie via de begroting. Dit heeft ertoe geleid dat de organisatiekosten dalende zijn.
	Huurderiving - dat door leegstand of betalingsproblemen de begrote huurinkomsten niet kunnen worden geïnd	Groot	Groot	Afstemming van het woningbezit op de behoefte van de markt, zowel nu als in de toekomst. Dit is verweven in de wensportefeuille en het streefhuurbeleid.
Duurzame organisatie	Klantbewustzijn - dat de medewerkers onvoldoende aandacht hebben voor de klant en te veel intern gericht zijn in hun handelen en denken waardoor de strategie niet gerealiseerd wordt	Groot	Groot	Inzetten op een cultuurverandering, waarbij de medewerkers vanuit de gedachte van de klant de interne processen in gang zetten. Daarnaast wordt de klant actief betrokken, bijvoorbeeld door een klantpanel op te richten.

*klein/middel/groot

Tabel 17-deel2

ance

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.

8.6 Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Woonwenz staat zichtbaar en open in de gemeenschap, waarbij we onze missie “goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken in een vitale regio” op herkenbare en transparante wijze willen realiseren. Wij zijn daarop aanspreekbaar. We willen daarbij ons imago goed bewaken en daarnaast medewerkers houvast bieden voor het gewenste gedrag in ons dagelijks werk. Het integriteitsbeleid van Woonwenz is het kader voor medewerkers voor integer gedrag naar buiten (huurders, leveranciers, familie, vrienden en stakeholders) en naar binnen (medewerkers onderling).

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

De integriteitscode is gebaseerd op ‘de basisprincipes en de negen gouden regels’. Eigen verantwoordelijkheid, openheid en respect hanteren we hierbij als uitgangspunten, oftewel ‘eerlijkheid vanuit jezelf’. De integriteitscode is geen dichtgetimmerd en uitpuittend reglement. Er staat niet over elk onderwerp precies in wat wel en niet mag. Dat kan en moet ook niet. Eén van de uitgangspunten is, neem je eigen verantwoordelijkheid en gebruik daarbij je gezond verstand. Wees daarbij open en

transparant en aanspreekbaar op je gedrag en de keuzes die je daarin zelf maakt. Daarbij past geen veelheid aan regels.

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

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

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

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

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

Governa

8.7 Visitatie

In 2015 is Woonwenz gevisiteerd door het externe bureau Procorp. We zijn blij met de over-all resultaten van de visitatie: een cijferlijst van 7.3, 7.1, 7.0 en 6.4 is er een om tevreden op te zijn. Het toont dat we de leerpunten uit de voorgaande visitatie en de branche als geheel hebben opgepakt. De beoordeling door onze belanghebbenden beschouwen wij als een blijk van waardering voor de inspanningen die Woonwenz in de periode 2011-2014 heeft geleverd. Onze stakeholders erkennen dat wij onze ambities op een verantwoorde wijze vanuit financieel en organisatorisch perspectief waargemaakt hebben, waarbij rekening is gehouden met de opgave die in Venlo voor ons lag/licht. De aanbevelingen van de visitatiecommissie waren voor ons herkenbaar en zijn proactief opgepakt.

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

Zoals in de 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 2019 opnieuw laat visiteren.

ance

Financieel beleid



9

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. Graag willen we deze positie behouden, zodat we ook in de toekomst onze missie kunnen blijven volbrengen.

In de wensportefeuille 2030 is het woningbezit opgenomen, passend bij de te verwachten marktontwikkelingen. Vervolgens is deze portefeuille financieel getoetst. Hieruit blijkt dat het financieel mogelijk is om de benodigde renovaties, sloop, nieuwbouw, verkoop en energieverbeteringen (gemiddeld energielabel B) uit te voeren. Daarmee wordt aansluiting behouden met de woningmarkt. Daarnaast is het ook mogelijk om de huurprijs laag te houden. In onze regio vragen wij dan ook de laagste huur ten opzichte van de kwaliteit van onze woningen. Deze positie willen we in de toekomst graag behouden.

Om deze positie te kunnen blijven behouden zijn we kritisch op onze uitgaven en investeringen. We monitoren jaarlijks de effectiviteit van onze organisatie. In 2016 is een doorkijk gemaakt voor de komende 5 jaar, waarin we een verdere afslanking van onze organisatie

gaan realiseren. Door efficiëntere werkwijzen en competentieontwikkeling kunnen we als organisatie afslanken en onze taken met een beperkte formatie op tenminste hetzelfde kwalitatieve niveau blijven vervullen. Daarnaast zijn we alert op de kostenontwikkeling van onze inkoop. De bedrijfslasten houden we laag door langjarige inkoopcontracten af te sluiten. Ons uitgangspunt blijft te allen tijde, dat we daar waar mogelijk, op zoek zijn naar versobering met behoud van de kwaliteit voor de huurder. Onze doelstelling is om een AA-corporatie te worden in de Aedes Benchmark.

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

Vanwege de vereiste stelselwijzing is het vermogen van Woonwenz fors toegenomen. Deze waarde zullen we echter in de toekomst nooit gaan realiseren, aangezien de waarderingmethodiek van het vastgoed niet meer aansluit bij ons eigen beleid. De interne financiële sturing vindt dan ook plaats op basis van kasstromen en bedrijfswaarde.

Financier

64

9.1 Reglement Financieel Beleid en Beheer

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

9.2 Fusie

Op 23 november 2015 hebben de bestuurders en Raden van Toezicht het fusiebesluit van stichting Woonwenz en stichting Woonservice Urbanus ondertekend. Met ingang van 1 januari 2016 zijn beide stichtingen samen gegaan onder de naam Woonwenz. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de cijfers van Woonwenz over 2015 verrijkt met de cijfers 2015 van Woonservice Urbanus. Hiervoor zijn de waarderingsgrondslagen van Woonservice Urbanus aangepast aan de grondslagen van Woonwenz.

9.3 Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Woonwenz haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde volgens Richtlijn 213 is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor

onroerende zaken in exploitatie.

- De verdeling van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed is gebaseerd op het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum. Tot en met boekjaar 2015 goldt hiervoor de woninghuur per balansdatum.

De cumulatieve effecten van de stelselwijziging over het vermogen zijn verwerkt in de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015. Deze vergelijkende cijfers zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen. Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op de vermogenspositie en waardering van het vastgoed per 1 januari 2015 is verwerkt in Tabel 18.

1 jan. 2015 (x € 1.000)	voor stelsel- wijziging	na stelsel- wijziging	toename stelsel- wijziging
materiele vast activa	448.775	733.576	284.801
latente belastingvorderingen	11.704	13.022	1.318
			286.119
eigen vermogen	284.912	567.625	282.713
voorziening onrendabele investerings	11.197	14.603	3.406
			286.119

Tabel 18

9.4 Waardering vastgoed

Binnen Woonwenz vindt er vastgoedsturing plaats op basis van bedrijfswaarde in plaats van marktwaarde. De reden hiervan is dat het onmogelijk is dat de marktwaarde voor de gehele vastgoedportefeuille wordt gerealiseerd. De bedrijfswaarde is gebaseerd op het beleid van de corporatie, waarin de strategie van Woonwenz in is

deel

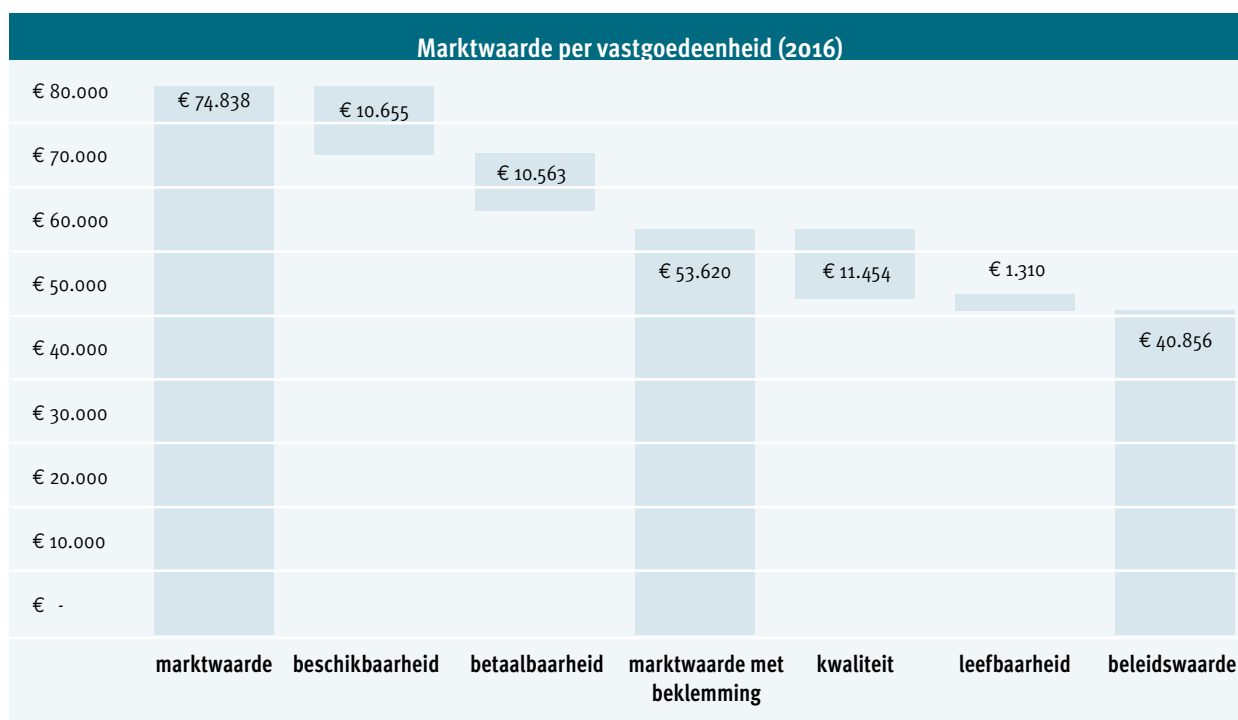
opgenomen. Investeringsbeslissingen hebben dan ook direct invloed op de bedrijfswaarde van ons vastgoed.

Marktwaarde

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedroeg € 769 miljoen in 2016 (2015; € 743 miljoen). De mogelijkheden om door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de

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

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



Figuur 2

Financier

66

Beschikbaarheid

De marktwaarde is gebaseerd op een exploitatietermijn van 15 jaar, waarna een corporatie het besluit neemt op basis van maximaal rendement of de woning uit te ponden of door te exploiteren. Dit sluit niet aan bij ons eigen interne beleid, aangezien wij de huurwoningen willen behouden voor de doelgroep. Indien we het uitpondscenario laten vervallen in deze berekening, neemt de marktwaarde met € 10.655 per vastgoedeenheden af. Dit betekent dus dat we vanuit sociaal oogpunt € 10.655 per vastgoedeenheden laten liggen om voldoende woningaanbod beschikbaar te houden voor onze doelgroep.

Betaalbaarheid

De marktwaarde gaat er vanuit dat nadat een woning wordt opgezegd, er een maximale huurprijs wordt gevraagd. Ons huurbeleid is echter zeer gematigd, waarbij we nastreven om de goedkoopste woningen in de regio aan te bieden. Dit beleid kost ons € 10.563 per vastgoedobject. Dit is dus de prijs die wij betalen om betaalbare huurwoningen aan te bieden aan onze doelgroep.

Kwaliteit

Wij vinden het van groot belang dat de kwaliteit van het woningbezit goed is, aangezien dit wooncomfort biedt aan de huurders. Daarnaast investeren we in de duurzaamheid van ons vastgoed, zodat de woonlasten van de huurders laag blijft. Hierbij hebben wij een tijdshorizon van 50 jaar, waarbij gedurende de gehele levensduur een kwalitatief goede woning wordt nagestreefd. Wij besteden dan ook relatief veel onderhoudskosten aan een woning. Indien we alleen het strikt noodzakelijk onderhoud zouden uitvoeren, zouden we per vastgoedeenheden € 11.454 minder uitgeven.

Leefbaarheid

Goed wonen wordt beïnvloed door de omgeving waarin de woning ligt. Wij besteden dan ook aandacht aan de leefbaarheid in de omgeving van ons vastgoed. In de

marktwaarde wordt geen rekening gehouden met deze uitgaven. Per vastgoedeenheden besteden wij gemiddeld € 1.310 aan leefbaarheid.

Indien de marktwaarde wordt berekend op basis van onze eigen beleidsparameters, zou de waarde per vastgoedeenheden € 40.856 bedragen in plaats van € 74.838. De maatschappelijke bijdragen van Woonwenz bedraagt dan ook € 33.982 per vastgoedeenheden.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde 2016 is geactualiseerd op basis van de huidige en meeste recente planvorming en realisatie. De bedrijfswaarde is in 2016 afgenomen van € 421 miljoen naar € 405 miljoen. De totale mutatie in de bedrijfswaarde gedurende 2016 is samengevat in Tabel 19.

Bedrijfswaarde (x €1.000)		
Bedrijfswaarde primo boekjaar		420.671
A. Autonome mutatie	-9.713	
B. Bezitsmutaties	1.817	
C. Parameterwijzigingen	-1.827	
D. Beleidswijzigingen	-5.911	
		-15.634
		405.037

Tabel 19

Autonome mutatie

De autonome waardemutatie bedraagt € 9,7 miljoen negatief en bestaat uit twee componenten. Enerzijds betreft het hier de realisatie van de kasstromen van het jaar 2016. Daartegenover staat een positieve kasstroom doordat alle kasstromen één jaar dichterbij komen.

Bezitsmutaties

De bezitsmutaties in 2016 bedragen €1,8 miljoen positief, waarbij de voornaamste effecten bestaan uit:

- een stijging van de bedrijfswaarde met circa € 3,6 miljoen door de oplevering van de complexen Pronkhof en Blok Schrikkel
- een daling van € 1,1 miljoen door de verkoop van woningen

Parameterwijzigingen

In 2016 zijn een aantal levensduren van complexen gewijzigd. Dit leidt tot een afname van € 1,4 miljoen van de bedrijfswaarde. Daarnaast is de mutatiegraad opnieuw berekend, waardoor de bedrijfswaarde toeneemt met € 500.000. Tenslotte leidt een stijging van de woz-waarde tot een afname van de bedrijfswaarde met circa € 1 miljoen.

Beleidswijzigingen

Beleidswijzigingen hebben in totaal een negatief effect van € 5,9 miljoen op de bedrijfswaarde. Deze mutatie hebben voornamelijk betrekking op de volgende wijzigingen:

• Huurparameters

Als gevolg van aanpassingen in de huurparameters daalt de bedrijfswaarde met € 9,9 miljoen. De daling wordt veroorzaakt door het inrekenen van een lager inflatiepercentage (1,0%) voor prognosejaar 2017, dan in de jaarrekening over 2015 voor dat prognosejaar werd verwacht (2,0 %).

• Onderhoud

In de bedrijfswaarde 2016 is sprake van een positief effect van € 11 miljoen als gevolg van wijziging in onderhoudsparameters. Dit saldo wordt veroorzaakt door het inrekenen van lagere onderhoudsnormen wegens dalende prijzen voor onderhoudswerkzaamheden.

• Personeelslasten

In de bedrijfswaarde 2016 is sprake van een positief effect van € 9,3 miljoen als gevolg van lagere inrekening van personele lasten.

• Overige bedrijfslasten

Het effect van lager ingerekende overige bedrijfslasten heeft een positief effect van € 4 miljoen.

• Verkopen

In de bedrijfswaarde 2016 is een negatief effect ingerekend van € 20,3 miljoen als gevolg van wijzigingen van het verkoopprogramma. De verwachting is dat 20 woningen per jaar worden verkocht, terwijl in 2015 de verkoopstrategie was gericht op 45 woningen per jaar. De verkoopopple is bijgesteld, waardoor de ingerekende restwaarde afneemt.

Een overzicht van de gehanteerde beleidsparameters is afgebeeld in Tabel 20.

Belangrijkste beleidsparameters	jaarrekening 2016	jaarrekening 2015
1. Huurstijging		
jaar 2017	1,0%	2,0%
jaar 2018 en verder	2,0%	2,0%
2. Lastenstijging		
Huurderiving	1,0%	1,0%
Onderhoudsuitgaven	2,5%	2,5%
Beheersuitgaven	2,5%	2,5%
3. Disconteringsfactor	5,00%	5,00%

Tabel 20

WOZ-waarde totaal vastgoed

In het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) wordt jaarlijks door de gemeente de WOZ-waarde vastgesteld. De WOZ-waarde gaat uit van de fictie dat een object vrij van huur en gebruik kan worden verkocht. Omdat een woningcorporatie het merendeel van haar woningen continu verhuurt en haar bezit niet volledig kan verkopen, betreft het een puur fictieve waarde. Per waardepeildatum 1 januari 2016 bedroeg de WOZ-waarde 2017 van ons vastgoed circa € 995 miljoen (WOZ-waarde 2016, peildatum 1 januari 2015 betrof € 961 miljoen).

Financiering

9.5 Ontwikkeling kasstromen

Ontwikkeling liquiditeitspositie

In 2016 is een operationeel resultaat geboekt van € 13 miljoen. Deze verdiensten hebben we veelal opnieuw geïnvesteerd. Er is € 7,2 miljoen uitgegeven aan de verbetering van ons woningbezit en € 6,8 miljoen aan nieuwe vastgoedontwikkelingen. Onze inkomsten zijn ingezet om de kwaliteit van onze vastgoedvoorraad te verbeteren. Daarnaast is € 2,7 miljoen van onze leningportefeuille afgelost. De realisatie en prognose van de liquiditeitspositie en kasstromen voor de periode 2016-2021 is opgenomen in Tabel 21. De liquiditeitsprognose is opgesteld op basis van de in november 2016 goedgekeurde

meerjarenbegroting 2016-2026. Er is nog geen begroting gemaakt op basis van bedrijfswaarde, omdat bij het opstellen van de meerjarenbegroting de uitgangspunten voor de jaarrekening 2016 nog niet bekend waren. Vanaf 2017 wordt een begroting op basis van marktwaarde opgesteld. Omdat de afgelopen jaren investeringen zijn vertraagd en enkele investeringen niet zijn doorgegaan, is een overschot ontstaan aan liquiditeit. Er wordt de komende jaren weer fors geïnvesteerd, waardoor de liquiditeit zal gaan afnemen. Er hoeven tot 2018 geen nieuwe financieringen te worden aangetrokken. Voor de financiering op langere termijn worden nu nog geen gelden aangetrokken, vanwege de grote afhankelijkheid van de doorgang van projecten.

Liquiditeitsprognose 2016-2021 (x € 1.000)	Realisatie 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Beginstand	45.122	44.591	30.335	5.536	-11.502	-29.919
Operationele ontvangsten	55.483	56.325	57.368	58.939	60.176	61.651
Operationele uitgaven	-30.759	-24.877	-27.077	-26.067	-25.066	-26.941
Rente	-7.567	-7.624	-7.084	-7.066	-6.739	-6.292
Heffingen	-4.253	-5.138	-5.108	-5.178	-5.243	-5.318
Vennootschapsbelasting	0				-5.621	-4.528
Operationele kasstroom	12.904	18.686	18.099	20.628	17.507	18.572
Verkoop	4.655	1.958	1.947	2.105	2.034	2.077
Verbeteringen	-7.189	-14.091	-10.475	-11.059	-10.155	-5.970
Nieuwbouw/projecten	-6.820	-12.006	-21.798	-11.276	-10.424	-10.297
Aankopen	-136	0	0	0	0	0
Overige investeringen	-1.472	-1.522	-323	-84	-86	-88
Saldo FVA	198	0	0	0	0	0
(Des)investeringsactiviteiten	-10.764	-25.661	-30.649	-20.314	-18.631	-14.278
Aflossingen	-2.671	-7.281	-12.249	-17.352	-17.293	-12.348
Financieringsactiviteiten	-2.671	-7.281	-12.249	-17.352	-17.293	-12.348
Eindstand	44.591	30.335	5.536	-11.502	-29.919	-37.973

Tabel 21

Resultatenrekening (x € 1.000)	Realisatie 2016	Begroting 2016	Afwijking realisatie vs. begroting
Huuropbrengsten	52.708	53.625	-917
Opbrengsten servicecontracten	2.144	2.074	70
Lasten servicecontracten	-2.304	-2.019	-285
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.389	-7.242	-147
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.833	-10.530	-2.303
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.358	-8.096	738
Afschrijving vastgoed in exploitatie	0	-17.812	17.812
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.968	10.000	14.968
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.161	5.658	-1.497
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-225	-463	238
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.478	-4.928	450
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-542	267	-809
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.726	-4.964	-7.098
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.101	PM	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.375	-4.964	16.339
Opbrengsten overige activiteiten	2.390	1.978	412
Kosten overige activiteiten	-1.982	-1.942	-40
Resultaat overige activiteiten	408	36	372
Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-711	-258	-453
Leefbaarheid	-711	-258	-453
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	51	0	51
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten behoren	6	5	1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	76	385	-309
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.757	-7.765	8
Waardeveranderingen derivaten	-1.007	PM	-
Saldo financiële baten en lasten	-8.631	-7.375	1.256
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26.867	-2.294	29.161
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-6.083	-3.256	-
Resultaat na belasting	20.784	-5.550	26.334

Tabel 22

Financië

9.6 Resultaatontwikkeling

Ontwikkeling jaarresultaat

Het geconsolideerde jaarresultaat 2016 van Woonwenz bedraagt € 20,8 miljoen positief. In de begroting 2016 was uitgegaan van een negatief resultaat van € 5,6 miljoen. In Tabel 22 worden de grote verschillen per resultaatonderdeel toegelicht. Onderstaand zijn per functie de grote afwijkingen ten opzichte van de begroting.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De huurinkomsten zijn circa € 500.000 lager dan begroot, omdat bij de begroting was uitgegaan van een huurverhoging van 1,2% terwijl de werkelijk huurverhoging 0,65% betrof. Doordat in 2016 is besloten om de verkoop van woningen tijdelijk te stoppen, zijn er meer woningen vrij gekomen. Dit heeft geleid tot extra onderhoudskosten en een hogere huurderiving vanwege leegstand. Daarnaast is in 2016 besloten om het cv-onderhoud voor tenminste 6 jaar uit te besteden. Dit leidde in 2016 tot additionele kosten, omdat een aantal onvei lige cv-installaties vervroegd zijn vervangen. De verwachting is dat deze investering op korte termijn wordt terugverdiend. Tenslotte was afschrijving begroot, echter vanwege de overgang van een waardering op bedrijfswaarde naar marktwaarde is deze post komen te vervallen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het besluit om tijdelijk de verkoop van woningen te stoppen, heeft geleid tot een afname van de verkoopopbrengsten. Desalniettemin, zijn de verkoopopbrengsten nog relatief hoog, omdat bij de besluitvorming al koopovereenkomsten waren getekend.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De begrote waardeverandering van de vastgoedportefeuille was nog gebaseerd op de oude waarderingsgrondslagen. De realisatie betreft de waardeverandering op basis van marktwaarde.

Resultaat overige activiteiten

De afwijking van het resultaat van de overige activiteiten wordt met name veroorzaakt door de vrijval van de gereserveerde opbrengsten van de ontmoetingsruimten.

Leefbaarheid

In de begroting was nog geen rekening gehouden met de toerekening van de doorbelasting van de loonkosten leefbaarheid. Daarentegen zijn er minder direct leefbaarheidsuitgaven gedaan, aangezien de begrote leefbaarheidsuitgaven niet allen noodzakelijk waren.

Saldo financiële baten en lasten

De rentelasten wijken nauwelijks af van de begroting. Daarentegen zijn de rentebaten lager dan begroot, vanwege de nagenoeg nihile rentevergoeding die werd ontvangen voor uitstaande gelden. Nadat het WIF is opgeheven hebben we nog een teruggave ontvangen, welke hoger was dan begroot. Daarnaast was de waardeverandering van de derivaten als PM-post opgenomen, omdat het onmogelijk was om hier een prognose van te geven.

Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening
Het belastingresultaat 2016 is als volgt opgebouwd:

belastingresultaat (x € 1.000)	jaarrekening 2015
acute belastingen 2016	0
aanpassing belastingen vorige boekjaren (mutatie verrekenbare verliezen)	-1.346
mutatie latente belastingen	-4.737
	-6.083

Het belastingresultaat bestaat uit de te verwachte vennootschapsbelasting op basis van het fiscaal resultaat 2016. Daarnaast zijn er wijzigingen tussen de definitieve aanslagen en de belastingresultaten van voorgaande jaren.

Tenslotte is er bij een aantal jaarrekeningposten sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Ook is er sprake van fiscaal compensabele verliezen. Hiervoor wordt een latentie gevormd, welke jaarlijks muteert.

9.7 Ontwikkeling bedrijfsvoering

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

Rentekosten

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt per ultimo 2016 4,03% (2015: 3,99). In 2017 zal de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille stijgen van 4,03% naar 4,12%. Deze stijging wordt veroorzaakt doordat in 2017 een lening met een relatief lage rente afloopt.

Organisatiekosten

De lasten van de verhuur- en beheeractiviteiten zijn de afgelopen jaren gedaald. In 2016 is onderzocht hoe de

AA-score van de Aedes Benchmark kan worden behaald. Hieruit bleek dat een verdere reductie van de formatie noodzakelijk is om de AA-score te kunnen behalen. We zien dat door digitalisering en veranderende werkwijzen dat er kansen liggen om de formatie terug te brengen. Dit heeft ertoe geleid dat eind 2016 een nieuw organisatieplan is opgesteld, waarbij we inspelen op deze actualiteiten en binnen 5 jaar de formatie terugbrengen met circa 15%.

Onderhoudskosten

Daarnaast houden wij de onderhoudsuitgaven scherp in de gaten. Een overzicht van de uitgaven aan onderhoud is opgenomen in Tabel 23.

Onderhoudskosten	Uitgaven	Uitgaven per gewogen verhuur-eenheid	Landelijk gem. 2015
Planmatig onderhoud	€ 8.415.000	€ 958	€ 853
Niet-planmatig onderhoud			
*reparatieverzoeken	€ 2.740.000	€ 312	€ 335
*mutatieonderhoud	€ 1.520.000	€ 173	€ 190
*diverse dagelijks onderhoud	€ 158.000	€ 18	
Totaal	€ 12.833.000	€ 1.460	€ 1.378

Tabel 23

Uit bovenstaande vergelijking kan worden geconcludeerd dat ons onderhoud, behoudens planmatig onderhoud, onder het landelijk gemiddelde scoort. In 2016 is het planmatig onderhoud incidenteel hoger, vanwege eenmalige uitgaven aan cv-onderhoud. In 2016 is een langjarig contract aangegaan met installateurs ten behoeve van de vervanging en onderhoud van de cv's en mechanische ventilatie. Binnen het onderhoud zoeken we

Financië

72

steeds vaker naar langdurige contracteringen, waardoor de kwaliteit wordt gewaarborgd en de kosten lager zijn. In 2017 wordt nader bezien hoe we het niet-planmatig onderhoud gaan uitbesteden. Uitgangspunt voor het onderhoudsbeleid is dan ook het efficiënt organiseren van onderhoud, waarbij ons hoogwaardig kwaliteits- en serviceniveau blijft gehandhaafd.

9.8 Treasury

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

Ontwikkeling leningenportefeuille

Ultimo 2016 had de leningenportefeuille (langlopend) een nominale waarde van € 182.144.000. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2015 bedraagt 4,03% (3,99% in 2015). In 2017 zal de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille stijgen van 4,03% naar 4,12%. Deze stijging wordt veroorzaakt doordat in 2017 een lening met een relatief lage rente afloopt. De ontwikkeling van de totale leningportefeuille is samengevat in Tabel 24.

Ontwikkeling leningportefeuille 2016 (x € 1.000)	
Saldo leningenportefeuille per 1 januari 2016	192.088
Amortisatie extendible leningen	33
Nieuwe leningen	0
Aflossingen	-2.671
Kortlopend deel van langlopende leningen	-7.306
Saldo leningenportefeuille per 31 december 2016	182.144

Tabel 24

Vanaf verslagjaar 2014 dient de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 290 'Financiële instrumenten' te worden toegepast. Hierdoor worden de in langlopende leningen besloten derivaten (zogenaamde embedded derivaten) afzonderlijk gewaardeerd. De boekwaarde van het embedded derivaat betreft ultimo 2016 € 5,2 miljoen negatief.

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

Omdat de prognose voor de komende jaren een overliquiditeit laat zien, zijn in 2016 vooralsnog geen nieuwe financieringen aangetrokken.

Gebruik financiële derivaten

Interne organisatie

Op 24 november 2016 is een gewijzigd treasury statuut goedgekeurd door de Raad van Toezicht. In het treasury statuut is opgenomen dat het alleen met toestemming van de Raad van Toezicht is geoorloofd om rentederivaten te gebruiken voor het spreiden en beperken van renterisico's. Indien, na toestemming van de Raad van Toezicht, wordt overgegaan tot het gebruik van derivaten, dan gelden de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Woningwet.

Bestaande derivatenportefeuille

De leningenportefeuille van Woonwenz bevat sinds 2007 een tweetal geborgde extendible fixe-leningen 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 2016 € 5.246.000 negatief. Omdat in de bestaande contracten geen clausules zijn opgenomen die het toezicht kunnen belemmeren is het toegestaan om deze contracten voort te zetten.

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.

Ontwikkeling renterisico

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

renterisico is eveneens 15%. Het renterisico heeft in 2016 deze norm niet overschreden. Ook is tot en met 2026 het renterisico beperkt en beneden de norm van 15%.

Ontwikkeling beleggingen

De overtollige liquide middelen zijn belegd via (internet)betaal- en spaarrekeningen bij diverse bankinstellingen. Daarnaast heeft Woonwenz in het verleden aansprakelijk vermogen beschikbaar gesteld aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) in de vorm van een achtergestelde obligatielening (certificaten). Het WIF is eind 2016 opgeheven en het restantsaldo is uitbetaald aan de certificaathouders.

Bankinstelling	Bedrag in € 1.000
ABN-AMRO	15.003
Rabobank	15.006
ING	14.577
Totaal	44.586

9.9 Financiële continuïteit

Op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting zullen de solvabiliteit en Debt Service Coverage Ratio (DSCR) in de periode 2016 tot en met 2026 boven het vastgestelde minimum blijven, waardoor de financiële continuïteit voor de middellange termijn is gewaarborgd.

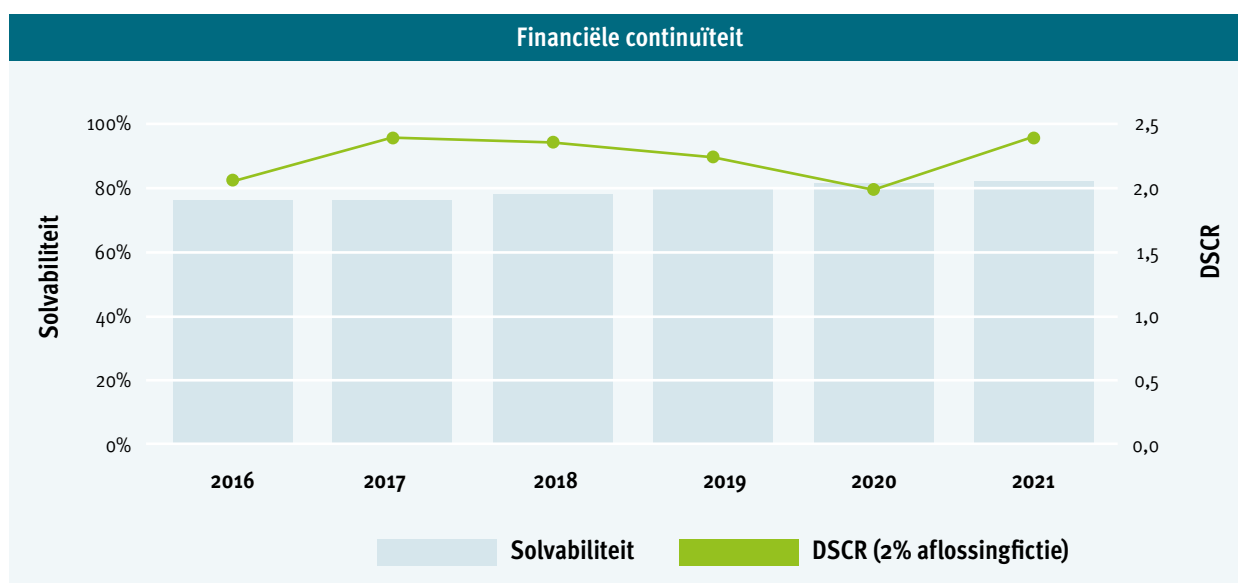
Prognose solvabiliteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen is de vermogenspositie van belang. Voor de monitoring van de vermogenspositie is het solvabiliteitspercentage het belangrijkste kengetal. Onze externe toezichthouders hanteren een minimum van 20%.

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2016-2026, is afgebeeld in Figuur 3.

Financiële

74



Figuur 3

Prognose Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Om de continuïteit te garanderen dient bovendien de DSCR structureel hoger dan of gelijk aan 1 te zijn. De DSCR wordt grofweg berekend door de kasstromen uit bedrijfsoperaties te delen door de kasstromen uit rente en aflossing, waarbij de definitie van het WSW wordt nagevolgd.

De verwachte ontwikkeling van de DSCR voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2016-2026, is afgebeeld in Figuur 3.

Externe toetsing

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

Integrale beoordeling Autoriteit woningcorporaties

De Aw voert een integrale beoordeling uit die zich richt op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van de corporatie. De Aw heeft aangegeven dat de integrale beoordeling 2016 geen aanleiding gaf tot het doen van interventies.

Oordeel WSW

Het WSW stelt jaarlijks een risicoscore vast op basis van financial risks en business risks. De financial risks worden bepaald aan de hand van de actuele dVi en dPi. De business risks worden bepaald door een corporatie te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen.

De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningportefeuille, de mogelijkheden voor herfinanciering en de periode waarvoor WSW het borgingsplafond vaststelt.

Begin 2016 beoordeelde WSW de business risks van Woonwenz. Bij de beoordeling zijn geen risicogebieden geconstateerd waarvoor extra risicomaatregelen moeten worden genomen. Ook is op basis van de financial risks de financiële positie in 2016 beoordeeld. Op basis van deze integrale beoordeling hebben wij een borgbaarheidsverklaring ontvangen van het WSW. Op grond van deze verklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van WSW, indien we voldoen aan de voorwaarden voor borging.

9.10 Financiële kengetallen

Kengetallen	norm	2016	2015
Solvabiliteit	≥20%	74,2%	73,5%
ICR	≥1,4	2,6	3,1
DSCR	≥1,0	2,1	2,0
Loan to value	≤75%	45%	45%
Dekkingsratio	≤70%	24%	25%
Rentelasten/woning		936	957
Operationele kasstroom/woning		1.553	2.059
Langlopende schulden (x € 1.000)		182.144	189.417
Bedrijfswaarde (x € 1.000)		405.037	420.671
Marktwaarde		773.309	746.875
WOZ-waarde (x € 1.000)		995.000	961.000
Gemiddelde rentevoet leningen		4,03%	3,99%

9.11 Geconsolideerde Balans 2016

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

ACTIVA	31-12-2016 (x € 1.000)	31-12-2015* (x € 1.000)
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Daeb vastgoed in exploitatie	690.370	672.523
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	78.652	70.699
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.287	3.653
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.717	3.603
	777.026	750.478
Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	0	12
Wooninvesteringsfonds	0	128
Leningen u/g	89	97
Overige vorderingen	164	164
Latente belastingvordering	9.711	15.794
	9.964	16.195
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.918	1.710
Overige voorraden	58	58
	1.976	1.768
Vorderingen		
Huurdebiteuren	313	173
Gemeente	82	36
Overige vorderingen	741	473
Overlopende activa	348	376
	1.484	1.058
Liquide middelen	44.591	45.122
TOTAAL	835.041	814.621

*Cijfers 2015 zijn aangepast als gevolg van een stelselwijziging

Financier

76

PASSIVA	31-12-2016 (x € 1.000)	31-12-2015* (x € 1.000)
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	252.444	243.411
Overige reserves	367.429	355.679
	619.873	599.090
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.788	9.083
Voorziening loopbaanontwikkeling	0	13
	10.788	9.096
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	182.144	189.417
Derivaten	5.246	4.239
	187.390	193.656
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	7.306	2.671
Schulden aan leveranciers	1.111	2.198
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.031	1.311
Overige schulden	1.052	1.094
Overlopende passiva	5.490	5.506
	16.990	12.780
TOTAAL	835.041	814.621

*Cijfers 2015 zijn aangepast als gevolg van een stelselwijziging

9.12 Winst- en verliesrekening 2016

Resultatenrekening	31-12-2016 (x € 1.000)	31-12-2015* (x € 1.000)
Huuropbrengsten	52.708	52.067
Opbrengsten servicecontracten	2.144	1.979
Lasten servicecontracten	-2.304	-2.173
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.389	-7.694
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.833	-9.706
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.358	-7.008
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.968	27.465
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.161	6.753
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-225	-492
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.478	-5.273
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-542	988
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.726	-5.915
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.101	13.828
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.375	7.913
Opbrengsten overige activiteiten	2.390	2.152
Kosten overige activiteiten	-1.982	-1.881
Netto resultaat overige activiteiten	408	271
Directe kosten leefbaarheid	-711	-822
Netto resultaat leefbaarheid	-711	-822
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	51	226
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	6	6
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	76	247
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.757	-7.924
Waardeveranderingen derivaten	-1.007	323
Saldo financiële baten en lasten	-8.631	-7.122
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26.867	28.693
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-6.083	2.771
Resultaat na belastingen	20.784	31.464

*Cijfers 2015 zijn aangepast als gevolg van een stelselwijziging

Financier

9.13 Kasstroomoverzicht 2016

Kasstroomoverzicht (directe methode)	31-12-2016 (x € 1.000)	31-12-2015* (x € 1.000)
Operationele activiteiten		
Huren	53.223	53.490
Vergoedingen	2.165	1.978
Overige bedrijfsontvangsten	95	0
Renteontvangsten	215	266
Saldo ingaande kasstromen	55.698	55.734
Personeelsuitgaven	-6.338	-6.425
Onderhoudsuitgaven	-16.230	-11.408
Overige bedrijfsuitgaven	-8.103	-8.701
Renteuitgaven	-7.782	-7.981
Sectorspecifieke heffingen	-4.253	-3.871
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-88	-185
Saldo uitgaande kasstromen	-42.794	-38.571
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.904	17.163
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom	4.655	6.770
MVA uitgaande kasstroom	-15.617	-13.650
FVA	198	1.217
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-10.764	-5.663
Financieringsactiviteiten		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.633	-2.899
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-38	-36
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.671	-2.935
Mutatie liquide middelen	-531	8.565
Stand liquide middelen per 1 januari	45.122	36.557
Stand liquide middelen per 31 december	44.591	45.122
Toename/afname geldmiddelen	-531	8.565

*Cijfers 2015 zijn aangepast als gevolg van een stelselwijziging

eel

Verslag Raad van Toezicht



10

De raad concludeert dat 2016 voor Woonwenz een jaar van veranderingen was. 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 onderzoek naar klanttevredenheid en de A-score op klanttevredenheid in de Aedesbenchmark.

In 2016 speelden met name de afwikkeling van de per 1 januari 2016 geëffectueerde fusie tussen Woonwenz en Woonservice Urbanus en de opstelling van een nieuw Ondernemingsplan.

De turbulente tijd brengt ook veel onzekerheden met zich mee. De Raad van Toezicht is erop gericht om de risico's die de onzekerheden met zich kunnen brengen te definiëren en elimineren. Daarbij kijkt de Raad van Toezicht ook nadrukkelijk naar haar eigen rol. In dat kader is in 2016 onder externe begeleiding een zelfevaluatie middels de Talenten Motivatie Analyse Methode afgerond. De uitkomsten gebruiken we voor de versterking van het toezicht.

Raad van

82

Algemeen

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

Met dit verslag legt de Raad van Toezicht, als onderdeel van de maatschappelijk ondernemende woningcorporatie, verantwoording af over de manier waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden voor Woonwenz in 2016. Als kader voor het uitoefenen van zijn toezicht hanteert de raad:

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

Governancecode

Betreffende de implementatie van de governancecode woningcorporaties 2015 is afgesproken deze direct na afronding van de fusie te implementeren en de statuten en reglementen daar op aan te passen. De door Aedes en VTW ontwikkelde concepten zijn daarbij als leidraad gebruikt. De statuten en interne reglementen (voor Raad van Toezicht en bestuur) zijn in 2016 aangepast aan de nieuwe wetgeving. Woonwenz voldoet aan de governancecode Woningcorporaties 2015 (zie ook hoofdstuk 7.1 van dit jaarverslag). 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 zou te veel kostbare kennis en vooral onontbeerlijke ervaring uit de Raad van Toezicht verloren gaan. Dat was toen in de huidige hectische omgeving (maatschappij sturing, krimp, nieuwe woningwet, op slot zittende woningmarkt, enzovoort) waarin woningcorporaties moeten opereren een (te) groot verlies. Voorts speelde 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. In 2015 is in het licht van de fusie met Woonservice Urbanus afgesproken dat de huidige voorzitter van de Raad van Toezicht van Woonwenz zijn zittingstermijn zal uittreden en per 1 januari 2017 zal aftreden.

Visitatie

In 2011 is de woningcorporatie gevisiteerd. Woonwenz was tevreden met het eindoordeel: 7,4.

In 2015 vond wederom een visitatie plaats door Procorp. Het gemiddelde eindoordeel bedroeg een 7. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er een wezenlijk verschil is in de systematiek die in 2011 werd gehanteerd en die in 2015 werd toegepast. De Raad van Toezicht is nadrukkelijk betrokken geweest bij de visitatie en heeft in dat kader gesprekken gevoerd met de visitatiecommissie. De voortgang is op verschillende momenten in de Raad van Toezicht besproken. In het najaar zijn de aanbevelingen besproken door het bestuur en de Raad van Toezicht. De beoordeling door de belanghebbenden (7,1) beschouwen

Toezicht

de Raad van Toezicht en het bestuur als een blijk van waardering die Woonwenz in de periode 2011-2014 heeft geleverd. De stakeholders erkennen dat Woonwenz haar ambities op een verantwoorde wijze vanuit financieel en organisatorisch perspectief heeft waargemaakt, waarbij rekening is gehouden met de opgave die in met name de gemeente Venlo voorhanden is. De in het rapport opgenomen aanbevelingen zijn actief opgepakt. Zo heeft er in het verslagjaar in het kader van het nieuw te ontwikkelen Ondernemingsplan, in aanwezigheid van een delegatie van de Raad van Toezicht, een belanghoudersbijeenkomst plaats gevonden. Daar konden de belanghouders op basis van presentaties van pitches voor hen belangrijke

zaken naar voren brengen. Bij de samenstelling van het Ondernemingsplan zijn de gemaakte opmerkingen meegenomen.

Integriteitscode

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

Samenstelling Raad van Toezicht

Per 31 december 2016 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	partner Auréus Vermogen; Bestuurslid SPCD	59 jaar	08-03-2004	01-01-2017
Mevr. dr. G.L. Leusink	vice-voorzitter	Associate professor eerstelijns geneeskunde Universiteit van Nijmegen	51 jaar	01-01-2016	01-01-2020
Dhr. mr. J.P. Zanders	secretaris	Bestuurder Luan BV	68 jaar	20-03-2014	20-03-2018
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	lid	Voormalig notaris; Bestuurslid SPCD	62 jaar	01-01-2015	01-01-2019
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	lid	Directeur Marlon Huysmans BV; Medeoprichter SoBuildings; Lid RvC WonenBreburg; RvA Deerns Nederland; RvC Heembouw	40 jaar	01-01-2016	01-01-2020
Dhr. H.J.G. Janssen	lid	Voormalig wethouder	62 jaar	01-01-2013	01-01-2017
Dhr. F.H.M. Poels	lid	Voormalig internationaal Manager Customer Service; voorzitter Buurt en Bewoners Netwerk, Belfeld	66 jaar	01-01-2015	01-01-2019
Dhr. L.T.H. Litjens	lid	Directeur Topterra	47 jaar	01-01-2014	01-01-2018

Raad van

84

De heren Janssen, Poels en Tijssen hebben op voordracht van de huurdersorganisatie zitting in de Raad van Toezicht. Na verkregen positieve zienswijze op de fit & propertest van de dames Leusink en Huysmans werd besloten tot herbenoeming van beide dames per 1 januari 2016. Vanwege het eindigen van zijn eerste zittingsperiode heeft de Raad van Toezicht zich beraden over de herbenoeming van de heer Janssen per 1 januari 2017. Omdat hij benoemd was op voordracht van de huurdersorganisatie is aan de huurdersorganisatie verzocht om een kandidaat in de vacature voor te dragen. Daarop heeft de huurdersorganisatie gepleit voor de herbenoeming van de heer Janssen. Vervolgens werd de procedure voor de fit & propertest gestart. Op 1 september 2016 werd de positieve zienswijze ten behoeve van de heer Janssen ontvangen. De Raad van Toezicht heeft op 22 september 2017 besloten de heer Janssen per 1 januari 2017 (her) te benoemen tot lid van de Raad van Toezicht.

De heer Göbbels heeft in 2016 te kennen gegeven vanwege het einde van de zittingstermijn per 1 januari 2017 af te treden als lid van de Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht is de heer Göbbels dankbaar voor zijn betrokkenheid, collegialiteit en de voortreffelijke wijze waarop hij afgelopen jaren invulling heeft gegeven aan het voorzitterschap van de Raad van Toezicht. Gelet op de omvang van de Raad van Toezicht (als gevolg van de fusie tussen Woonwenz en Woonservice Urbanus) werd besloten om de vacature niet in te vullen.

In de vergadering van 24 november 2016 heeft de Raad van Toezicht unaniem besloten om mevrouw Leusink per 1 januari 2017 te benoemen tot voorzitter van de Raad van Toezicht; en de heer Tijssen werd per genoemde datum benoemd tot vice-voorzitter.

De leden van de Raad van Toezicht hebben geen (neven) functies die hun functioneren als lid van de raad belemmeren. Er bestaan geen overlappings met andere functies. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van de woningcorporatie en 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.

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 Poels, Tijssen en Janssen) die op bindende voordracht van de huurdersorganisatie zitting hebben in de Raad van Toezicht voeling met de huurdersorganisatie; er vindt op basis daarvan tweemaal per jaar overleg plaats met de huurdersorganisatie. De bevindingen worden indien nodig besproken met de Raad van Toezicht.

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

Werkwijze

De Raad van Toezicht functioneert als team. Besluitvorming vindt 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, de risicobeheersing, relevante externe ontwikkelingen en de relatie met de belanghouders.

Toeziçht

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

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

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 bestuurder informeert de Raad van Toezicht regelmatig over de samenwerking en de dialoog met de stakeholders (o.a. huurdersorganisatie en gemeenten). De raad neemt kennis van de belangrijkste samenwerkings- en overlegsituaties met huurdersorganisatie, gemeenten en zakelijke partners.

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

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

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

De controller en de bestuurssecretaris hebben directe toegang tot de raad.

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.

Raad van

86

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

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht 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. In 2016 zijn genoemde documenten aangepast aan de nieuwe wetgeving. Deze documenten zijn te vinden op de website van de woningcorporatie.

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). 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 kernen, wijken en/of buurten

Ons kapitaal zit in vitale kernen, wijken en buurten met bewoners die wij kennen en die elkaar kennen. Wij zijn

thuis in de kernen, wijken en buurten en deze zijn een echt thuis voor bewoners. In de kernen, wijken en buurten is Woonwenz zichtbaar, aanspreekbaar en betrokken.

Maatschappelijk gelegitimeerd

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

Financieel solide

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

Duurzame organisatie

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

De kostbaarheden zijn verwerkt in de kaderbrief die voor de organisatie de basis vormde voor het in 2016 opgestelde Ondernemingsplan 2017-2020.

Onderwerpen Raad van Toezicht

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

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

Toezicht

vergaderingen vindt plaats in de vorm van besluitenlijsten. De belangrijkste onderwerpen van bespreking/ besluitvorming tijdens de vergaderingen met de directeur-bestuurder waren:

- Implementatie van de fusie met Woonservice Urbanus;
- evaluatie fusie van de fusie met Woonservice Urbanus;
- herbenoeming van de dames Leusink en Huysmans tot lid van de Raad van Toezicht;
- Resultaten medewerkerstevredenheidsonderzoek;
- Prestatieafspraken met de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas;
- Huurprijsbeleid per 1 juli 2016;
- Jaarverslag Raad van Toezicht 2015;
- Rooster van aftreden;
- Activiteiten ter bevordering integriteit en ter voorkoming van fraude;
- Gevolgen besluit tot afschaffing van de fictieve dienstbetrekking voor de commissaris;
- Investeringsprojecten;
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2015;
- Accountantsrapport en Management letter (in aanwezigheid accountant);
- Herbenoeming van de heer Janssen en de fit & propertest;
- Huisvesting statushouders;
- Organisatie en deelname aan belanghoudersbijeenkomst
- Langjarige uitbesteding CV-onderhoud;
- Zelfevaluatie;
- Voorstel scheiding DAEB/niet-DAEB;
- Visie en beleid met betrekking tot Bedrijfsomroerend Goed;
- Statuten, Reglement Raad van Toezicht en Bestuursreglement;
- Ontwikkeling organisatie Woonwenz;
- Aanschaf nieuw ERP;
- Reglement Financieel beleid en beheer;
- Accountantsdienstverlening 2016-2019;
- Ondernemingsplan 2017-2020;

- Marap rapportages;
- Voorgenomen activiteiten gemeenten Venlo en Horst aan de Maas;
- Ontbinding verbindingen;
- Positionpaper begroting;
- Toezichtsbrief minister Wonen en Rijksdienst 2016;
- Overleg met de Ondernemingsraad;
- Managementletter 2016 (in aanwezigheid van de accountant);
- Goedkeuring begroting 2016, bespreking meerjarenbegroting 2016 t/m 2026;
- Treasurystatuut;
- Treasury-jaarplan 2017.

Tijdens de bijeenkomsten van intern beraad van de Raad van Toezicht van Woonwenz werd in 2016 met name veel aandacht besteed aan de evaluatie van het eigen functioneren en werd het functioneren van de directeur-bestuurder besproken; alsook o.a. de benoeming van een nieuwe voorzitter en de visie van de Raad van Toezicht op de ontwikkelingen bij Woonwenz.

Auditcommissie

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

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

Raad van

88

De auditcommissie bestaat uit tenminste twee leden van de raad. In 2016 waren de heren Tijssen (voorzitter), Göbbels en Litjens lid van deze commissie. De controller is belast met het secretariaat van de auditcommissie. Daarnaast kan de auditcommissie de directeur-bestuurder, de controller en/of iedere leidinggevende of werknemer van Woonwenz, de externe accountant en/of andere deskundigen uitnodigen de vergaderingen van de auditcommissie bij te wonen, of te overleggen met leden of adviseurs van de auditcommissie.

In 2016 hebben vier vergaderingen plaatsgevonden. Tijdens deze vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Evaluatie accountant
- Liquiditeitsplanning
- Marktwaaarde; keuze voor basis of full versie
- Ontwerpvoorstel scheiding daeb/niet-daeb
- Resultaten interim-controle Woonservice Urbanus 2015
- Accountantsverslag 2015 Woonservice Urbanus
- Jaarrekening 2015 Woonservice Urbanus
- Jaarverslag 2015 Woonservice Urbanus
- Accountantsverslag 2015 Woonwenz
- Jaarrekening 2015 Woonwenz en verbonden ondernemingen
- Jaarverslag 2015 Woonwenz en verbonden ondernemingen
- Rol Deloitte inzake fusie
- Terugkoppeling gesprekken directeur-bestuurder met accountant
- Tender accountantsdienstverlening
- Rolverdeling auditcommissie
- Reglement Financieel Beleid & Beheer
- Position paper begroting
- Opheffing BV-structuur
- Auditplan 2016
- Managementletter 2016
- Begroting 2016-2026
- Treasurystatuut
- Treasuryjaarplan 2017

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

Accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Toezicht na advies van de bestuurder. Er vindt tenminste eenmaal per vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant plaats. In 2016 heeft de Raad van Toezicht unaniem besloten om EY te benoemen als externe accountant voor de verantwoording over de komende jaren.

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

Beloning

De bezoldiging van de Raad van Toezicht valt binnen de vigerende wettelijke kaders van de WNT2 en de beroepsregel van de VTW. De bezoldiging is dienovereenkomstig voor 2016 vastgesteld op € 11.458,00 voor de leden en € 17.186,00 voor de voorzitter (genoemde bedragen zijn exclusief BTW). De leden van de raad ontvangen geen onkostenvergoeding.

PE-punten

De leden van de Raad van Toezicht zijn zich bewust van het belang van permanente educatie en voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW (het behalen van in totaal 10 PE-punten in 2015 en 2016). Onderstaand een overzicht van de in 2016 behaalde PE-punten (tussen haakjes bij de totalen staan de in 2015 én 2016 behaalde PE-punten).

Toezicht

Datum	cursus/ bijeenkomst	G.W.M. Göbbels	J.P. Zanders	P.H.M.J. Tijssen	H.J.G. Janssen	G.L. Leusink	M.A.P. Huysmans	L.T.H. Litjens	F.H.M. Poels
01-02-16	Strategic control					4			
23-03-16	Financieel Toezicht								3
24-03-16	Kennissessie Woningwet			3,5				3,5	
05-04-16	Strategisch risicomanagement	3							
23-09-16	VTW ledencongres		3						
18-10-16	Regionale ledenbijeenkomst VTW				2				2
	Totaal aantal PE-punt	3 (12)	3 (10)	3,5 (13,5)	2 (20)	4 (60)	- (13)	3,5 (19,5)	5 (12)

Zelfevaluatie

Periodiek evalueert de Raad van Toezicht uitgebreid haar eigen functioneren. Dit gebeurt veelal tijdens de besloten beraden; de mening van de directeur-bestuurder die de voorzitter tijdens hun bilaterale overleggen monitort wordt daarbij meegenomen. Eind 2015 is besloten om een bredere zelfevaluatie te houden middels externe ondersteuning. De leden van de Raad van Toezicht hebben een vragenlijst ingevuld; en in een persoonlijk gesprek hun visie op het eigen functioneren en dat van de Raad van Toezicht als geheel gegeven. Ook de directeur-bestuurder is bij deze zelfevaluatie betrokken. De resultaten van de zelfevaluatie zijn uitgebreid in de Raad van Toezicht besproken onder begeleiding van de externe ondersteuner (mevrouw Van Helsdingen van VanderLaan & Company BV). De Raad van Toezicht is van oordeel dat zij haar taak goed vervult. Redengevend daarvoor zijn onder meer de diversiteit van de binnen de Raad van Toezicht aanwezige disciplines, een elkaar respecterende werksfeer, het op juiste wijze bevragen van de bestuurder en de organisatie en het doorvragen als dat nodig blijkt. Uit de evaluatie bleek verder dat met name de communicatie naar de

stakeholders versterking behoeft, dat zal actief worden opgepakt door de Raad van Toezicht.

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 2016 positief beoordeeld. Het bruto maandinkomen van de bestuurder bedroeg per 31 december 2016 € 10.302,25. Door de Raad van Toezicht werd aan hem een 13e maand als bonus toegekend vanwege de goede performance van Woonwenz in de maatschappelijke taak, de wijze waarop de organisatieverandering is opgepakt en de afwikkeling van de fusie tussen Woonwenz en Woonservice Urbanus. De bonus is onderdeel van de met de directeur-bestuurder gemaakte contractuele afspraken. De secundaire arbeidsvoorwaarden, waaronder een auto en het werkgeversaandeel sociale premies en pensioenlasten, zijn conform de CAO-woondiensten. De beloning van de bestuurder valt onder de overgangsregeling van de Wet

Raad van

90

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.

Tot slot

Het bestuur heeft het jaarverslag 2016 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Toezicht kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Toezicht verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van Woonwenz zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De Raad van Toezicht en haar individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

De Raad van Toezicht zal er voor waken dat Woonwenz haar focus transparant blijft uitdragen en waar mogelijk versterkt. De Raad van Toezicht waardeert de inspanningen van bestuur en medewerkers, die resulteerden in de prestaties in 2016.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Toezicht van Woonwenz.

G.L. Leusink, voorzitter
P.H.M.J. Tijssen, vice-voorzitter
M.A.P. Huysmans
H.J.G. Janssen
J.P. Zanders
L.T.H. Litjens
F.H.M. Poels

Venlo, mei 2017

Toezicht

Overig



11

11.1 Verbindingen

Ultimo boekjaar 2016 beschikt Stichting Woonwenz over geen verbindingen. Per 30 december 2016 zijn de dochterondernemingen Woonwenz Holding B.V., Maesteyn B.V. en Woonwenz Energie B.V. opgeheven. Deze verbindingen waren destijds opgericht met een bepaald doel, echter is de regelgeving en ons eigen beleid dusdanig gewijzigd dat deze doelstellingen waren achterhaald. Op 22 september 2016 is het ontbindingsbesluit genomen, waarna Stichting Woonwenz als vereffenaar is opgetreden.

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 gebouw Appelbesstraat 2 tot en met 56 (even nummers) te Venlo
- Vereniging van eigenaars gebouw Tegelseweg 138 tot en met 166 (even nummers), 160A tot en met 166A (even nummers) en nummer 162B te Venlo
- Vereniging van eigenaars gebouw Regentessestraat/ Antoniusstraat te Venlo
- Vereniging van eigenaars appartementengebouw Laurentiusstraat 8 tot en met 56 (even nummers) te Venlo-Blerick
- Vereniging van eigenaars appartementencomplex Pepijn te Venlo-Blerick
- Vereniging van eigenaars gebouw Gelreplein/ Veldenseweg te Venlo
- Vereniging van eigenaars flatgebouw De Rijnhorst
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 7 tot en met 41 (oneven nummers)
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 43 tot en met 77 (oneven nummers)
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 1 tot en met 12 te Venlo
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 13 tot en met 24 te Venlo
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 25 tot en met 36 te Venlo
- Vereniging van eigenaars “Renaissance” gelegen aan de Kerkhofweg nummer 5 tot en met 27 (oneven nummers) en 15a tot en met 23a (oneven nummers) te Venlo
- Vereniging van eigenaars 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
- Vereniging van Eigenaren Blok 't Schrikkel, gelegen te Venlo
- Vereniging van Eigenaren 't Bolveld, gelegen te Belfeld
- Vereniging van Eigenaren Mulden, gelegen te Belfeld
- Vereniging van Eigenaren Tuiles du Nord, gelegen te Belfeld

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

Per ultimo boekjaar 2016 voerde Woonwenz alleen van de VvE Crescendo het beheer. De reden hiervan is de bijzondere eigendomsverhouding en bijbehorende afspraken met betrekking tot het onderhoud tussen de eigenaren, Woonwenz en De Zorggroep.

Jaarrekening 2016





12

STICHTING WOONWENZ

Jaarrekening 2016

Statutaire vestigingsplaats:
Adres:

Venlo
Molenbossen 618, 5923 AJ Venlo

Inhoudsopgave

I	Geconsolideerde balans per 31 december 2016	99
II	Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2016	101
III	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	102
IV	Waarderingsgrondslagen	103
V	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	114
VI	Toelichting op de geconsolideerde balans	115
VII	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	131
VIII	Overige gegevens	141

STICHTING WOONWENZ

Geconsolideerde jaarrekening 2016

Opgemaakt d.d. 26-4-2017

I GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

(na resultaatbestemming)

	31-12-2016 (x 1.000 €)	31-12-2015 (x 1.000 €)
Vaste activa		
1. <u>Materiële vaste activa</u>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie *	690.370	672.523
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie *	78.652	70.699
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie *	4.287	3.653
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.717	3.603
	777.026	750.478
2. <u>Financiële vaste activa</u>		
2.1 Te vorderen BWS-subsidies	0	12
2.2 Wooninvesteringsfonds	0	128
2.3 Leningen u/g	89	97
2.4 Overige vorderingen	164	164
2.5 Latente belastingvordering *	9.711	15.794
	9.964	16.195
Vlottende activa		
3. <u>Voorraden</u>		
3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.918	1.710
3.2 Overige voorraden	58	58
	1.976	1.768
4. <u>Vorderingen</u>		
4.1 Huurdebiteuren	313	173
4.2 Gemeente	82	36
4.3 Overige vorderingen	741	473
4.4 Overlopende activa	348	376
	1.484	1.058
5. <u>Liquide middelen</u>	44.591	45.122
Totaal	835.041	814.621

* cijfers 2015 aangepast a.g.v. stelselwijziging

	31-12-2016 (x 1.000 €)	31-12-2015 (x 1.000 €)
Passiva		
6. <u>Eigen vermogen</u>		
6.1 Herwaarderingsreserve *	333.626	322.154
6.2 Overige reserves *	286.247	276.936
	619.873	599.090
7. <u>Voorzieningen</u>		
7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen *	10.788	9.083
7.2 Voorziening loopbaanontwikkeling	0	13
	10.788	9.096
8. <u>Langlopende schulden</u>		
8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	182.144	189.417
8.2 Derivaten	5.246	4.239
	187.390	193.656
9. <u>Kortlopende schulden</u>		
9.1 Schulden aan leveranciers	1.111	2.198
9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.031	1.311
9.3 Overige schulden	1.052	1.094
9.4 Overlopende passiva	5.490	5.506
9.5 Schulden aan kredietinstellingen	7.306	2.671
	16.990	12.780
Totaal	835.041	814.621

* cijfers 2015 aangepast a.g.v. stelselwijziging

II GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 2016

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
10.1 Huuropbrengsten	52.708	52.067
10.2 Opbrengsten servicecontracten	2.144	1.979
10.3 Lasten servicecontracten	-2.304	-2.173
10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.389	-7.694
10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.833	-9.706
10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.358	-7.008
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille *	24.968	27.465
11.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.161	6.753
11.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-225	-492
11.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille *	-4.478	-5.273
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-542	988
12.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille *	-8.726	-5.915
12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille *	20.101	13.828
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.375	7.913
13.1 Opbrengsten overige activiteiten	2.390	2.152
13.2 Kosten overige activiteiten	-1.982	-1.881
Netto resultaat overige activiteiten	408	271
14.1 Directe kosten leefbaarheid	-711	-822
Netto resultaat leefbaarheid	-711	-822
15.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	51	226
15.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	6	6
15.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	76	247
15.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.757	-7.924
15.5 Waardeveranderingen derivaten	-1.007	323
Saldo financiële baten en lasten	-8.631	-7.122
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26.867	28.693
16.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-6.083	2.772
Resultaat na belastingen	20.784	31.465

Er is geen sprake van directe vermogensmutaties, derhalve is geen 'overzicht totaalresultaat' gepresenteerd.

* cijfers 2015 aangepast a.g.v. stelselwijziging

III KASSTROOMOVERZICHT 2016 (DIRECTE METHODE)

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1 <u>Huren</u>	53.223	53.490
1.1.1 - Zelfstandige huurwoningen Daeb	46.673	46.827
1.1.2 - Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	3.211	2.598
1.1.3 - Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	972	1.815
1.1.4 - Overige niet-woongelegenheden Daeb	542	750
1.1.5 - Overige niet-woongelegenheden niet-Daeb	1.824	1.500
1.2 Vergoedingen	2.165	1.978
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	95	0
1.5 <u>Renteontvangsten</u>	215	266
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>55.697</u>	<u>55.734</u>
Uitgaven:		
1.7 Personeelsuitgaven:	6.338	6.425
1.7.1 - Lonen en salarissen	4.915	4.801
1.7.2 - Sociale lasten	700	699
1.7.3 - Pensioenlasten	723	925
1.8 Onderhoudsuitgaven	16.230	11.408
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	8.103	8.701
1.10 Renteuitgaven	7.782	7.981
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	41	21
1.11 b. Verhuurdersheffing	4.212	3.850
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	88	185
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>42.794</u>	<u>38.571</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.903	17.163
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 a. Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.900	5.988
2.1 b. Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	775
2.4 b. Verkoopontvangsten grond	755	7
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	4.655	6.770
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 a. Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.144	3.218
2.6 b. Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.676	1.681
2.7 a. Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	7.150	7.259
2.7 b. Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	39	7
2.9 a. Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	136	0
2.13 a. Aankoop grond	0	911
2.14 b. Investerings overig	1.247	414
2.15 a. Externe kosten bij verkoop	225	160
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	15.617	13.650
2.16 <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-10.962	-6.880
FVA		
2.17.2 Ontvangsten overig	198	1.217
2.19 <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	198	1.217
Kasstroom uit (des)investerings	-10.763	-5.663
3. Financieringsactiviteiten uitgaand		
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.633	2.899
3.2.2 <u>Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen</u>	-38	36
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.671	-2.935
4.1 Mutatie liquide middelen	-531	8.565
Liquide middelen per 1-1	45.122	36.557
Liquide middelen per 31-12	44.591	45.122

De per 31 december 2016 aanwezige geldmiddelen zijn geheel vrij beschikbaar

IV WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 26 april 2017.

Fusie

Woonwenz is op 1 januari 2016 door middel van een juridische fusie samengegaan met stichting Woonservice Urbanus te Belfeld. De fusie treedt verslaggeving technisch in werking per 1 januari 2016. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde 'pooling of interests'-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de 'pooling of interests'-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2016. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn tevens (pro forma) opgenomen.

Eigen vermogen 31 december 2015:

Woonwenz	277.951	
Urbanus	11.175	
	289.126	

Effecten harmonisatie grondslagen:

Effect stelselwijziging als gevolg van harmonisatie grondslagen Urbanus naar bedrijfswaardewaardering	12.760
Eigen vermogen 1 januari 2016:	301.886

De directe vermogensmutatie tussen 1-1-2015, resultaat 2015 en 1-1-2016 bedraagt € 1.533.000.

De samenstelling van de balans per 31 december 2015 is als volgt:

	Woonwenz	Urbanus	Effect stelselwijziging als gevolg van harmonisatie grondslagen Urbanus	Balans na harmonisatie grondslagen
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Materiële vaste activa	413.249	24.951	12.760	450.960
Financiële vaste activa	13.296	1.808	0	15.104
Vlottende activa	45.788	2.160	0	47.948
	472.333	28.919	12.760	514.012
Eigen Vermogen	277.951	11.175	12.760	301.886
Voorzieningen	5.036	654	0	5.690
Langlopende schulden	178.782	14.874	0	193.656
Kortlopende schulden	10.564	2.216	0	12.780
	472.333	28.919	12.760	514.012

De samenstelling van winst- en verliesrekening 2015 als volgt:

	Woonwenz	Urbanus	Effect stelselwijziging als gevolg van harmonisatie grondslagen	Winst- en verliesrekening na harmonisatie grondslagen
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.485	1.729	-1.002	10.212
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-759	625	0	-134
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.386	-1.575	-297	514
Netto resultaat overige activiteiten	182	89	0	271
Netto resultaat leefbaarheid	-765	-57	0	-822
Saldo financiële baten en lasten	-6.364	-758	0	-7.122
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.165	53	-1.299	2.919
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.985	13	0	2.998
Resultaat na belastingen	7.150	66	-1.299	5.917

De samenstelling van de balans per 1 januari 2015 is als volgt:

	Woonwenz	Urbanus	Effect stelselwijziging als gevolg van harmonisatie grondslagen Urbanus	Balans na harmonisatie grondslagen
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Materiële vaste activa	414.523	25.478	12.526	452.527
Financiële vaste activa	11.301	1.795	0	13.096
Vlottende activa	38.239	2.366	0	40.605
	464.063	29.639	12.526	506.228
Eigen Vermogen	261.276	11.109	12.526	284.911
Voorzieningen	11.197	15	0	11.212
Langlopende schulden	180.421	17.246	0	197.667
Kortlopende schulden	11.169	1.269	0	12.438
	464.063	29.639	12.526	506.228

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Woonwenz waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen marktwaarde op basis van het actuele waarde model van Richtlijn 213 "Vastgoedbeleggingen"/bedrijfswaarde. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.

De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Woonwenz haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum;
- Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde volgens Richtlijn 213 is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoed-ontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 282.713.000 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 25.548.000 positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 297.204.000 positief. Dit effect alsmede het resultaat-effect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Ten aanzien van de latente belastingen, was reeds vóór stelselwijziging niet het gehele verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde van de vastgoedportefeuille gewaardeerd. De woningen, waarvan het tijdelijke verschil wél gewaardeerd werd, hadden (uit hoofde van de bedrijfswaardesystematiek) een waarde nagenoeg gelijk aan de directe opbrengstwaarde. De verplichte stelselwijziging heeft een licht drukkend effect gehad op deze commerciële waarde en daarmee een positief effect op de omvang van de latentie.

Cumulatief effect 1 januari 2016	Stand 01-01-2016 vóór stelselwijziging (x 1.000 €)	Stand 01-01-2016 ná stelselwijziging (x 1.000 €)	Cumulatief effect 01-01-2016 (x 1.000 €)
DAEB vastgoed in exploitatie	379.235	672.523	293.288
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	64.928	70.699	5.771
Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	3.194	3.653	459
Latente belastingvorderingen	14.703	15.794	1.091
			<u>300.609</u>
Eigen vermogen: Overige reserves	301.886	276.936	-24.950
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	322.154	322.154
			<u>297.204</u>
Voorziening onrendabele investeringen	5.677	9.083	3.406
			<u>300.609</u>

Resultaateffect 2015	Baten/lasten 2015 volgens resultaten- rekening 2015 na harmonisatie grondslagen fusie (x 1.000 €)	Baten/lasten 2015 voor vergelijkings- doeleinden aangepast (x 1.000 €)	Effect van de aanpassing (x 1.000 €)
Afschrijvingen	-17.253	0	17.253
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.330	4.452	1.122
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.985	-5.915	-7.900
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.471	13.828	15.299
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.998	2.772	-226
			<u>25.548</u>
Cumulatief effect 1 januari 2015	Stand 01-01-2015 vóór stelsel- wijziging (x 1.000 €)	Stand 01-01-2015 ná stelsel- wijziging (x 1.000 €)	Cumulatief effect 01-01-2015 (x 1.000 €)
Cumulatief effect eigen vermogen 1 januari 2016	297.204		
Waarvan resultaateffect 2015	-25.548		
Waarvan directe vermogensmutatie 2015	11.057		
Blijft: cumulatief effect eigen vermogen tot 1 januari 2015			<u>282.713</u>
Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015:			
DAEB vastgoed in exploitatie	377.936	660.764	282.828
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	66.758	68.272	1.514
Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	4.081	4.540	459
Latente belastingvorderingen	11.704	13.022	1.318
			<u>286.119</u>
Eigen vermogen: Overige reserves	284.912	241.662	-43.250
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	325.963	325.963
			<u>282.713</u>
Voorziening onrendabele investeringen	11.197	14.603	3.406
			<u>286.119</u>

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

Oordelen en schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

In een geconsolideerde jaarrekening worden de financiële gegevens opgenomen van de stichting en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

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 stond per 1 januari 2016 aan het hoofd van de groep van Woonwenz Holding B.V.. Woonwenz Holding B.V. is per 1 januari 2016 100% aandeelhouder van Maesteyn B.V. en Woonwenz Energie B.V..

Op 29 december 2016 zijn zowel Woonwenz Holding B.V. als Maesteyn B.V. en Woonwenz Energie B.V. opgeheven. Bij notariële akte van 29 december 2016 zijn alle economisch eigendommen van de onderhavige entiteiten teruggeleverd aan stichting Woonwenz. Woonwenz Holding B.V., Maesteyn B.V. en Woonwenz Energie B.V. zijn per 30 december 2016 uit het handelsregister geschreven.

Overige verbindingen

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

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaars:

- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 37 tot en met 59 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 61 tot en met 83 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 85 tot en met 115 (oneven nummers) en Drie Decembersingel 181 tot en met 215 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 tot en met 56 (even nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Tegelseweg 138 tot en met 166 (even nummers), 160A tot en met 166A (even nummers) en nummer 162B te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Regentessestraat/Antoniussstraat te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementengebouw Laurentiusstraat 8 tot en met 56 (even nummers) te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars appartementencomplex Pepijn te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars gebouw Gelreplein/Veldenseweg te Venlo;
- Vereniging van eigenaars flatgebouw De Rijnhorst;
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 7 tot en met 41 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 43 tot en met 77 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 1 tot en met 12 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 13 tot en met 24 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 25 tot en met 36 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars "Renaissance" gelegen aan de Kerkhofweg nummer 5 tot en met 27 (oneven nummers) en 15a tot en met 23a (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars 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;
- Vereniging van Eigenaars Blok 't Schrikkel, gelegen te Venlo;
- Vereniging van Eigenaars 't Bolveld, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaars Mulden, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaars Tuiles du Nord, gelegen te Belfeld.

Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Woonwenz een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van de verenigingen van eigenaars in financiële zin ultimo 2016 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Woonwenz gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407, lid 1 sub a BW.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

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

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht. Indien sprake is van een herontwikkeling op dezelfde lokatie, worden de sloopkosten geactiveerd onder de desbetreffende grondexploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

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

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Flottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

Derivaten en hedge accounting

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt de stichting vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- Er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en;
- 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 niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

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

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

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

Overige derivaten

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

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

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Kostenverdeelstaat:

De indirecte lonen en salarissen (inclusief sociale lasten en pensioenlasten) en de indirecte beheerkosten worden verdeeld over de navolgende activiteiten; Verhuur, verkoop en nieuwbouw. In de kostenverdeelstaat worden géén overige organisatiekosten opgenomen zoals (salaris)kosten van het management en raad van toezicht, maar worden verdeeld over de genoemde activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overheidsheffingen

De stichting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

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

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

V GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

VI TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

1. Materiële vaste activa

	2016 <small>(x 1.000 €)</small>	2015 <small>(x 1.000 €)</small>
1. DAEB vastgoed in exploitatie	690.370	672.523
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	78.652	70.699
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.287	3.653
	<u>773.309</u>	<u>746.875</u>

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016 <small>(x 1.000 €)</small>	2015 <small>(x 1.000 €)</small>	2016 <small>(x 1.000 €)</small>	2015 <small>(x 1.000 €)</small>
Boekwaarde 1 januari	672.523	377.936	70.699	66.758
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	282.828	0	1.514
Herrekende boekwaarde	<u>672.523</u>	<u>660.764</u>	<u>70.699</u>	<u>68.272</u>
Mutaties:				
Opleveringen	674	1.188	2.957	0
Investeringen	5.894	3.609	40	13
Desinvesteringen	-5.597	-11.563	-538	-63
Herclassificatie	-655	0	655	0
Aanpassingen marktwaarde	17.531	18.525	4.839	2.477
Totaal van de mutaties	<u>17.847</u>	<u>11.759</u>	<u>7.953</u>	<u>2.427</u>
Boekwaarde 31 december	<u>690.370</u>	<u>672.523</u>	<u>78.652</u>	<u>70.699</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>326.692</u>	<u>316.164</u>	<u>9.900</u>	<u>8.384</u>

	3. Vastgoed in ontw. bestemd voor de eigen exploitatie	
	2016 <small>(x 1.000 €)</small>	2015 <small>(x 1.000 €)</small>
Boekwaarde 1 januari	3.653	4.081
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	459
Herrekende boekwaarde	<u>3.653</u>	<u>4.540</u>
Mutaties:		
Opleveringen	-3.631	-1.188
Investeringen	11.286	11.748
Desinvesteringen	0	-12
Onrendabele toppen onttrokken uit voorziening	-7.021	-11.435
Totaal van de mutaties	<u>634</u>	<u>-887</u>
Boekwaarde 31 december	<u>4.287</u>	<u>3.653</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Voor het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarderen (light versie), m.u.v. het BOG. Hiervoor is de full versie toegepast.

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

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

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

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

Parameters woongelegenheden:	2016	2017	2018	2019 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%
Leegwaardestijging	2,10%	3,80%	2,90%	2,40%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 908	€ 908	€ 908	€ 908
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 908	€ 908	€ 908	€ 908
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 908	€ 908	€ 908	€ 908
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 908	€ 908	€ 908	€ 908
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 381	€ 381	€ 381	€ 381
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Gemeentelijke OZB gemeente Horst aan de Maas (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,49%	0,54%	0,57%	0,54%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,50%	1,20%	0,80%	0,40%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%

Parameters woongelegenheden:	2016	2017	2018	2019 e.v.
Mutatiekans bij uitponden	9,62%	8,16%	8,16%	8,16%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed:	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Gemeentelijke OZB gemeente Horst aan de Maas (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%

Parameters parkeerplaatsen:	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten – garagebox	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,68%	6,68%	6,68%	6,68%

Parameters intramuraal zorgvastgoed:	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten % van de jaarhuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%

	marktwaaarde jaarrekening (x 1.000 €)	marktwaaarde scenario (x 1.000 €)
Gevoeligheidsanalyse marktwaarde:		
- scenario marktwaarde bij doorexpluiten	769.022	659.581
- scenario marktwaarde bij aftoppen op streefhuur	769.022	755.647
- scenario marktwaarde bij aanpassen risicovrije rentevoet met + 0,25%	769.022	753.104
- scenario marktwaarde bij aanpassen risicovrije rentevoet met - 0,25%	769.022	785.933

Inschakeling taxateur:

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

Toepassing vrijheidsgraden:

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

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

Schematische vrijheid:

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. T.a.v. het object gelegen aan Nedinscoplein 60 te Venlo is sprake van een huursituatie op grond waarvan Woonwenz aan het einde van de looptijd van het huurcontract een bepaalde vergoeding aan de huidige huurder van het pand dient te betalen (gemeente Venlo) en voorts waarbij gedurende de huurperiode door huurder een vergoeding aan Woonwenz wordt betaald ter dekking van de door Woonwenz te betalen exploitatiekosten. Deze kasstromen zijn onder de posten 'Overige opbrengsten' en 'Overige kosten' opgenomen in het Ortec WALs-rekenmodel.

Markthuurstijging:

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

Exit yield:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten 12 Taxatierapport BOG/MOG-portefeuille jaarrekening 2016 Woonwenz, versie 1 (van 1) d.d. 31 maart 2017 leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

Leegwaarde(stijging):

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet:

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

Mutatie- en verkoopkans:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.

Technische splitsingskosten:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt:

	2016	2015
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Commercieel vastgoed	53.929	42.347
Sociaal vastgoed	351.108	378.324
	<u>405.037</u>	<u>420.671</u>

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woonwenz. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Woonwenz is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

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

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

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

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

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

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- Jaarlijkse huurverhoging van 0,3% in 2017 daarna 2% (voorgaand jaar: 2% vanaf 2017 en verder);
- Jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar: 0,41% (voorgaand jaar: 0,32%);
- Jaarlijkse huurderiving van 1% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 1%);
- Jaarlijkse mutatiegraad van 8,13% (voorgaand jaar: 7,99%);
- Jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%);
- Jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%).

Volumeparameters:

- Klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 415 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 406);
- Planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- Directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): € 1.000 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 928);
- Overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 913 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 858);
- Heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2014 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2014 tot en met 2017 en voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017;
- Leefbaarheidsuitgaven: € 15 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 41).

Discontering:

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

Overige aspecten:

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

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

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

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

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

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woonwenz heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 100 woningen in de komende 5 jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 11.306.000 en de boekwaarde op basis van historische kosten € 3.883.000.

Verstreckte zekerheden

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

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

WOZ waarde

De totale WOZ waarde van het bezit van Woonwenz conform aanslagjaar 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016) bedraagt € 995.000.000. De totale waarde op peildatum 1 januari 2015 was € 961.000.000.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 320.000 (2015: € 235.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

Overigens wordt de mutatie in 2016 t.o.v. 2015 niet veroorzaakt door nieuwe aankopen, maar door de geactiveerde kosten van sloop van aanwezige opstallen.

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	8.449	8.416
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.846	-4.664
Boekwaarde 1 januari	<u>3.603</u>	<u>3.752</u>
Mutaties:		
Investerings	1.224	414
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-602	0
Afschrijvingen	-508	-562
Totaal van de mutaties	<u>114</u>	<u>-148</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	8.725	8.449
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.008	-4.846
Boekwaarde 31 januari	<u>3.717</u>	<u>3.603</u>

Afschrijvingen

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

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

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

2. Financiële vaste activa

2.1 Te vorderen BWS-subsidies

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	12	73
Toevoeging rente	0	1
Ontvangen BWS-subsidies	-12	-62
Overige mutaties	0	0
Stand 31 december	<u>0</u>	<u>12</u>

2.2 Wooninvesteringsfonds

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	128	1.050
Toevoeging niet uitgekeerde rente	0	0
Aflossingen door het fonds	-179	-1.148
Terugname afwaardering	51	226
Stand 31 december	<u>0</u>	<u>128</u>

Woonwenz heeft aansprakelijk vermogen beschikbaar gesteld aan het Wooninvesteringsfonds in de vorm van een achtergestelde obligatielening (certificaten). De certificaten hebben een nominale waarde van € 3.000.000 exclusief 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. In 2014 is een extra dotatie van € 624.731 aan de voorziening toegevoegd waardoor de omvang van de voorziening per ultimo 2014 € 2.448.979 bedroeg. Dit is 70% van de nominale waarde van € 3.498.541 inclusief opgelopen rente. Eind 2015 is met het WIF een vaststellingsovereenkomst afgesloten ter zake de terugkoop door het WIF van de door Woonwenz gehouden WIF-certificaten. Van de voor terug koop beschikbare middelen van het WIF betreft het aandeel van Woonwenz hierin 1,82 %, zijnde € 1.276.041. Hiervan is eind 2015 door het WIF een voorschot van 90% uitbetaald (€ 1.148.437). Het restantsaldo van € 127.604 wordt door het WIF voorlopig in reserve gehouden met het oog op mogelijke financiële verplichtingen in het kader van de beoogde ontbindings- en vereffeningstraject. Het saldo dat na het vereffeningstraject overblijft zal worden uitbetaald aan de certificaathouders. Eind 2016 is door het WIF uiteindelijk € 178.661 uitbetaald. Dit is € 51.057 meer dan waar bij het opmaken van de vorige jaarrekening mee rekening was gehouden.

2.3 Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	97	104
Aflossingen	-8	-7
Stand 31 december	89	97

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

De aflossingsverplichting in 2017 is € 8.073, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 46.841 en de aflossingsverplichting langer dan 5 jaar is € 34.107.

2.4 Overige vorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	164	164
Ontvangen bijdragen	0	0
Overige mutaties	0	0
Stand 31 december	164	164

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

2.5 Latente belastingvordering(en)

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

Vastgoed in ontwikkeling

Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd. Gezien het kortlopend karakter is deze latentie tegen de nominale waarde opgenomen, omdat er een verwaarloosbaar verschil bestaat met de contante waarde.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord. Op basis van de fiscale meerjarenprognose worden de compensabele verliezen naar verwachting binnen zeven jaar verrekend. Er is derhalve (vooralsnog) geen sprake van fiscale verliesverdamping.

Leningen o/g

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

Vastgoed in exploitatie

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de waardering van deze tijdelijke verschillen is rekening gehouden met tijdelijke verschillen voor zover beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Dit vindt zijn uiting in het waarden van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende tien, naar verwachting, worden verkocht (200 woningen). Tevens is rekening gehouden met de afwikkeling van tijdelijke verschillen voor woongelegenheden waarvoor een definitief sloopbesluit is genomen (119 woningen). Deze latentie is tegen de nominale waarde opgenomen, waarbij de fiscale waarde van de te verkopen en te slopen woningen ultimo 2016 lager is dan de commerciële waarde.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2016 € 769,0 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt per ultimo 2016 € 783,0 miljoen. Per ultimo 2015 is dit € 743,2 miljoen, respectievelijk € 771,8 miljoen. Het waarderingsverschil van € 14,0 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat maar wordt uitgegaan van 10 jaar verkopen en van alleen intern geformaliseerde sloopbesluiten.

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

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van materiële vaste activa in ontwikkeling	1.974	754	1.220	-239
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	-273	833	-1.106	26
Verrekenbare verliezen	6.686	12.721	-6.035	3.141
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g	1.324	1.486	-162	-156
	9.711	15.794	-6.083	2.772

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

	Jaarrekening (x 1.000 €)	Fiscaal (x 1.000 €)	Vershil (x 1.000 €)	25% (x 1.000 €)
Waarde van materiële vaste activa in ontwikkeling	1.918	9.814	7.896	1.974
Waarde van vastgoed in exploitatie	769.022	783.023	14.001	3.500
- af: niet gewaardeerd:				-3.773
Waarde verrekenbare verliezen	0	26.743	26.743	6.686
Waarde van leningen o/g	0	5.297	5.297	1.324
	770.940	824.877	53.937	9.711

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

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	15.794	11.704
Invloed stelselwijziging	0	1.318
Herrekenende boekwaarde	15.794	13.022
Mutatie in het verslagjaar	-6.083	2.772
Stand 31 december	9.711	15.794

3. Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen, bouwrijpe kavels en een voormalig kantoorgebouw. Het aantal nog niet verkochte nieuwbouwwoningen ultimo huidig verslagjaar bedraagt 4. De boekwaarde hiervan is € 484.000. Naar verwachting worden deze allemaal in het komende verslagjaar verkocht tegen een verwachte opbrengstwaarde die min of meer gelijk is aan de boekwaarde.

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	1.710	2.610
Overboeking "materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie"	602	0
Investeringen	431	495
Desinvesteringen	-611	-808
Voorziening voor verwachte verliezen	-214	-587
Stand 31 december	1.918	1.710

3.2 Overige voorraden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	58	0
Investeringen	0	58
Onttrekkingen	0	0
Stand 31 december	58	58

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

4. Vorderingen

	2016 (x 1.000 €)	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
	Totaal	> 91 dagen	Totaal	> 91 dagen
4.1 Huurdebiteuren	313	239	173	-86
4.2 Gemeente	82	64	36	0
4.3 Overige vorderingen	741	170	473	128
4.4 Overlopende activa	348	177	376	52
	1.484	650	1.058	94

4.1 Huurdebiteuren

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

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Huurdebiteuren	965	887
Voorziening wegens oninbaarheid	-652	-714
Boekwaarde per 31 december	313	173

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand per 1 januari	-714	-698
Dotatie ten laste van de exploitatie	-28	-191
Afgeboekte oninbare posten	90	175
Stand per 31 december	-652	-714

4.2 Gemeente

Het saldo gemeente kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Subsidie woningaanpassingen	82	36
	82	36

4.3 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Omzetbelasting	28	8
STEP subsidie Casinoflat	571	0
Verkoop vastgoedportefeuille	0	203
Overige	142	262
	741	473

4.4 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Interest beleggingen	48	181
Huurkoopverplichtingen	0	52
Afrekening stookkosten	65	0
Doorbelasting onderhoud (nog te verwerken)	123	50
Vooruitbetaalde kosten	72	39
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	0	8
Overige	40	46
	348	376

5. Liquide middelen

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Kas	5	4
Bank	44.586	45.118
	44.591	45.122

De banktegoeden opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar.

6. Eigen vermogen

6.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Totaal (x 1.000 €)
Stand per 1 januari 2015	0	0	0
Stelselwijziging	317.968	7.995	325.963
Nieuwe stand per 1 januari 2015	317.968	7.995	325.963
Desinvesteringen	-6.976	-44	-7.020
Mutatie herwaardering einde boekjaar	2.834	377	3.211
Stand per 31 december 2015	313.826	8.328	322.154
Stand per 1 januari 2016	313.826	8.328	322.154
Desinvesteringen	-3.057	-86	-3.143
Mutatie herwaardering	13.029	1.586	14.615
Stand per 31 december 2016	323.798	9.828	333.626
Ongerealiseerde herwaardering	326.692	9.900	336.592
Effect belastingdruk	-2.894	-72	-2.966
Herwaarderingsreserve	323.798	9.828	333.626

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

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

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

6.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand 1 januari	276.936	284.912
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	-43.250
Herrekende overige reserves	276.936	241.662
Resultaat 2015 (na harmonisatie grondslagen)		5.917
Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden		25.548
Aangepast resultaat 2015		31.465
Resultaat 2016	20.784	0
Resultaat van het jaar	<u>20.784</u>	<u>31.465</u>
Realisatie uit herwaarderingsreserve:		
- Desinvesteringen	3.143	7.020
- Mutatie herwaardering	-14.615	-3.211
Stand 31 december	<u><u>286.247</u></u>	<u><u>276.936</u></u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekeningen van Woonwenz en Urbanus 2015 zijn vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 11 mei 2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 20.784.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	Sociaal vastgoed in ontwikkeling (x 1.000 €)	Commercieel vastgoed in ontwikkeling (x 1.000 €)	Totaal (x 1.000 €)
Stand per 1 januari 2015	9.003	2.194	11.197
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	2.883	523	3.406
Herrekende voorziening per 1 januari 2015	11.886	2.717	14.603
Toevoegingen	9.050	0	9.050
Onttrekkingen	-10.201	-1.234	-11.435
Vrijval	-2.175	-960	-3.135
Herclassificatie	0	0	0
Stand per 31 december 2015	<u><u>8.560</u></u>	<u><u>523</u></u>	<u><u>9.083</u></u>
Stand per 1 januari 2016	8.560	523	9.083
Toevoegingen	8.624	207	8.831
Onttrekkingen	-6.291	-730	-7.021
Vrijval	-105	0	-105
Herclassificatie	0	0	0
Stand per 31 december 2016	<u><u>10.788</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>10.788</u></u>

7.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>13</u></u>

8. Langlopende schulden

8.1 Schulden/leningen kredietinstelling

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

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

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand per 1 januari	192.088	194.991
Amortisatie van disagio op extendible leningen	33	32
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	-2.671	-2.935
Stand per 31 december	189.450	192.088
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-7.306	-2.671
Stand per 31 december	182.144	189.417

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2016 bedraagt 4,03% (3,99% in 2015). De leningen worden voor 19% annuïtair afgelost en 81% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen). Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 7.305.995 in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 131.997.000 een looptijd langer dan 5 jaar.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 € 251.232.000, en is gebaseerd op de rentecurve per ultimo 2016. Deze marktwaarde is exclusief twee extendible leningen van nominaal 15.000.000; Hiervan is de negatieve marktwaarde verder afgenomen tot € 5.246.000 (exclusief de geschreven swaption).

De woningstichting heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet zonder toestemming te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 188.277.000, plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.219.000) staat de gemeente Venlo borg.

8.2 Derivaten

De in de langlopende leningen besloten derivaten (zgn. embedded derivaten) worden afzonderlijk gewaardeerd en de eventuele negatieve boekwaarde van deze derivaten worden opgenomen als langlopende verplichting. De mutatie in de marktwaarde wordt ten laste van het resultaat gebracht. De negatieve waarde per ultimo boekjaar 2015 bedroeg € 4.239.000. In 2016 is de negatieve waarde met € 1.007.000 toegenomen tot € 5.246.000.

Het verloop van de post derivaten is als volgt:

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Stand per 1 januari	4.239	4.562
Waardemutatie	1.007	-323
Stand per 31 december	5.246	4.239

9. Kortlopende schulden

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
9.1 Schulden aan leveranciers	1.111	2.198
9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.031	1.311
9.3 Overige schulden	1.052	1.094
9.4 Overlopende passiva	5.491	5.506
9.5 Schulden aan kredietinstellingen	7.306	2.671
	16.991	12.780

9.1 Schulden aan leveranciers

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Te betalen aan crediteuren per ultimo	1.111	2.198

9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Omzetbelasting	1.748	980
Loonheffing/sociale lasten	195	238
Pensioenpremie	88	93
	2.031	1.311

9.3 Overige schulden

	2016	2015
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Te verrekenen servicekosten aan huurders	777	823
Overige schulden	275	271
	1.052	1.094

9.4 Overlopende passiva

	2016	2015
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Niet vervallen rente	3.500	3.559
Transitorische kosten onderhoud	432	219
Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	336	217
Vooruitontvangen huur	451	315
Reservering vakantiedagen	210	177
Waarborgsommen	168	165
Controlekosten jaarrekening	0	28
Afrekening servicekosten	142	117
Overige	251	709
	5.490	5.506

9.5 Schulden aan kredietinstellingen

	2016	2015
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen	7.306	2.671

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonwenz, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonwenz is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het renterisico (prijs- en kasstroomrisico). Liquiditeitsrisico, valutarisico en marktrisico zijn slechts in zeer beperkte mate van toepassing op Woonwenz en worden derhalve niet verder uitgewerkt.

Kredietrisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonwenz risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico).

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

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

2016 Renteklasse (vastrentende leningen)

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

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

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

2015 Renteklasse (vastrentende leningen)

Restant looptijd	tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%
1 - 5 jaar	10.000	20.250	15.811	0
6 - 10 jaar	0	11.000	20.000	0
11 - 15 jaar	800	15.000	11.306	5.341
16 - 20 jaar	0	18.805	4.662	4.652
> 20 jaar	0	17.692	27.287	2.312
Totaal	<u>10.800</u>	<u>82.747</u>	<u>79.066</u>	<u>12.305</u>

Restant looptijd	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 - 5 jaar	0	0	46.061
6 - 10 jaar	5.762	0	36.762
11 - 15 jaar	0	0	32.447
16 - 20 jaar	1.285	0	29.404
> 20 jaar	0	0	47.291
Totaal	7.047	0	191.965

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen per ultimo vorig verslagjaar bedraagt gemiddeld 3,99%.

Rentekasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

2016 (variabel rentende leningen)

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

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

2015 (variabel rentende leningen)

Financiële passiva	<= 1jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	453	0	0	0
Bruto-positie	453	0	0	0
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0
Netto-positie	453	0	0	0

Financiële passiva	5 jaar	> 5 jaar	gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen overheid	0	0	0,0%
Leningen kredietinstellingen	0	0	4,6%
Bruto-positie	0	0	4,6%
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0,0%
Netto-positie	0	0	4,6%

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

Overige kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

	jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2015	2.935	0	3.705
2016	2.671	143	0
2017	2.181	5.125	10.000
2018	2.274	10.000	7.011
2019	2.242	15.135	0
2020	2.319	15.000	1.450
2021	1.554	10.815	2.076

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 18,8 jaar (2015: 19,9 jaar) en 12,9 jaar (2015: 13,4 jaar).

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

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

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Woonwenz het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. De marktwaarde van de leningportefeuille, exclusief twee extendible leningen, is per 31 december 2016: € 251,2 miljoen (2015: € 241,6 miljoen). Voor het bepalen van de marktwaarde van de leningenportefeuille is gebruik gemaakt van een rentecurve (zonder spread) met looptijden variërend van 1 maand tot 7 jaar. De marktwaarde van de embedded derivaten

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2016: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2016 heeft Woonwenz een aangegane obligoverplichting van € 7,2 miljoen (2015: € 7,3 miljoen).

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

Verplichtingen onderhouds- en nieuwbouwprojecten

De aangegane verplichtingen per ultimo boekjaar inzake nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen € 4,0 miljoen.

Belastingen

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

VII TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

10.1 Huuropbrengsten

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Woningen en woongebouwen DAEB	48.190	48.004
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.180	2.905
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	537	518
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.806	1.656
	<u>53.713</u>	<u>53.083</u>
Huurderving	-907	-825
Derving wegens oninbaar	-98	-191
Totaal	<u>52.708</u>	<u>52.067</u>

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.213	2.067
Derving wegens oninbaarheid	-69	-88
Totaal	<u>2.144</u>	<u>1.979</u>

10.3 Lasten servicecontracten

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Servicecontracten	<u>-2.304</u>	<u>-2.173</u>

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

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Lonen en salarissen	<u>-4.753</u>	<u>-4.778</u>
Sociale lasten	-700	-669
Pensioenlasten	-727	-825
	<u>-6.180</u>	<u>-6.272</u>
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	508	474
Af: doorbelasting naar Verkoop	17	109
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	589	649
Indirecte lonen en salarissen	<u>-5.066</u>	<u>-5.040</u>
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	511	505
Af: doorbelasting naar Verkoop	17	116
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten:	<u>-4.538</u>	<u>-4.419</u>

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De standaard pensioen richt leeftijd bij SPW is 67 jaar. De pensioenleeftijd is in de regel gekoppeld aan de AOW pensioenleeftijd, tenzij er nog sprake is van een actief dienstverband.
- De regeling kent zowel een levenslang tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partnerpensioen (deels ook opbouw) en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De (actieve) deelnemers hebben, als de middelen het toelaten, recht op een toeslag. Deze toeslag hangt af van de loonindex. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkinggraad van SPW bedraagt ultimo 2016 109,5% (31-12-2015 108%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB), maar niet aan de door SPW minimale vereiste van 125,4%. SPW heeft een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen vijf jaar tijd de dekkinggraad herstelt tot boven de 125,5% (kortetermijnherstelplan) en binnen een periode van elf jaar weer het vereist vermogen bereikt (langetermijnherstelplan). De dekkinggraad dient na die periode minimaal 125,5 te bedragen.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Dit betekent dat in de herstelperiode extra premie zal worden geheven tot het maximum van 3,5% van de salarissom.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2017 niet aan te passen aan de consumentenprijsindex alle huishoudens. Het bestuur heeft dit besluit genomen omdat de financiële positie van het fonds toeslagverlening niet toelaat, aangezien het eigen vermogen van het fonds lager is dan het minimaal vereist eigen vermogen.

Indirecte beheerkosten:

Algemene beheers- en administratiekosten:

Automatiseringskosten	-702	-707
Bestuurs- en toezichtskosten	-179	-185
Huisvestingskosten	-220	-218
PR/Communicatiekosten	-139	-121
	<u>-1.240</u>	<u>-1.231</u>

Overige personeelskosten:

Uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-293	-367
Opleidingskosten	-180	-128
Overige kosten	-214	-373
	<u>-687</u>	<u>-868</u>

Algemene kosten :

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-508	-563
Controle jaarrekening	-68	-77
Fiscaal advies	-26	-42
Visitatiekosten	0	-51
Contributie Aedes	-65	-68
Wijziging energielabel	0	-153
Bedrijfsauto's	-40	-39
Fusiekosten	-11	-129
Overige kosten	-666	-621
	<u>-1.384</u>	<u>-1.743</u>

Subtotaal beheerskosten	-3.311	-3.842
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	443	462
Af: doorbelasting naar Verkoop	17	105
Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten:	<u>-2.851</u>	<u>-3.275</u>

Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-7.389</u>	<u>-7.694</u>
--	----------------------	----------------------

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

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

	2016 <small>(x 1.000 €)</small>	2015 <small>(x 1.000 €)</small>
Bestuurder	1,0	1,0
Control	1,5	1,5
Beleid en Bestuursondersteuning	8,3	9,1
Bedrijfsvoering	13,9	14,5
Wonen	33,4	33,2
Bouw en Beheer	23,9	24,1
Gebiedsontwikkeling	4,9	5,4
	86,9	88,8

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:

	2016 <small>(x 1 €)</small>	2015 <small>(x 1 €)</small>
Deloitte		
Onderzoek van de jaarrekening	0	65.703
Andere controleopdrachten	0	21.175
Fiscaal advies	29.586	10.492
	29.586	97.370
Ernst & Young Accountants LLP		
Onderzoek van de jaarrekening	71.859	0
Andere controleopdrachten	19.554	0
Fiscaal advies	0	18.921
	91.413	18.921

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016 <small>(x 1.000 €)</small>	2015 <small>(x 1.000 €)</small>
Planmatig onderhoud:		
Casco onderhoud	-1.484	-1.535
Installatie onderhoud	-389	-1.476
Geriefsverbeteringen	-2.121	-1.079
Periodiek onderhoud	-3.882	-1.659
Onvoorzien planmatig onderhoud	-539	-775
	-8.415	-6.524
Niet planmatig onderhoud:		
Klachten-onderhoud	-2.740	-2.117
Mutatie-onderhoud	-1.520	-822
Diverse dagelijks onderhoud	-158	-243
	-4.418	-3.182
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-12.833	-9.706

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016 <small>(x 1.000 €)</small>	2015 <small>(x 1.000 €)</small>
Onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-2.335	-2.401
Premie verzekeringen	-150	-152
Bijdrageheffing Aw (Autoriteit woningcorporaties)	-41	0
Verhuurderheffing	-4.212	-3.851
Bijdrage aan VVE's	-565	-537
Overige	-55	-67
	-7.358	-7.008

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (11)

11.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (DAEB)	3.119	5.934
Ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (niet-DAEB)	605	125
Verkoopresultaat voormalig kantoorgebouw	-214	0
Ontvangen uit verkoop nieuwbouwwoningen	473	686
Ontvangen uit verkoop kavels	177	0
Ontvangen uit verkoop grondposities	1	8
	4.161	6.753

11.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Doorbelaste directe loonkosten afdeling verkoop	-17	-134
Doorbelaste indirecte loonkosten afdeling verkoop	-17	-116
Doorbelaste indirecte beheerkosten afdeling verkoop	-17	-106
Directe kosten afdeling verkoop	-174	-136
	-225	-492

11.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Marktwaaarde verkopen DAEB vastgoed	-3.366	-4.389
Marktwaaarde verkopen niet-DAEB vastgoed	-501	-63
Stichtingskosten verkochte nieuwbouwwoningen en kavels	-611	-809
Boekwaarde verkochte grondposities	0	-12
	-4.478	-5.273

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (12)

12.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-8.831	-9.050
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	105	3.135
	-8.726	-5.915

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

12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	17.531	18.525
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.839	2.477
Boekwaarde sloop DAEB vastgoed	-2.232	-7.174
Boekwaarde sloop niet-DAEB vastgoed	-37	0
	20.101	13.828

Netto resultaat overige activiteiten (13)

13.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Bijdrage energiekosten (Energie BV)	393	351
Vergoeding beheerkosten VVE	30	30
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	53	39
BTW vooraf trek alg. kosten (pro rata) / onderhoud	28	40
Doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	1.462	1.441
Afboeking balansposten servicekosten	127	0
Overige opbrengsten	297	251
	2.390	2.152

13.2 Kosten overige activiteiten

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Exploitatie WKO's	-272	-404
Onderhoudskosten WKO's	-248	-36
Gemaakte doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	-1.462	-1.441
	-1.982	-1.881

Netto resultaat leefbaarheid (14)

14.1 Directe kosten leefbaarheid

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-589	-701
Directe kosten leefbaarheid	-122	-121
	-711	-822

Saldo financiële baten en lasten (15)

15.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Terugname afwaardering voorgaande jaren Wooninvesteringsfonds	51	226

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

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
rente op te vord. BWS subsidies	0	1
rente certificaten wooninvesteringsfonds	0	0
rente op overige vorderingen	6	5
	6	6

15.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
rente op uitgezette middelen	76	246
heffingsrente	0	0
rente op overige vorderingen	0	1
	76	247

15.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
rente leningen kredietinstellingen	-7.691	-7.861
disagio WSW	-33	-31
overige rentelasten	-33	-32
	-7.757	-7.924

15.5 Waardeveranderingen derivaten

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Waardeverandering geschreven swaption	-1.007	323

Belastingen (16)

16.1 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Schattingen

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

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2016 (x 1.000 €)	2015 (x 1.000 €)
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie latente belastingen	-6.083	2.772
	-6.083	2.772

De aanpassingen belastingen vorige boekjaren (mutatie verrekenbare verliezen) betreft het verschil tussen de berekende belastingen in de jaarrekeningen 2014 en 2015 (€ 11.156.000 respectievelijk € 9.534.000) en de daadwerkelijke aangiften vennootschapsbelasting over 2014 en 2015 (€ 3.143.000 respectievelijk € 22.932.000). De verschillen in de jaarrekening en de belastingaangiften worden hoofdzakelijk veroorzaakt door fiscale afwaarderingen naar lagere WOZ-waarden van de materiële vaste activa in exploitatie.

Fiscaal is het toegestaan om vastgoed waarbij de WOZ tenminste 10% lager is dan de fiscale openingbalans in de VSO 2 (1 januari 2008) af te waarderen naar de lagere WOZ. Indien de WOZ weer gaat stijgen, dienen de afwaarderingen weer te worden teruggenomen tot maximaal de oorspronkelijke waarde in de fiscale openingsbalans van 1 januari 2008. Bij het opstellen van de jaarrekening zijn de WOZ aanslagen met de juiste peildatum niet voorhanden zodat dergelijke af- en opwaarderingen buiten beschouwing blijven.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2015: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 23% (2015 betreft een positieve belastingtarief van 10%).

Het fiscaal resultaat 2016, van commercieel naar fiscaal, is als volgt:

(Commercieel) resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		26.867
Bij: Fiscaal/commerciële waarderingsverschillen		
- Lagere afschrijvingen eigen kantoorpand	87	
- Afwaardering en afschrijvingen embedded derivaten	1.040	
- Aftrekbeperking 'Oortse' kosten	18	
- Rentetoerekening aan projecten in ontwikkeling	210	
- Terugname afwaarderingen naar lagere WOZ waarde voorgaande jaren	<u>9.946</u>	11.301
Af: Fiscaal/commerciële waarderingsverschillen		
- Lagere fiscale boekwinst op de verkoop van woningen e.d.	-2.825	
- Bijzondere waarderverminderingen (m.u.v. afwaarderingen gestaakte projecten)	-11.199	
- Disagio fiscale openingsbalans leningen o/g	-648	
- Hogere fiscale afschrijvingen	-1.900	
- Vrijval fiscaal geactiveerde boeterente van vervroegde aflossingen in 2012	<u>-253</u>	-16.825
Belastbaar bedrag huidig verslagjaar		<u><u>21.343</u></u>

Dit bedrag is volledig verrekenbaar met compensabele verliezen uit het verleden. Na verrekening resteert een nog te compenseren fiscaal verlies van € 26.743.000.

Overige toelichtingen

Bezoldiging van bestuurder en de leden van de Raad van Toezicht

Bestuurder

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT- en prepensioenuitkeringen).

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling is gekomen bedraagt € 164.523 (2015: € 167.479) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2016 (x 1 €)	2015 (x 1 €)
Naam	F. v. Engelen	F. v. Engelen
Periodieke betaalde beloning	143.819	143.819
Vaste kostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	20.704	23.660
Bonusbetaling	0	0
	164.523	167.479

Raad van Toezicht

De bezoldiging van huidige leden van de Raad van Toezicht die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedraagt € 126.480 (2015: € 96.720) en is naar individueel lid van de Raad van Toezicht als volgt gespecificeerd (in euro's):

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

Naam	Bezoldiging 2016	Bezoldiging 2015
Dhr. G.W.M. Göbbels	€ 22.320	€ 22.320
Mevr. dr. G.L. Leusink	€ 14.880	€ 14.880
Dhr. mr. J.P. Zanders	€ 14.880	€ 14.880
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	€ 14.880	€ 14.880
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	€ 14.880	€ 14.880
Dhr. H.J.G. Janssen	€ 14.880	€ 14.880
Dhr. F.H.M. Poels	€ 14.880	-
Dhr. L.T.H. Litjens	€ 14.880	-
	€ 126.480	€ 96.720

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht past binnen de kaders van de WNT. De leden van de Raad van Toezicht zijn lid van de VTW en conformeren zich aan de bezoldiging op basis van de beroepsregels VTW. In 2017 is geconstateerd dat in 2016 een uitbetaling buiten de kaders van de beroepsregel VTW heeft plaatsgevonden. Derhalve is besloten om de uitbetaling 2016 te corrigeren naar de bezoldiging op basis van de beroepsregels 2016 VTW. De onverschuldigd teveel betaalde bedragen worden in 2017 terugbetaald. Dit leidt ertoe dat de bezoldiging in 2016 voor de voorzitter € 17.186 bedraagt en de bezoldiging voor de leden € 11.458.

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

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

Wet Normering Topinkomens

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

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

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Stichting Woonwenz is € 150.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging bestuurder:

Bedragen x 1 €	F. v. Engelen
Functiegegevens	Direct./bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee
Dienstbetrekking	ja
WNT-maximum (klasse F)	150.000
Beloning	143.819
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.704
	164.523
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	164.523
Motivering overschrijding	
De arbeidsovereenkomst met de bestuurder is aangegaan vóór 6 december 2011, waarbij de bezoldiging binnen de algemene norm van WNT-1 blijft. Voorts zijn met de bestuurder sinds 2012 geen nieuwe afspraken over de arbeidsvoorwaarden gemaakt. Dat is ook de reden dat de beloning, ondanks de overschrijding van de norm, nog in het overgangsrecht valt. De beloning wordt afgebouwd, zodat deze na de periode van het overgangsrecht wel aan de norm voldoet. Het overgangsrecht is ingegaan met ingang van 1 januari 2014 in verband met de in werking treding van de ministeriële regeling.	
Gegevens 2015	
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	143.819
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	23.660
	167.479
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	167.479

Vergoeding leden Raad van Toezicht:

Bedragen x 1 €	G. Göbbels	G. Leusink	J. Zanders	P. Tijssen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
WNT-maximum (klasse F)	22.500	15.000	15.000	15.000
Beloning	22.320	14.880	14.880	14.880
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
	22.320	14.880	14.880	14.880
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	22.320	14.880	14.880	14.880
Gegevens 2015				
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	22.320	14.880	14.880	14.880
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
	22.320	14.880	14.880	14.880
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	22.320	14.880	14.880	14.880

Bedragen x 1 €	M. Huysmans	H. Janssen	F. Poels	L. Litjens
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
WNT-maximum (klasse F)	15.000	15.000	15.000	15.000
Beloning	14.880	14.880	14.880	14.880
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	50	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
	14.880	14.880	14.930	14.880
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.880	14.880	14.930	14.880
Gegevens 2015				
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Beloning	14.880	14.880	-	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
	14.880	14.880	-	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.880	14.880	-	-

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht past binnen de kaders van de WNT. De leden van de Raad van Toezicht zijn lid van de VTW en conformeren zich aan de bezoldiging op basis van de beroepsregels VTW. In 2017 is geconstateerd dat in 2016 een uitbetaling buiten de kaders van de beroepsregel VTW heeft plaatsgevonden. Derhalve is besloten om de uitbetaling 2016 te corrigeren naar de bezoldiging op basis van de beroepsregels 2016 VTW. De onverschuldigd teveel betaalde bedragen worden in 2017 terugbetaald. Dit leidt ertoe dat de bezoldiging in 2016 voor de voorzitter € 17.186 bedraagt en de bezoldiging voor de leden € 11.458.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

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

VIII OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Woonwenz te Venlo-Blerick gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwenz op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de gekozen waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de toegelichte grondslagen voor balanswaardering op pagina 105 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Woonwenz haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonwenz zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag, en;
- ▶ de overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Venlo, 23 juni 2017

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA



Woonwenz
Molenbossen 618
5923 AJ Venlo-Blerick

www.woonwenz.nl
Postbus 337
5900 AH Venlo

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

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



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



en 7