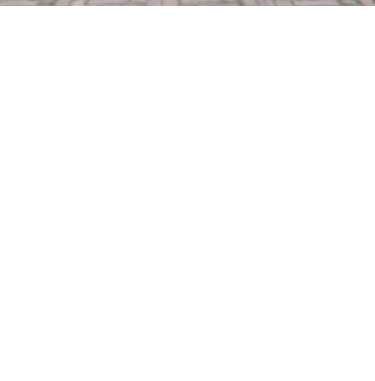
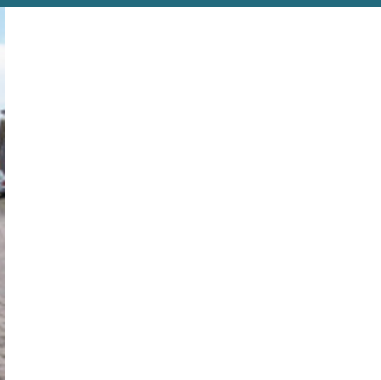




# Jaarverslag 2018



**woonwenz**

woningcorporatie sinds 1907

# Inhoud







# Voorwoord

2

Woonwenz is geen corporatie van alleen de stenen. Stenen en sociaal beleid gaan hand in hand. Belangrijke leefbaarheidsprojecten zoals de Meidoornstraat laten zien dat een grootscheepse renovatie samen gaat met een achter de voordeur project vanuit leefbaarheid. De Meidoornstraat staat dan ook model voor onze verdere inspanningen in de wijk Vastenavondkamp in Blerick. Een dak boven je hoofd is belangrijk en zien wij als randvoorwaarde; een mooie en gezellige buurt om te wonen is ons streven.

Een groot aantal nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd om te kunnen voldoen aan de doelen die we in de wensportefeuille hebben gesteld. Die portefeuille is het totaal aantal woningen onderverdeeld in typologieën die wij in 2035 willen bezitten. Daarvoor is een groot nieuwbouwprogramma opgezet dat in 2017 van start ging. Stil blijven we de komende jaren niet zitten. In de komende jaren zullen we steeds tussen de 50 en 100 nieuwbouwwoningen per jaar opleveren. Daarnaast hebben we de keuze gemaakt dat elke nieuwe woning gasloos en minimaal energieneutraal is voor zover dat technisch is te realiseren. Dat zijn belangrijke stappen in ons streven om in 2050 een energie-

neutrale woningvoorraad te hebben. Om dit doel te halen kijken we ook naar de bestaande voorraad. Op dit moment zitten we 0,1 punt af van het doel gemiddeld label B. Dit doel dat voor 2021 stond gepland gaan we dan ook realiseren. De verwachting is dat we in 2021 op een lage gemiddeld label B uitkomen waarmee we onze doelstelling overtreffen. Naast het feit dat we hiermee bijdragen aan een beter klimaat doen we dit vooral om de woonlasten voor onze huurder laag te houden. Betaalbaarheid in combinatie met een goede kwaliteit van woning en leefomgeving zien we dan ook als een speerpunt van Woonwenz.

2018 is een jaar geweest waarin de interne organisatie een veranderslag heeft doorgemaakt. Het implementeren en voor het eerst werken met een nieuw automatiseringssysteem heeft op veel plekken geleid tot aanpassing van dagelijkse routines. Het feit dat in de loop van het jaar niet meer werd gesproken over het nieuwe systeem laat zien dat deze omvangrijke verandering goed geabsorbeerd is in de Woonwenz organisatie. Deze veranderingen hebben tot doel dat we efficiënter maar vooral ook klantgerichter kunnen werken. De eerste effecten zoals ons klantportaal waardoor de



huurder ook buiten werktijden contact met ons kan worden opgenomen, zijn nu al zichtbaar. In 2019 moet dit leiden tot een verdere verbetering van onze score van een 7,6 op klanttevredenheid.

In 2019 gaan wij voort op de ingezette weg. Verdere verduurzaming, verbetering van de leefbaarheid in de wijken en forse nieuwbouwinvesteringen om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, zijn onze speerpunten. Dat kan vanuit een organisatie die zoals de Aedes benchmark laat zien, bovengemiddeld presteert.

**Frank van Engelen**  
Directeur-bestuurder



# Samenvatting



# 1

### Woningbezit

**8.338**   **2.016**

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

### Woningaanbod

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

- 14% huurwoningen tot € 417,34
- 72% huurwoningen tussen € 417,34 en € 640,14
- 9% huurwoningen tussen € 640,14 en € 710,68
- 5% huurwoningen, hoger dan € 710,68

### Onderhoudsuitgaven

De totale onderhoudsuitgaven per woning zijn gemiddeld € 2.094,-.

- 50% planmatig onderhoud: € 1.048,-
- 16% reparatieverzoeken: € 324,-
- 8% mutatieonderhoud: € 169,-
- 26% investering en woningverbetering: € 553,-

### Verhuurd

**736** woningen

### Welk cijfer gaf u ons

- nieuwe huurders: 7,6
- vertrekkende huurders: 7,2
- afhandeling reparatieverzoeken: 7,6
- nieuwe keuken, douche, toilet: 7,8

### Inkomsten & Uitgaven

Alle bedragen x € 1000

<b>Inkomsten</b>	<b>Uitgaven</b>
€ 59.800	€ 89.700
	Onderhoud: € 13.700
	Personeel: € 6.500
	Rente: € 7.500
	Verhuurdersheffing: € 5.400
	Nieuwbouw: € 17.500
	Woningverbeteringen: € 5.300
	Aflossingen: € 14.300
	Vennootschapsbelasting: € 10.900
	Overige: € 8.600
Huur: € 56.900	
Verkopen: € 2.900	

### Energielabel

Label	Aantal woningen
A++	21
A+	118
A	1.755
B	2.078
C	2.716
D	1.042
E	372
F	109
G	27

### Overige statistieken

- 111** nieuwbouw huurwoningen
- €536** gemiddelde maandhuur
- €97** uitgaven leefbaarheid per woning

### Aedes Benchmark

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

**2018**

**woonwenz**  
woningcorporatie sinds 1907

Woonwenz heeft in 2018 vele huishoudens passende huisvesting kunnen aanbieden. Ook hebben we mooie resultaten geboekt. Deze infographic geeft een korte terugblik op 2018.

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 2018





# 2

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

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

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

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

# Ontwikk

## 2.1 Missie en identiteit

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

### Betaalbare kwaliteit

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

### Betrokken in de kleine kernen, wijken en/of buurten

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

### Maatschappelijk gelegitimeerd

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

### Financieel solide

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

## Duurzame organisatie

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

## 2.2 Belangrijke ontwikkelingen 2018

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

### Toekomstige woningvoorraad

Woonwenz is in 2017 gestart met het ontwikkelen en bouwen van 200 sociale huurwoningen, verdeeld over tien plekken in Venlo. Daarmee krijgen diverse lege bouwterreinen op korte termijn een nieuwe invulling. Door de grote vraag naar sociale huurwoningen en met name eengezins- en levensloopbestendige woningen, betreft het overgrote deel van de 200 huurwoningen grondgebonden woningen. In 2018 zijn er diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd. In totaal zijn er 111 woningen (waarvan 45 appartementen en 66 grondgebonden woningen) opgeleverd. Naast het bouwen van nieuwe woningen is Woonwenz ook volop bezig met het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Voorbeeld hiervan is het renovatieproject aan de Meidoornstraat dat in 2018 is afgerond. Dit complex heeft een levensduurverlenging gekregen en is daarmee klaar voor de toekomst.

### Duurzaamheidsvisie

Woonwenz heeft in 2018 in samenwerking met Atriensis een warmtevisie opgesteld om te zorgen dat alle woningen energieneutraal zijn in 2050. In de warmtevisie zijn een vier-tal scenario's omschreven. In 2019 worden deze scenario's verder uitgewerkt tot op wijk- en complexniveau. Daarnaast is Woonwenz samen met de gemeente Venlo, collega corporaties, het waterschap en de netwerkbeheerder in gesprek om te komen tot een warmtevisie voor de gemeente Venlo.

# zelingen

## **Uitbesteding Niet Planmatig Onderhoud**

Woonwenz heeft in 2018 het traject Uitbesteding Niet Planmatig Onderhoud verder vormgegeven. De aannemers die in 2017 de aanbesteding hebben gewonnen zijn per 1 mei 2018 het niet planmatig onderhoud voor Woonwenz gaan uitvoeren. Een belangrijk uitgangspunt bij dit traject was dat Woonwenz het onderhoud efficiënt wil organiseren, waarbij ons hoogwaardig kwaliteits- en serviceniveau blijft gehandhaafd. Periodiek vindt er overleg plaats om de samenwerking te optimaliseren.

## **Betaalbare kwaliteit**

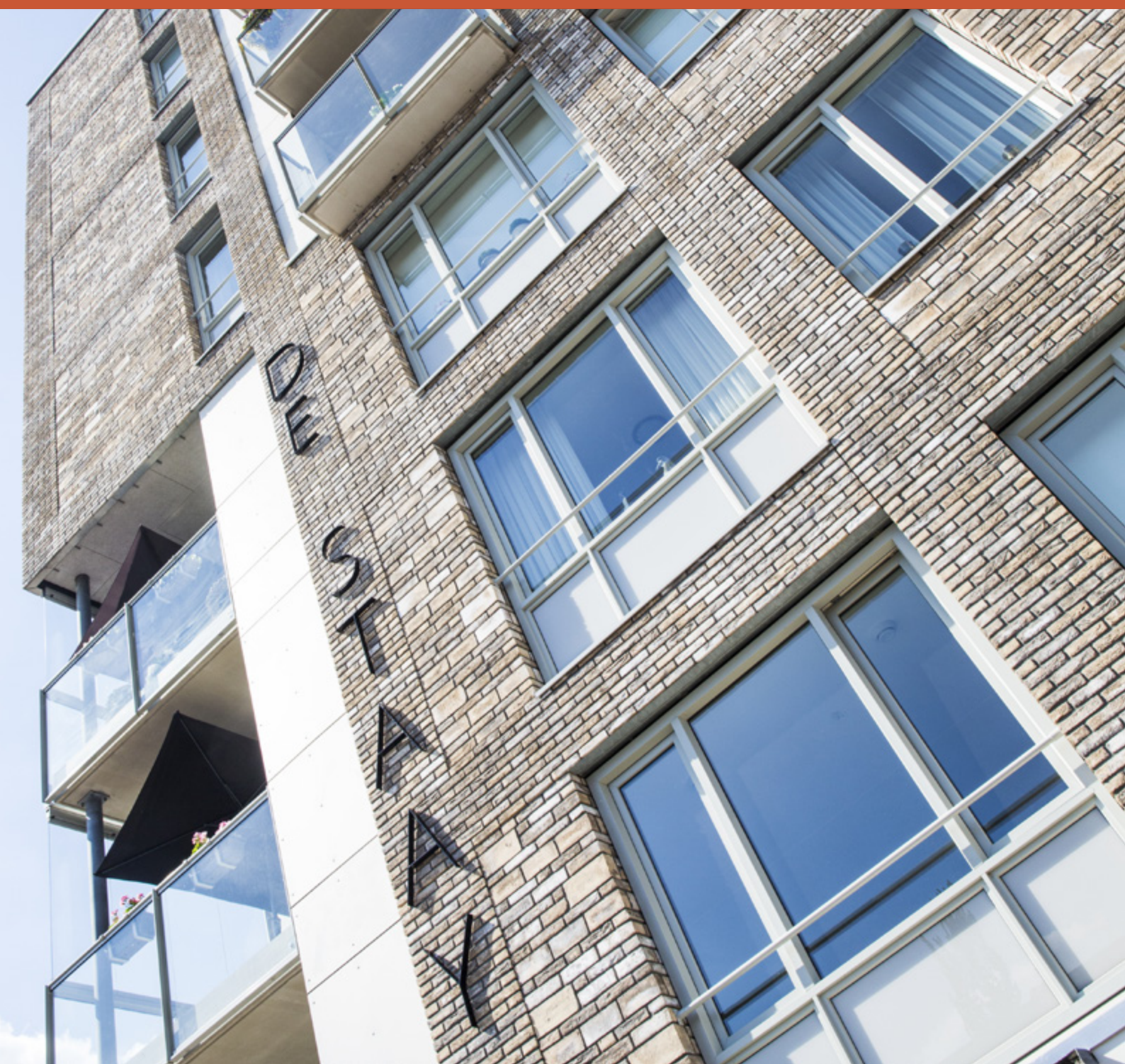
Woonwenz heeft zich als doel gesteld om de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Hierbij hoort een huurbeleid dat ervoor zorgt dat de huurprijzen gematigd stijgen. Net als voorgaande jaren heeft Woonwenz in 2018 gekozen voor een gematigde huurverhoging. Er is gekozen om voor alle huishoudens met een inkomen lager of gelijk aan € 41.056 de huur te verhogen met maximaal 1,4%. De huishoudens met een hoger inkomen kregen een huurverhoging van maximaal 5,4%. Ook wil Woonwenz de servicekosten, klein huurdersonderhoud en de stookkosten zo laag mogelijk houden.

## **Klanthousiast en Gastvrij werken**

Woonwenz is eind 2018 gestart met het project Klanthousiast en Gastvrij werken. Met 'klanthousiast' bedoelen wij dat we onze klanten op een positieve wijze willen verrassen en meer van dienst kunnen zijn. Tijdens dit traject hebben medewerkers ideeën uitgewerkt die bij moeten dragen aan een betere klanttevredenheid. De uitgewerkte ideeën worden begin 2019 aan een delegatie van het Woonwenz klantpanel gepresenteerd, waarna de medewerkers de ideeën verder gaan uitwerken en implementeren. Continu zal Woonwenz monitoren of de uitgewerkte ideeën ook bijdragen aan een hogere klanttevredenheid.



# De klant



# 3

Woonwenz vindt de klanttevredenheid erg belangrijk. Klantgerichtheid is een van onze kernwaarden en in ons doen en laten nemen we onze klant als uitgangspunt. Uit het door KWH gehouden klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat huurders ons gemiddeld een rapportcijfer 7,5 geven. Daar zijn we blij mee, maar we blijven streven naar een betere dienstverlening. Zo hebben we begin 2018 het klantportaal beschikbaar gesteld. Huurders kunnen daarmee via internet hun huurzaken gemakkelijk regelen. Uiteraard staan wij onze klanten ook graag telefonisch en aan de balie te woord.

Vanaf 1 mei 2018 hebben wij drie partners voor het dagelijks onderhoud in en rondom onze woningen. Raedts Bouwbedrijf, Maasveste Berben Bouw en Bouwbedrijven Jongen kennen onze woningen goed én zijn een vertrouwd gezicht voor onze klan-

ten. Voor het einde van 2019 kunnen klanten een reparatieverzoek rechtstreeks bij de aannemers melden waardoor zij nog sneller worden geholpen.

Betaalbare woningen in leefbare wijken dragen ook bij aan de klanttevredenheid. Woonwenz heeft voor het derde jaar op een rij de huren slechts verhoogd met het inflatiepercentage van 1,4%. We beperken daarmee de woonlasten voor onze klanten.

In 2018 zond Omroep Venlo zes afleveringen uit waarin te zien was hoe Woonwenz investeert in leefbare wijken. Dat gebeurde onder andere door voorlichtingsbijeenkomsten over brandveiligheid in samenwerking met de brandweer. Ook organiseerden we opschoonacties en ontmoetingen onder buurtbewoners.

# De klant

## 3.1 Goed wonen

### 3.1.1 Optimaliseren kwaliteit en woonomgeving

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

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

We werken in een ontspannen woningmarkt. Tot circa 2035 is er een woningbehoefte geprognoseerd van circa 1.400 woningen. Dit zal de concurrentie tussen plekken om mensen aan te trekken en te behouden doen toenemen. Ook binnen Venlo groeien de verschillen tussen locaties in demografie, aantrekkelijkheid en aanpasbaarheid. De juiste woningen op de juiste locatie vraagt regionale afstemming, samen met de stakeholders, zoals gemeente, collega woningcorporaties, zorginstellingen, sociaal-maatschappelijke organisaties en maatwerk per wijk binnen Venlo. Dit is van groot belang voor de leefbaarheid en de kwaliteit van onze woningvoorraad per wijk. De gemeente

Venlo zet in op versterking stedelijk profiel door verdichting (“groei”) in en rond centrum. Buiten het centrum wordt ingezet op verdunning door sloop incurante woningen en op vergroten toekomstbestendigheid bestaande voorraad. De focus ligt daarbij op verdergaande vergrijzing en ontgroening en kleinere huishoudens als gevolg van gezinsverdunning.

#### SOP Blerick

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

In het voorjaar 2016 is tussen de gemeente Venlo en de woningcorporaties Antares en Woonwenz een Startdocument getekend in het kader van het StadsdeelontwikkelingsPlan Blerick. In het Startdocument spreken de partijen zich uit om middels een nieuwe manier van werken gezamenlijk de focus op Blerick te leggen. Doel is om middels integrale samenwerking, synergievoordelen en een gezamenlijke focus tussen partners te komen tot een aangename omgeving om in te wonen en te leven in Blerick.

De bijbehorende aanpak en wijkanalyse is verwoord in het Masterplan/ Stadsdeelontwikkelingsplan Blerick. Een aanpak waarin zowel sociale, maatschappelijke als ruimtelijk-fysieke maatregelen zijn opgenomen. In dit plan is Vastenavondkamp als pilot benoemd voor wijkgericht werken.

Eind november 2018 zijn de prestatieafspraken 2019 tussen de gemeente Venlo en de woningcorporaties Antares, Woonwenz en Wonen Limburg vastgelegd, waarin ook opgenomen de geprioriteerde buurt Vastenavondkamp. In 2019 zal een procesaanpak daarvoor door partijen worden vastgesteld waarbij concrete projecten worden benoemd.

### 3.1.2 Verduurzamen woningvoorraad

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. Ook wordt gebruik gemaakt van installaties die de energievraag reduceren. De prestaties van 2008-2018 zijn afgebeeld in Tabel 1.

### 3.1.3 Wonen, welzijn en zorg

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

De gemeenten van de regio Limburg-Noord maken gezamenlijk een plan van aanpak 'Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang 2020'. Goede regionale en lokale samenwerking van Wonen, Welzijn en Zorg binnen dit actuele maatschappelijke thema is urgent. Samen met de regiogemeenten die hierop de regie dienen te voeren en welzijn- en zorgorganisaties is er een afsprakenkader tot stand gekomen, welke eind 2018 ondertekend is door alle partijen.

58% van onze huurders is 55 jaar of ouder, 40% is 65-plusser en 22% van onze huurders is zelfs ouder dan 75 jaar (peildatum december 2018). Door de dubbele vergrijzing en de veranderingen in de zorg (extramuralisatie) zal de gemiddelde leeftijd van onze huurders de komende jaren verder stijgen en zal het aandeel jongeren en gezinnen in onze doelgroep kleiner worden. Niet alleen stijgt het aantal oudere huurders, deze groep blijft bovendien langer zelfstandig wonen. Uitgangspunt is dat de zorg steeds meer naar de klant toe komt in plaats van de klant naar de zorg. Dit stelt eisen aan het woningaanbod voor deze groeiende groep en aan de fysieke én sociale woonomgeving. Woonwenz participeert op afroep in de sociale wijkteams die zorg- en ondersteuningsvragen in behandeling nemen.

Aantal woningen per energielabel											
Energielabel	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
A++	0	0	0	0	0	2	1	1	1	1	21
A+	0	0	0	0	19	19	21	21	44	65	118
A	10	13	265	349	478	561	5 48	578	847	1.099	1755
B	305	372	698	942	1.069	1.174	1.383	1.460	1.742	1.800	2078
C	2.376	2.550	2540	2.925	2.922	3.018	2.741	2.667	2.962	2.852	2716
D	2.543	2.428	2478	2.369	2.206	2.061	1.971	1.914	1.775	1.660	1042
E	747	686	590	704	687	566	655	590	584	535	372
F	571	502	415	201	173	153	155	172	171	121	109
G	112	112	59	26	29	24	27	59	79	15	27

Tabel 1

# De klant

## Huisvesting statushouders

Woonwenz neemt verantwoordelijkheid in de huisvesting van statushouders en geeft samen met gemeenten invulling aan de wettelijke taakstelling. In 2018 hebben we 50 statushouders kunnen huisvesten. Ook in 2019 leveren we weer een bijdrage aan het huisvesten van deze doelgroep.

### 3.2 Betaalbaar wonen

De Woningwet heeft ertoe geleid dat bij sociale huurwoningen op basis van inkomen ‘passend toegewezen’ moet worden. Dit zorgt ervoor dat scheefgroei op termijn wordt voorkomen en dat mensen met een laag inkomen behoeft worden voor te hoge woonlasten. Dit betekent dat huurders een passende woning wordt aangeboden die voldoet aan hun inkomen. Aangezien 80% van onze huurders hiervoor in aanmerking komt, houdt Woonwenz bij de bouw van nieuwe woningen hier rekening mee. Om de huren betaalbaar te houden is gekeken in hoeverre de bouw van de woningen efficiënter opgepakt kan worden. Zo is onder meer het programma van eisen aangepast, wordt gestuurd op conceptbouw en zijn nieuwe aanbestedingsvormen geïntroduceerd.

#### 3.2.1 Betaalbare woningvoorraad

Eind 2018 heeft Woonwenz 7.844 sociale huurwoningen, waarvan 7.112 betaalbare woningen. In Tabel 2 is een overzicht van het aantal woningen naar huurprijs uiteengezet.

#### Huurverhoging 2018

Om de huurprijs voor de doelgroep betaalbaar te houden, heeft Woonwenz ervoor gekozen om voor alle huishoudens met een inkomen over 2017 lager of gelijk aan € 41.056 de huur slechts met maximaal het inflatiepercentage van 1,4% te verhogen. Voor het geliberaliseerd bezit is de huur maximaal met 3,90% verhoogd. Huishoudens met een inkomen in 2017 hoger dan € 41.056 kregen een huurverhoging van maximaal 5,4%. Niet alle woningen krijgen overigens een huurverhoging, bijvoorbeeld woningen

met een sloopbestemming of woningen die binnen 1 jaar voor de huurverhoging zijn opgeleverd. De verdeling van de huurverhoging over de woningen per 1 juli 2018 is uiteengezet in Tabel 3.

In 2018 kwamen 30 bezwaarschriften binnen tegen de huurverhoging. Na behandeling zijn 28 bezwaarschriften ingetrokken en 2 bezwaarschriften werden voorgelegd aan de Huurcommissie. In beide kwesties is nog geen uitspraak ontvangen.

#### 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.

Continu wordt gekeken op welke manier we onze huurders kunnen stimuleren c.q. faciliteren om de woonlasten verder te reduceren. Woonwenz wil de term Woonlasten in de breedte zin van het woord handen en voeten geven zodat wij en onze huurders/woningzoekenden meer kennis hebben over de daadwerkelijke woonlasten. We willen de directe en indirecte invloed op onze woningen kunnen gebruiken ten behoeve van betaalbaarheid en verhuurbaarheid. Deze doelstelling sluit ook aan op het ondernemingsplan en onze organisatieontwikkeling.



Woningen naar huurprijs	31-12-2018	31-12-2017
Goedkoop (< € 417,34)	1.085	1.166
Middelduur (€ 417,34 - € 640,14)	6.027	6.095
Duur (€ 640,14 - € 710,68)	732	567
<b>Sociale woningvoorraad</b>	<b>7.844</b>	<b>7.828</b>
Geliberaliseerd (> € 710,68)	416	387
Intramurale zorgeenheden	15	15
Woningen uit exploitatie genomen (huurprijs € 0)	63	7
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>8.338</b>	<b>8.237</b>

Tabel 2

Percentage huurverhoging per 01-07-2018	Huurverhoging DAEB tak	Huurverhoging niet-DAEB tak	Totaal aantal woningen met huurverhoging per 1-7
≤ 1,40%	6.868	534	7.402
> 1,50% ≤ 3,90%	0	8	8
> 3,90% ≤ 5,40%	319	36	355
<b>Totaal</b>	<b>7.187</b>	<b>578</b>	<b>7.765</b>

Tabel 3

In 2018 is een interne projectgroep “van huur naar woonlasten” ingesteld. Het doel is om concrete activiteiten en projecten te benoemen die ondersteunend zijn aan de doelstelling. In 2019 zal dit tot uitvoering van projecten leiden.

#### 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 vind periodiek waar mogelijk een aanbesteding van servicekosten plaats (o.a. schoonmaak).

#### Gratis klein onderhoud

Als extra service aan onze huurders voeren wij een aantal reparatiewerkzaamheden, die volgens de huurwetgeving ten laste van de huurder zelf komen, gratis uit. Het gaat om reparaties en onderhoud binnen en buiten de woning die eigenlijk door de huurder uitgevoerd moeten worden, maar die nu dus als extra service door en op kosten van ons zullen plaatsvinden.

#### 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

# De klant

16 we hier goed in slagen. Door Woonwenz is een programma ingezet om uiteindelijk gemiddeld een B-energielabel te realiseren voor haar huurwoningen in 2021. De investeringen die wij hiervoor doen, berekenen wij niet door aan de zittende huurders.

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. Afgelopen jaren zijn een groot aantal van onze huurders daartoe bezocht.

### 3.2.3 Verhuurcijfers

Kerntaak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare woningen. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens. Dit noemen we passend toewijzen. De aftoppingsgrens is in 2018 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 597,30 en voor een drie- en meerpersoonshuishoudens € 640,14. Bij Woonwenz werd in 2018 99% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toegewezen. Hiermee werd voldaan aan de 95% passendheidsnorm van de Woningwet. De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 4.

Toewijzingen	Aantal opnieuw verhuurde woningen met recht op huurtoeslag	Percentage
Passend	415*	99%
Niet passend	6	1%
<b>Totaal</b>	<b>421</b>	<b>100%</b>

Tabel 4

\*inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders

Tevens moeten woningcorporaties ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot 41.056 euro. Per 1 januari 2017 moet ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een inkomen tot 36.798 euro. Van de vrijkomende sociale huurwoningen kan dus ten hoogste 10 procent worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen 36.798 en 41.056 euro en 10 procent aan huishoudens met een inkomen boven 41.056 euro. De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 5.

Belastbaar inkomen	Percentage	Aantal opnieuw verhuurde woningen	Percentage
Inkomen tot max € 36.798	Minimaal 80%	682*	96%
Inkomen € 36.798 - € 41.056	Maximaal 10%	14	2%
Vrije toewijzingsruimte	Maximaal 10%	13	2%
<b>Totaal</b>		<b>709</b>	<b>100%</b>

Tabel 5

\*inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders

In 2018 zijn in totaal 737 woningen verhuurd, waarvan 99 nieuwbouwwoningen. Het aantal verhuringen is af te lezen in Tabel 6.

Verhuur woningen 2018	Totaal
Nieuwbouw	99
Bestaande bouw	637*
<b>Totaal</b>	<b>736</b>

Tabel 6

\*inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders

### Overige verhuurcijfers

Corporatie in Perspectief	2018	2017	Landelijk 2017*
Huur in relatie tot de maximaal redelijke huur	69,45%	70,62%	72,1%
Gemiddelde maandhuur per huurwoning	€ 536	€ 524	€ 516
Mutatiegraad	8,51%	8,88%	8,0%
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur	0,60%	0,60%	1,1%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. marktomstandigheden	1,40%	1,10%	0,8%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. projectleegstand	0,00%	0,00%	0,4%
<b>Overige kengetallen verhuur</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Vordering vertrokken huurders	€ 404.000	€ 564.000	
Dotatie dubieuze debiteuren	€ -13.000	€ 199.000	
Aanzegging tot ontruiming	25	24	
Ontruiming	10	10	

Tabel 7

\* Kengetallen afkomstig van het Aedes Benchmark Centrum

### 3.3 Klanttevredenheid

Of wij aan onze doelstellingen met betrekking tot klanttevredenheid voldoen, kan alleen de klant beoordelen. Dit is dan ook de reden dat wij al jaren de klanttevredenheid laten meten. Per 1 januari 2017 is Woonwenz lid van KWH. Middels de onderzoeken en metingen van KWH werken we continu aan de verbetering van onze dienstverlening. Tabel 8 geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2018 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,5. Jaarlijks voert Aedes een benchmark uit. Onderdeel van deze benchmark is het prestatieveld Huurdersoordeel. Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. Het is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij respectievelijk het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning. Woonwenz heeft in 2018 een B-score behaald op dit prestatieveld, maar zal er alles aan doen om in 2019 wederom een A-score te behalen.

Klanttevredenheid	Woonwenz 2018	Landelijk gemiddelde 2018
Nieuwe huurders	7,6	7,5
Vertrokken huurders	7,2	7,4
Afhandeling reparatieverzoeken	7,6	7,4
Onderhoud (planmatig onderhoud)	7,8	7,1

Tabel 8



# Vastgoed





# 4

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

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

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

# Vastgoed

## 4.1 Vastgoedportefeuille

Woonwenz had per 31 december 2018 in totaal 8.338 woningen en 2.016 overige verhuureenheden in duurzaam beheer. Een onderverdeling naar type verhuureenheden is afgebeeld in Tabel 9.

Aantal verhuureenheden	31-12-2018	31-12-2017
<b>Woningen</b>		
Grondgebonden woningen	3.872	3.811
Etagewoningen	4.323	4.283
Kamers	128	128
Intramurale zorgeenheden	15	15
<b>Totaal Woningen</b>	<b>8.338</b>	<b>8.237</b>
<b>Overige verhuureenheden</b>		
Standplaatsen voor woonwagens	4	5
Woonwagens	5	4
Bedrijfsonroerend goed	96	94
Maatschappelijk onroerend goed	25	24
Garages en parkeerplaatsen	1.380	1.338
In beheer standplaatsen en parkeerplaatsen	49	49
Overige	457	463
<b>Totaal overige verhuureenheden</b>	<b>2.016</b>	<b>1.977</b>
<b>Totaal</b>	<b>10.354</b>	<b>10.214</b>

Tabel 9

Uit Tabel 10 is af te lezen dat Woonwenz 11 woningen en 9 overige verhuureenheden heeft verkocht. Hier tegenover staat dat er 111 nieuwbouwwoningen en 66 overige verhuureenheden aan ons bezit zijn toegevoegd. Er zijn in 2018 geen woningen gesloopt maar wel eenheden uit exploitatie genomen. Dit betreffen de algemene ruimtes van de Koninginnensingel, en een aantal overige verhuureenheden. Daarnaast heeft er 1 aankoop plaatsgevonden. Per saldo is ons bezit in 2018 met 101 woningen en 39 overige eenheden toegenomen.

Mutaties 2018	Woningen	Overige verhuureenheden	Totaal
<b>Beginstand</b>	<b>8.237</b>	<b>1.977</b>	<b>10.214</b>
Nieuwbouw	111	66	177
Transformatie	0	20	20
Aankoop	1	1	2
Verkoop	-11	-9	-20
Herstructurering	0	0	0
Uit exploitatie	0	-39	-39
<b>Eindstand</b>	<b>8.338</b>	<b>2.016</b>	<b>10.354</b>

Tabel 10

## 4.2 Nieuwbouw

Onderstaand wordt de planning per nieuwbouwproject gespecificeerd, waarbij een verdeling is gemaakt naar opleveringen in 2017 (zie Tabel 11) en projecten in ontwikkeling (zie Tabel 12).

Opgeleverd in 2018

Project	Programma
Oude Staay, Blerick	45 appartementen
De Wal, Arcen	12 grondgebonden woningen
Achter de Pastorie, Melderslo	8 grondgebonden woningen
De Ruit, Venlo-Oost	11 grondgebonden woningen
Venlo-Noord vlek B&G	31 grondgebonden woningen
Bergstraat, Venlo-centrum	4 grondgebonden woningen
<b>Totaal</b>	<b>111 woningen</b>

Tabel 11

Projecten in ontwikkeling

Project	Programma	Jaar oplevering Schatting
V. Postelstraat, Venlo-Noord	3 grondgebonden woningen	2019
Dautzenbergstraat, Blerick	19 grondgebonden woningen (15 huur, 4 koop)	2019
Stadhoudersstraat, Blerick	47 grondgebonden woningen (37 huur, 10 koop)	2019
Hendrik van Veldekestraat, Blerick	13 grondgebonden woningen	2020
Karbindersstraat, Venlo- Noord	18 grondgebonden woningen	2020
Ijsvogelstraat, Venlo-Zuid	34 grondgebonden woningen	2020
Teuniswijk fase 1	28 grondgebonden woningen (21 huur, 7 koop)	2020
Teuniswijk fase 2	33 grondgebonden woningen (23 huur, 10 koop)	2021
Q4 Bergstraat, Venlo-Centrum	1 grondgebonden woning	2019

Tabel 12

# Vastgoed

## 4.3 Herstructurering

Woonwenz streeft naar kwalitatieve en betaalbare woningen voor de doelgroep. Vanuit strategisch voorraad beleid wordt sturing gegeven hoe om te gaan met de complexen. Voor projecten waarvan de einde exploitatie in zicht komt, wordt aan de hand van diverse graadmeters de strategie voor de toekomst bepaald. Voor sommige oudere complexen waarbij renovatie of doorexpluiten markttechnisch en financieel oninteressant is, kan dit herstructurering betekenen. Daarbij wordt in overleg met de bewoners, gemeente en andere stakeholders gekeken hoe we zo'n complex het beste als nieuwe woningbouwlocatie kunnen herontwikkelen. Een herverkaveling van de gronden is hierbij meestal noodzakelijk. Ook dienen er vaak nieuwe gronden gekocht c.q. ingebracht te worden. Deze locaties worden veelal ingevuld met grondgebonden sociale huurwoningen voor de doelgroep, daar waar mogelijk in combinatie met goedkopere koopwoningen waardoor er gemengde wijken ontstaan.

In november 2017 is het sloopbesluit genomen voor de Teuniswijk. Dit betreffen 126 appartementen en 12 commerciële panden. Begin 2018 is gestart met het "leegmaken" van dit complex en zijn de huiskamergesprekken gestart. Hiervoor is in overleg met de bewoners(werkgroep) en Huurdersbelangenvereniging een sociaal Statuut vastgesteld. De sloop en nieuwbouw is verdeeld in 3 fases. Begin 2019 wordt naar verwachting de eerste fase gesloopt. In 2018 is daarnaast een besluit genomen tot de sloop van een achttal woningen aan de Pr. Christinastraat te Belfeld. Tot slot zijn bewoners van de Julianaflat in Venlo (57 woningen, 3 carports, 2 garages, 1 commerciële ruimte, 1 ontmoetingsruimte, en Zendmasten) geïnformeerd over de visie ten aanzien van de toekomst van deze flat.

## 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



# 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 de meest recente meting gedaan 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 2018 hebben wij ons volgens deze principes ingezet voor de leefbaarheid in onze wijken.

# Leefbaar

## 5.1 Schoon, heel en veilig

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

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

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

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

zijn wij hierin het eerste aanspreekpunt. Ongewenst woongedrag zullen wij repressief aanpakken en evidente overlastveroorzakers worden zo nodig geherhuisvest in combinatie met een hulpverleningstraject. Wij pakken woonoverlast ook preventief op door het opstellen van leefregels en het toezien daarop. We werken daarnaast ook samen met instanties die bemiddelen tussen partijen, bijvoorbeeld Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling werkt met onpartijdige, 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 als ‘knooppuntbedrijf’. We verbinden, stimuleren en

# rtheid

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

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

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

Goede samenwerking leidt tot mooie initiatieven.

In het project Wijkteams werken diverse professionals samen in één team om de best mogelijke oplossing te vinden voor de hulpvragen van de wijkbewoners. Wij participeren op afroep in de vijf wijkteams Blerick-Noord, Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Venlo-Noord en Belfeld en richten

ons hierbij op de woongerelateerde zaken (overlast, huurachterstand, medische urgentie, woningaanpassing et cetera). Onze aanwezigheid in de wijken en de samenwerking met andere partijen leidt ertoe dat wij signalen van leefbaarheidsproblemen eerder krijgen en accuraat kunnen handelen. Ook in 2018 kwamen er weer gevallen van overlast binnen. Daarvan konden wij er veel, vaak met hulp van samenwerkingspartners, zelf oplossen. Ook participeren wij in het gemeentelijk project Buurtbemiddeling, waarmee geprobeerd wordt om burendie problemen met elkaar hebben in een vroeg stadium bij elkaar te brengen. In een aantal gevallen was de overlast zo weerbarstig dat een juridische procedure als ultiem middel werd ingezet. In 4 situaties is de overlastprocedure vroegtijdig beëindigd, omdat de huurder ervoor gekozen heeft vrijwillig mee te werken de woning te verlaten en de sleutels in te leveren. In een enkele situatie van hennepsteelt proberen wij met de huurder overeen te komen dat er vrijwillig voor een tweede kans contract wordt gekozen. In alle andere gevallen vragen wij, bij geconstateerde hennepsteelt, zonder uitzondering een ontruimingsvonnis aan bij de kantonrechter. Dit, voor ons al jaren geldende, beleid is in 2010 onderschreven door het ondertekenen van het convenant drugoverlast 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.

# Leefbaar

28

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 realisatie van het Blok Schrikkel in 2016 het gebied ten zuiden van de Bolwaterstraat tot en met theater de Maaspoort een belangrijke stap gezet om te komen tot een hoogwaardige woon- en werkwijk. Tevens is Woonwenz erin geslaagd het laatste leegstaande pand in de Bergstraat te verwerven, teneinde een nieuwbouwplan voor 4 stadswoningen te realiseren. Dit aansluitend op de reeds eerder gerealiseerde nieuwbouw in de Bergstraat. Met deze aanstaande nieuwbouw zijn de werkzaamheden in de Bergstraat afgerond. Tenslotte blijven we ook in de toekomst met onze partners de mogelijkheden onderzoeken van ontwikkeling van een verdere afbouw van de wijk Q4.

## 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. 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

# rtheid

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.

Onderstaand een aantal concrete voorbeelden van leefbaarheidsactiviteiten/-projecten die in 2018 tot uitvoering zijn gekomen. Het mag duidelijk zijn dat dit een beperkte greep is uit een groot aantal initiatieven naast onze reguliere beheersactiviteiten.

### Ontmoetingsruimten

In 2018 is er een onderzoek gedaan onder de bewoners van het complex De Vijfprong naar de mogelijkheden om de ontmoetingsruimte weer in gebruik te gaan nemen. Deze ruimte is door de gemeente teruggegeven aan Woonwenz. Hier was voorheen een Huis van de Wijk. Onder de bewoners is er ruim draagvlak om in 2019 een nieuwe opzet te gaan maken ter bevordering van de leefbaarheid in het complex en ook de wijk waar deze ontmoetingsruimte ligt namelijk in de Smeliënkamp.

### Vastenavondkamp

De renovatie van de appartementen in de Meidoornstraat is begin 2018 afgerond. De bewonersgroep heeft zich vooral gericht op het buitengebied rondom het Zilvermeer. In het najaar is daar gestart met de aanleg van 50 moestuinen en een fruitbos. Vanuit de buurtwoning gelegen aan de Meidoornstraat zijn er in 2018 diverse activiteiten georganiseerd door bewoners, zoals burendag en de doorkomst van de MA-run. Verder is in samenwerking met de gemeente Venlo, Antares en Woonwenz de speelvoorziening gelegen aan de Eikenstraat verplaatst naar de Sparrenstraat.

De buurtwoning in de Meidoornstraat blijft Woonwenz ter beschikking stellen aan de bewoners.

### Project “Welkom in de wijk”

In de Casinoflat bevinden zich 120 adressen. Er is regelmatig een doorstroom van nieuwe bewoners. Enkele ‘oude’ bewoners voelen dat er weinig onderling contact is. Er bevindt zich een gezamenlijke ontmoetingsruimte waar nauwelijks nieuwe gezichten verschijnen. Enkele actieve bewoners voelen de behoefte om meer met (nieuwe) bewoners in contact te komen. Middels een persoonlijke ontmoeting kunnen zij dan de nieuwe bewoners iets meer vertellen over de (gedrags-)regels die in het Complex gelden. Na inventarisatie binnen het complex Casinoweg zijn we met deze groep in samenwerking met de bewonersondersteuner op werkbezoek geweest in Roermond waar een soortgelijk project reeds operationeel is.

De ervaring van het project in Roermond hebben we meegenomen en worden op de Casinoflat deels ingepast. Het project is in 2018 opgestart en wordt begin 2019 uitgerold als de afspraken helder zijn en iedereen weet wat van elkaar verwacht wordt. Na een half jaar zal dit project met de werkgroep worden geëvalueerd. Als het project een succes blijkt te zijn wordt het waarschijnlijk ook in andere delen van Venlo-Oost uitgerold.

### Brialmonstraat

Dit jaar is op de Brialmonstraat gestart met het vervangen van de entreepuien en het opknappen van de portieken. Deze werkzaamheden zijn samen met de aanwezige werkgroep opgestart en uitgevoerd.

Na afronding van deze werkzaamheden wordt elke opgang voorzien van een droogloopmat waardoor alle overige matjes en andere zaken die door de bewoners zijn aangebracht verwijderd kunnen worden.

Alle opgangen zijn ook voorzien van gedragsregels die middels pictogrammen duidelijk aangeven wat wel/niet is toegestaan binnen het complex. Dit maakt voor iedereen duidelijk wat er verwacht wordt en op basis daarvan kan Woonwenz bewoners te allen tijden aanspreken. Ook de gemeente Venlo heeft bijgedragen om dit complex een

# Leefbaar

30

betere uitstraling te geven door de voortuinen in overleg met Woonwenz en de bewoners geheel opnieuw aan te planten en te onderhouden.

## Tipi's Venlo Zuid

Een aantal netwerkpartners zijn met een houten tipi de wijk ingetrokken om te ervaren wat er zoal leeft in de straat en buurt. Zij wilden graag van bewoners horen wat er speelt in hun straat en buurt op het gebied van welzijn, zorg, wonen en werken. Als betrokken netwerkpartners van het Huis van de Wijk, de Zuidpilaar, stonden deze vragen centraal en werd er samen met bewoners op zoek gegaan naar oplossingen.

## Brandveiligheid

In diverse complexen hebben wij geconstateerd dat er in de algemene ruimte spullen staan die eigendom zijn van de bewoners en of Woonwenz. We begrijpen dat mensen graag een eigen identiteit willen geven aan het wooncomplex waar zij met veel plezier woonachtig zijn. Zij doen dit door eigen spullen in de algemene ruimte neer te zetten als een verlengde van hun woning of appartement. In de huurvoorwaarden die eenieder heeft ontvangen staat echter duidelijk vermeld dat de algemene ruimte niet te gebruiken is voor opslag/stalling van voer- of vaartuigen, caravans, (motor)fietsen, aanhangers, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

De brandweer heeft in een aantal complexen aangegeven dat de veiligheid in het geding is omdat er in de algemene ruimte zo veel spullen staan dat er niet meer sprake is van een onbelemmerde doorgang. Van deze complexen hebben wij twaalf complexen uitgezocht waar deze risico's het grootst zijn. In samenwerking met de brandweer zijn we begonnen met de voorlichting van de eerste complexen Koninginneplein, Pronkhof en Theresiastraat in Belfeld. Het voorlichtingsprogramma bestond uit twee bijeenkomsten waarin bewoners informatie kregen over wat ze zelf kunnen doen om brand te voorkomen,

welke middelen er zijn die waarschuwen bij brand of het vrijkomen van koolmonoxide en waarom deze zo belangrijk zijn. Ook leerden deelnemers wat ze moeten doen als er brand uitbreekt, hoe ze gebruik moeten maken van de vluchtroutes en wat ze kunnen verbeteren om hun woning en woongebouw veiliger te maken. Deze voorlichting was goed bezocht en de bewoners waren zeer enthousiast! Alle overige complexen zijn gedurende dit jaar ingepland.

Uiteindelijk is het doel om wat bewustwording te creëren bij de bewoners van de betreffende complexen. In alle complexen is deze boodschap goed ontvangen door de bewoners en hebben we op basis van maatwerk veel complexen compleet/gedeeltelijk leeg gemaakt! Deze actie heeft veel aandacht gekregen via sociale media en de media.

## Teuniswijk

In 2018 is Leefbaarheid actief aan de slag gegaan met het leegmaken van de te slopen woningen. Er zijn 2 containeracties gehouden. Dit houdt in dat de bewoners hun overtollig afval gratis in de containers konden deponeren. Op de Bisschop Hoensbroeckstraat is een buurtwoning gerealiseerd van waaruit wekelijks, in overleg met de bewonersgroep, spreekuur wordt gehouden.





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. Er is in 2016 een doorkijk gemaakt naar 2021, hierbij is rekening gehouden met de invoering van het nieuwe ERP-systeem en de daaraan gekoppelde efficiency, het uitbesteden van niet planmatig onderhoud en het terugdringen van de bedrijfslasten. De

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

# Organisatie

## 6.1 Bestuurlijke organisatie

In 2018 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in onze bestuurlijke organisatie.

### Bestuur/directie

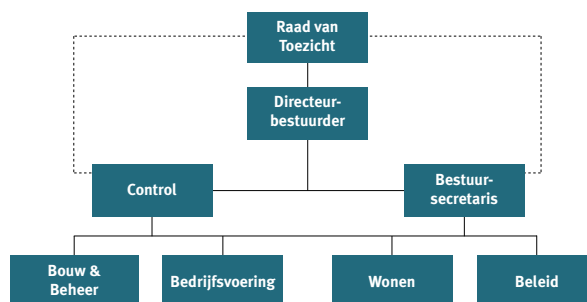
Statutair is bepaald dat de directie ook het bestuur vormt. Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie dat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- 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 Commissarissen. 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 Commissarissen 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 Commissarissen.

## 6.2 Bedrijfsorganisatie

Het aantal fulltime equivalenten (fte) per 31 december 2018 is: 75,49 (31 december 2017: 85,03). Eén fte is een volledige werkweek van 36 uur. De organisatiestructuur per 31 december 2018 is afgebeeld in Figuur 1.



Figuur 1

### Samenstelling managementteam

Het managementteam is per 31 december 2018 als volgt samengesteld:

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

### PE-punten

De directeur-bestuurder is zich bewust van het belang van permanent educatie en voldoet aan het reglement permanente educatie van de Aedes (het behalen van in totaal 108 PE-punten in 2016, 2017 en 2018). Onderstaand een overzicht van de behaalde PE-punten.

# atie

Datum	Cursus/bijeenkomst	F. van Engelen
2016	De bestuurder in het nieuwe krachtenveld van de Woningwet	2
2016	Kennissessie Woningwet	4
2016	Assetmanagement	7
2017	Management follow-up C8	15
2017	Governance bijeenkomst	5
2017	Heisessie C8	14
2018	Leiderschap en cultuur	13,5
2018	Masteclass Atrivé	2
2018	Management follow-up C8	12
2018	Bijeenkomst bestaansrecht van de volkshuisvesting	3,5
2018	Masterclass voor woningcorporaties	15
2018	MD-traject	24
	<b>Totaal aantal PE-punt</b>	<b>117</b>

## 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 werkt Woonwenz sinds 2016 met PE punten (Permanente Educatie). Van elke medewerker wordt verwacht dat jaarlijks 24 uur aan scholing wordt besteed.

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

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

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

## Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget

Medewerkers van Woonwenz kunnen gebruik maken van het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. In de CAO wordt bepaald dat voor werknemers bij woningcorporaties een budget beschikbaar is en gebruikt kan worden voor kosten die gemaakt worden voor individuele loopbaanontwikkeling. Per 1 januari 2010 is een aanvangsbudget beschikbaar van € 4.500 wat besteed kon worden in de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2018. 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. Deze mogelijkheid zal met ingang van 2019 gaan vervallen. In ruil hiervoor introduceren de cao-partijen met ingang van 1 januari 2019 het generatiepact. Het doel van het generatiepact is om oudere werknemers vitaal naar hun pensioenleeftijd toe te laten werken en de instroom van jongeren binnen de branche te bevorderen. In 2018 maakten 29 medewerkers gebruik van zijn/haar loopbaanontwikkelingsbudget voor het volgen van een opleiding/cursus voor een totaalbedrag van € 19.361,96.

# Organisatie

In totaal hebben 33 medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om extra verlofuren te kopen voor een totaalbedrag van € 24.888,41. Per 1 januari 2018 vond er weer een toevoeging van € 900 plaats naar rato van het dienstverband, tot een maximum van € 4.500.

## Personeelsbestand

Op 31 december 2018 telde het personeelsbestand 87 medewerkers; 47 fulltime medewerkers en 40 medewerkers in deeltijd; 46 vrouwen en 41 mannen. Hiervan hadden 4 medewerkers een overeenkomst voor bepaalde tijd. De gemiddelde leeftijd van alle medewerkers was per 31 december 2018 49 jaar (2017: 49 jaar). Het aantal dienstjaren van de medewerkers bedroeg per 31 december 2018 gemiddeld 17 jaar (2017: 16,6 jaar).

## Informatie aan personeel

Het personeel wordt voornamelijk via Sharepoint en periodieke werkoverleggen binnen de afdelingen geïnformeerd over actuele nieuwsfeiten. Belangrijke besluiten in het managementteam krijgt het personeel direct te 'horen' via managementteamverslagen die op Sharepoint worden gepubliceerd en via de afzonderlijke afdelingsoverleggen die 1 à 2 keer per maand plaatsvinden. Daarnaast informeert de directeur-bestuurder maandelijks, via integrale personeelsbijeenkomsten, de werkorganisatie over actuele aangelegenheden. In 2018 is tevens gestart om na elk MT overleg een korte terugkoppeling te geven over actuele zaken door de Directeur-Bestuurder aan alle medewerkers.

## 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 2018: 3,43% (2017: 3,17%). Het gemiddelde aantal ziekmeldingen per werknemer bedroeg 0,97 (2017: 0,81). Per 1 januari 2018 is wederom gekozen voor Werk-Vitaal

als dienstverlener voor ziekteverzuim en preventie. In 2018 is een nieuwe casemanager aangesteld voor Woonwenz. De frequentie voor de aanwezigheid op het kantoor van Woonwenz is gewijzigd naar 1x per maand en op afspraak. De casemanager is het eerste aanspreekpunt bij verzuimbegeleiding voor medewerkers en voor leidinggevendenden. De werkwijze van Werk-Vitaal met korte lijnen en praktische aanpak wordt nog steeds als positief ervaren, hierdoor kunnen vragen en persoonlijke zaken vroegtijdig worden benoemd en opgepakt (preventief) voordat het leidt tot ziekteverzuim.

## Welbevinden

Als goed werkgever vindt Woonwenz het belangrijk dat de medewerkers voldoende kennis en vaardigheden hebben en houden om hun werk te kunnen doen en besteden we veel aandacht aan het welbevinden van onze medewerkers. Dit kenmerkt zich in onze actieve houding bij ziekte zoals hiervoor omschreven, maar ook in bedrijfshulpverlening. De afgelopen jaren zijn vele medewerkers opgeleid tot BHV'ers en er worden jaarlijkse herhalingscursussen gevolgd. In totaal beschikt de organisatie nu over 36 BHV'ers.

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

Woonwenz stimuleert werknemers om verantwoording te nemen voor hun gezondheid en ook om in beweging te blijven. Het afgelopen jaar kregen de medewerkers de gelegenheid deel te nemen aan de Venloop (wandelen

# atie

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 3-jaarlijks de mogelijkheid om deel te nemen aan een preventief onderzoeksprogramma. Aanvullend wordt hierna een onderzoek naar werkvermogen en psychosociale arbeidsbelasting gedaan. Hierbij ligt de nadruk op het in beeld brengen van de gezondheidsstatus en duurzame inzetbaarheid per medewerker, inclusief een individueel advies en mogelijke toekomstige interventies. In de tweede helft van 2019 vindt er weer een PMO plaats.

### **Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)**

Woonwenz weet dat medewerkers bepalend zijn voor het succes van de organisatie en vindt het belangrijk dat zij de kans krijgen hun mening te geven via een medewerkerstevredenheidsonderzoek. Dit 2-jaarlijks onderzoek maakt duidelijk wat er goed gaat binnen de organisatie en waar verbetering mogelijk is. Eind 2019 vindt het volgende medewerkerstevredenheidsonderzoek plaats.

### **Generieke functiebeschrijvingen**

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

### **Transferpunt / C8**

De C8 is een samenwerkingsverband tussen de acht grootste woningcorporaties van Limburg; dit zijn Heemwonen, Servatius, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz en ZOWonen. In 2018 zijn hier de corporaties Antares en De Voorzorg aan toegevoegd. Transferpunt is ontstaan vanuit de C8 met als doel ervoor te zorgen dat medewerkers hun talenten optimaal benutten en er voor de corporaties de juiste talenten beschikbaar zijn. De corporatiessector is de laatste jaren flink in beweging en daarom is besloten, krachten te bundelen met name op gebied van duurzame inzetbaarheid en mobiliteit. Sinds medio 2016 is Woonwenz aangesloten bij dit samenwerkingsverband.

### **Cultuurevent**

De afgelopen jaren is er binnen Woonwenz veel aandacht voor cultuurverandering. Sinds verschillende jaren heeft Woonwenz een cultuurwerkgroep met als doel de cultuur binnen Woonwenz positief te beïnvloeden. Deze werkgroep is eind 2018 opgeheven. Uit gesprekken met de diverse afdelingen is gebleken dat de cultuur binnen Woonwenz goed is maar dat er uiteraard nog wel verbeterpunten zijn. De belangrijkste verbeterpunten liggen vooral in de sfeer en de eigen verantwoordelijkheid.

# Organisatie

## 6.3 Jaarverslag Ondernemingsraad (opgesteld door OR)

Wanneer er wordt gesproken over een ondernemingsraad (OR) dan gaat het in feite over medezeggenschap van werknemers. Over invloed van werknemers op het reilen en zeilen van de onderneming. Dus ook over invloed van werknemers op de bedrijfsleiding en het te voeren bedrijfsbeleid. Namens de werknemers voert de ondernemingsraad overleg met de bedrijfsleiding. De ondernemingsraad is dus het middel voor werknemers om de gezamenlijke belangen binnen de onderneming aan de orde te stellen en te bewerkstelligen dat er een goede afweging plaatsvindt tussen bedrijfs- en werknemersbelang.

Onze taak is om de belangen van collega-werknemers zo goed mogelijk te behartigen. Het gaat daarbij niet om de belangen van individuele werknemers, maar om groepsbelangen of bedrijfsaangelegenheden die het gehele personeel raken. We merken steeds opnieuw dat werknemers niet goed weten wat de OR precies voor hun kan betekenen en voor velen is ze vaak onzichtbaar. Voor wat betreft dat laatste hebben we afgelopen jaren getracht ons meer en meer zichtbaar te maken. Zeker omdat de OR intensief betrokken is bij het plan “Organisatieontwikkeling 2017-2021 Slimmer en Slanker”, welk een grote impact heeft op de organisatie. Alles heeft natuurlijk te maken met de veranderende omgeving waarin corporaties tegenwoordig opereren en de ambitie van en het streven van de directeur / bestuurder en het MT om binnen de Aedes benchmark te komen tot de AA status, voor wat betreft kwaliteit en kosten.

Na twee jaar ligt de organisatie ten aanzien van de organisatie ontwikkeling redelijk op koers. In 2018 is het nieuwe ERP systeem ingevoerd en worden de resultaten voor de organisatie en werknemer steeds beter zichtbaar. Daarnaast zijn we voor wat betreft het niet planmatig onderhoud een samenwerking aangegaan met externe partijen. Ook de organisatieformatie is merkbaar veranderd. Een aantal werknemers zijn met (vervroegd) pensioen gegaan, anderen hebben als gevolg van de aantrekkende arbeidsmarkt

Woonwenz verlaten en hebben diverse werknemers als gevolg van interne verschuivingen een nieuwe functie bekleed. Ook hebben we diverse nieuwe medewerkers mogen begroeten. Kortom Woonwenz is momenteel volop in beweging en de verwachting is dat dit voorlopig ook nog wel zo zal blijven. Het organisatieontwikkelingsplan is een dynamisch proces en zal na 2021 zeker nog niet klaar zijn. Samen zijn we op weg naar een vernieuwde organisatie die steeds slimmer en slanker gaat werken. Van belang blijft dat samenwerking, erkenning, vernieuwing en teamwork de organisatie levendig houdt en dat de bedrijfscultuur op een positieve manier beïnvloed wordt. Als OR zullen we de komende jaren, in belang van de werknemers en de organisatie, hier intensief mee bezig blijven. Daarom is voor iedereen goed te weten waar de OR voor staat en wat de OR doet.

### Missie Ondernemingsraad

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

De daaraan gekoppelde gedragsnormen zijn: alle onderwerpen bespreekbaar maken, risico's 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 2018

- Cor Lambregts (voorzitter)
- Henri Broekmans (vice-voorzitter)
- Rian Hovens - Verstappen (secretaris)
- Anke Weterings (lid)
- Monique Engelen (lid)



# atie

## Terugblik 2018

In 2018 heeft de OR vier keer formeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder en meerdere keren extra overleg in het kader van het adviestraject rondom de organisatieontwikkeling. De OR heeft in 2018 elf keer onderling overleg gevoerd. Daarnaast is tweemaal overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen. De OR heeft, in samenspraak met de Raad van Commissarissen, ervoor gezorgd dat de directeur/bestuurder in oktober een update heeft gepresenteerd van het organisatie ontwikkelplan. Dit om voor iedere werknemer duidelijkheid te verschaffen waar we nu staan. Naar aanleiding van het MTO onderzoek en onze eigen interne enquête, waarbij de OR wisselend scoorde, heeft de OR een bericht op SharePoint geplaatst en een brievenbus in de kantine geplaatst waarbij

werknemers (anoniem) uitgenodigd werden hun bevinden ten opzichte van de OR kenbaar te maken. Hierop heeft de OR slechts 1 reactie mogen ontvangen. Daarnaast heeft de OR in 2018 haar reglement geactualiseerd.

De overige punten van de OR, die tijdens het verslagjaar aan de orde zijn geweest, worden hieronder toegelicht.

## Personeel en Organisatie

In 2018 zijn diverse zaken aan de orde gekomen, die te maken hebben gehad met de medewerkers die direct of indirect van invloed waren op de (werk)organisatie. Onderstaand het overzicht van de adviesaanvragen en instemmingsverzoeken welke tevens op het SharePoint zijn gepubliceerd.

Betreft	Onderwerp	Resultaat
Adviesaanvraag	Verzuimprotocol	Akkoord met opmerkingen. Gepubliceerd januari 2019
Adviesaanvraag	Arbodienstverlening	Akkoord met opmerkingen. Gepubliceerd januari 2019 Aandachtspunten: Halfjaarlijkse evaluatie
Adviesaanvraag	Nieuw lid Raad van Commissarissen	Akkoord. Wordt gepubliceerd na akkoord propper test
Instemming	Procedure Overwerk	Akkoord met opmerkingen. Gepubliceerd januari 2019
Instemming	Tijdelijke invulling BOG	Akkoord met opmerkingen. Niet gepubliceerd. Afspraak om eind 2018 de tijdelijke invulling te evalueren.
Instemming	Tijdelijke functie invullingen	Akkoord diversen als gepubliceerd op SharePoint
Instemming	Permanente functie invulling	Akkoord diversen als gepubliceerd op SharePoint



# Organisatie

40

## **OR-overleg C8**

De OR van Woonwenz heeft in 2017 initiatief genomen om binnen de C8 te komen tot een structureel overleg, waarbij ervaring en kennis met de andere ondernemingsraden worden gedeeld. Als OR zijn we van mening dat dit een goede ontwikkeling is en ook past in de visie tot samenwerking met de andere woningcorporaties in Limburg. Inmiddels heeft de samenwerking geleid tot een structureel overleg. Tijdens het overleg zijn twee leden per corporatie aanwezig. In 2018 zijn vijf bijeenkomsten geweest. Daarnaast heeft in december voor alle OR leden, een gezamenlijke OR dag plaatsgevonden waarbij diverse actuele onderwerpen aan bod zijn gekomen.

## **Raad van Commissarissen**

De voorzitter en vice-voorzitter van de OR hebben in juli regulier overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen. Daarbij is het jaarverslag van 2017, de organisatieontwikkeling en enkele andere actuele onderwerpen besproken. Naar aanleiding van dit overleg heeft de directeur-bestuurder in oktober een update van het organisatie ontwikkelplan aan alle werknemers gepresenteerd. In september heeft nog een tweede overleg tussen vier leden van de OR en de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Ook hier stond het organisatie ontwikkelplan centraal.

## **OR-opleidingen**

In 2018 hebben Rian Hovens en Cor Lambregts deelgenomen aan de in company training Duurzame Inzetbaarheid van Flow georganiseerd door de gezamenlijke OR binnen de C8. Henri Broekmans en Monique Engelen hebben een actualiteiten seminar gevolgd. Daarnaast heeft nagenoeg de voltallige OR deelgenomen aan de C8-OR Dag, een in company training georganiseerd vanuit de C8, met als onderwerpen Transferpunt en strategische personeelsplanning. Daarnaast hebben de vakbonden FNV en CNV verteld over actuele zaken en de nieuwe CAO.



# atie



# Betrokkenheid van belanghouders bij beleid



# 7

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

**actief beleid gevoerd op dit gebied. Als interactievorm kiezen wij voor samenwerken op basis van gelijkwaardigheid. Informatie ophalen en verstrekken, overleggen, confronteren en gezamenlijk strategie bepalen, zijn daarbij uitgangspunt. Belanghouders zien in Woonwenz vooral een corporatie met een goede reputatie die gericht is op samenwerking.**

# Betrokken

## 7.1 Gemeentes en collega-corporaties

Prestatieafspraken met de gemeente Venlo, de huurdersorganisatie, Antares en Wonen Limburg  
Om conform de Woningwet aan de gemeente een overzicht van voorgenomen activiteiten te kunnen doen toekomen, die de basis vormen voor de te maken prestatieafspraken, dient er een gemeentelijke woonvisie voorhanden te zijn. De gemeentelijke woonvisie is eind 2016 vastgesteld. Deze is door de gemeente en de woningcorporaties nader uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma 2017-2021. Ten behoeve van de prestatieafspraken 2019 hebben wij aan de gemeente in 2018 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 13 december 2018 de prestatieafspraken 2019 ondertekend. Naast fysieke projecten zijn de speerpunten in deze prestatieafspraken: leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, verduurzaming en samenwerking.

In Tabel 13 zijn de prestatieafspraken van de fysieke projecten over het jaar 2018 weergegeven en de stand van zaken eind 2018.

### 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 (16 woningen).

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 5 december 2018 hebben deze partijen de prestatieafspraken 2019 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.

In Tabel 14 zijn de prestatieafspraken van de fysieke projecten over het jaar 2018 weergegeven en de stand van zaken eind 2018.

# enheid

Afspraak	Realisatie
Oude Staaylocatie Blerick (nieuwbouw 45 llb-appartementen)	Opgeleverd in 2018
De Ruit Venlo-Oost (nieuwbouw 11 llb-woningen)	Opgeleverd in 2018
De Wal Arcen (nieuwbouw 9 llb- en 3 eg-woningen)	Opgeleverd in 2018
Dautzenbergstraat Blerick midden (nieuwbouw 10 llb- en 5 eg-woningen)	Opgeleverd in 2018
Stadhoudersstraat Blerick Zuid (nieuwbouw 28 llb- en 9 eg-woningen)	Oplevering begin 2019
Bergstraat Venlo-Centrum (nieuwbouw 4 eg-woningen)	Opgeleverd in 2018
Div straten Venlo Noord (nieuwbouw 19 llb- en 12 eg-woningen)	Opgeleverd in 2018
Herstructurering Woonwagenlocaties	Project is langjarig proces
Verbetering Meidoornstraat (172 maisonnettes)	Afgerond in 2018

Tabel 13

Afspraak	Realisatie
Melderslo nieuwbouw 6 llb- en 2 eg-woningen	Opgeleverd in 2018

Tabel 14

# Betrokken

## 46 7.2 Huurders en bewonerscommissies

Tot de groep van primaire belanghouders horen onze (individuele) huurders, de erkende huurdersvertegenwoordiging georganiseerd in de HuurdersBelangenVereniging Venlo-Blerick en omstreken (HBV) en de binnen wooncomplexen actieve bewonerscommissies. Zij zijn de basis van ons bestaan. We hebben gemerkt dat HBV en bewonerscommissies van groot belang zijn in herstructureringswijken en bij renovatie- en grootonderhoud projecten. Huurders zijn bij uitstek experts en primaire belanghouders als het gaat om projecten in de wijk of ingrijpende wijzigingen aan (groepen van) woningen. In wijken waar nog geen bewonerscommissies actief zijn, worden in de opstartfase van projecten bewonersbegeleidingsgroepen geformeerd. Zij kunnen een beroep doen op ondersteuning door Woonwenz en gebruik maken van de expertise van de HBV.

In 2018 participeerde Woonwenz in:

- Vijf formele bewonerscommissies: Gelreveste, Rutgerusgang, Park Rijnbeek, Via Crescendo en Groenveldsingel.
- Bewonerswerkgroepen: Brialmontstraat, Julianaflat, De Staay, Teuniswijk, Meidoornstraat, d'n Euverkant, Maria Regina, Enfaataate, Beeldenfabriek, Rozenhof.
- Beheercommissies ontmoetingsruimtes: 't Hukske, d'n Baand, De Houtsnip, Casinopark, Veerpaerdjes, Maria Regina, Tegelseweg, Ruijsdonck, Crescendo, Julianaflat en Rozenhof.
- Diverse wijkoverleggen en dorpsraden (thema's volkshuisvesting en leefbaarheid).
- Buurt- en bewonersnetwerken: Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Venlo-Noord, Belfeld.

Als dank voor de inzet organiseerde Woonwenz ook in 2018 een vrijwilligersbijeenkomst, waar vrijwilligers ervaringen met elkaar konden uitwisselen.

### Interne Klachtencommissie Woonwenz

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

In 2018 werden 77 klachten ingediend bij de interne klachtencommissie. Hiervan waren 45 klachten niet ontvankelijk omdat de huurder de klacht niet eerder bij Woonwenz kenbaar had gemaakt. Deze zijn doorverwezen naar de betreffende afdeling. Er zijn 32 klachten in behandeling genomen, waarvan 2 klachten op 31-12-2018 nog niet waren afgerond. De klachten en uitspraken van de interne klachtencommissie zijn opgenomen in Tabel 15.

Aard van de klacht	Toegewezen	Afgewezen
Mutatie	0	4
Communicatie	2	1
Onderhoud	0	4
Schadeclaim	2	2
Overlast	0	5
Woningtoewijzing	1	0
Beleid	1	8
<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>24</b>

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 voeren 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 2017 werden 4 klachten ingediend over Woonwenz bij de Regionale Geschillencommissie. De klachten en eventuele uitspraken van de Regionale Geschillencommissie zijn opgenomen in Tabel 16.

Aard van de klacht	Uitspraak regionale Geschillencommissie
Eindafrekening	Ongegrond
Eindafrekening	Ongegrond
Woningonderhoud	Doorverwezen naar de huurcommissie
Aansprakelijkheid	Doorverwezen naar de kantonrechter

Tabel 16

## Huurdersorganisatie

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

vertegenwoordiging van twee personen zitting nemen in de interne klachtencommissie van Woonwenz; in 2018 heeft één vertegenwoordiger van de HBV zitting genomen in de interne klachtencommissie.

Ook in 2018 vond er periodiek (twee maandelijks) een overleg plaats tussen de HBV en de werkorganisatie van Woonwenz. Tweemaal per jaar neemt de directeur-bestuurder ook deel aan dit overleg. In 2018 is de hernieuwde samenwerkingsovereenkomst tussen de HBV en Woonwenz ondertekend.

## 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 2018 bestond uit:

- € 2,28 per huurder van Woonwenz, die lid is van de HBV
- € 1,88 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 2018 werd voor bovenstaande kosten een totale bijdrage verleend van € 28.379

# Betrokke

## 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 2018 een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Het doel van deze bijeenkomst was terugkoppeling van ons mede op basis van een in 2016 gehouden stakeholdersbijeenkomst opgesteld ondernemingsplan 2017-2020. Besproken werden de thema's woonlasten, leefbaarheid en samenwerking. Daarnaast werd in die bijeenkomst met de belanghouders ook gesproken worden over de uitkomsten van het eind 2017 gehouden imago-onderzoek onder de belanghouders. Uit de bijeenkomst kan geconcludeerd worden dat de belanghouders over het algemeen een positief beeld van Woonwenz hebben. Woonwenz wordt getypeerd als betrouwbaar, sociaal en betrokken. Deze resultaten komen overeen met de resultaten uit het imago-onderzoek. Kritische noot in deze was dat men vond dat Woonwenz de huurders meer mag betrekken bij zaken die de huurder raken. Daarnaast werd als aandachtspunt meegegeven dat Woonwenz transparanter en duidelijker moet communiceren over datgene wat er speelt bij Woonwenz en op basis waarvan besluiten worden genomen. Het persoonlijke contact met de belanghouders wordt als positief ervaren.

De leerpunten uit deze bijeenkomst worden meegenomen bij de verdere beleidsontwikkeling.

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

Naast het organiseren van de stakeholdersbijeenkomst is in 2018 een klantpanel van huurders opgestart. De resultaten van de enquêtes onder het klantenpanel worden gebruikt om onze dienstverlening aan de huurders te optimaliseren en zijn te vinden op de website [woonwenz.nl/klantpanel](http://woonwenz.nl/klantpanel).



# enheid



# Governance





# 8

**Woonwenz onderschrijft het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Hieronder valt het een goed toezicht op het bestuur, integer en transparant handelen van 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 én dat van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) is gekoppeld aan de Governancecode Woningcorporaties. Woonwenz is lid van Aedes en de leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW. Door deze code 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 governancestructuur van Woonwenz, gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties, is geformaliseerd in de statuten, een Reglement Raad van Commissarissen en een Reglement Bestuur Woonwenz. Deze reglementen zijn in 2018 aangepast in het kader van de Veegwet nieuwe Woningwet en gepubliceerd op onze website en op intranet.

In 2018 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders of leden van de Raad van Commissarissen zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in de interne integriteitscode, het reglement Bestuur Woonwenz en het Reglement Raad van Commissarissen.

## 8.2 De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, op de algemene gang van zaken binnen Woonwenz en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In hoofdstuk 9 is een verslag van de Raad van Commissarissen opgenomen, waarin de wijze waarop de raad in 2018 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. Jaarlijks wordt zijn

functioneren door de Raad van Commissarissen geëvalueerd en wordt er een functioneringsgesprek met de bestuurder gehouden.

### 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 Commissarissen. 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 Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

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 Commissarissen.

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 Reglement Bestuur Woonwenz.

### Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangverstrengeling tussen Woonwenz en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het Reglement Bestuur Woonwenz bevatten

# ance

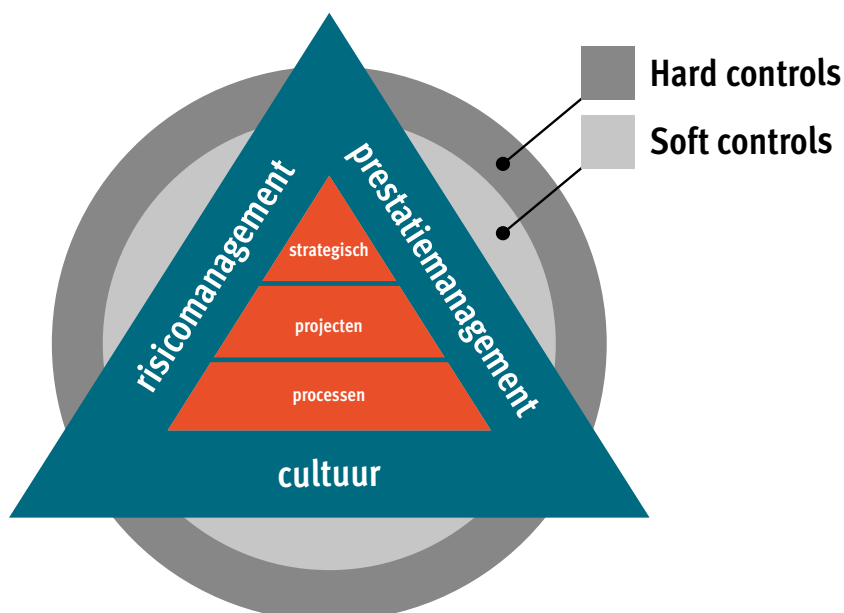
een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstremgeling geregeld. In 2018 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in de interne integriteitscode, het Reglement Bestuur Woonwenz en het Reglement Raad van Commissarissen.

## 8.4 Evenwichtige zetelverdeling

De Raad van Commissarissen bestond op 31 december 2018 uit 6 personen (4 mannen en 2 vrouwen). Het bestuur bestaat uit 1 persoon (1 man).

## 8.5 Management Control Framework

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



# Governa

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

### Cultuur

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

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

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

### Prestatiemanagement

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

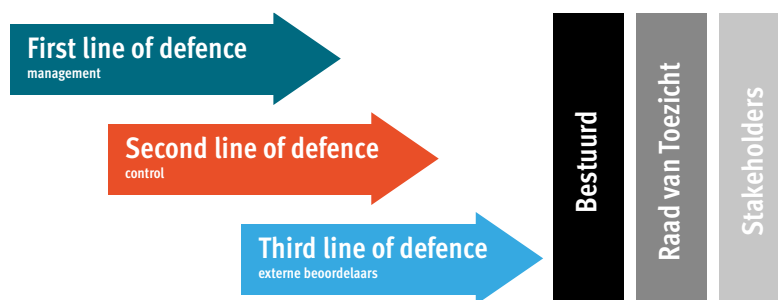
meer traditionele bestuurlijke informatievoorziening op basis waarvan de realisatie van de doelstellingen wordt gemonitord. Het MCF moet niet alleen bijdragen aan de beheersing van de organisatie om zodoende de strategie te kunnen implementeren. Het moet ook bijdragen aan het signaleren van nieuwe kansen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

### Risicomanagement

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

### De borging van het MCF

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





# ance

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

De tweede lijn is verantwoordelijk voor de bedrijfsbrede planning- & controlcyclus en (interne) controlesystemen en de onafhankelijke bewaking van het strategische bedrijfsbeleid. Woonwenz heeft deze verantwoordelijkheid belegd bij Control. Deze tweede lijn ondersteunt het verantwoordelijke management bij het identificeren en bewaken van risico's en opstellen van de doelstellingen. De insteek hierbij is om proactief ondersteuning te bieden en zodoende te voorkomen dat er reactief moet worden bijgestuurd. De derde lijn wordt binnen Woonwenz ingericht door de externe beoordelaars. Hieronder wordt de accountant en visitatiecommissie beschouwd. Deze derde lijn voorziet de aanvullende zekerheid over de kwaliteit van sturing en beheersing. Deze drie verdedigingslijnes leggen verantwoording af over de sturing en beheersing van de organisatie aan het bestuur, de Raad van Commissarissen en de stakeholders. Onder de stakeholders wordt verstaan de wettelijke toezichthouders (Ministerie BZK, Aw, WSW), de gemeenten waar wij actief zijn, de erkende huurdersorganisatie en andere belanghouders.

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

De kernrisico's worden conform Reglement Financieel Beleid en Beheer één keer per 2 jaar geëvalueerd. De evaluatie heeft met de Raad van Commissarissen en het MT plaatsgevonden in maart 2018.

## 8.6 Strategische risico's

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

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

# Governa

56

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

\*klein/middel/groot

Tabel 17-deel1

Met uitzondering van een aantal leningen waarbij Woonwenz en de geldvertrekker het recht hebben om (binnen bepaalde grenzen) het rentepercentage opnieuw vast te stellen, 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.

# ance

Kostbaarheden	Kernrisico's	Kans*	Impact*	Maatregel
<b>Maatschappelijk gelegitimeerd</b>	Imago - dat incidenten in ons handelen de goede merknaam van/het algemene vertrouwen in Woonwenz ondermijnen.	Groot	Groot	Bij incidenten de regie in eigen hand nemen.
	Zichtbaarheid – dat de maatschappelijke waarde van onze investeringen niet wordt herkend door derden.	Groot	Groot	Sturing op het maatschappelijk rendement van de corporatie. In de communicatie wordt hier ook rekening mee gehouden.
	Fraude – dat Woonwenz bewust wordt gedupeerd door het handelen van medewerkers of derden.	Klein	Groot	Integriteitscode voor medewerkers en leveranciers, klokkenluidersregeling, cultuurontwikkeling, beheersmaatregelen in processen
<b>Financieel solide</b>	Bedrijfskosten -dat door gebrek aan kostenbewustzijn de bedrijfskosten hoger zijn dan nodig.	Middel	Middel	Sturing op kostenreductie via de begroting. Dit heeft ertoe geleid dat de organisatiekosten dalende zijn.
	Huurderving - dat door leegstand of betalingsproblemen de begrote huurinkomsten niet kunnen worden geïnd.	Middel	Middel	Afstemming van het woningbezit op de behoefte van de markt, zowel nu als in de toekomst. Dit is verweven in de wensportefeuille 2035 en het streefhuurbeleid. Bij veranderende vraag op korte termijn, wordt direct ingespeeld op de behoefte.
<b>Duurzame organisatie</b>	Klantbewustzijn - dat de medewerkers onvoldoende aandacht hebben voor de individuele 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. Het traject Gastvrij en Klanthousiast werken is hier een voorbeeld van. Daarnaast wordt de klant actief betrokken, bijvoorbeeld door een klantpanel op te richten.
	Vertrek medewerkers –dat een groot gedeelte van de medewerkers vertrekt omdat ze ontevreden zijn over de organisatie, danwel medewerkers die van strategisch belang zijn.	Klein	Groot	De tevredenheid van medewerkers wordt 2-jaarlijks gemeten, waarvan de resultaten breed binnen de organisatie worden besproken.
	Informatiebeveiliging (incl. privacy) – dat kritische en/of privacygevoelige informatie wegglekt of de continuïteit van de bedrijfsvoering in gevaar komt.	Middel	Middel	Een fit-gap analyse van de informatiebeveiliging is opgesteld, wat heeft geleid tot een plan van aanpak. Tevens is er aandacht voor het gedrag van de medewerkers omtrent de omgang met ict.

\*klein/middel/groot

Tabel 17-deel2

# Governance

## 8.7 Externe accountant

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

De externe accountant woont in elke geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen 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 Commissarissen. Tevens bespreekt de Raad van Commissarissen de financiële risico's met de controlerend accountant en met de Controller. Ook wordt de accountant betrokken bij het bespreken van de meerjarenbegroting.

## 8.8 Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Integriteit vormt een belangrijk element in de gewenste cultuur van Woonwenz. In onze cultuur hanteren we onderstaande waarden:

- Verantwoordelijkheid laag in de organisatie creëert betrokkenheid
- Pro-activiteit zorgt voor regie in eigen hand
- Woonwenz staat boven de individuele/dienstbelangen
- Elkaar rechtstreeks aan (durven) spreken leidt tot een beter resultaat
- Transparantie en integriteit horen bij een maatschappelijke organisatie

### Integriteitsbeleid

De kapstok voor de borging van de integriteit binnen Woonwenz vormt het integriteitsbeleid. Hierin zijn de 'spelregels' omtrent integer handelen binnen Woonwenz opgenomen. Er is bewust gekozen om geen uitputtende lijst op te nemen van zaken die wel en niet mogen, maar een ruime definiëring van de het gewenste gedrag. Onze visie is namelijk dat het van groot belang is dat men mogelijke integriteitsissues durft de bespreken en elkaar ook hierop aan spreekt. De zaken die absoluut niet zijn toegestaan zijn voor eenieder duidelijk, maar het gaat juist over het bespreekbaar maken van het grijze gebied. Conform het inkoopbeleid wordt de integriteitscode opgenomen in de algemene inkoopvoorwaarden en gepubliceerd op onze website.

### Bespreekbaar maken

Het uiteenzetten van de spelregels zorgt er niet automatisch voor dat het juiste spel wordt gespeeld. Om dit te bevorderen, wordt het thema actief bespreekbaar gemaakt binnen de organisatie. Op deze manier stimuleren we dat het 'gewoon' wordt gevonden om hier met elkaar over te praten. In dat kader zijn in juni 2018 workshops georganiseerd. Middels een bordspel kwamen diverse vraagstukken rondom het thema integriteit op tafel, waarover vervolgens werd gediscussieerd. In gemixte groepjes van 5 á 6 medewerkers en onder begeleiding van een spelleider (eigen collega) zijn de spellen gespeeld. Integriteit vormt ook één van de bedrijfscompetenties (integriteit: handhaven van algemene of professionele, sociale en ethische normen, ook bij druk van buitenaf om hiervan af te wijken). In eenieders plangesprek, voortgangsgesprek, en beoordelingsgesprek worden de bedrijfscompetenties besproken. Bij de jaarlijkse beoordeling wordt de prestatie op het gebied van integriteit meegewogen in de beoordeling, wat vervolgens mede van invloed is op de (eventuele) salarisverhoging. Tevens wordt het thema breed binnen de organisatie

# ance

besproken. In afdelingsoverleggen wordt het thema integriteit regelmatig geagendeerd, waarbij casussen worden besproken. Hierbij gaat niet alleen de aandacht uit naar foute zaken, maar ook naar casussen waarbij een medewerker juist correct heeft gehandeld. Daarnaast worden alle ontstane casussen besproken met het MT en de teamleiders. Indien mogelijk worden ook ontstane casussen (geanonimiseerd) in de personeelsbijeenkomst besproken. Als er in de media voorbeelden voorbij komen, dan publiceren we deze op onze intranet pagina. Hiermee wordt het belang van integer handelen benadrukt.

## Controles op integriteit

In het 4-jaarlijks medewerkersonderzoek wordt mede de cultuur gemeten. Dit geeft inzicht in de ontwikkeling van cultuurelementen die raakvlakken hebben met integriteit. En op basis daarvan kunnen maatregelen worden genomen. Daarnaast wordt in elke procesaudit een frauderisicoparagraaf opgenomen, waarin het bestaan en de werking van de beheersmaatregelen omtrent frauderisico's worden getoetst.

## Wat als het toch mis gaat?

Wanneer een medewerker vermoedt of weet van het bestaan van misstanden in de organisatie en hij/zij zich niet wil of kan wenden tot zijn/haar leidinggevende, dan kan die medewerker zich beroepen op de klokkenluidersregeling. Deze regeling staat op intranet.

Mocht de medewerker vinden dat hij/zij aangaande de eigen werksituatie iemand in vertrouwen moet nemen, en waarbij de integriteitsregeling of klokkenluidersregeling geen goede faciliteiten biedt, dan kan de medewerker zich wenden tot de vertrouwenspersoon. In dat gesprek kan ook besproken worden of en welke actie ondernomen wordt. Indien toch blijkt dat een medewerkers niet het

gewenste gedrag heeft vertoond, dan worden passende (arbeidsrechtelijke) maatregelen genomen. Eind 2017 is afgesproken dat de casussen ten alle tijden, ongeacht hun zwaarte, worden vastgelegd in het personeelsdossier.

## 8.9 Visitatie

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

Zoals in de Woningwet is opgenomen, zijn corporaties verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren door een geaccrediteerd bureau. Dat betekent dat Woonwenz zich in 2019 opnieuw laat visiteren. De voorbereiding op deze visitatie zijn gestart medio 2018. Pentascope is uiteindelijk als visitatiebureau verkozen om de visitatie bij Woonwenz te gaan uitvoeren.



# Financieel beleid



# 9

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

In de wensportefeuille 2035 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. Verder is in 2018 een grove doorrekening gemaakt van diverse investeringsscenario's omtrent de duurzaamheidsopgave tot 2050. Hieruit blijkt dat het financieel mogelijk is om onze warmtevisie ten uitvoering te brengen, echter dient dit scenario verder te worden uitgewerkt om beter inzicht te krijgen in de mogelijkheden. Dit staat gepland voor 2019.

Daarnaast is het ook mogelijk om de woonlasten laag te houden. We streven er naar om de huurprijs en alle bijkomende kosten, met name de energiekosten en de servicekosten, zo laag mogelijk te houden.

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

# Financier

## 9.1 Reglement Financieel Beleid en Beheer

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

## 9.2 Waardering vastgoed

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

### De ontwikkeling van de marktwaarde

De waardering van het woonegelegenheden, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed 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 mogelijkheden om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. De marktwaarde is namelijk gebaseerd op model parameters, welke in de praktijk niet kunnen worden gerealiseerd. De ingerekende huren zijn niet marktconform, het onderhoudsniveau is gebaseerd op een korte exploitatieduur en er is geen rekening gehouden met fl. 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. Voor bedrijfsmatig onroerend goed wordt de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-daeb tak.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt in 2018 € 817 miljoen (2016; € 743 miljoen). De belangrijkste ontwikkelingen zijn Tabel 18 nader toegelicht:

Marktwaarde (x €1.000)	
<b>Marktwaarde 2017</b>	<b>743.472</b>
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	60.537
Mutaties in het bezit	15.756
Mutaties in de objectgegevens	19.774
Methodische wijzigingen handboek en software	9.858
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-32.659
<b>Marktwaarde 2018</b>	<b>816.739</b>

Tabel 18

De totale waarde van de woningportefeuille is met € 73 miljoen gegroeid naar een waarde van € 817 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9,9%.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonwenz heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd (toename van € 61 miljoen). Daarnaast is de woningvoorraad toegenomen, waardoor de marktwaarde groeit met € 16 miljoen. Ook een wijziging in de objectgegevens, specifieke gegevens op het niveau van de verhuureenheid of complex, tot een waardeverandering van circa € 19 miljoen. Dit betreft onder andere de contractuur, woz-waarde en mutatiekans. Tenslotte is de waarde veranderd doordat wijzigingen zijn doorgevoerd in



# deel

het handboek en de software en vanwege de validatie van het handboek.

### De ontwikkeling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening en een beleidsmatige beschouwing in het jaarverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, welke hiervoor is toegelicht, aangezien de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor de loan to value en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te

vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van Woonwenz in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van ons beleid niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonwenz van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

# Financier

64

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonwenz actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

## Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Woonwenz heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 317 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

van marktwaarde naar beleidswaarde (x € 1.000)		
marktwaarde		816.738
beschikbaarheid (doorexploteren)	-206.644	
betaalbaarheid (huren)	-4.833	
kwaliteit (onderhoud)	-96.294	
beheer (beheerkosten)	-8.897	
beleidswaarde		500.070

Dit impliceert dat circa 39% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

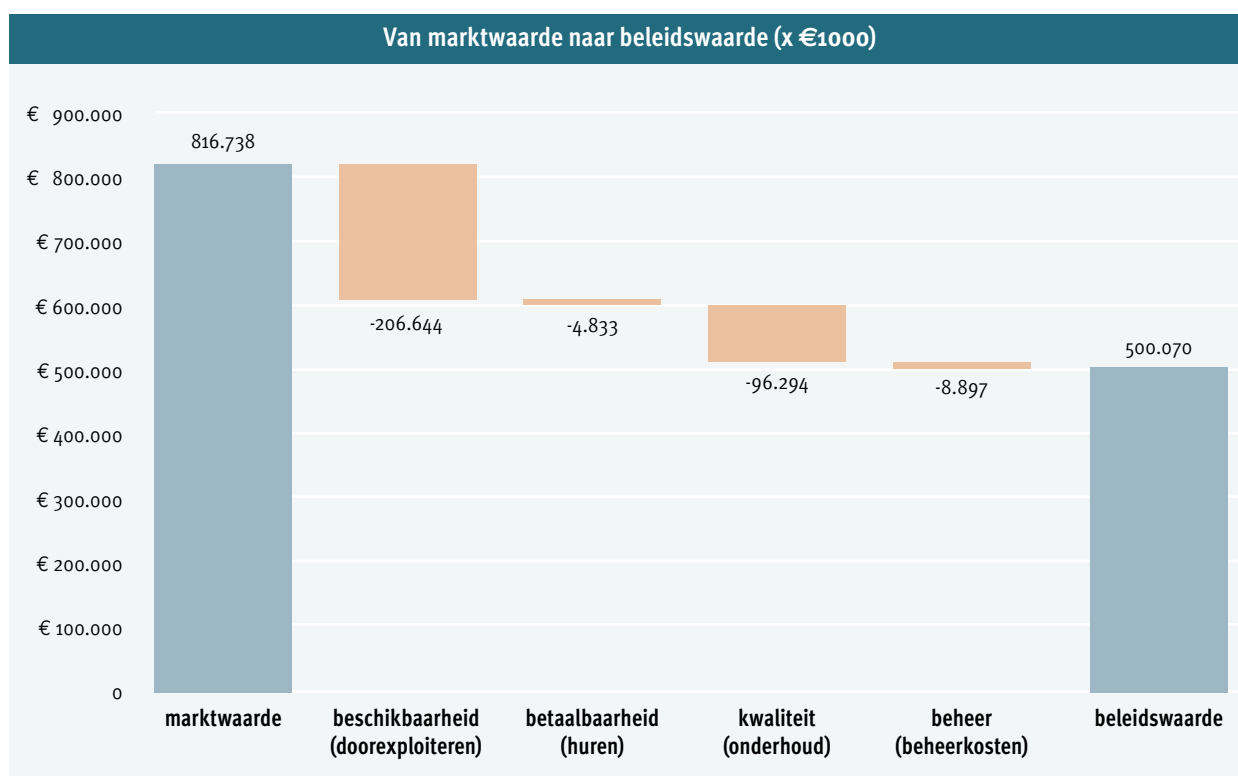
In Figuur 2 is inzichtelijk gemaakt wat het effect zou zijn op de marktwaarde als we ons eigen beleid hierin doorrekenen. Dit geeft aan wat onze maatschappelijke bijdrage is aan de samenleving.

### Beschikbaarheid

De marktwaarde is gebaseerd op een exploitatietermijn van 15 jaar, waarna een corporatie het besluit neemt voor niet gereguleerde woning om op basis van maximaal rendement de woning uit te ponden of door te exploiteren. Dit sluit niet aan bij ons eigen interne beleid, aangezien wij huurwoningen in principe willen behouden voor de doelgroep. Indien we het uitpondscenario laten vervallen in deze berekening, neemt de marktwaarde met € 207 miljoen af. Dit betekent dus dat we vanuit sociaal oogpunt € 207 miljoen laten liggen om voldoende woningaanbod beschikbaar te houden voor onze doelgroep.

### Betalbaarheid

De marktwaarde gaat er vanuit dat nadat een woning wordt opgezegd, er een marktconforme huurprijs wordt



Figuur 2

gevraagd. Ons huurbeleid is echter zeer gematigd, waarbij we nastreven om de woningen zo goedkoop mogelijk aan te bieden. Dit beleid kost ons € 4,8 miljoen. 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 € 96 miljoen minder uitgeven.

### Beheer

Vanuit de definitie van marktwaarde beredeneerd, besteden wij € 8,9 miljoen extra aan beheerskosten. Deze kosten omvatten de beheerkosten, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Aangezien het bedrijfsmodel van een woningcorporaties gebaseerd is op een langdurig beheer van het vastgoed, zijn de kosten hoger. Daarnaast zijn we vanuit wetgeving gedwongen om extra uitgaven te doen in het kader van governance en verantwoording. Indien de marktwaarde wordt berekend op basis van onze

# Financiering

66

eigen beleidsparameters, zou de waarde € 500 miljoen bedragen. De maatschappelijke bijdragen van Woonwenz bedraagt dan ook € 317 miljoen.

## 9.3 Ontwikkeling kasstromen

In 2018 is een operationeel resultaat geboekt van € 4,3 miljoen. In vergelijking tot andere jaren is dit operationeel resultaat laag, wat wordt veroorzaakt door de hoge uitgaven aan vennootschapsbelasting. In 2018 hebben we voor de eerste keer vennootschapsbelasting moeten betalen inzake de voorlopige aanslag 2017, waardoor we ook direct een voorlopige aanslag 2018 moesten betalen. Dit leidt tot een

eenmalige dubbele uitgaven aan vennootschapsbelasting. Daarnaast hebben we fors geïnvesteerd in de verbetering van ons woningbezit (€ 4,8 miljoen) en in nieuwe vastgoedontwikkelingen (€ 17,4 miljoen). Hiermee hebben we onze inkomsten ingezet om de kwaliteit van onze vastgoedvoorraad te verbeteren. Daarnaast is € 14,3 miljoen van onze leningportefeuille afgelost. Dit leidt tot een afname van circa € 30 miljoen aan liquide middelen. Dit betekent dat vanaf 2019 nieuwe financiering moet worden aangewend.

De realisatie en prognose van de liquiditeitspositie en kasstromen voor de periode 2018-2023 is opgenomen in Tabel 19.

Liquiditeitenprognose 2018-2023 (x € 1.000)	Realisatie 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
<b>Beginstand</b>	<b>38.461</b>	<b>8.619</b>	<b>11.411</b>	<b>14.735</b>	<b>933</b>	<b>3.401</b>
Operationele ontvangsten	56.885	58.607	60.151	61.863	63.395	65.152
Operationele uitgaven	-28.188	-28.732	-31.795	-31.118	-31.502	-30.517
Rente	-7.520	-7.003	-6.892	-7.780	-7.771	-7.800
Heffingen	-5.971	-5.836	-5.869	-5.985	-6.144	-6.009
Vennootschapsbelasting	-10.863	-4.176	-2.045	-2.857	-2.730	-2.764
<b>Operationele kasstroom</b>	<b>4.343</b>	<b>12.860</b>	<b>13.550</b>	<b>14.123</b>	<b>15.248</b>	<b>18.063</b>
Verkoop	2.872	1.842	1.758	1.850	1.848	1.802
Verbeteringen	-4.836	-8.553	-8.559	-3.807	-570	-190
Nieuwbouw/projecten	-17.461	-19.080	-23.109	-22.338	-15.680	-7.831
Overige investeringen	-475	-330	-449	-380	-463	-254
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-19.900</b>	<b>-26.121</b>	<b>-30.359</b>	<b>-24.676</b>	<b>-14.866</b>	<b>-6.473</b>
Aangetrokken leningen	0	33.379	37.399	9.071	4.514	1.419
Aflossingen	-14.285	-17.326	-17.266	-12.320	-2.429	-12.448
<b>Financieringsactiviteiten</b>	<b>-14.285</b>	<b>16.053</b>	<b>20.133</b>	<b>-3.248</b>	<b>2.085</b>	<b>-11.028</b>
<b>Eindstand</b>	<b>8.619</b>	<b>11.411</b>	<b>14.735</b>	<b>933</b>	<b>3.401</b>	<b>3.962</b>

Tabel 19

De liquiditeitenprognose is opgesteld op basis van de in november 2018 goedgekeurde meerjarenbegroting 2019-2023.

Winst- en verliesrekening	Begroting 2018	Realisatie 2018	Afwijking realisatie vs. begroting
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	
Huuropbrengsten	54.713	54.539	-175
Opbrengsten servicecontracten	2.274	2.037	-237
Lasten servicecontracten	-2.220	-2.121	99
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*	-7.287	-2.904	4.383
Lasten onderhoudsactiviteiten*	-15.024	-16.039	-1.015
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.811	-9.086	-275
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>23.645</b>	<b>26.426</b>	<b>2.780</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.183	2.638	455
Toegerekende organisatiekosten verkoop*	-259	-126	133
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.899	-1.707	192
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>25</b>	<b>805</b>	<b>780</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.146	-9.272	5.874
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.525	51.129	38.604
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.621</b>	<b>41.857</b>	<b>44.478</b>
Opbrengsten overige activiteiten*	459	507	48
Kosten overige activiteiten*	-853	-353	500
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-394</b>	<b>154</b>	<b>548</b>
<b>Overige organisatiekosten*</b>	<b>-155</b>	<b>-1.709</b>	<b>nvt</b>
<b>Directe kosten leefbaarheid*</b>	<b>-745</b>	<b>-809</b>	<b>-64</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>19.755</b>	<b>66.724</b>	<b>46.968</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	4	4	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	5	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.358	-7.273	85
Waardeveranderingen derivaten	345	357	12
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-7.007</b>	<b>-6.907</b>	<b>100</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>12.748</b>	<b>59.817</b>	<b>47.068</b>
Belastingen	-7.507	-6.331	1.176
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>5.241</b>	<b>53.486</b>	<b>48.244</b>

Tabel 20

Onderstaand zijn per functie de grote afwijkingen ten opzichte van de begroting toegelicht.

# Financië

## 9.4 Resultaatontwikkeling

Het geconsolideerde jaarresultaat 2018 van Woonwenz bedraagt € 53,5 miljoen positief. In de begroting 2018 was uitgegaan van een positief resultaat van € 5,2 miljoen. Deze forse winst en het grote verschil met de begroting wordt veroorzaakt door de toename van de waarde van het vastgoed.

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Vanaf verslagjaar 2017 is binnen de functionele indeling van de winst- en verliesrekening de subcategorie 'overige kosten' toegevoegd. Hieronder vallen de overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën. Daarnaast worden aan de lasten onderhoudsactiviteiten vanaf verslagjaar 2017 directe en indirecte loonkosten en indirecte beheerkosten toegerekend. Dit leidt tot een herschikking van de kostenverdeelsleutel binnen de verschillende categorieën, wat een effect heeft op alle kosten die met een sterretje (\*) zijn gemarkeerd. De begroting 2018 was nog niet gebaseerd op deze nieuwe kostenverdeelsleutel.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2018 is de opbrengst van de verkocht vastgoed hoger dan begroot. Er zijn 11 woningen verkocht in plaats van het begrote aantal van 20 woningen, maar ook zijn er kavels en grondposities verkocht welke niet waren begroot.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille bestaat uit de gerealiseerde en niet-gerealiseerde waardeverandering. De afwijking van de gerealiseerde waardeverandering wordt veroorzaakt doordat er in de begroting vanuit was gegaan dat voor 4 nieuwbouwprojecten de waardeverandering in 2017 zou plaatsvinden in plaats van in 2018. Daarnaast waren in de begroting de waardeveranderingen als gevolg van kwaliteits- en geriefsverbeteringen gerubriceerd onder de overige waardeverandering in plaats van onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De afwijking van de niet-gerealiseerde waardeverandering wordt grotendeels veroorzaakt doordat de waardeverandering van de vastgoedportefeuille in de begroting is gebaseerd op het handboek modelmatig waardering 2017, aangezien het handboek 2018 nog niet voorhanden was. Tevens is voor de waardeverandering van het te taxeren vastgoed een PM-post opgenomen, aangezien bij het opstellen van de begroting de taxatierapporten nog niet konden worden opgesteld.

### Resultaat overige activiteiten

De afwijking van het resultaat van de overige activiteiten wordt met name veroorzaakt door gewijzigde methodiek van doorbelasting, zoals omschreven onder de toelichting 'netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

### Overige organisatiekosten

De afwijking van het resultaat van de overige organisatiekosten wordt veroorzaakt door gewijzigde methodiek van doorbelasting, zoals omschreven onder de toelichting 'netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

### Leefbaarheid

In 2018 zijn de begrote uitgaven aan leefbaarheid nagenoeg uitgegeven. De geplande leefbaarheidsprojecten zijn alle gerealiseerd.

### Saldo financiële baten en lasten

De rentelasten wijken nauwelijks af van de begroting. Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening Het belastingresultaat 2018 is als volgt opgebouwd:

belastingresultaat (x € 1.000)	
acute belastingen boekjaar	-3.931
acute belastingen vorig boekjaar	441
mutatie latente belastingen	-2.841

Het belastingresultaat bestaat uit de te verwachte vennootschapsbelasting op basis van het fiscaal resultaat 2018. Daarnaast zijn er wijzigingen tussen de verwachte definitieve aanslagen en de belastingresultaten van voorgaande jaren. Tenslotte is er bij een aantal jaarrekeningposten sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Ook is er sprake van fiscaal compensabele verliezen. Hiervoor wordt een latentie gevormd, welke jaarlijks muteert.

## 9.5 Ontwikkeling bedrijfsvoering

Continu kijken wij kritisch naar de mogelijkheden voor een optimalisatie van onze opbrengsten en een minimalisatie van onze kosten. Deze kosten zijn bij ons gemiddeld, maar we zien nog mogelijkheden om deze te verlagen.

Aan de kostenkant richten wij onze aandacht op een lagere gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille.

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

Ons uitgangspunt blijft te allen tijde, dat we daar waar mogelijk, op zoek zijn naar versobering met behoud van de kwaliteit voor de huurder. Onze ambitie op de bedrijfslasten komt tot uiting in de doelstelling om een AA-score te behalen in de Aedes Benchmark, waarbij de score de prestaties aangeeft op de bouwsteen Kwaliteit en Bedrijfsvoering.

### Organisatiekosten

Uit de A-score van de Aedes Benchmark blijkt dat de organisatiekosten van Woonwenz laag zijn. Dit is veroorzaakt doordat de afgelopen jaren is gestuurd op een afname van de bedrijfslasten. Daarnaast zien we door digitalisering en veranderende werkwijzen, dat er kansen liggen om de

organisatiekosten nog verder te verlagen. Dit heeft ertoe geleid dat eind 2016 een nieuw organisatieplan is opgesteld, waarbij we inspelen op deze actualiteiten en binnen 5 jaar de formatie terugbrengen met circa 15%. De realisatie van dit plan ligt op koers.

### Onderhoudskosten

Daarnaast houden wij de onderhoudsuitgaven scherp in de gaten. Een overzicht van de uitgaven aan onderhoud is opgenomen in Tabel 21.

Onderhoudsuitgaven	Uitgaven	Uitgaven per gewogen verhuureenheid	Landelijk gem. 2017 (geharmoniseerd)
Onderhoudskosten reparatie (geharmoniseerd)	€ 2.836.000	€ 324	€ 360
Onderhoudskosten mutatie (geharmoniseerd)	€ 1.473.000	€ 169	€ 241
Onderhoudskosten planmatig (geharmoniseerd)	€ 9.162.000	€ 1.048	€ 1.022
Investerings woningverbetering	€ 4.836.000	€ 553	€ 600
<b>Totaal</b>	<b>€ 18.307.000</b>	<b>€ 2.094</b>	<b>€ 2.223</b>

Tabel 21

Uit bovenstaande vergelijking kan worden geconcludeerd dat de reparatie- en mutatieonderhoudskosten onder het landelijk gemiddelde scores. Dit is mede het gevolg van het traject dat in 2017 is gestart om het niet-planmatig onderhoud uit te besteden. Binnen het onderhoud zoeken we steeds vaker naar dergelijke langdurige contracteringen, waardoor de kwaliteit wordt gewaarborgd en de kosten lager zijn. De kosten voor het planmatig onderhoud zijn bovengemiddeld, wat het gevolg is van een aantal incidentele grote onderhoudswerkzaamheden in 2018.

# Financiële

70

Uitgangspunt voor het onderhoudsbeleid is dan ook het efficiënt organiseren van onderhoud, waarbij ons hoogwaardig kwaliteits- en serviceniveau blijft gehandhaafd.

## 9.6 Treasury

De treasury functie bij Woonwenz is gericht op het aantrekken en uitzetten van gelden om voldoende financiële middelen voor de bedrijfsvoering op korte en lange termijn te garanderen. De treasury functie is 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 2018 had de leningenportefeuille een nominale waarde van € 177.559.000. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2018 bedraagt 4,16% (4,12% in 2017). In 2019 zal naar verwachting de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille dalen van 4,16% naar 3,85%. Deze daling wordt veroorzaakt doordat in 2019 nieuwe leningen worden aangetrokken tegen een relatief lage rente en leningen met een hoge rente worden afgelost. De ontwikkeling van de totale leningportefeuille is samengevat in Tabel 22.

Ontwikkeling leningportefeuille 2018 (x € 1.000)	
<b>Saldo leningenportefeuille per 1 januari 2018</b>	<b>182.190</b>
Nieuwe leningen	0
Aflossingen	-14.285
Amortisatie extendible leningen	0
Uitgeoefende embedded derivaten	4.827
<b>Saldo leningenportefeuille per 31 december 2018</b>	<b>172.732</b>

Tabel 22

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. Per ultimo 2018 zijn alle embedded derivaten uitgeoefend en verantwoord onder het saldo van de leningportefeuille. De negatieve markwaarde van deze derivaten werd op het moment van uitoefening gefixeerd en wordt, op basis van de effectieve rekenmethode, gedurende de resterende looptijd van de onderliggende lening geamortiseerd.

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

### Gebruik financiële derivaten

#### Interne organisatie

In het treasurystatuut is opgenomen dat het alleen met toestemming van de Raad van Commissarissen is geoorloofd om rentederivaten te gebruiken voor het spreiden en beperken van renterisico's. Indien, na toestemming van de Raad van Commissarissen, wordt overgegaan tot het gebruik van derivaten, dan gelden de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Woningwet.



### Bestaande derivatenportefeuille

In 2018 bevatte de leningenportefeuille van Woonwenz één geborgde extendible fixe-leningen. Deze lening wordt in de beleidsregels gekwalificeerd als derivaat. Het betreft een lening met een nominale waarde van € 5 miljoen, waarbij de geldgever op 3 december 2018 het recht had om de lening tien jaar te continueren tegen een rente van 4,5%. Van dit recht is in 2018 gebruik gemaakt.

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

### 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 2018 deze norm niet overschreden. Ook is tot en met 2023 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. Zie hiervoor Tabel 23.

Bankinstelling	Bedrag in € 1.000
ABN-AMRO	9
Rabobank	8.607
<b>Totaal</b>	<b>8.616</b>

Tabel 23

## 9.7 Financiële continuïteit

Op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting zullen de solvabiliteit en interest coverage ratio (ICR) in de periode 2018 tot en met 2023 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. Dit kengetal is gebaseerd op basis van de beleidswaarde van het vastgoedbezit.

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2018-2023, is afgebeeld in Figuur 3. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de solvabiliteit de komende jaren zal stabiliseren.

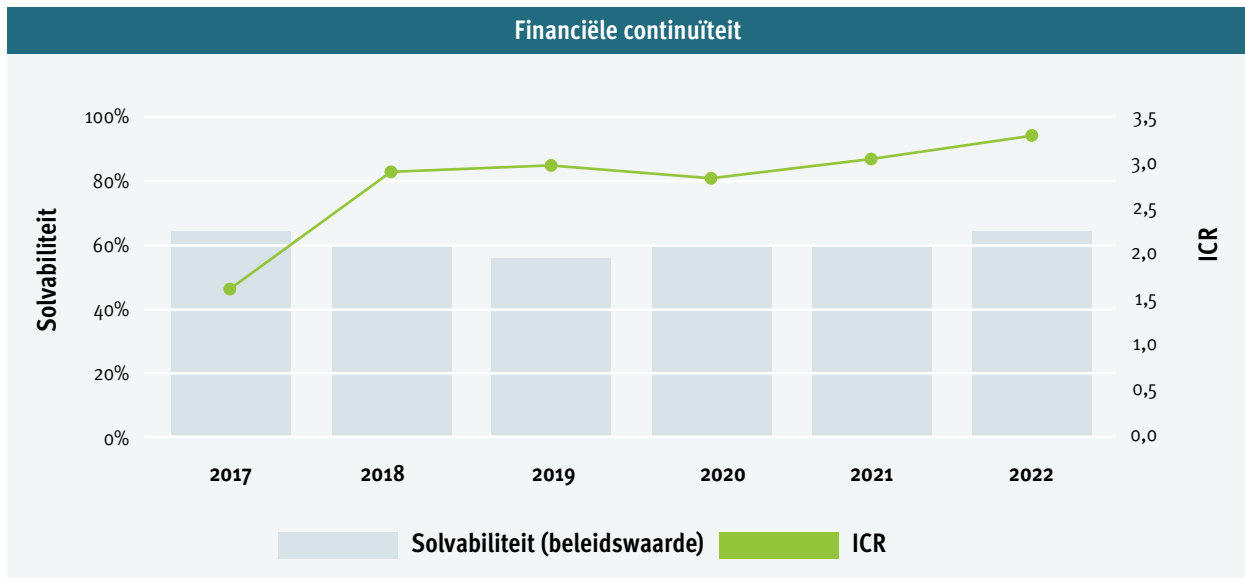
### Interest Coverage Ratio (ICR)

Om de continuïteit te garanderen dient bovendien de ICR structureel hoger dan of gelijk aan 1,4 te zijn. De ICR wordt grofweg berekend door de kasstromen uit bedrijfsoperaties te delen door de kasstromen uit rente en aflossing. De verwachte ontwikkeling van de ICR voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2017-2022, is afgebeeld in Figuur 2. Hieruit blijkt dat de ICR in 2018 tijdelijk wat lager is. Dit komt omdat in 2018 de operationele kasstroom laag is vanwege eenmalige extra uitgaven aan vennootschapsbelasting (zie paragraaf 1.3).

### 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 huidigeplannen

# Financiële



Figuur 3

voor de komende 5 jaar betaalbaar zijn. Vanaf 1 januari 2019 is hun toetsing gebaseerd op een gezamenlijk beoordelingskader.

- **Integrale beoordeling Autoriteit woningcorporaties**

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

Uit de oordeelsbrief komen de volgende bevindingen naar voren.

### Governance

Het Aw wil graag het Management Control Framework ontvangen. Dit is aan hun verzonden en tot dusver zijn hier geen vragen over gesteld.

### Integriteit

Uit de door Woonwenz ingevulde enquête omtrent opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud hebben ze geconcludeerd dat we nog verbetermogelijkheden zien. Gevraagd wordt om de enquêteresultaten nog eens goed te bespreken. De enquêteresultaten zijn besproken in het MT en inmiddels is het nieuwe inkoopbeleid vastgesteld, waardoor ook weer extra maatregelen zijn genomen.

### Rechtmatigheid

De Aw geeft aan dat het erop lijkt dat in het project Meidoornstraat uitgaven aan leefbaarheid zijn gedaan,

welke conform Woningwet niet zijn toegestaan. Dit is intern nader onderzocht, waarbij wij van mening zijn dat deze uitgaven wel terecht zijn maar dat de verantwoording hierover wellicht tot een onjuist beeld heeft geleid. Voorgenomen is om hier in de toekomst in de verantwoording beter rekening mee te houden.

- **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.

In 2018 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 2018 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.

## 9.8 Financiële kengetallen

Kengetallen		norm	2018	2017
Solvabiliteit (beleidswaarde)	≥	20%	63,0%	nb
ICR	≥	1,4	1,6	3,4
Loan to value (beleidswaarde)	≤	75%	34%	nb
Dekkingsratio (marktwaarde)	≤	70%	21%	25%
Rentelasten/woning			872	919
Operationele kasstroom/woning			521	2.228
Langlopende schulden (x € 1.000)			167.905	182.190
Beleidswaarde (x € 1.000)			500.070	nb
Marktwaarde (x € 1.000)			816.738	743.472
WOZ-waarde (x € 1.000)			1.116.000	1.044.000
Gemiddelde rentevoet leningen			4,16%	4,12%
Uitgaven leefbaarheid/woning			97	97

# Financië

## 9.9 Balans

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

74

ACTIVA	31-12-2018 (x € 1.000)	31-12-2017 (x € 1.000)
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Daeb vastgoed in exploitatie	690.869	622.265
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	125.869	121.207
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.673	6.998
	<b>822.411</b>	<b>750.470</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>4.223</b>	<b>4.734</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Leningen u/g	72	81
Latente belastingvordering	1.918	4.759
Overige vorderingen	120	120
	<b>2.110</b>	<b>4.960</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	570	855
Overige voorraden	54	58
	<b>624</b>	<b>913</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	414	147
Overheid	261	1.134
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.944	0
Overige vorderingen	59	238
Overlopende activa	359	283
	<b>3.037</b>	<b>1.802</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>8.619</b>	<b>38.461</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>841.024</b>	<b>801.340</b>

PASSIVA	31-12-2018 (x € 1.000)	31-12-2017 (x € 1.000)
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	330.735	291.564
Overige reserves	316.360	302.045
	<b>647.095</b>	<b>593.609</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	11.045	6.146
	<b>11.045</b>	<b>6.146</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	155.406	171.437
Derivaten	0	1.641
	<b>155.406</b>	<b>173.078</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers	2.991	837
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.736	7.049
Overige schulden	934	1.225
Overlopende passiva	4.491	5.111
Schulden aan kredietinstellingen	17.326	14.285
	<b>27.478</b>	<b>28.507</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>841.024</b>	<b>801.340</b>

## 9.10 Winst- en verliesrekening

Resultatenrekening	31-12-2018 (x € 1.000)	31-12-2017(x € 1.000)
Huuropbrengsten	54.539	53.610
Opbrengsten servicecontracten	2.037	1.790
Lasten servicecontracten	-2.121	-1.823
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*	-2.904	-1.385
Lasten onderhoudsactiviteiten*	-16.039	-13.241
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.086	-7.723
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>26.426</b>	<b>31.228</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.638	4.294
Toegerekende organisatiekosten verkoop*	-126	-222
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.707	-3.799
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>805</b>	<b>273</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.272	-1.337
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.129	-34.891
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>41.857</b>	<b>-36.228</b>
Opbrengsten overige activiteiten*	507	577
Kosten overige activiteiten*	-353	-419
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>154</b>	<b>158</b>
<b>Overige organisatiekosten*</b>	<b>-1.709</b>	<b>-3.025</b>
<b>Directe kosten leefbaarheid*</b>	<b>-809</b>	<b>-799</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>66.724</b>	<b>-8.393</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	4	6
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	15
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.273	-7.570
Waardeveranderingen derivaten	357	62
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.907</b>	<b>-7.487</b>
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING</b>	<b>59.817</b>	<b>-15.880</b>
Belastingen	-6.331	-10.384
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>53.486</b>	<b>-26.264</b>

# Financiering

## 9.11 Kasstroomoverzicht

76

Kasstroomoverzicht (directe methode)	31-12-2018 (x € 1.000)	31-12-2017 (x € 1.000)
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huren	54.025	54.060
Vergoedingen	2.754	1.795
Overige bedrijfsontvangsten	106	203
Renteontvangsten	5	62
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>56.890</b>	<b>56.120</b>
Personeelsuitgaven	-6.530	-6.120
Onderhoudsuitgaven	-13.665	-11.669
Overige bedrijfsuitgaven	-7.851	-7.479
Renteuitgaven	-7.525	-7.656
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-578	-41
Verhuurdersheffing	-5.393	-4.672
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-142	-134
Vennootschapsbelasting	-10.863	0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-52.547</b>	<b>-37.771</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.343</b>	<b>18.349</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
MVA ingaande kasstroom	2.898	4.352
MVA uitgaande kasstroom	-22.806	-21.578
FVA	8	53
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-19.900</b>	<b>-17.173</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-14.243	-7.266
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-42	-40
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-14.285</b>	<b>-7.306</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-29.842</b>	<b>-6.130</b>
Stand liquide middelen per 1 januari	38.461	44.591
Stand liquide middelen per 31 december	8.619	38.461
Toename/afname geldmiddelen	-29.842	-6.130



eel



# Verslag Raad van Toezicht







# 10

# Raad van

## Algemeen

Het is de taak van een Raad van Commissarissen om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen een woningcorporatie. De Raad is er op gericht om de risico's voor de organisatie te definiëren en elimineren. Leidend in deze zijn de belangen van de huidige huurders en toekomstige klanten van Woonwenz. Ook beziet de Raad de rol van de woningcorporatie als maatschappelijk ondernemer; daarbij zijn de benoemde kostbaarheden uitgangspunt. Deze kostbaarheden zijn: betaalbare kwaliteit; betrokken in kleine kernen, wijk en/of buurt, maatschappelijk gelegitimeerd, duurzame organisatie en financieel solide. De Raad staat het bestuur, gevraagd en ongevraagd, met advies en raad ter zijde. De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen Woonwenz; het Reglement Auditcommissie Woonwenz; en het Reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie. Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen, 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 2018. Als kader voor het uitoefenen van zijn toezicht hanteert de Raad:

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

## Governancecode

De statuten, het reglement voor Raad van Commissarissen en het Bestuurreglement zijn in 2018 aangepast aan de nieuwe wetgeving (op basis van de Veegwet Woningwet). Ook werd in 2018 het reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie vastgesteld.

Woonwenz voldoet aan de governancecode Woningcorporaties 2015 (zie ook hoofdstuk 8 van dit jaarverslag).

In 2017 heeft de Autoriteit Woningcorporaties bij Woonwenz een governance-inspectie gehouden. De Aw heeft geconcludeerd dat de governance in de organisatie in control is. Dit is tevens verwoord in de oordeelsbrief 2018.

## Visitatie

In 2015 is Woonwenz voor het laatst geïnspecteerd (gemiddeld resultaat een 7). Dit betekent dat er in 2019 opnieuw een visitatie dient te worden georganiseerd. In 2018 zijn de voorbereiding voor deze visitatie opgestart.

## 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 spelregels voor integer handelen binnen Woonwenz zijn vastgelegd in de integriteitscode ("eerlijkheid vanuit jezelf") d.d. 2016; deze vormt voor medewerkers, bestuur en Raad van Commissarissen de basis voor hun handelen. De integriteitscode staat op onze website. De Raad van Commissarissen heeft in 2018 geïnformeerd naar de borging van de integriteit in de organisatie van Woonwenz. Om de aandacht voor dit thema te stimuleren zijn er in 2018 workshops georganiseerd. Middels een bordspel kwamen diverse vraagstukken rondom integriteit op tafel, waarover vervolgens werd gediscussieerd. In 2018 zijn vanuit de organisatie geen directe integriteitskwesaties gemeld, wel waren er enkele aandachtspunten die besproken zijn met de betrokken medewerkers en die geanonimiseerd gedeeld zijn met de overige medewerkers en de Raad van Commissarissen.

# Toezicht

## Samenstelling Raad van Toezicht

Per 31 december 2018 was de samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam	functie	beroep en relevante nevenfunctie(s)	leeftijd	benoemd per	aftredend per
Mevr. dr. G.L. Leusink	voorzitter	Associate professor eerstelijns geneeskunde Universiteit van Nijmegen	53 jaar	01-01-2016	01-01-2020
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	vice-voorzitter	Voormalig notaris; Bestuurslid SPCD	64 jaar	01-01-2015	01-01-2019
Dhr. mr. J.P. Zanders	secretaris	Bestuurder Luan BV	70 jaar	20-03-2018	20-03-2022
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	lid	Directeur Marlon Huysmans BV; Bestuurder SoBuildings; Bestuurder st. Made Up North Amsterdam Lid RvC WonenBregburg; Lid RvC Heembouw	42 jaar	01-01-2016	01-01-2020
Dhr. H.J.G. Janssen	lid	Voormalig wethouder Voorzitter Koninklijk Nederlands Zangersverbond	64 jaar	01-01-2017	01-01-2021
Dhr. F.H.M. Poels	lid	Voormalig internationaal Manager Customer Service; voorzitter Buurt en Bewoners Netwerk, Belfeld	68 jaar	01-01-2015	01-01-2019

In de loop van 2018 gaf de heer Litjens aan dat hij voornemens was activiteiten te gaan ontwikkelen die mogelijk in concurrentie met de activiteiten van Woonwenz zouden kunnen treden. Op basis daarvan heeft hij besloten om per 1 oktober 2018 terug te treden als lid van de Raad van Commissarissen van Woonwenz. De Raad heeft daarop het besluit genomen om de ontstane vacature niet in te vullen en het aantal leden voor de Raad van Commissarissen op 6 vast te stellen. De heren

Janssen, Poels en Tijssen hebben op voordracht van de huurdersorganisatie zitting in de Raad van Commissarissen. Vanwege het eindigen van zijn eerste zittingsperiode heeft de Raad van Commissarissen zich beraden over en besloten tot de herbenoeming van de heer Tijssen, na verkregen positief advies van de huurdersorganisatie. Vervolgens werd de procedure voor de fit & propertest gestart. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven. Daarop werd de herbenoeming geëffectueerd.

# Raad van

82

De heer Poels was aftredend per 1 januari 2019. Dat was het einde van zijn tweede zittingsperiode. Daarop werd besloten eind 2018 een openbare wervingsprocedure te starten. Gelet op de samenstelling van de Raad van Commissarissen na het wegvallen van de heren Litjens en Poels werd besloten om te werven voor een kandidaat met een financieel profiel. De in 2018 ingestelde remuneratiecommissie heeft de werving begeleid. Als beste kandidaat kwam de heer Stefan Hectors naar voren en werd besloten hem onder voorwaarde van een positieve zienswijze van de Aw te benoemen tot lid van de Raad. Begin 2019 is de positieve zienswijze ontvangen en op basis daarvan zal de benoeming geëffectueerd worden. De leden van de Raad van Commissarissen hebben geen (neven)functies die hun functioneren als lid van de Raad belemmeren. Er bestaan geen overlappings met andere functies. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van de woningcorporatie en niemand onderhoudt een (in)directe band met toeleveranciers of afnemers van Woonwenz. Geen van de leden verleent andere diensten dan die voortvloeien uit zijn/haar lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt (in)direct andere banden met Woonwenz. Het reglement van de Raad van Commissarissen bevat op basis van de wetgeving en de governancecode bepalingen inzake onverenigbaarheden en tegenstrijdig belang.

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, gewenste deskundigheid en achtergrond van zijn leden.

De leden van de Raad van Commissarissen laten zich bij de uitoefening van hun taak uitsluitend leiden door het belangen van de woningcorporatie en haar huurders. Zij vervullen hun taak onafhankelijk; zonder mandaat van of ruggenspraak met enige achterban. Wel hielden in het verslagjaar de leden die op bindende voordracht van de huurdersorganisatie zitting hebben in de Raad (de heren Poels, Tijssen en Janssen) 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 Commissarissen.

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

In de statuten van Woonwenz is bepaald dat de Raad van Commissarissen jaarlijks in zijn laatste vergadering van het kalenderjaar twee personen buiten zijn kring aanwijst die ingeval van belet of ontstentenis van de gehele Raad tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen en die dan zo spoedig mogelijk voorzien in de benoeming van een voltallige Raad van Commissarissen met in achtname van het bepaalde in de statuten. Eind 2018 heeft de Raad van Commissarissen besloten de heren Poels en Van der Heijden als zodanig aan te wijzen.

## Werkwijze

De Raad van Commissarissen functioneert als team. Besluitvorming vindt doorgaans plaats na consensus. De Raad laat zich periodiek mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over de (financiële) resultaten en belangrijkste beleidsvoornemens in relatie tot de beoogde doelen, de risicobeheersing, relevante externe ontwikkelingen en de relatie met de belanghouders. Op basis van de eind 2017 gehouden zelfevaluatie is de vergaderorde herschikt en effectiever ingericht; dat is in 2018 als een verbetering ervaren.

In onderling overleg hebben de leden van de Raad van Commissarissen de aandachtsgebieden voor 2018 als volgt verdeeld:

# Toezicht

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

De individuele leden van de Raad van Commissarissen verdiepen zich in de materie, dat kan ook in werkgroepverband gebeuren. De besluitvorming blijft een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De leden van de Raad van Commissarissen 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 Commissarissen 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. Tijdens de in 2018 gehouden belanghoudersbijeenkomst was een delegatie uit de Raad van Commissarissen aanwezig.

De Raad bespreekt de door de externe accountant opgestelde managementletter en geeft in aanwezigheid

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

Middels periodieke bespreking van en toelichting op de diverse projecten informeert het bestuur de Raad van Commissarissen 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 Commissarissen. Ook vindt dan dialoog plaats tussen de Raad van Commissarissen en de OR over actuele ontwikkelingen en ontwikkelingsvraagstukken. De Raad van Commissarissen heeft toegang tot de sharepoint-omgeving van de woningcorporatie. De leden van de Raad van Commissarissen worden uitgenodigd voor de bedrijfs-nieuwjaarslunch en de -kerstbrunch; daaraan wordt op individuele basis deelgenomen.

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

### Taakopvatting

De Raad van Commissarissen 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 woningcorpo-

# Raad van

84

ratie met voldoende dynamiek en investeringsbereidheid presteert. De Raad handelt niet als een verlengstuk van het rijkstoezicht. Uitgangspunt zijn de statuten van de woningcorporatie die als toegelaten instelling ten doel heeft uitsluitend op het gebied van wonen werkzaam te zijn. De Raad van Commissarissen 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 Commissarissen zijn in de statuten en in het Reglement Raad van Commissarissen Woonwenz omschreven. De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurder liggen vast in het Bestuursreglement Woonwenz en de statuten. Deze documenten zijn te vinden op de website van de woningcorporatie.

In samenspraak tussen de Raad van Commissarissen en het Managementteam is enkele jaren geleden een inventarisatie gemaakt van de kostbaarheden (waarop Woonwenz te allen tijde aanspreekbaar is). Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

#### **Betaalbare kwaliteit**

Wij vinden dat iedereen binnen de doelgroep 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. In de overleggen van de Raad van Commissarissen hebben de benoemde kostbaarheden steeds gediend als leidraad in de discussies.

In 2018 zijn, tijdens een workshop onder externe begeleiding, deze kostbaarheden en de strategische risico's door de Raad van Commissarissen en het managementteam geëvalueerd en herijkt; bovendien is de visie over de sturing en beheersing van de organisatie vertaald naar het risicomanagementsysteem dat is vastgelegd in een Management Control Framework.

# Toezicht

## Onderwerpen Raad van Commissarissen

In het verslagjaar vergaderde de Raad van Commissarissen zeven maal in aanwezigheid van de bestuurder; en zevenmaal vond een intern beraad (zonder bestuurder) plaats. Tijdens een van de vergaderingen werden op basis van de interne risicobeheersings- en controlesystemen buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder door de Raad van Commissarissen met de accountant en de controller de risico's besproken. Daarbij werden er geen bijzonderheden geconstateerd. In het najaar werd tijdens een intern beraad het eigen functioneren geëvalueerd. Verder werden tijdens twee bijeenkomsten met het voltallige MT de projectenportefeuille besproken en vond er een bezoek op locatie plaats aan het nieuwbouwproject Stadhoudersstraat/Dautzenbergstraat.

Aan de hand van interne rapportages, 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 Commissarissen vastgesteld dat de financiële continuïteit is gewaarborgd. De beraadslagingen van de Raad van Commissarissen worden vastgelegd in een verslag en besluitenlijst.

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

- WSW business risk analyse 2017;
- Herbenoeming van de heren Litjens en Zanders;
- Vaststelling Fiscaal Statuut;
- Nevenfuncties RvC-leden en PE-punten;
- Resultaten Medewerkerstevredenheidsonderzoek;
- Integriteit;
- Belanghoudersbijeenkomst;
- Investeringsprojecten;
- Organisatie-ontwikkeling;
- Inkoopbeleid;
- Doelen bestuurder;

- Auditrapporten klantenservice, communicatie, zelf aangebrachte voorzieningen, autorisaties, best practice ERP en informatiemanagement;
- Herijking strategische risico's;
- Vaststelling Management Control Framework;
- Stand van zaken uitbesteding Niet Planmatig Onderhoud en geriefsverbeteringen;
- Managementrapportages;
- Jaarverslag Raad van Toezicht 2017;
- Goedkeuring jaarstukken 2017;
- Accountantsverslag 2017 (in aanwezigheid accountant);
- Voorgenomen activiteiten gemeenten Venlo en Horst aan de Maas;
- Aanpassing Statuten, Reglement Raad van Commissarissen en Reglement Bestuur;
- Vaststelling Reglement Remuneratie-commissie;
- Implementatie nieuw primair automatiseringssysteem (EOS);
- Visie op transitie naar CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050;
- Position paper begroting 2018-2023;
- Governance-agenda;
- Jaarverslag regionale Geschillencommissie;
- Aedes benchmark;
- Stand van zaken informatiebeveiliging
- Management Letter 2018 (in aanwezigheid accountant);
- Goedkeuring begroting 2018, bespreking meerjarenbegroting 2018-2023;
- Voorbereiding visitatie 2019;
- Treasuryjaarplan 2018;
- Benoeming ten behoeve van invulling Raad van Commissarissen bij ontstentenis Raad van Commissarissen.

Met de Ondernemingsraad is gesproken over hun visie op de organisatie.

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

# Raad van

86

## Zelfevaluatie

Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen uitgebreid haar eigen functioneren. Dit gebeurt veelal tijdens de besloten beraden; de mening van de directeur-bestuurder die de voorzitter tijdens hun bilaterale overleggen monitort wordt daarbij meegenomen. In 2018 is tijdens de zelfevaluatie onder andere gesproken over de communicatie met de stakeholders, optimalisatie betrokkenheid Raad van Commissarissen bij leefbaarheidsprojecten, het plaatsen van investeringsvoorstellen in de context van de wensportefeuille en de wijkvisies. Overall werd geconcludeerd dat 2018 een druk jaar was.

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

## Auditcommissie

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

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

De auditcommissie bestaat uit tenminste twee leden van de Raad. In 2018 waren de heren Tijssen (voorzitter) en

Litjens lid van deze commissie. De controller is belast met het secretariaat van de auditcommissie. Daarnaast kan de auditcommissie de directeur-bestuurder, de controller en/of iedere leidinggevende of werknemer, de externe accountant en/of andere deskundigen uitnodigen de vergaderingen van de auditcommissie bij te wonen, of te overleggen met leden of adviseurs van de auditcommissie.

In 2018 hebben vier vergaderingen plaatsgevonden.

Tijdens deze vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Management Control Framework
- Fiscale visie en doelstellingen
- Gewijzigd verkoopbeleid
- Accountantsverslag 2017
- Jaarrekening 2017
- Jaarverslag 2017
- Bespreken herijkte risico's op basis van uitkomsten workshop
- Plan van aanpak aantrekken lening
- Position paper begroting 2019-2023
- Assurance-rapport dVi
- Managementletter
- Begroting 2019-2023
- Evaluatie treasurystatuut
- Treasuryjaarplan 2019
- Auditrapport autorisaties
- MARAP rapportage
- Terugkoppeling gesprekken directeur-bestuurder met accountant

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

## Accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen 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 Commissarissen unaniem besloten



# Toezicht

Datum	cursus/ bijeenkomst	J.P. Zanders	P.H.M.J. Tijssen	H.J.G. Janssen	G.L. Leusink	M.A.P. Huysmans	F.H.M. Poels
	Overloop PE 2017	1	3,5	6	10	2	5
10-04-18	Toezicht op duurzaamheid			5			
12/13/13-04-18	Conferentie RvC en bestuur					4	
04-09-18	VTW leergang voor de vz van de RvC		15				
12-09-18	C* RvC bijeenkomst het bestaansrecht van de volkshuisvesting			4			
04-10-18	VTW masterclass de RvC, de accountant en de auditcie.					5	
06-11-18	Strategisch risicomanagement	3					
08-11-18	Verbindingen en allianties	3					
29-11-18	Belangenverstrengeling en integriteit	3					
	<b>Totaal aantal PE-punt</b>	<b>10</b>	<b>18,5</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>5</b>

# Raad van

88

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

## Beloning

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen valt binnen de vigerende wettelijke kaders van de WNT2 en de beroepsregel van de VTW. De bezoldiging is dienovereenkomstig voor 2018 vastgesteld op € 12.000,00 voor de leden en € 18.000,00 voor de voorzitter (genoemde bedragen zijn exclusief BTW). De leden van de Raad ontvangen geen onkostenvergoeding.

## PE-punten

De leden van de Raad van Commissarissen zijn zich bewust van het belang van permanent educatie en voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW (het behalen van in totaal 5 PE-punten in 2018; met compensatie mogelijkheid van in 2017 teveel behaalde PE-punten). Onderstaand een overzicht van de in 2018 behaalde PE-punten. Iedereen heeft aan de PE-verplichting voldaan.

## Beoordeling bestuurder

De bestuurder wordt op zijn prestaties beoordeeld in lijn met het oordeel van de Raad op het functioneren van de woningcorporatie. In een intern beraad is het functioneren over 2018 positief beoordeeld en heeft de Raad van Commissarissen uitgesproken zeer tevreden te zijn over het functioneren van de bestuurder.

Het bruto maandinkomen van de bestuurder bedroeg per 31 december 2018 € 10.253,62. Door de Raad van Commissarissen werd aan hem een 13e maand als bonus

toegekend. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de bestuurder zorgvuldig manoeuvreert en stuurt om het gewenste resultaat te krijgen (zowel in- als extern); hij gaat daarbij altijd voor een gezamenlijk doel en resultaat. Tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder vindt in een open dialoog afstemming over de strategie plaats.

De bonus is onderdeel van de met de directeur-bestuurder gemaakte contractuele afspraken. De secundaire arbeidsvoorwaarden, waaronder een auto en het werkgeversaandeel sociale premies en pensioenlasten, zijn conform de CAO-woon diensten. De beloning van de bestuurder valt onder de overgangsregeling van de Wet Normering Topinkomens.

In 2013 is de bestuurder toegetreden tot de Raad van Toezicht van Pergamijn (zorgverlener voor mensen met een verstandelijke beperking); voor deze functie ontvangt hij een vergoeding van Pergamijn. In 2018 is de bestuurder, na instemming van de Raad van Commissarissen toegetreden tot de van de Raad van Toezicht van Plato (organisatie voor lagere onderwijsgemeenschappen in Brabant). Voor deze functie ontvangt hij een vergoeding van Plato.

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

## Tot slot

De organisatie heeft het jaarverslag 2018 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van de organisatie. De Raad van Commissarissen 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

# Toezicht

met de statuten. De woongelegheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De Raad van Commissarissen en haar individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld. De Raad van Commissarissen zal er voor waken dat Woonwenz haar focus transparant blijft uitdragen en waar mogelijk versterkt. De Raad van Commissarissen waardeert de inspanningen van bestuur en medewerkers, die resulteerden in de prestaties in 2018.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen:

G.L. Leusink, voorzitter

P.H.M.J. Tijssen, vice-voorzitter

M.A.P. Huysmans

H.J.G. Janssen

J.P. Zanders

S.M.Hectors

Venlo, juni 2019



# Overig



# 11

## 11.1 Verenigingen van Eigenaren

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaren:

- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 37 tot en met 59 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 61 tot en met 83 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 85 tot en met 115 (oneven nummers) en Drie Decembersingel 181 tot en met 215 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 tot en met 56 (even nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Tegelseweg 138 tot en met 166 (even nummers), 160A tot en met 166A (even nummers) en nummer 162B te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Regentessestraat/ Antoniusstraat te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementengebouw Laurentiusstraat 8 tot en met 56 (even nummers) te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars appartementencomplex Pepijn te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars gebouw Gelreplein/ Veldenseweg te Venlo;
- Vereniging van eigenaars flatgebouw De Rijnhorst;
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 7 tot en met 41 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 43 tot en met 77 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 1 tot en met 12 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 13 tot en met 24 te Venlo;

- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 25 tot en met 36 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars “Renaissance” gelegen aan de Kerkhofweg nummer 5 tot en met 27 (oneven nummers) en 15a tot en met 23a (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Wilhelminastraat 3, 3 A, 5, 5 A, 7 en 7 A en aan de Scholtisstraat 14 tot en met 52 (even nummers) te Velden;
- Vereniging van Eigenaars van het gebouw, genaamd “Het Bondsgebouw”, gelegen te Venlo aan de Herungerstraat 22 tot en met 44 (even nummers);
- Vereniging van Eigenaars Crescendo, gelegen te Venlo aan de Via Crescendo;
- Vereniging van Eigenaren Blok 't Schriksel, gelegen te Venlo;
- Vereniging van Eigenaren 't Bolveld, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaren Mulden, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaren Tuiles du Nord, gelegen te Belfeld.

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

Per ultimo boekjaar 2018 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 2018





# 12

## Inhoudsopgave

I	Balans per 31 december 2018	96
II	Winst- en verliesrekening 2018	98
III	Kasstroomoverzicht	99
IV	Waarderingsgrondslagen	101
V	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	102
VI	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	107
VII	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	109
VIII	Toelichting op de balans	110
IX	Toelichting op de winst- en verliesrekening	128
X	Ondertekening van de jaarrekening	139
XI	Overige gegevens	140
XII	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	153



## I BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(na resultaatbestemming)

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
<b>Vaste activa</b>		
1. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	690.869	622.265
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	125.869	121.207
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.673	6.998
	<u>822.411</u>	<u>750.470</u>
2. <u>Materiële vaste activa</u>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.223	4.734
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 Leningen u/g	72	81
3.2 Latente belastingvordering	1.918	4.759
3.3 Overige vorderingen	120	120
	<u>2.110</u>	<u>4.960</u>
<b>Vlottende activa</b>		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	570	855
4.2 Overige voorraden	54	58
	<u>624</u>	<u>913</u>
5. <u>Vorderingen</u>		
5.1 Huurdebiteuren	414	147
5.2 Overheid	261	1.134
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.944	0
5.4 Overige vorderingen	59	238
5.5 Overlopende activa	359	283
	<u>3.037</u>	<u>1.802</u>
6. <u>Liquide middelen</u>	8.619	38.461
<b>Totaal</b>	<u><u>841.024</u></u>	<u><u>801.340</u></u>

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
<b>Passiva</b>		
7. <u>Eigen vermogen</u>		
7.1 Herwaarderingsreserve	330.735	291.564
7.2 Overige reserves	316.360	302.045
	<b>647.095</b>	<b>593.609</b>
8. <u>Voorzieningen</u>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.045	6.146
	<b>11.045</b>	<b>6.146</b>
9. <u>Langlopende schulden</u>		
9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	155.406	171.437
9.2 Derivaten	0	1.641
	<b>155.406</b>	<b>173.078</b>
10. <u>Kortlopende schulden</u>		
10.1 Schulden aan leveranciers	2.991	837
10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.736	7.049
10.3 Overige schulden	934	1.225
10.4 Overlopende passiva	4.491	5.111
10.5 Schulden aan kredietinstellingen	17.326	14.285
	<b>27.478</b>	<b>28.507</b>
<b>Totaal</b>	<b>841.024</b>	<b>801.340</b>

## II WINST- EN VERLIESREKENING 2018

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
11.1 Huuropbrengsten	54.539	53.610
11.2 Opbrengsten servicecontracten	2.037	1.790
11.3 Lasten servicecontracten	-2.121	-1.823
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.904	-1.385
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.039	-13.241
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.086	-7.723
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)</b>	<b>26.426</b>	<b>31.228</b>
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.638	4.294
12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-126	-222
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.707	-3.799
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>805</b>	<b>273</b>
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.272	-1.337
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.129	-34.891
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>41.857</b>	<b>-36.228</b>
14.1 Opbrengsten overige activiteiten	507	577
14.2 Kosten overige activiteiten	-353	-419
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	<b>154</b>	<b>158</b>
15.1 Overige organisatiekosten	-1.709	-3.025
16.1 Directe kosten leefbaarheid	-809	-799
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>66.724</b>	<b>-8.393</b>
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	4	6
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	15
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.273	-7.570
17.5 Waardeveranderingen derivaten	357	62
<b>Saldo financiële baten en lasten (17)</b>	<b>-6.907</b>	<b>-7.487</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>59.817</b>	<b>-15.880</b>
18.1 Belastingen	-6.331	-10.384
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>53.486</b>	<b>-26.264</b>

### III KASSTROOMOVERZICHT 2018 (DIRECTE METHODE)

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	54.025	54.060
Vergoedingen	2.754	1.795
Overige bedrijfsontvangsten	106	203
Renteontvangsten	5	62
Saldo ingaande kasstromen	56.890	56.120
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-6.530	-6.120
Onderhoudsuitgaven	-13.665	-11.669
Overige bedrijfsuitgaven	-7.851	-7.479
Rente-uitgaven	-7.525	-7.656
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-578	-41
Verhuurdersheffing	-5.393	-4.672
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-142	-134
Vennootschapsbelasting	-10.863	0
Saldo uitgaande kasstromen	-52.547	-37.771
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.343</b>	<b>18.349</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstromen</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.477	4.013
Verkoopontvangsten grond	1.421	339
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.898	4.352
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-17.461	-6.841
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-4.836	-13.186
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-2
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-483	-1.461
Externe kosten bij verkoop	-26	-88
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-22.806	-21.578
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.908	-17.226
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	8	53
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	8	53
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-19.900</b>	<b>-17.173</b>

	<b>2018</b> (x € 1.000)	<b>2017</b> (x € 1.000)
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-14.243	-7.266
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-42	-40
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-14.285</b>	<b>-7.306</b>
Mutatie liquide middelen	<b>-29.842</b>	<b>-6.130</b>
Liquide middelen per 1-1	38.461	44.591
Liquide middelen per 31-12	8.619	38.461
Mutatie liquide middelen	<u>-29.842</u>	<u>-6.130</u>

## IV WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### Regelgeving

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

### Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging toptfunctionarissen 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 21 juni 2019.

### Oordelen en schattingen

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

### Overige verbindingen

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

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaars:

- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 37 tot en met 59 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 61 tot en met 83 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars 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 ('slapend') appartementengebouw Laurentiusstraat 8 tot en met 56 (even nummers) te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') appartementencomplex Pepijn te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') gebouw Gelreplein/Veldenseweg te Venlo;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') flatgebouw De Rijnhorst;
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 7 tot en met 41 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 43 tot en met 77 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 1 tot en met 12 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 13 tot en met 24 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 25 tot en met 36 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars "Renaissance" gelegen aan de Kerkhofweg nummer 5 tot en met 27 (oneven nummers) en 15a tot en met 23a (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars van het gebouw gelegen aan de Wilhelminastraat 3, 3 A, 5, 5 A, 7 en 7 A en aan de Scholtisstraat 14 tot en met 52 (even nummers) te Velden;
- Vereniging van eigenaars van het gebouw, genaamd "Het Bondsgebouw", gelegen te Venlo aan de Herungerstraat 22 tot en met 44 (even nummers);
- Vereniging van eigenaars Crescendo, gelegen te Venlo aan de Via Crescendo;
- Vereniging van eigenaars Blok 't Schriksel, 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 2018 verwaarloosbaar is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Woonwenz gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407, lid 1 sub a BW.

### Salderen

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

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

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonwenz de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

## V Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### Vastgoedbeleggingen

#### (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

##### Classificatie en kwalificatie

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

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

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

##### Complexindeling

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

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

##### Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

##### Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethoden. 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

#### **Uitgaven na eerste verwerking**

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

#### **Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde 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 2018 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 “overige waardeveranderingen”.

#### **Grondposities**

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

### **Materiële vaste activa**

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

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

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

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



## Financiële vaste activa

### Latente belastingvorderingen

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

### Vorderingen

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

## Voorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

### Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## Vlottende vorderingen

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

## Liquide middelen

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

## Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

## Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

## Voorzieningen

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

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

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig 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 "overige waardeveranderingen".

## Belastingen

### Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### Latente belastingen

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

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

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

## Langlopende schulden

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

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

## Kortlopende schulden

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

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

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

## Geamortiseerde kostprijs

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

## Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

## Derivaten en hedge accounting

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

### In een contract besloten ('embedded') derivaten

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

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

Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden aangewezen als onderdeel van een hedgerelatie en hedge-accounting kan worden toegepast wordt het afgescheiden derivaat geïnclassificeerd 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 leningovereenkomsten 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 leningovereenkomst 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". Per balansdatum bezit Woonwenz géén leningovereenkomsten met daarin nog niet geëxpireerde emdedded 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 opgenomen van financiële activa en passiva

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

## VI Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

### Algemeen

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

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

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

### Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woonwenz, 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, onderhoud, overige organisatiekosten, verkoop en nieuwbouw.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Netto resultaat overige activiteiten

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

### **Overige organisatiekosten**

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

### **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals 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.

### **Personeel**

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

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

### **Belastingen**

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

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

## VII GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

## VIII TOELICHTING OP DE BALANS

### 1. Vastgoedbeleggingen

	<b>2018</b> <small>(x € 1.000)</small>	<b>2017</b> <small>(x € 1.000)</small>
1. DAEB vastgoed in exploitatie	690.869	622.265
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	125.869	121.207
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.673	6.998
	<u>822.411</u>	<u>750.470</u>

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	<b>2018</b> <small>(x € 1.000)</small>	<b>2017</b> <small>(x € 1.000)</small>	<b>2018</b> <small>(x € 1.000)</small>	<b>2017</b> <small>(x € 1.000)</small>
Boekwaarde 1 januari	622.265	690.370	121.207	78.652
Mutaties:				
Opleveringen	16.717	5.665	324	38
Investerings	6.021	6.022	254	168
Desinvesteringen	-933	-7.893	-352	-620
Herclassificatie	0	-40.649	0	40.649
Aanpassingen marktwaarde	46.799	-31.250	4.436	2.320
Totaal van de mutaties	<u>68.604</u>	<u>-68.105</u>	<u>4.662</u>	<u>42.555</u>
Boekwaarde 31 december	<u><b>690.869</b></u>	<u><b>622.265</b></u>	<u><b>125.869</b></u>	<u><b>121.207</b></u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>314.348</u>	<u>277.273</u>	<u>20.217</u>	<u>18.059</u>

	3. Vastgoed in ontw. bestemd voor de eigen exploitatie	
	<b>2018</b> <small>(x € 1.000)</small>	<b>2017</b> <small>(x € 1.000)</small>
Boekwaarde 1 januari	6.998	4.287
Mutaties:		
Opleveringen	-17.041	-5.703
Investerings	20.089	14.393
Desinvesteringen	0	0
Onrendabele toppen onttrokken uit voorziening	-4.373	-5.979
Totaal van de mutaties	<u>-1.325</u>	<u>2.711</u>
Boekwaarde 31 december	<u><b>5.673</b></u>	<u><b>6.998</b></u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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

	2018	2017	waarderings-variant
Eengezinswoningen	3.872	3.801	basis
Meergezinswoningen	4.323	4.237	basis
Studenteneenheden	128	135	basis
Niet reguliere woningen	9	9	basis
Zorgvastgoed (intramuraal)	15	15	basis
Maatschappelijk onroerend goed	21	20	basis
Exoten( zendmasten)	0	17	basis
Parkeren	1.380	1.338	basis
Eengezinswoningen	0	10	full
Meergezinswoningen	0	39	full
Maatschappelijk onroerend goed	4	4	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	96	94	full
Exoten(rafelranden)	506	495	WOZ-waarde
<b>Totaal</b>	<b>10.354</b>	<b>10.214</b>	

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

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

In tegenstelling tot de voorschriften uit het handboek modelmatig waarden zijn de 17 zendmastinstallaties volgens de basis versie (BOG waardering) gewaardeerd in verband met het ontbreken van noodzakelijke marktinformatie. Daarnaast is het twijfelachtig of er een belegingsmarkt voor is. in 2018 zijn deze eenheden uit de marktwaarde waardering gehaald.

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 woongeleggenheid 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:

<b>Parameters woongeleggenheden:</b>	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853
Instandhoudingsonderhoud opslag per vhe opslag -EGW	€ -44	€ -44	€ -44	€ -44
Instandhoudingsonderhoud opslag per vhe - MGW	€ -	€ -	€ -	€ -
Instandhoudingsonderhoud opslag per vhe – Studenteneenheid zelfstandig	€ -322	€ -322	€ -322	€ -322
Instandhoudingsonderhoud opslag per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig	€ -322	€ -322	€ -322	€ -322
Instandhoudingsonderhoud opslag per vhe – Zorggeenheid (extr.muraal)	€ -112	€ -112	€ -112	€ -112
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 199	€ 199	€ 199	€ 199
Mutatieonderhoud per vhe – Zorggeenheid (extr.muraal)	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Opslag instandhoudingsonderhoud afhankelijk van het bouwjaar in diverse klasse conform handboek				
Opslag instandhoudingsonderhoud afhankelijk van de oppervlakte in diverse klasse conform handboek				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 403	€ 403	€ 403	€ 403
Beheerkosten per vhe – Zorggeenheid (extr.muraal)	€ 395	€ 395	€ 395	€ 395
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%



	2019	2020	2021	2022 e.v.
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)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56%	0,59%	0,59%	0,59%

<b>Parameters woonegelegenheden:</b>	2019	2020	2021	2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,55%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren (gemiddeld)	62,48%	62,48%	62,48%	62,48%
Mutatiekans bij uitponden (gemiddeld)	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet zelfstandige eenheden (gemiddeld)	7,71%	7,71%	7,71%	7,71%
Disconteringsvoet onzelfstandige eenheden (gemiddeld)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid.

<b>Parameters zorgvastgoed, maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed:</b>	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO ZOG	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO MOG	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO BOG	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO ZOG	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO MOG	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO BOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
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 ZOG (gemiddeld)	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%
Disconteringsvoet MOG (gemiddeld)	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%
Disconteringsvoet BOG (gemiddeld)	8,76%	8,76%	8,76%	8,76%

<b>Parameters parkeerplaatsen:</b>	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 26	€ 26	€ 26	€ 26
Beheerkosten – garagebox	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%

#### Inschakeling taxateur

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

#### Toepassing vrijheidsgraden

Woonwenz heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (BOG en deels voor maatschappelijk onroerendgoed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen. De hierna genoemde vrijheidsheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking t.o.v. de basis variant.

#### Schematische vrijheid:

Deze vrijheidsgraad is bij één object toegepast. Bij dit object 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 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 TMS-rekenmodel.

#### Markthuur(stijging):

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.

#### Exit yield:

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

#### Leegwaarde(stijging):

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Disconteringsvoet:

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

#### Mutatie- en verkoopkans:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Onderhoud:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2018 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

#### Technische splitsingskosten:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Bijzondere omstandigheden:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Erfpacht:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Exploitatiescenario's:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Schattingen:

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de totale portefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde <sup>1</sup>	
			(x € 1.000)	in % reële waarde
Reguliere huurstijging 2019 (prijsinflatie)	2,50%	-1,00%	-29.291	-3,59%
Mutatiegraad	7,96%	-3,98%	-94.716	-11,60%
Risicovrije rentevoet	0,44%	0,56%	-40.696	-4,98%
Instandhoudingsonderhoud per VHE	€ 952	€ 200	-26.585	-3,26%
Leegwaardestijging 2019	4,60%	-1,00%	-3.392	-0,42%

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

#### **WOZ waarde**

De totale WOZ waarde van het bezit van Woonwenz conform aanslagjaar 2019, met waardepeildatum 1 januari 2018, bedraagt € 1.116.000.000. De totale waarde op peildatum 1 januari 2017 was € 1.044.000.000.

## Beleidswaarde

### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonwenz en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonwenz. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Indien full versie, wordt uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonwenz hanteert in haar beleid de volgende streefhuren in % van de maximaal redelijke huur.
  - a) Eensgezinswoningen en senioren woningen streefhuur is 75% van de maximaal redelijke huur.
  - b) Meergezinswoningen zonder lift streefhuur is 78% van de maximaal redelijke huur.
  - c) Meergezinswoningen met lift streefhuur is 85% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonwenz hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a) Eensgezinswoningen (EGW) norm in beleidswaarde € 1.962.
  - b) Meergezinswoningen (MGW) norm in beleidswaarde € 2.194.
  - c) Studenteneenheden norm in beleidswaarde € 1.663.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonwenz hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a) Eensgezinswoningen (EGW) norm in beleidswaarde € 777.
  - b) Meergezinswoningen (MGW) norm in beleidswaarde € 893.
  - c) Studenteneenheden norm in beleidswaarde € 758.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Woonwenz heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2018
Disconteringsvoet	7,33%
Streefhuur per maand per woning	€ 587,48
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 2.914,01

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op de beleidswaarde (in % van de beleidswaarde)
<b>Effect op de beleidswaarde:</b>			
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -36.520	-7,31%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 23.062	4,62%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -17.478	-3,50%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

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

	2018 (x € 1.000)
Eengezinswoningen (EGW)	252.425
Meergezinswoningen (MGW)	207.661
Studenteneenheden (STUD)	444
Bedrijfsmatig onroerendgoed	16.270
Maatschappelijk onroerend goed	8.371
Zorgvastgoed (intramuraal)	6.182
Parkeergelegenheden	8.717
<b>Totaal beleidswaarde</b>	<b>500.070</b>
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	816.738
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	316.668

#### Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

Effect op de beleidswaarde:	x € 1.000	x € 1.000
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>		<b>€ 816.738</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-206.644	
Betaalbaarheid (huren)	-4.833	
Kwaliteit (onderhoud)	-96.294	
Beheer (beheerkosten)	-8.897	
<b>Subtotaal</b>		<b>€ -316.668</b>
<b>Beleidswaarde</b>		<b>€ 500.070</b>

#### Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 330 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigenvermogen begrepen (2017: € 291 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit 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. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 316 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonwenz. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale(DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### Verstreckte zekerheden

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

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

### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 493.000 (2017: € 320.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	10.264	8.725
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.530	-5.008
Boekwaarde 1 januari	<u>4.734</u>	<u>3.717</u>
Mutaties:		
Investerings	444	1.539
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Afschrijvingen	-955	-522
Totaal van de mutaties	<u>-511</u>	<u>1.017</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	10.708	10.264
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.485	-5.530
Boekwaarde 31 december	<u>4.223</u>	<u>4.734</u>

#### Afschrijvingen

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

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

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

## 3. Financiële vaste activa

### 3.1 Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Stand 1 januari	81	89
Aflossingen	-9	-8
Stand 31 december	<u>72</u>	<u>81</u>

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

De aflossingsverplichting in 2019 is € 8.901, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 51.642 en de aflossingsverplichting langer dan 5 jaar is € 11.928.

### 3.2 Latente belastingvordering(en)

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

#### Vastgoed in ontwikkeling

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

#### Fiscaal verrekenbare verliezen

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

#### Leningen o/g

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

#### Vastgoed in exploitatie

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de waardering van deze tijdelijke verschillen is rekening gehouden met tijdelijke verschillen voor zover beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Dit vindt zijn uiting in het waarden van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende tien jaar, naar verwachting, worden verkocht (200 woningen). Tevens is rekening gehouden met de afwikkeling van tijdelijke verschillen voor woongelegenheden waarvoor een definitief sloopbesluit is genomen. Deze latentie is tegen de nominale waarde opgenomen, waarbij de fiscale waarde van de te verkopen en te slopen woningen ultimo boekjaar hoger is dan de commerciële waarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2018 € 817 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt per ultimo 2018 € 880 miljoen. Per ultimo 2017 is dit € 744 miljoen, respectievelijk € 837 miljoen. Het waarderingsverschil van € 63 miljoen (€ 93 miljoen in 2017) wordt niet volledig gewaardeerd omdat er 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	
	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van materiële vaste activa in ontwikkeling	157	1.449	-1.292	-525
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	574	1.645	-1.071	1.918
Verrekenbare verliezen	149	490	-341	-6.196
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g	1.038	1.175	-137	-149
	<b>1.918</b>	<b>4.759</b>	<b>-2.841</b>	<b>-4.952</b>

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2018:

	Jaarrekening (x € 1.000)	Fiscaal (x € 1.000)	Vershil (x € 1.000)	25% (x € 1.000)
Waarde van materiële vaste activa in ontwikkeling	570	1.196	626	157
Waarde van vastgoed in exploitatie	816.738	880.697	63.959	15.990
- af: niet gewaardeerd:				-15.415
Waarde verrekenbare verliezen	0	595	595	149
Waarde van leningen o/g	0	4.151	4.151	1.038
	<b>817.308</b>	<b>886.639</b>	<b>69.331</b>	<b>1.918</b>

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

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Stand 1 januari	4.759	9.711
Mutatie in het verslagjaar	-2.841	-4.952
Stand 31 december	<b>1.918</b>	<b>4.759</b>

### 3.3 Overige vorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Stand 1 januari	120	164
Ontvangen bijdragen	0	-44
Stand 31 december	<u>120</u>	<u>120</u>

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

## 4. Voorraden

### 4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Stand 1 januari	855	1.918
Overboeking "materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie"	0	0
Investerings	220	184
Desinvesteringen	-505	-1.247
Voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Stand 31 december	<u>570</u>	<u>855</u>

#### Toelichting met betrekking tot sociaal en commercieel vastgoed bestemd voor verkoop

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

Verwachte verkopen	Boekwaarde		Verwachte opbrengstwaarde (x € 1.000)
	Aantal	31-12-2018 (x € 1.000)	
Sociaal vastgoed: woningen			
2019	14	1.176	1.711
2020 tot en met 2023	<u>56</u>	<u>4.729</u>	<u>6.569</u>
	<u>70</u>	<u>5.905</u>	<u>8.280</u>
Commercieel vastgoed:			
2019 (woningen)	1	110	174
2019 (commerciële ruimten)	0	0	0
2020 tot en met 2023 (woningen)	4	466	669
2020 tot en met 2023 (commerciële ruimten)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5</u>	<u>576</u>	<u>843</u>

### 4.2 Overige voorraden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Stand 1 januari	58	58
Investerings	0	0
Onttrekkingen	-4	0
Stand 31 december	<u>54</u>	<u>58</u>

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

## 5. Vorderingen

### 5.1 Huurdebiteuren

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

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huurdebiteuren	858	847
Voorziening wegens oninbaarheid	-444	-700
Boekwaarde per 31 december	<b>414</b>	<b>147</b>

Van de vorderingen op huurdebiteuren betreft € 444.000 vorderingen langer dan 91 dagen (2017 € 700.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari	-700	-652
Dotatie ten laste van de exploitatie	-14	-164
Afgeboekte oninbare posten	270	116
Stand per 31 december	<b>-444</b>	<b>-700</b>

### 5.2 Overheid

Het saldo overheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Subsidie woningaanpassingen	108	70
Gem Venlo uitleen personeel	6	0
STEP subsidie renovatieprojecten Casinoflat en Meidoornstraat	147	724
ISV subsidie nieuwbouwproject Oude Staay locatie	0	340
	<b>261</b>	<b>1.134</b>

### 5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Vennootschapsbelasting	1.944	0
	<b>1.944</b>	<b>0</b>

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

### 5.4 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Nog te ontvangen uit verkochte woningen en kavels	0	133
Overige	59	105
	<b>59</b>	<b>238</b>

De overige vorderingen is inclusief een onverschuldigde betaling van € 583,- inzake de WNT-regeling (Wet Normering Topinkomens).



## 5.5 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Interest beleggingen	5	4
Afrekening servicekosten	62	106
Vooruitbetaalde kosten	149	120
Overige	143	53
	<b>359</b>	<b>283</b>

## 6. Liquide middelen

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Kas	3	5
Bank	8.616	38.456
	<b>8.619</b>	<b>38.461</b>

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

## 7. Eigen vermogen

### 7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Stand per 1 januari 2018	273.596	17.968	291.564
Desinvesteringen	-573	0	-573
Mutatie herwaardering	37.736	2.008	39.744
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>310.759</b>	<b>19.976</b>	<b>330.735</b>
Ongerealiseerde herwaardering	314.348	20.217	334.565
Effect belastingdruk	-3.589	-241	-3.830
<b>Herwaarderingsreserve</b>	<b>310.759</b>	<b>19.976</b>	<b>330.735</b>

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 waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, rekening houdende met belastingdruk.

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

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

### 7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Stand 1 januari	302.045	286.247
Resultaat van het jaar	53.486	-26.264
Realisatie uit herwaarderingsreserve:		
- Desinvesteringen	573	4.381
- Mutatie herwaardering (incl. effect belastingdruk)	-39.744	37.681
Stand 31 december	<b>316.360</b>	<b>302.045</b>

### Bestemming van het resultaat 2018

- Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 14.315.000 als volgt te bestemmen:
- Het gerealiseerde (positief) resultaat over het boekjaar 2018 ad € 53.486.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.
  - Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 39.171.000 bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari 2018	6.146	0	6.146
Toevoegingen	9.970	0	9.970
Onttrekkingen	-4.286	0	-4.286
Vrijval	-785	0	-785
Herclassificatie	0	0	0
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>11.045</b>	<b>0</b>	<b>11.045</b>

## 9. Langlopende schulden

### 9.1 Schulden/leningen kredietinstelling

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

In 2018 is één embedded derivaat (geschreven swaptions) door de bank uitgeoefend. De negatieve marktwaarde van deze derivaat is op het moment van uitoefening gefixeerd en wordt, op basis van de effectieve rentemethode, gedurende de resterende looptijd van de onderliggende lening geamortiseerd.

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

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Stand per 1 januari schulden/leningen kredietinstellingen	182.190	189.496
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	-14.285	-7.306
	167.905	182.190
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-17.326	-14.285
<b>Stand per 31 december schulden/leningen kredietinstellingen</b>	<b>150.579</b>	<b>167.905</b>
Stand per 1 januari amortisatie extendible leningen	-11	-46
Amortisatie van disagio op extendible leningen	11	35
<b>Stand per 31 december amortisatie extendible leningen</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>
Stand per 1 januari uitgeoefende embedded derivaat	3.543	0
Overboeking uitgeoefende embedded derivaten	1.641	3.569
Amortisatie van uitgeoefende derivaten	-357	-26
<b>Stand per 31 december uitgeoefende embedded derivaat</b>	<b>4.827</b>	<b>3.543</b>
<b>Totale stand langlopende leningen per 31 december</b>	<b>155.406</b>	<b>171.437</b>

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2018 bedraagt 4,16% (4,12% in 2017). De leningen worden voor 17,9% annuïtair afgelost en 82,1% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen). Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 17.325.963 in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 106.115.875 een looptijd langer dan 5 jaar.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 € 210.800.000 en is gebaseerd op de rentecurve per ultimo 2018.

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 € 166.767.753, plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.136.845) staat de gemeente Venlo borg.

## 9.2 Derivaten

De in de langlopende leningen besloten derivaten (zgn. embedded derivaten) worden afzonderlijk gewaardeerd en de eventuele negatieve boekwaarde van deze derivaten worden opgenomen als langlopende verplichting. De mutatie in de marktwaarde wordt ten laste van het resultaat gebracht. De negatieve waarde per ultimo boekjaar 2017 bedroeg € 1.641.000. Per ultimo 2018 zijn alle embedded derivaten uitgeoefend en verantwoord onder de schulden/leningen kredietinstellingen.

Het verloop van de post derivaten is als volgt:

	<b>2018</b> (x € 1.000)	<b>2017</b> (x € 1.000)
Stand per 1 januari	1.641	5.246
Overboeking uitgeoefende embedded derivaten	-1.641	-3.569
Waardemutatie	0	-36
Stand per 31 december	<b>0</b>	<b>1.641</b>

## 10. Kortlopende schulden

	<b>2018</b> (x € 1.000)	<b>2017</b> (x € 1.000)
10.1 Schulden aan leveranciers	2.991	837
10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.736	7.049
10.3 Overige schulden	934	1.225
10.4 Overlopende passiva	4.491	5.111
10.5 Schulden aan kredietinstellingen	17.326	14.285
	<b>27.478</b>	<b>28.507</b>

### 10.1 Schulden aan leveranciers

	<b>2018</b> (x € 1.000)	<b>2017</b> (x € 1.000)
Te betalen aan crediteuren per ultimo	<b>2.991</b>	<b>837</b>

### 10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<b>2018</b> (x € 1.000)	<b>2017</b> (x € 1.000)
Verschuldigde vennootschapsbelasting	0	5.432
Omzetbelasting	1.558	1.426
Loonheffing/sociale lasten	176	191
Pensioenpremie	2	0
	<b>1.736</b>	<b>7.049</b>

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

### 10.3 Overige schulden

	<b>2018</b> (x € 1.000)	<b>2017</b> (x € 1.000)
Te verrekenen servicekosten aan huurders (incl. glasfonds)	663	954
Overige schulden	271	271
	<b>934</b>	<b>1.225</b>

#### 10.4 Overlopende passiva

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>
Niet vervallen rente	3.097	3.380
Transitorische kosten onderhoud	0	370
Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	403	490
Vooruitontvangen huur	295	199
Reservering vakantiedagen	217	246
Waarborgsommen	155	149
Nog te betalen servicekosten 2018	81	0
Ontslagvergoedingen	111	255
Afronding ERP project	69	0
Overige	63	22
	<b>4.491</b>	<b>5.111</b>

#### 10.5 Schulden aan kredietinstellingen

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen	<b>17.326</b>	<b>14.285</b>

## Financiële instrumenten

### Algemeen

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

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonwenz, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonwenz is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Conform het Reglement Financieel Beleid en Beheer sluit Woonwenz geen nieuwe financiële derivatencontracten af. Per balansdatum heeft Woonwenz géén financiële derivatencontracten.

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

### Kredietrisico

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

Voor Woonwenz is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Ten opzichte van 2017 is de stand van de huurdebiteuren, onder aftrek van de voorziening oninbaarheid, met € 267.000 toegenomen.

### Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woonwenz over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Per balansdatum zijn voldoende middelen beschikbaar om te waarborgen dat Woonwenz aan haar verplichtingen kan voldoen. Buiten de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen, zijn er (nog) geen kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

### Valutarisico

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

### Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woonwenz het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de 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). Per balansdatum zijn er geen vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken.

### Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

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

2018 Renteklasse (vastrentende leningen)				
Restant looptijd	tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%
< 1 jaar	0	15.000	154	0
1 - 5 jaar	0	15.000	30.100	412
6 - 10 jaar	600	1.000	15.021	1.940
11 - 15 jaar	0	17.736	14.805	4.652
16 - 20 jaar	229	10.000	12.466	3.137
> 20 jaar	0	7.517	13.070	0
Totaal	<u>829</u>	<u>66.253</u>	<u>85.616</u>	<u>10.141</u>

Restant looptijd	6% - 7%	> 7%	Totaal
< 1 jaar	0	0	15.154
1 - 5 jaar	3.541	0	49.053
6 - 10 jaar	400	0	18.961
11 - 15 jaar	1.125	0	38.318
16 - 20 jaar	0	0	25.832
> 20 jaar	0	0	20.587
<b>Totaal</b>	<b>5.066</b>	<b>0</b>	<b>167.905</b>

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen per ultimo verslagjaar bedraagt gemiddeld 4,16 %.

#### 2017 Renteklasse (vastrentende leningen)

Restant looptijd	tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%
< 1 jaar	0	0	6.805	250
1 - 5 jaar	0	30.000	20.448	0
6 - 10 jaar	666	1.000	20.000	1.584
11 - 15 jaar	0	16.277	15.018	2.542
16 - 20 jaar	242	16.828	510	4.475
> 20 jaar	0	7.575	25.201	2.000
<b>Totaal</b>	<b>908</b>	<b>71.680</b>	<b>87.982</b>	<b>10.851</b>

Restant looptijd	6% - 7%	> 7%	Totaal
< 1 jaar	0	0	7.055
1 - 5 jaar	367	0	50.815
6 - 10 jaar	4.220	0	27.470
11 - 15 jaar	1.182	0	35.019
16 - 20 jaar	0	0	22.055
> 20 jaar	0	0	34.776
<b>Totaal</b>	<b>5.769</b>	<b>0</b>	<b>177.190</b>

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

#### 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:

#### 2018 (variabel rentende leningen)

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

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

#### 2017 (variabel rentende leningen)

Financiële passiva	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	5.000	0	0	0
<b>Bruto-positie</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0
<b>Netto-positie</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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
2017	2.181	5.125	10.000
2018	2.230	12.055	5.000
2019	2.325	15.000	0
2020	2.266	15.000	1.235
2021	2.319	10.000	1.751
2022	2.429	0	0
2023	2.448	10.000	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 11,6 jaar (2017: 13,0 jaar).

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

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

#### Marktrisico

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

#### Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Woonwenz het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. De marktwaarde van de leningenportefeuille is per 31 december 2018: € 210,8 miljoen (2017: € 227,0 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.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2018: 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 2018 heeft Woonwenz een aangegane obligoverplichting van € 6,4 miljoen (2017: € 7,0 miljoen).

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

### Niet verwerkte activa en verplichtingen

#### Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0 % van de jaarlijkse huursom van de woongelegenheden. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2019: € 549.000,--

2020: € 564.000,--

2021: € 581.000,--

2022: € 595.000,--

2023: € 612.000,--

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

#### Verkoop woningen

Op balansdatum zijn twee woningen verkocht waarvan de overeenkomsten nog niet notarieel zijn gepasseerd. De bruto verkoopopbrengst van deze twee woningen is € 307.000,--.

#### Belastingen

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

### Meerjarige financiële verplichtingen

#### Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Woonwenz heeft ultimo 2018 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

#### Onderhoudsverplichtingen

Woonwenz is per einde boekjaar voor een bedrag van € 4,4 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2019 zullen worden uitgevoerd.

Voor een groot aantal complexen zijn prestatiecontracten met derden afgesloten inzake het onderhoud en vervanging van cv-installaties. De totale contractsom bedraagt € 7,2 miljoen, de looptijden van de contracten variëren van één tot zes jaar.

#### Prestatieafspraken

Woonwenz heeft met de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling en renovatie van woningen, energiebesparende maatregelen en leefbaarheidsinvesteringen voor een bedrag van € 127,9 miljoen, gedurende de periode 2019 tot en met 2023. Woonwenz heeft zich vastgelegd om deze afspraken te realiseren. Per balansdatum is hiervan reeds € 6,7 mln. geïnvesteerd.



## IX TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

### 11 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11.1 Huuropbrengsten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Woningen en woongebouwen DAEB	47.582	46.765
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	5.462	5.410
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	388	339
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.920	1.879
	<u>55.352</u>	<u>54.393</u>
Huurderving wegens leegstand	-799	-619
Huurderving wegens oninbaarheid	-14	-164
Totaal	<u><u>54.539</u></u>	<u><u>53.610</u></u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,58% (1 juli 2017: 0,54%). Voor het DAEB bezit betrof dit 1,57% (1 juli 2017: 0,49%) en voor het niet-DAEB bezit 1,64% (1 juli 2017: 1,01%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,95%.

#### 11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.060	1.818
Derving wegens leegstand	-23	-28
Totaal	<u><u>2.037</u></u>	<u><u>1.790</u></u>

#### 11.3 Lasten servicecontracten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Servicecontracten	-1.666	-1.262
Af te rekenen	-394	-534
	<u>-2.060</u>	<u>-1.796</u>
Servicekosten niet verrekenbaar	-162	-27
Correctie afrekening servicekosten	101	0
	<u><u>-2.121</u></u>	<u><u>-1.823</u></u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar. Voor een bedrag van € 162.268 heeft geen verrekening van servicekosten met huurders plaatsgevonden.

## 11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
<b>Lonen en salarissen</b>	-4.464	-4.949
Sociale lasten	-699	-679
Pensioenlasten	-676	-713
	<u>-5.839</u>	<u>-6.341</u>
<b>Doorbelaste directe lonen en salarissen</b>		
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten	468	1.075
Af: doorbelasting naar Onderhoud	772	854
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	646	666
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	378	616
Af: doorbelasting naar Verkoop	13	49
Af: doorbelasting naar EOS (= intern ICT project)	0	123
	<u>2.277</u>	<u>3.383</u>
<b>Doorbelaste indirecte lonen en salarissen</b>		
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten	443	708
Af: doorbelasting naar Onderhoud	729	563
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	559	822
Af: doorbelasting naar Verkoop	13	32
	<u>1.744</u>	<u>2.125</u>
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<u><u>-1.818</u></u>	<u><u>-833</u></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 pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2018 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2018 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 126%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,79%. De ambitie van het fonds was 1,70%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2017 tot en met 31 juli 2018. Per 1 augustus 2018 heeft overigens wel een loonstijging plaatsgevonden van 3%. Deze loonstijging vormt voor actieve deelnemers de basis voor de toeslagverlening per 1 januari 2020.

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
<b>Indirecte beheerkosten:</b>		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-636	-741
Huisvestingskosten	-194	-197
PR/Communicatiekosten	-140	-92
	<u>-970</u>	<u>-1.030</u>
Overige personeelskosten:		
Uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-106	-160
Opleidingskosten	-235	-96
Overige kosten	-197	-203
	<u>-538</u>	<u>-459</u>
Algemene kosten :		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-955	-522
Controle jaarrekening	-87	-77
Fiscaal advies (incl. opstellen aangifte vennootschapsbelasting)	-23	-61
Contributie Aedes	-56	-65
Bedrijfsauto's	-36	-34
Kosten validatie woningwaarderingpunten	-90	-83
Overige kosten	-661	-678
	<u>-1.908</u>	<u>-1.520</u>
Subtotaal beheerskosten	-3.416	-3.009
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten	669	1.156
Af: doorbelasting naar Onderhoud	1.020	918
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	575	331
Af: doorbelasting naar Verkoop	66	52
<b>Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten:</b>	<u><u>-1.086</u></u>	<u><u>-552</u></u>
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<u><u>-2.904</u></u>	<u><u>-1.385</u></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 :

	2018	2017
Bestuurder	1,0	1,0
Bestuurssecretaris	1,0	1,0
Control	1,5	1,5
Beleid	10,5	11,6
Bedrijfsvoering	13,6	13,9
Wonen	30,4	33,0
Bouw en Beheer	21,5	23,6
	<u><u>79,5</u></u>	<u><u>85,6</u></u>

**Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:**

	2018 (x 1 €)	2017 (x 1 €)
<b>Deloitte</b>		
Fiscaal advies	23.126	35.676
	<u>23.126</u>	<u>35.676</u>
<b>Ernst &amp; Young Accountants LLP</b>		
Onderzoek van de jaarrekening	86.770	77.176
Andere controleopdrachten	10.094	12.465
Fiscaal advies	0	0
	<u>96.864</u>	<u>89.641</u>

## 11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
<b>Planmatig onderhoud:</b>		
Casco onderhoud	-3.225	-777
Installatie onderhoud	-1.034	-1.451
Geriefsverbeteringen	-1.485	-1.431
Periodiek onderhoud	-3.398	-1.802
Onvoorzien planmatig onderhoud	-20	-684
	<u>-9.162</u>	<u>-6.145</u>
<b>Niet planmatig onderhoud:</b>		
Klachten-onderhoud	-2.836	-2.949
Mutatie-onderhoud	-1.473	-1.705
Diverse dagelijks onderhoud	-47	-107
	<u>-4.356</u>	<u>-4.761</u>
Doorbelaste directe loonkosten	-772	-854
Doorbelaste indirecte loonkosten	-729	-563
Doorbelaste indirecte beheerkosten	-1.020	-918
	<u>-2.521</u>	<u>-2.335</u>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b><u>-16.039</u></b>	<b><u>-13.241</u></b>

## 11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-2.374	-2.284
Premie verzekeringen	-144	-150
Bijdrageheffing Aw (Autoriteit woningcorporaties)	-579	-41
Verhuurderheffing	-5.393	-4.672
Bijdrage aan VVE's	-540	-533
Overige	-56	-43
	<u>-9.086</u>	<u>-7.723</u>

## 12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Ontvangen uit verkoop huurwoningen (DAEB)	1.392	2.407
Ontvangen uit verkoop overig vastgoed (DAEB)	0	482
Ontvangen uit verkoop huurwoningen (niet-DAEB)	0	130
Ontvangen uit verkoop overig vastgoed (niet-DAEB)	199	469
Ontvangen uit verkoop van kavels	905	803
Ontvangen uit verkoop grondposities	142	3
	<u>2.638</u>	<u>4.294</u>

De verkoopopbrengst betreft o.a. 11 verkochte woningen (2017: 21 woningen). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 475.120.

## 12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Doorbelaste directe loonkosten afdeling verkoop	-13	-49
Doorbelaste indirecte loonkosten afdeling verkoop	-13	-32
Doorbelaste indirecte beheerkosten afdeling verkoop	-66	-52
Directe kosten afdeling verkoop	-34	-89
	<u>-126</u>	<u>-222</u>

### 12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Marktwaarde verkoop huurwoningen (DAEB)	-831	-1.943
Schadeloosstelling Zand Arabiëweg 1	-22	0
Boekwaarde verkoop overig vastgoed (DAEB)	0	-387
Marktwaarde verkoop huurwoningen (niet-DAEB)	0	-152
Marktwaarde verkoop overig vastgoed (niet-DAEB)	-348	-457
Boekwaarde (verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde) verkochte kavels	-505	-860
Boekwaarde (verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde) grondposities	-1	0
	<b>-1.707</b>	<b>-3.799</b>

## 13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-9.970	-6.905
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	785	5.568
	<b>-9.185</b>	<b>-1.337</b>
Afwaardering vastgoed wegens staking project	-87	0
	<b>-9.272</b>	<b>-1.337</b>

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

### 13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	46.799	-31.250
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.436	2.320
Boekwaarde uit exploitatie/sloop DAEB vastgoed	-102	-5.950
Boekwaarde uit exploitatie/sloop niet-DAEB vastgoed	-4	-11
	<b>51.129</b>	<b>-34.891</b>

## 14 Netto resultaat overige activiteiten

### 14.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Bijdrage uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties (WKO's)	319	344
Derving wegens leegstand	-4	0
	315	344
Vergoeding beheerkosten VVE	30	30
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	7	51
Overige opbrengsten	155	152
	<b>507</b>	<b>577</b>

### 14.2 Kosten overige activiteiten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Servicekosten WKO's	-379	-350
Af te rekenen	60	127
	-319	-223
Afrekening energiebedrijf	178	0
Onderhoudskosten WKO's	-212	-196
	<b>-353</b>	<b>-419</b>

## 15 Overige organisatiekosten

### 15.1 Overige organisatiekosten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Doorbelaste directe loonkosten	-468	-1.075
Doorbelaste indirecte loonkosten	-443	-708
Doorbelaste indirecte beheerkosten	-669	-1.156
Bestuurs- en toezichtskosten	-129	-86
	<u><u>-1.709</u></u>	<u><u>-3.025</u></u>

## 16 Netto resultaat leefbaarheid

### 16.1 Directe kosten leefbaarheid

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-646	-666
Directe kosten leefbaarheid	-163	-133
	<u><u>-809</u></u>	<u><u>-799</u></u>

## 17 Saldo financiële baten en lasten

### 17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

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

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Rente op overige vorderingen	0	1
Rente lening U/G	4	5
	<u><u>4</u></u>	<u><u>6</u></u>

### 17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Rente op uitgezette middelen	5	15
	<u><u>5</u></u>	<u><u>15</u></u>

### 17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Rente leningen kredietinstellingen	-7.219	-7.508
Boeterente vervroegde aflossingen	-18	0
Disagio WSW	-27	-28
Overige rentelasten	-9	-34
	<u><u>-7.273</u></u>	<u><u>-7.570</u></u>

## 17.5 Waardeveranderingen derivaten

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Waardeverandering geschreven swaption	0	36
Amortisatie geschreven swaption	357	26
	<b>357</b>	<b>62</b>

## 18 Belastingen

### 18.1 Belastingen

#### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woonwenz 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/-bete over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2018 (x € 1.000)	2017 (x € 1.000)
Acute belastingen huidig boekjaar	-3.931	-5.432
Acute belastingen vorig boekjaar	441	0
Mutatie latente belastingen	-2.841	-4.952
	<b>-6.331</b>	<b>-10.384</b>

De aanpassingen belastingen vorige boekjaren (mutatie verrekenbare verliezen) betreft het verschil tussen de berekende belastingen in de jaarrekening 2017 en de daadwerkelijke aangiften vennootschapsbelasting over 2017. De verschillen in de jaarrekening en de belastingaangiften worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de terugname van fiscale afwaarderingen naar lagere WOZ-waarden van de materiële vaste activa in exploitatie. Fiscaal is het toegestaan om vastgoed waarbij de WOZ tenminste 10% lager is dan de fiscale openingbalans in de VSO 2 (1 januari 2008) af te waarden naar de lagere WOZ. Indien de WOZ weer gaat stijgen, dienen de afwaarderingen weer te worden teruggenomen tot maximaal de oorspronkelijke waarde in de fiscale openingsbalans van 1 januari 2008.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 10,6% (2017 was 65,4%).

Effectieve belastingdruk	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	59.817		
Nominale belastingdruk		14.954	25,00%
Aansluitposten:			
Gemengde kosten	17	4	0,01%
Niet aftrekbare kosten (saneringsheffing)	529	132	0,22%
True-up (correctie Vpb voorgaande jaren)		441	0,74%
Impact tariefswijziging op latenties		245	0,41%
Herwaardering van niet opgenomen latenties		-9.445	-15,79%
	60.363	6.331	10,58%

Het fiscaal resultaat 2018, van commercieel naar fiscaal, is als volgt:

(Commercieel) resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		59.817
Bij: Fiscaal/commerciële waarderingsverschillen		
- Lagere afschrijvingen eigen kantoorpand	86	
- Niet aftrekbare bijdrageheffing saneringssteun	529	
- Aftrekbepanking 'Oortse' kosten	17	
- Rentetoe rekening aan projecten in ontwikkeling	227	
- Terugname afwaarderingen naar lagere WOZ waarde voorgaande jaren	14.940	
	<u>15.799</u>	15.799
Af: Fiscaal/commerciële waarderingsverschillen		
- Waardemutaties van embedded derivaten	-346	
- Bijzondere waarderverminderingen	-42.075	
- Lagere fiscale boekwinst op verkopen	-11.618	
- Disagio fiscale openingsbalans leningen o/g	-548	
- Hogere fiscale afschrijvingen	-2.121	
- Hogere onderhoudslasten	-1.421	
- Vrijval fiscaal geactiveerde boeterente van vervroegde aflossingen in 2012	-188	
	<u>-58.317</u>	-58.317
Belastbaar bedrag huidig verslagjaar		<u><u>17.299</u></u>

Dit bedrag is voor € 1.536.000 verrekenbaar met compensabele verliezen uit het verleden. Na verrekening is het nog te compenseren fiscaal verlies per ultimo boekjaar € 595.000.

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari	<u>1.958</u>	<u>26.743</u>
Correcties voorgaande jaren a.g.v. ingediende aangiften	173	-11.207
Te verrekenen met fiscaal resultaat huidig boekjaar	<u>-1.536</u>	<u>-13.578</u>
Stand per 31 december	<u><u>595</u></u>	<u><u>1.958</u></u>



## Overige toelichtingen

### Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)leden Raad van Commissarissen

#### Bestuurders

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

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling is gekomen bedraagt € 164.838 (2017: € 164.838) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	2018	2017
	(x 1 €)	(x 1 €)
	F. v. Engelen	F. v. Engelen
Periodieke betaalde beloning	€ 143.236	€ 143.819
Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -
Vaste kostenvergoedingen	€ -	€ -
Uitkering bij beëindiging dienstverband	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ 21.602	€ 21.019
Bonusbetaling	€ -	€ -
	<b>€ 164.838</b>	<b>€ 164.838</b>

#### Leden van de Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen leden van de Raad van Commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedraagt € 87.000 (2017: € 63.236) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	2018	2017
	(x 1 €)	(x 1 €)
<b>(alle bedragen zijn in euro's en excl. BTW)</b>		
<b>Naam</b>	<b>Bezoldiging</b>	<b>Bezoldiging</b>
Mevr. dr. G.L. Leusink	€ 18.000	€ 14.018
Dhr. mr. J.P. Zanders	€ 12.000	€ 8.203
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	€ 12.000	€ 8.203
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	€ 12.000	€ 8.203
Dhr. H.J.G. Janssen	€ 12.000	€ 8.203
Dhr. F.H.M. Poels	€ 12.000	€ 8.203
Dhr. L.T.H. Litjens	€ 9.000	€ 8.203
	<b>€ 87.000</b>	<b>€ 63.236</b>

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

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Woonwenz aan bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen 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 2018 voor Woonwenz is € 156.000,00. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste twaalf kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

### Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen x € 1	F. v. Engelen
Functiegegevens	Direct./bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
<b>WNT-maximum (klasse F)</b>	<b>156.000</b>
Beloning	143.236
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.602
	164.838
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	<b>164.838</b>
<b>Motivering overschrijding</b>	
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 en loopt tot 1 januari 2021.	
<b>Gegevens 2017</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	143.819
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.019
	164.838
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	<b>164.838</b>

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

<b>Bedragen x 1 €</b>	<b>G. Leusink</b>	<b>J. Zanders</b>	<b>P. Tijssen</b>	<b>M. Huysmans</b>
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>WNT-maximum (klasse F)</b>	<b>23.400</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>
Beloning	18.000	12.000	12.000	12.000
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
	18.000	12.000	12.000	12.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	<b>18.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>
<b>Gegevens 2017</b>				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>WNT-maximum (klasse F)</b>	<b>22.650</b>	<b>15.100</b>	<b>15.100</b>	<b>15.100</b>
Beloning	17.440	11.625	11.625	11.625
Terugbetaling 2016 i.v.m. lagere bezoldigingsnorm	-3.422	-3.422	-3.422	-3.422
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
	14.018	8.203	8.203	8.203
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	<b>14.018</b>	<b>8.203</b>	<b>8.203</b>	<b>8.203</b>

<b>Bedragen x 1 €</b>	<b>H. Janssen</b>	<b>F. Poels</b>	<b>L. Litjens</b>
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/09
<b>WNT-maximum (klasse F)</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>11.668</b>
Beloning	12.000	12.000	9.000
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
	12.000	12.000	9.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>9.000</b>
<b>Gegevens 2017</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>WNT-maximum (klasse F)</b>	<b>15.100</b>	<b>15.100</b>	<b>15.100</b>
Beloning	11.625	11.625	11.625
Terugbetaling 2016 i.v.m. lagere bezoldigingsnorm	-3.422	-3.422	-3.422
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
	8.203	8.203	8.203
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	<b>8.203</b>	<b>8.203</b>	<b>8.203</b>

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 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. De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2018).

**Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening**

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

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

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

## **X Ondertekening van de jaarrekening**

### **Bestuur**

De jaarrekening van Stichting Woonwenz is opgesteld door het bestuur op 21 juni 2019

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

### **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 21 juni 2019

Mevrouw dr. G.L. Leusink  
Voorzitter

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

De heer mr. J.P. Zanders  
Lid

Mevrouw ir. M.A.P. Huysmans  
Lid

De heer H.J.G. Janssen  
Lid

De heer F.H.M. Poels  
Lid

De heer S.M. Hectors  
Lid

## XI OVERIGE GEGEVENS

### Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

### Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## TOELICHTING DAEB / NIET-DAEB

### Grondslagen van waardering

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel in de kostenfactoren DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel in de kostenfactoren niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua kostenfactoren. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal en latenties uit hoofde van compensabele verliezen worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling qua kostenfactoren.

### Toelichting op de balans

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten.

Woonwenz bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	<b>Aantal VHE 2018</b>	<b>Aantal VHE 2017</b>
Eengezinswoningen	183	183
Meergezinswoningen	429	429
Parkeren	1.380	1.338
Maatschappelijk onroerend goed	4	3
Bedrijfsmatig onroerend goed	96	94
Exoten(rafelranden)	459	141
	<u>2.551</u>	<u>2.188</u>

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit, vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken en doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

## **Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2018**

## Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2018

(voor winstbestemming) of (voor verwerking van het verlies)

	2018 (x € 1.000)
<b>Vaste activa</b>	
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
DAEB vastgoed in exploitatie	690.869
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.673
	<hr/> <b>696.542</b>
<u>Materiële vaste activa</u>	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>3.801</b>
<u>Financiële vaste activa</u>	
Leningen u/g	72
Latente belastingvordering	1.726
Overige vorderingen	108
Interne lening	47.800
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	85.037
	<hr/> <b>134.743</b>
<b>Vlottende activa</b>	
<u>Voorraden</u>	
Vastgoed bestemd voor verkoop	570
Overige voorraden	49
	<hr/> <b>619</b>
<u>Vorderingen</u>	
Huurdebiteuren	373
Overheid	235
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.748
Overige vorderingen	53
Overlopende activa	326
	<hr/> <b>2.735</b>
<u>Liquide middelen</u>	<b>474</b>
<b>Totaal</b>	<hr/> <hr/> <b>838.914</b>

2018  
(x € 1.000)

**Passiva**

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

310.759

Overige reserves

336.336

---

**647.095**

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

11.045

---

**11.045**

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen

154.314

Derivaten

0

---

**154.314**

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

2.692

Belastingen en premies sociale verzekeringen

1.561

Schulden aan de niet-DAEB-tak

0

Overige schulden

597

Overlopende passiva

4.329

Schulden aan kredietinstellingen

17.281

---

**26.460**

**Totaal**

---

---

**838.914**



## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018

	<b>2018</b>
	(x € 1.000)
11.1 Huuropbrengsten	47.503
11.2 Opbrengsten servicecontracten	1.844
11.3 Lasten servicecontracten	-1.909
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.622
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.206
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.852
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)</b>	<b>22.758</b>
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.439
12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-116
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.359
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>964</b>
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.003
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.697
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>37.694</b>
14.1 Opbrengsten overige activiteiten	437
14.2 Kosten overige activiteiten	-184
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	<b>253</b>
15.1 Overige organisatiekosten	-1.537
16.1 Directe kosten leefbaarheid	-725
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>59.407</b>
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	4
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.205
17.5 Waardeveranderingen derivaten	357
17.6 Rentebaten interne lening	875
<b>Saldo financiële baten en lasten (17)</b>	<b>-5.964</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>53.443</b>
18.1 Belastingen	-5.698
18.2 Resultaat deelnemingen	5.741
	43
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>53.486</b>

## Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2018

	<b>2018</b>
	(x € 1.000)
<b>Operationele activiteiten</b>	
<b>Ontvangsten</b>	
Huren	47.015
Vergoedingen	2.561
Overige bedrijfsontvangsten	106
Renteontvangsten	880
Saldo ingaande kasstromen	<u>50.562</u>
<b>Uitgaven</b>	
Personeelsuitgaven	-5.954
Onderhoudsuitgaven	-11.832
Overige bedrijfsuitgaven	-6.077
Rente-uitgaven	-7.457
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-521
Verhuurdersheffing	-4.859
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-58
Vennootschapsbelasting	-10.750
Saldo uitgaande kasstromen	<u>-47.508</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.054</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>	
<b>MVA ingaande kasstromen</b>	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.278
Verkoopontvangsten grond	1.421
(Des)investeringsontvangsten overig	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>2.699</u>
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>	
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-17.461
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.989
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0
Aankoop grond	0
Investeringen overig	-439
Externe kosten bij verkoop	-16
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>-21.905</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.206
<b>FVA</b>	
Ontvangsten overig	8
Uitgaven overige	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>8</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-19.198</b>

2018  
(x € 1.000)

## Financieringsactiviteiten

### Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0

### Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen	-14.243
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-14.243</b>

Mutatie liquide middelen -30.387

Liquide middelen per 1-1	30.861
Liquide middelen per 31-12	474
Mutatie liquide middelen	<u>-30.387</u>

## **Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2018**

## Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2018

(voor winstbestemming) of (voor verwerking van het verlies)

	2018 (x € 1.000)
<b>Vaste activa</b>	
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	125.869
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
	<hr/> 125.869
 <u>Materiële vaste activa</u>	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	422
 <u>Financiële vaste activa</u>	
Leningen u/g	0
Latente belastingvordering	192
Overige vorderingen	12
	<hr/> 204
 <b>Vlottende activa</b>	
<u>Voorraden</u>	
Vastgoed bestemd voor verkoop	0
Overige voorraden	5
	<hr/> 5
 <u>Vorderingen</u>	
Huurdebiteuren	41
Overheid	26
Belastingen en premies sociale verzekeringen	196
Overige vorderingen	6
Overlopende activa	33
	<hr/> 302
 <u>Liquide middelen</u>	 8.145
 <b>Totaal</b>	 <hr/> <hr/> <b>134.947</b>

	<b>2018</b> (x € 1.000)
<b>Passiva</b>	
<u>Eigen vermogen</u>	
Herwaarderingsreserve	19.976
Overige reserves	65.061
	<u>85.037</u>
<u>Voorzieningen</u>	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0
	<u>0</u>
<u>Langlopende schulden</u>	
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.092
Interne lening	47.800
Derivaten	0
	<u>48.892</u>
<u>Kortlopende schulden</u>	
Schulden aan leveranciers	299
Belastingen en premies sociale verzekeringen	175
Overige schulden	337
Overlopende passiva	162
Schulden aan kredietinstellingen	45
Schulden aan de DAEB-tak	0
	<u>1.018</u>
<b>Totaal</b>	<u><u>134.947</u></u>

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018

	2018 (x € 1.000)
11.1 Huuropbrengsten	7.036
11.2 Opbrengsten servicecontracten	193
11.3 Lasten servicecontracten	-212
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-282
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.833
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.234
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)</b>	<b>3.668</b>
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	199
12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-10
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-348
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>-159</b>
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-269
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.432
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>4.163</b>
14.1 Opbrengsten overige activiteiten	70
14.2 Kosten overige activiteiten	-169
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	<b>-99</b>
15.1 Overige organisatiekosten	-172
16.1 Directe kosten leefbaarheid	-84
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>7.317</b>
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-68
17.5 Waardeveranderingen derivaten	0
17.6 Rentelasten interne lening	-875
<b>Saldo financiële baten en lasten (17)</b>	<b>-943</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>6.374</b>
18.1 Belastingen	-633
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>5.741</b>

## Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018

	<b>2018</b> (x € 1.000)
<b>Operationele activiteiten</b>	
<b>Ontvangsten</b>	
Huren	7.010
Vergoedingen	193
Overige bedrijfsontvangsten	0
Renteontvangsten	0
	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	7.203
<b>Uitgaven</b>	
Personeelsuitgaven	-576
Onderhoudsuitgaven	-1.833
Overige bedrijfsuitgaven	-1.774
Rente-uitgaven	-943
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-57
Verhuurdersheffing	-534
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-84
Vennootschapsbelasting	-113
	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	-5.914
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.289</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>	
<b>MVA ingaande kasstromen</b>	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	199
Verkoopontvangsten grond	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0
	<hr/>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	199
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>	
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-847
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0
Aankoop grond	0
Investeringen overig	-44
Externe kosten bij verkoop	-10
	<hr/>
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-901
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-702
<b>FVA</b>	
Ontvangsten overig	0
Uitgaven overig	0
	<hr/>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-702</b>



2018  
(x € 1.000)

## Financieringsactiviteiten

### Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0

### Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-42

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-42

Mutatie liquide middelen

545

Liquide middelen per 1-1

7.600

Liquide middelen per 31-12

8.145

Mutatie liquide middelen

545

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonwenz

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woonwenz te Venlo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwenz op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2018;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2018;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 70. Hierin staat beschreven dat Stichting Woonwenz een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar 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.

### Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 82 en 83. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

#### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen 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.

Eindhoven, 21 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

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



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

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

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

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



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



# en z