

Jaarrapport 2011 Woonkracht10

Inhoud

Jaarverslag

1 Wonen	3
2 Wijken	13
3 Dienstverlening	17
4 Organisatie	19
5 Governance	39
6 Interne beheersing en risicomonitoring	51

Jaarrekening

7 Jaarrekening	53
----------------	----

Overige gegevens

8 Overige gegevens	103
--------------------	-----

Jaarverslag 2011 – Woonkracht10

1 Wonen

Woonkracht10 staat voor kwalitatief goede en betaalbare woningen in Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Alblasserdam en Papendrecht. Dat willen we bieden en daar gaan we voor! We ontwikkelen nieuwbouw en zorgen ervoor dat we de woningen goed en regelmatig onderhouden. Veel aandacht besteden we ook aan de woningzoekenden met een middeninkomen die het door nieuwe Europese regels steeds moeilijker hebben op de woningmarkt. Ze komen hierdoor vrijwel niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning; wij zoeken hiervoor goede oplossingen. Ook heeft Woonkracht10 veel aandacht voor duurzaamheid: in nieuwbouw en in renovatie gebruiken we milieuvriendelijke materialen en nemen we energiebesparende maatregelen. Daarmee helpen we de portemonnee van de huurder en het zorgt ook voor een beter milieu.

Highlights vestiging Alblasserdam

Naast de KWH-kwaliteitsmeting enquêteerde de vestiging Alblasserdam huurders over hun ervaringen met reparatieonderhoud: bewoners zijn over het algemeen positief. We zijn er trots op dat we ondanks de mindere economische tijden de tien nieuwbouwwoningen aan de Cornelis Smitstraat allemaal en erg snel verkochten met het Koopgarant-label. Daarnaast verkocht de vestiging Alblasserdam drie woningen uit het bestaande bezit op de vrije markt. We zijn hier in deze economische omstandigheden tevreden mee.

Highlights vestiging Papendrecht

De opening van het woongebouw Marktmeester vormde het slotstuk van de ingrijpende aanpak van het Papendrechtse centrum. In september was de officiële opening met onder andere een abseilactie vanaf het negen verdiepingen tellende gebouw met Koopgarant-appartementen.

Highlights vestiging Zwijndrecht

Het verkopen van woningen in Zwijndrecht verliep moeizaam. Toch hebben we van de negentien woningen die we wilden verkopen er vijftien verkocht. Leegstaande woningen die we in 2011 niet verkochten, biedt Woonkracht10 in 2012 aan met Koopgarant®.

In Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht kregen maar liefst 600 woningen na diverse aanpassingen een hoger Energielabel.

In Zwijndrecht liep ook de pilot Klantcontactmonitor. De onderzoekers bekeken de telefonische bereikbaarheid van de vestiging. De resultaten waren positief.

Ook in Zwijndrecht toonden we op verschillende manieren onze maatschappelijke betrokkenheid. Bijzonder is de samenwerking met het Leger des Heils voor een Bij Bosshardthuis. In Papendrecht bestaat deze voorziening al. Buurtbewoners kunnen elkaar ontmoeten en deelnemen aan verschillende activiteiten. In Zwijndrecht opent het Bij Bosshardthuis zijn deuren in 2012.

VERKOOP

Verkoop van woningen

Ons verkoopbeleid krijgt in 2012 meer handen en voeten. Het aanbieden van betaalbare woningen is een van onze speerpunten. Woonkracht10 verkoopt ook nu al jaarlijks woningen aan zittende huurders. De verkoopopbrengsten investeren we onder andere in nieuwbouwprojecten. We verkopen woningen op de vrije markt, maar vooral ook via de koopvorm Koopgarant®.

Hiermee bieden we mogelijkheden aan mensen met een middeninkomen, met name starters, die het op de vrije koopmarkt lastig hebben. Zo geven we invulling aan onze missie om betaalbare huisvesting te bieden daar waar de markt niet thuis geeft.

De Koopgarant-constructie biedt mensen meer kansen om een woning te kopen en het bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Met Koopgarant® kan men een woning van ons kopen met een mooie korting, oplopend tot 25%. Als men de woning weer wil verkopen, koopt Woonkracht10 deze weer terug: winst of verlies wordt gedeeld. Koopgarant-kopers weten dus zeker dat ze hun woning altijd weer kunnen verkopen. Koopgarant® was in het verslagjaar aardig succesvol; woningen die we zonder korting op de vrije markt te koop aanboden, deden het door de economische crisis een stuk minder goed.

Met Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) kunnen kopers net als bij Koopgarant® kopen met korting en wordt de woning teruggekocht door Woonkracht10. Omdat deze koopvormen veel op elkaar lijken, brengen we in 2012 de oudere MGE-regeling onder bij de Koopgarant-regeling.

Aantallen verkopen per vestiging in 2011						
	Verkocht vrije verkoop	Begroot vrije verkoop	Verkocht Koopgarant®	Begroot Koopgarant®	Verkocht MGE	Begroot MGE
Alblasserdam	3	4	3	-	-	-
Papendrecht	2	4	4	-	1	-
Zwijndrecht/HI Ambacht	5	10	1	9	9	-

Het aantal verkopen via Koopgarant® en MGE is inclusief in 2011 opgeleverde nieuwbouwwoningen en doorverkoop van reeds eerder teruggekochte woningen.

Middeninkomens blijven helpen

Door de nieuwe Europese regels hebben mensen met een (gezins)inkomen tussen de € 33.614,- en € 43.000,- het moeilijker op de woningmarkt. Vroeger konden we deze groep ook sociale huurwoningen aanbieden, dat mag nu niet meer of nog maar beperkt. Dit geeft de nodige problemen: sommige woningzoekenden reageerden erg teleurgesteld, anderen hadden begrip voor de nieuwe situatie. In de loop van 2011 waren steeds meer mensen op de hoogte van de regels en nam het begrip verder toe. Toch laat Woonkracht10 deze doelgroep niet in de kou staan. Ze komen namelijk moeilijk aan een koopwoning op de vrije markt, omdat hun inkomen daarvoor vaak net te laag is. Woonkracht10 wil meer woningen realiseren in de wat duurdere huurklasse. Daarnaast is kopen met korting via Koopgarant® aantrekkelijk: Woonkracht10 zet hier dan ook vol op in.

Afspraken met Verenigingen van Eigenaren

Woonkracht10 heeft woongebouwen met zowel huurders als kopers. De kopers hebben dan een Vereniging van Eigenaren. Met hen willen we goede afspraken maken over bijvoorbeeld onderhoud van een bepaald woongebouw. In 2012 zullen we beleid op dit onderwerp ontwikkelen.

Onze inzet in maatschappelijk vastgoed

Woonkracht10 voelt zich voor meer verantwoordelijk dan de individuele woning. We willen mensen een thuis bieden en daar horen in onze filosofie ook voorzieningen als welzijn, onderwijs, werken en zorg bij. We zetten ons in voor levendige wijken en straten met voldoende voorzieningen en proberen projecten op dit terrein te realiseren.

Dit doen we aan de ene kant uit ideologie: we bouwen bijvoorbeeld woonzorgcentra of onderwijsvoorzieningen omdat projectontwikkelaars op de vrije markt dit soort activiteiten niet rendabel genoeg vinden. Als sociaal woningbedrijf willen we juist wél actief zijn op dit gebied. Uiteraard hanteren we wel financiële criteria bij de projectacceptatie.

Daarnaast doen we het om ervoor te zorgen dat we woningen in onze wijken ook in de toekomst kunnen blijven verhuren. Een goed voorzieningenniveau zorgt ervoor dat wijken gewild blijven bij onze doelgroepen.

Onze inzet in maatschappelijk vastgoed sluit overigens nauw aan bij de afspraken in Drechtstedenverband. We spraken met collega-corporaties en gemeenten binnen het zogeheten 'Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT)-overleg' af dat we ons samen hard maken voor maatschappelijk vastgoed. Iedere corporatie vult de ambitie verder zelf in.

Projecten Alblaserdam

Opgeleverd

In 2011 leverde Woonkracht10 Het Palet in Alblaserdam op. Deze Brede School bedient naast onderwijs de wijk ook met welzijnsvoorzieningen. Aan de Cornelis Smitstraat leverden we tien koopgarant-koopwoningen op. Ook aan het Cortgene kregen de bewoners de sleutel van hun nieuwe woning. Die zijn gebouwd boven ons vestigingskantoor.

In de wijk Kinderdijk leverden we al in de zomer van 2010 het multifunctionele centrum Maasplein op. De feestelijke opening van dit mooie project vond begin 2011 plaats in aanwezigheid van minister Van Bijsterveldt van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Naast de algemene ruimtes voor vele gebruikers uit de hele wijk, telt het project 27 seniorenwoningen en 28 koopeengezinswoningen. Bovendien zijn er 21 zorgappartementen voor cliënten van onze zorgpartner Yulius. Het gebouw heeft een brede school met naast onderwijsvoorzieningen een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Daarnaast heeft sociale werkvoorziening Drechtwerk er een leerwerkbedrijf.

In aanbouw en in ontwikkeling

In Alblaserdam bouwden we in 2011 geen nieuwe woningen. Aan de Randweg wil Woonkracht10 wel graag een zorgboerderij ontwikkelen. Mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking kunnen hier straks wonen en werken. In het gebouw komt ook een restaurant.

We werken voor dit project nauw samen met zorgpartij Wooncadans. De intentieoverkomst is in 2011 ondertekend en er is een eerste ontwerp gemaakt. Als alles volgens plan verloopt, gaan we de karakteristieke boerderij vanaf eind 2012 verbouwen.

Projecten Zwijndrecht

Opgeleverd en in aanbouw

In Zwijndrecht ontwikkelden we in 2011 geen projecten. Er zijn ook geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

In ontwikkeling

In 2011 volgde een doorbraak rond het langlopende project aan de Van Kijfhoekstraat in Hendrik-Ido-Ambacht. Woonkracht10 wil hier graag een multifunctioneel gebouw voor senioren realiseren. Het nieuwe pand vervangt een deel van functies die nu zijn ondergebracht in het bestaande verouderde gebouw. We zoeken met welzijns- en zorgpartijen nog naar de juiste ruimteverdeling. Centraal staat dat ouderen met zorg op maat zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

Na een aantal aanpassingen van onze plannen, gingen de bewoners van de bestaande appartementen in 2011 akkoord. Een prachtig succes dat ervoor zorgt dat we in 2012 echt kunnen starten met de bouw. Naast de bewoners zijn ook de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, A3 Welzijn, zorginstelling De Blijde Borgh en een aantal andere (para)medische partijen betrokken bij het project aan de Van Kijfhoekstraat.

Ook in voorbereiding is het project Koningshof. Het is de bedoeling dat Woonkracht10 80 tot 100 appartementen ontwikkelt in samenwerking met KantersBouw: een derde zal worden gerealiseerd in de sociale huur en tweederde in de vrije sector huur/koop.

Aan de Vorrinklaan in Dordrecht begint Woonkracht10 in maart 2012 met de bouw van twee appartementengebouwen. In totaal gaat het om 58 woningen. De huurappartementen van het eerste woongebouw worden gerealiseerd in opdracht van collega-corporatie Trivire. De appartementen in het tweede woongebouw bieden we te koop en te huur aan. Het project is een eigen ontwikkelingsproject.

Aan de Koninginneweg willen we graag beginnen met de bouw van twintig stadswoningen. Dit eerste deelplan komt voort uit de in 2011 gesloten samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Zwijndrecht. Volgens het Masterplan Koninginneweg kunnen er de komende jaren meerdere nieuwbouwplannen aan de Koninginneweg door Woonkracht10 worden gerealiseerd. De gemeente Zwijndrecht is in 2011 gestart met de eerste infrastructurele verbeteringen rondom de stationslocatie.

In de nieuwe appartementen Zonnestein Eemstein besteedden we in 2011 veel aandacht aan herstelwerkzaamheden. Die zijn nodig na klachten van bewoners over kraak- en piepgeluiden van deze woningen. We doen dit in nauw overleg met de hoofdaannemer. In 2011 is gestart met de eerste herstelwerkzaamheden bij twee (nog) niet bewoonde woningen aan de Eemstein.

Projecten Papendrecht

Opgeleverd

Als eerste leverden we aan de Markt in het Papendrechtse centrum twaalf sociale huurwoningen voor senioren op. Bijzonder feestelijk was de oplevering van het appartementengebouw Marktmeester, ook aan de Markt. We leverden met 37 nieuwe Koopgarant-appartementen een mooie bijdrage aan betaalbare koopwoningen. Ten slotte pakten we het bestaande woongebouw aan de Markt meteen aan. Zo verhoogden we de galerijen en vervingen de balkonhekken. Verder vernieuwden we de entree, kwam er een nieuwe lift en kreeg de buitenzijde met een nieuwe witte stuclaag een mediterrane uitstraling. De bewoners kregen van Woonkracht10 een gezellig zitje voor in de centrale hal als cadeau ter compensatie van de hinder die de werkzaamheden veroorzaakten.

In de wijk Oostpolder leverden we voor zorgpartner Yulius op de voormalige AZC-locatie een bijzonder appartementencomplex op. We bouwden vijftig wooneenheden voor cliënten met autisme. De 'jongere' cliënten komen uit het hele land, wonen hier zelfstandig en krijgen intensieve begeleiding bij wonen en werken. De appartementen bouwden we levensloopbestendig: ze zijn dus ook te gebruiken voor andere doelgroepen. Ook kunnen we twee appartementen eventueel later weer samenvoegen tot één groot appartement. Zo garanderen we de verhuurbaarheid ook op de langere termijn. Daarnaast leverden we in Oostpolder in 2011 29 eengezinshuurwoningen op.

In aanbouw

Op de hoek van de Burgemeester Keizerweg en de Veerweg bouwt Woonkracht10 sinds voorjaar 2011 31 vrije sectorhuurappartementen in het zogeheten Sportcluster. Deze vrije sector huurappartementen, genaamd Palaestra, maken onderdeel uit van een hoofdgebouw van het Apollo hotel, met op de eerste tot en met derde etage hotelfuncties en congresruimten. Op de begane grond is de gescheiden entree voor de appartementen en het hotel. De bewoners kunnen gebruik maken van voorzieningen als de hotelbar en de lounge, roomservice, ontbijtservice, schoonmaakservice en de stomerij/wasserij. Dit bijzondere project bedient een duidelijke doelgroep in Papendrecht, de gemeente die binnen de regio Drechtsteden het snelst vergrijst. Het project wordt in februari 2012 opgeleverd

In ontwikkeling

Woonkracht10 wil aan de Pieter Zeemanlaan dertig levensloopbestendige appartementen ontwikkelen voor zorgpartner Philadelphia. Dit is een voorziening voor begeleid wonen voor cliënten met een verstandelijke beperking. In dit project willen we voor zorgorganisatie Gemiva graag een 'groenderij' realiseren. Hier kunnen cliënten terecht voor hun dagbesteding.

Aan de Amberdreef zijn we van plan om negen bestaande woonwagens te vervangen door nieuwe woonwagenwoningen. Daarnaast staan er zes patiowoningen voor de uithuis gaande kinderen op de planning.

In 2011 ondertekenden de kopers van zeven starterswoningen in het nieuwbouw-project Lagedijkke het voorlopig contract. Woonkracht10 nam zeven woningen over van de projectontwikkelaar en bood ze te koop aan met het aantrekkelijke Koopgarant®. Het project aan de Schooldwarsstraat omvat in totaal 26 woningen.

Herstructurering in Papendrecht

Een groot deel van ons Papendrechtse woningbezit dateert van eind jaren zestig en begin jaren zeventig. De woningen zijn ongeveer veertig jaar oud en daarmee op een 'leeftijd' waarbij we moeten nadenken over de toekomst. Er zijn veel mogelijkheden om die toekomst vorm te geven: van beperkte maatregelen en woningen verder intact laten, energiemaatregelen, hoogwaardige renovatie tot aan sloop-nieuwbouw. In de komende jaren maken we per woningblok de definitieve keuze samen met de CombiRaad, Huurdersadviesraad Papendrecht, de betrokken bewonerscommissies en gemeente.

ONDERHOUD

Onderhoud en renovatie

Goed onderhoud van bestaande woningen zorgt voor prettig wonen. Daarnaast zorgt het ervoor dat we ze langer kunnen verhuren. We voeren regelmatig planmatig onderhoud uit. Dit is vooral schilderwerk, cv-vervanging of vervanging van keukens en sanitair. We gaven aan planmatig onderhoud totaal € 10.349.000,- uit. Daarnaast is er het mutatieonderhoud dat wordt uitgevoerd bij het vrijkomen van een woning. In 2011 was hier € 4.467.000,- mee gemoeid. Als laatste is er het reparatieonderhoud. Dit gebeurt na meldingen van bewoners. We gaven hier in 2011 € 2.796.000,- aan uit. Genoemde bedragen zijn exclusief loonkosten van de eigen onderhoudsmedewerkers.

Per vestiging ziet dit er als volgt uit (bedragen x € 1.000):

	Alblasserdam	Papendrecht	Zwijndrecht	Totaal
Reparatieonderhoud	727	1.124	945	2.796
Mutatieonderhoud	1.216	1.906	1.345	4.467
Planmatig onderhoud	890	3.962	5.497	10.349
	2.833	6.992	7.787	17.612

Groot onderhoud uitgelicht

In de Zwijndrechtse Sterrenbuurt overlegden we verder over de renovatie van twintig woningen aan de Jeroen Boschlaan. Na een bewonersenquête en eigen onderzoek bleken de oorspronkelijke plannen niet aan de wensen te voldoen. In februari 2012 informeren we de betrokken bewoners over de vernieuwde plannen. In 2011 waren we van plan om onze woningen aan de Gerbrandystraat in Papendrecht te renoveren. Dit is doorgeschoven naar 2012.

Pilot reparatieverzoeken

In 2011 en 2012 voert Woonkracht10 een pilot rond reparatieverzoeken uit in Alblasserdam. Centrale vragen: wat mogen onze klanten van ons verwachten als ze een reparatieverzoek hebben? Is het proces zoals we het nu doen wel duidelijk genoeg? Uit het onderzoek wordt duidelijk of klanten tevreden zijn en of we misschien delen van de procedure kunnen verbeteren. Na de zomer van 2012 verwachten we de resultaten van deze pilot.

Pilot mutatieonderhoud

Het onderhoud dat we uitvoeren wanneer een woning leegkomt, zorgt ervoor dat deze weer verhuurd kan worden. Dit onderhoud willen we veel meer vanuit de klantbeleving organiseren. Niet de techniek is dan leidend, maar de wens van de nieuwe bewoner. In het tweede

kwartaal van 2012 starten we in Papendrecht met het pilotproject mutatieonderhoud.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Woonkracht10 heeft de ambitie onze woningen te voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. We brengen onder andere goed hang- en sluitwerk aan, zorgen voor goede verlichting in de kelders en brandgangen en monteren rookmelders. In Zwijndrecht is dit grotendeels gereed.

VERHUUR

Woonruimteverdeling

De woonruimteverdeling in de Drechtsteden vindt plaats via Stichting Woonkeus Drechtsteden. Sinds 1 januari 2011 wordt gewerkt met het lotingmodel en aanbodmodel.

De derde variant – het optiemodel – is per 1 januari 2011 afgeschaft. De corporaties uit de regio, verenigd in de Stichting Woonkeus Drechtsteden, besloten dit omdat het aantal weigeringen bij optiewoningen erg hoog was vergeleken met de andere twee modellen. We merken ook dat onze klanten beter met de twee overgebleven modellen uit de voeten kunnen.

Via de aanbodmodule adverteert Woonkracht10 woningen die vrij komen. Een geïnteresseerde woningzoekende reageert hierop en de woningzoekende met het grootste aantal opgebouwde aantal punten krijgt de woning aangeboden. Deze vorm van woonruimteverdeling is zeer geschikt voor reguliere woningzoekenden.

Bij de lotingmodule bepaalt niet het aantal opgebouwde punten de plaats in de rij, maar het lotnummer bepaalt of een woningzoekende de woning krijgt toegewezen. Deze module is geschikt voor woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben.

De grootste verandering in 2011 was dat we geconfronteerd werden met nieuwe Europese regels. Daardoor kunnen wij onze leeg gekomen woningen niet meer vrij verhuren aan kandidaten, ongeacht de hoogte van het inkomen. Negentig procent van de leeg gekomen sociale huurwoningen moeten we toewijzen aan de groep mensen met een inkomen onder € 33.614,-. De overige tien procent hebben wij voor een deel gebruikt voor het verhuren van nieuwbouwwoningen die al in 2010 werden gepubliceerd, maar waarvan het contract pas in 2011 inging.

In 2012 willen we de verdeling van de percentages nog slimmer inzetten (zie tabel). De inkomens boven de € 33.614,- ondersteunen we bijvoorbeeld met een betaalbaar aanbod koopwoningen en met vrije sector huurwoningen.

Aantal verhuringen < € 652,52	Inkomen				Eindtotaal
	< € 33.614,-	%	> € 33.614,-	%	
Vestiging					
Alblasserdam	200	93,02%	15	6,98%	215
Papendrecht	308	93,62%	21	6,38%	329
Zwijndrecht	301	98,69%	4	1,31%	305
Eindtotaal	809	95,29%	40	4,71%	849

Het aantal woningen dat we verhuurden, het aantal reacties per geadverteerde woning en het aantal weigeringen per woning gaf het volgende beeld.

Verhuringen (aantal woningen)

per vestiging	2010	2011
Alblasserdam	204	221
Papendrecht	241	337
Zwijndrecht	329	314
Woonkracht10	774	872

Reacties (per woning)

per vestiging	2010	2011
Alblasserdam	91,5	75,1
Papendrecht	141,3	122,3
Zwijndrecht	130,8	105,3
Woonkracht10	124,3	104,2

Weigeringen (per woning)

per vestiging	2010	2011
Alblasserdam	1,1	1,6
Papendrecht	1,8	2,6
Zwijndrecht	2,4	2,5
Woonkracht10	1,9	2,3

In het verslagjaar sloten we Woonkracht10-breed 872 nieuwe huurovereenkomsten af. In Papendrecht was de mutatiegraad in tegenstelling tot 2010 hoger dan in Zwijndrecht en Alblasserdam. Dit wordt verklaard door de opgeleverde nieuwbouwwoningen in Papendrecht. Evenals eerdere jaren lag in Papendrecht het gemiddeld aantal reacties per woning wat hoger dan in Zwijndrecht en Alblasserdam.

Procedure bij huurachterstand

De meeste huurders betalen op tijd. Toch komt het regelmatig voor dat mensen betalingsachterstanden hebben. Wanneer dit zo is, sturen we ze een betalingsherinnering. Uiteraard kunnen we in deze fase nog een betalingsregeling afspreken wanneer mensen even moeilijk zitten. Dit gebeurt dan ook vaak.

Wanneer huurders niet reageren, bellen onze incassomedewerkers ze op en schrijven we ze nogmaals aan. Blijft een reactie uit, dan bezoekt een van onze leefbaarheidsmedewerkers deze huurder. Wanneer er dan nog geen contact mogelijk is, kijken we samen met Schuldhulp Drechtsteden of deze huurder daar bekend is. Wanneer de huurder daar niet bekend is, overhandigen we de zaak aan de Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD). Zij ondernemen een laatste poging om in contact te komen. Daarna geven wij de zaak uit handen aan de gerechtsdeurwaarder.

Als er op dat moment twee of meer maanden huurachterstand is, start de deurwaarder een ontruimingsprocedure. De huurder wordt gedagvaard door de rechter en de rechter zal de huurovereenkomst ontbinden. De GGD en de gemeente worden hiervan ook op de hoogte gesteld.

De betrokken huurder krijgt een brief van de deurwaarder met een aankondiging van een ontruiming. De huurder heeft dan nog de tijd om zelf de woning te ontruimen en de sleutel in te leveren om zo hoge ontruimingskosten te voorkomen. Op de aangekondigde dag gaat de deurwaarder de woning binnen samen met de politie en een medewerker van Woonkracht10 en wordt de woning ontruimd.

Aantal ontruiming

In 2011 ontruimde Woonkracht10 17 woningen (2010: 12); er waren 80 ontruiming

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We besteden veel aandacht aan de bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een handicap en statushouders. Statushouders zijn asielzoekers die een verblijfstatus hebben ontvangen en die vanuit een opvangcentrum in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het Rijk geeft iedere gemeente opdracht om een bepaald aantal statushouders te huisvesten.

De huisvesting voor statushouders zag er in 2011 zo uit:

Alblasserdam	Taakstelling 2011	16 personen
	Gehuisvest 2011	16 personen
Papendrecht	Taakstelling 2011	26 personen
	Gehuisvest 2011	24 personen
Zwijndrecht	Taakstelling 2011	35 personen(*)(**)
	Gehuisvest 2011	45 personen

* In de gemeente Zwijndrecht is dit verdeeld over twee corporaties. Voor Zwijndrecht gaat het in totaal om 70 personen.

** De 35 personen zijn onderverdeeld in 7 personen uit Hendrik-Ido-Ambacht en 28 uit Zwijndrecht.

Een andere bijzondere doelgroep waar Woonkracht10 zich voor ingezet heeft zijn bijvoorbeeld mensen met een handicap. Een goed voorbeeld is het multifunctionele centrum Maasplein in Alblasserdam. Hier realiseerden we een ruimte voor een speciaal kinderdagverblijf.

Daarnaast verhuren we hier 21 zorgappartementen aan zorgpartner Yulius en een prachtige horecaruimte aan sociale werkvoorziening Drechtwerk. In Papendrecht realiseerden we in de wijk Oostpolder vijftig appartementen voor cliënten van Yulius met autisme.

Samenwerking met onderwijs

In Alblasterdam realiseerden we in 2010 twee Brede Scholen: Het Palet en Maasplein. Het dorp telt hiermee bijzonder moderne voorzieningen. We zijn er trots op dat we deze projecten na uitgebreide besprekingen samen met onze maatschappelijke partners en de gemeente konden realiseren.

Ook in Papendrecht staat de ontwikkeling van een Brede School op de agenda. Hiervoor is in 2009 al een convenant getekend. Na ruim een jaar stilte, pakten we de draad in 2011 weer op. Het is nog niet duidelijk welke voorzieningen de Brede School naast het onderwijs straks heeft.

STRATEGISCH VOORRAADBELEID

Strategisch voorraadbeleid en portefeuillemanagement

We willen zorgen voor voldoende en goede woningen, nu en in de toekomst. Daarom denken we na over de gewenste ontwikkeling van onze woningvoorraad. Dat doen we aan de hand van het portefeuillemanagement: daarin bepalen we onze koers voor de komende decennia. We hebben een portefeuillestrategie opgesteld waarin staat hoeveel en welke woningen we willen hebben. En er staat globaal beschreven hoe we tot die gewenste woningvoorraad komen.

Nadat we de gewenste woningvoorraad hebben bepaald, brachten we in 2011 het strategisch voorraadbeleid van de twee rechtsvoorgangers van Woonkracht10 samen tot een nieuw en eenduidig beleid. We hebben daarbij recente ontwikkelingen als de crisis op de woningmarkt en de heffing voor de huurtoeslag meegenomen. Samen met de technische staat van woningen, de vragen die wij van onze klanten krijgen, het belang van energiezuinige woningen, de populariteit van de woningen en onze financiële mogelijkheden, stelden we voor de komende vijftien jaar vast in welke woningen we investeren. Denk daarbij aan onderhoud en renovaties en het energiezuiniger maken van woningen. Ook keken we welke woningen verkocht of gesloopt moeten worden. En we dachten na over onze nieuwbouw. Al deze maatregelen samen vormen het strategisch voorraadbeleid.

Het strategisch voorraadbeleid is in 2011 met de CombiRaad besproken en vastgesteld door het bestuur.

2 Wijken

Prettig en fijn wonen in de buurten en wijken willen we voortdurend nastreven. Dat doen we samen met de bewoners. De Doe Mee-projecten, die in 2009 in Alblasserdam en in Papendrecht zijn begonnen, zijn laagdrempelig en geven de bewoners een actieve rol. Bewoners komen met hun eigen ideeën en beslissen zelf mee over de activiteit. Betrokken en klantgericht zijn de kernwaarden bij alle Doe Mee-projecten.

Samenwerking met vele partijen is een ander aspect in de wijken in ons werkgebied. We praten regelmatig met onder andere politie, maatschappelijke organisaties en zorginstellingen en natuurlijk bewoners om te weten wat er in de wijken speelt.

Wijken en leefbaarheid: onze filosofie

Als stuwende kracht in de wijken besteedt Woonkracht10 veel aandacht aan een prettige leefbare woonomgeving. Door de veranderende maatschappelijke en financiële situatie moeten we keuzes maken. We betrekken hier onze huurders bij.

Al enkele jaren loopt het succesvolle Doe Mee-concept in Alblasserdam en Papendrecht. Ook de vestiging in Zwijndrecht heeft zich afgelopen jaar met Doe Mee ingezet in de wijken. Bewoners worden met Doe Mee uitgedaagd om hun steentje bij te dragen aan een prettige woonomgeving. De reacties zijn enthousiast. Een buurtfeest of een opruimdag scheppen saamhorigheid en versterkt de band tussen bewoners. Dit soort initiatieven 'zwengelt' Woonkracht10 graag aan, maar nog liever zien we dat bewoners zich met initiatieven bij ons melden.

De medewerkers van Sociaal, Leefbaarheid en Wijkontwikkeling (SLW) zijn kartrekkers in de wijken. Doel is om 'een thuis te bieden'. In 2012 willen we een algemeen leefbaarheidsbeleid voor heel Woonkracht10 ontwikkelen zodat we nog duidelijker onze rol in de wijk kunnen vertegenwoordigen. Hiermee willen we een duidelijke visie geven op de samenwerking met partners en het oplossen van knelpunten voor onze klanten. Het opstellen van dit beleid is een ambitie voor 2012.

Leefbaarheidsactiviteiten Alblasserdam

Binnen Doe Mee hebben we samen met de bewoners de woonomgeving van het Boerenpad aangepakt. In het kader van de vrijwilligersdag NL Doet hebben bewoners van De Wielen op initiatief van Woonkracht10 de algemene tuin opgeknapt. Beide activiteiten vonden plaats in september. Tijdens De Dag van de Ouderen op 30 september gaven we in winkelcentrum Makado vanuit een stand informatie over wonen voor senioren bij Woonkracht10. In de seniorenflat aan de Nicolaas Beetsstraat onthulden we afgelopen jaar nieuwe schilderijen in de algemene ruimte. Bewoners kozen deze schilderijen zelf uit tijdens de Burendag in 2010. Samen met de bewoners realiseerden we in een woning van de seniorenflat Pieter de Hoogh een mooie algemene ruimte, de Hooghkamer. De bewoners kunnen hier terecht voor allerlei activiteiten en om elkaar gewoon te ontmoeten. Dit initiatief leverde een participatieprijs op.

Opruimacties

In de flats aan de De Sarvornin Lohmanweg staken bewoners samen de handen uit de mouwen om hun portieken op te ruimen. Er stonden veel spullen in de weg en dat

leverde brandgevaarlijke situaties op. De bewoners kwamen in actie na onze brief over dit onderwerp. De reacties liepen uiteen van onverschillig tot positief. We vinden deze aanpak toch zo succesvol dat we dit ook op andere plaatsen gaan doen.

Leefbaarheidsactiviteiten Papendrecht

Ook in Papendrecht zijn we verder gegaan met het bekende Doe Mee-concept waarbij we met partners en bewoners verschillende activiteiten opzetten.

Afspraken met stakeholders

Om vrijblijvendheid te voorkomen maakten we in Papendrecht in 2011 een aantal concrete afspraken met onze partners.

- Pilot Buurtbemiddeling: we sloten een convenant Buurtbemiddeling af met de gemeente Papendrecht en de politie.
- We zijn betrokken bij de afspraken voor het meerjarig Integraal Veiligheidsplan (2012-2015). Hierin zitten naast Woonkracht10 vertegenwoordigers van het Openbaar Ministerie, de politie en de gemeente.
- We hebben onze Papendrechtse samenwerking met het Leger des Heils (Bij Bosshardt) en Vluchtelingenwerk Zuidvleugel verder versterkt.

Doe Mee-activiteiten

Met als motto Door eten verbinden nodigde Vluchtelingenwerk op 13 mei bewoners van de Stellingmolen uit om kennis te maken met het werk van deze organisatie. Het was meteen een moment om ook andere buurtgenoten te ontmoeten. Bezoekers konden zichzelf met hun zelf bereide maaltijd presenteren. Het resultaat was een gezellige avond op een feestelijk versierd plein. Cliënten van Vluchtelingenwerk en buurtbewoners aten samen en wisselden ervaringen uit.

Samen met de gemeente, het Wijkplatform Middenpolder-Kraaijhoek, lokale ondernemers en bewoners organiseerde Woonkracht10 op 28 mei het Vijverparkfestival. In de loop der jaren groeide het Vijverparkfestival uit tot een waar familiefestijn waar wij ons gezicht konden laten zien en onze naamsbekendheid vergroten. Kinderen konden zelf 'Woonkracht10 huisjes' beschilderen. Daarnaast maakten de kinderen twee grote schilderijen die we begin 2012 feestelijk aanbieden aan de nieuwe bewonerscommissie van de woongebouwen Duivenstraat/Badhuisstraat.

Op 29 oktober staken we samen met bewoners en twaalf vrijwilligers van Stichting Present de handen uit de mouwen in de flats van de Staringlaan. De galerijen werden vrijgemaakt van obstakels en werden schoongemaakt. Al doende werden ook andere bewoners aangesproken om mee te doen. Alle deelnemers kregen een lunch en een nieuw Woonkracht10 veger-en-blik cadeau. Voor 2012 staat deze actie opnieuw op de agenda.

Tijdens Burendag 2011 maakte het Woonkracht10 Doe Mee-team een Burentour door de Papendrechtse wijken. Bij de speciale Burentour met een terrasbus konden bewoners elkaar in een ongedwongen sfeer ontmoeten en wat eten en drinken.

Open Monumentendag

Op de Open Monumentendag in september openden we samen met stichting Dorpsbehoud de deuren. Een prachtig moment om het publiek ons historische Papendrechtse kantoor

na renovatie te laten zien. De Oude School trok vele belangstellende bewoners en andere geïnteresseerden: velen hebben hier zelf op school gezeten. De medewerkers van de Historische Vereniging gaven informatie.

Aanpak woonomgeving

Op verschillende locaties zetten we ons in om de woon- en leefomgeving te verbeteren. Zo overleggen we bij project Busstrook aan de Veerweg nauw met de gemeente over het dak van de nieuwe parkeergarage. Die wordt toegankelijk voor bewoners van onze woningen aan de Constantijn Huygenslaan. Bij de Stellingmolen richten we samen met de gemeente een openbare ruimte opnieuw in omdat er overlast van hangjongeren is. Bewoners betrekken we hier nauw bij.

Aan de Gerbrandystraat willen we de binnentuinen meer bij de rest van de woonomgeving laten aansluiten. Dit gebeurt in nauw contact met de bewonerscommissie en met de gemeente.

Leefbaarheidsactiviteiten Zwijndrecht

Het Doe Mee-concept startte in 2011 ook in Zwijndrecht. De introductie verliep via de Zwijndrechtse Huurdersadviesraad. Deze leefbaarheidsinitiatieven op allerlei terreinen komen vaak vanuit enthousiaste bewoners zelf. De Doe Mee-activiteiten zijn zeer verschillend. Zo zijn er opruimacties, buurtbarbecues of bijvoorbeeld aanvragen voor nieuwe speeltoestellen.

In het kader van groene activiteiten ondersteunden we verder de Groen Dagen en het Opfleurfest Centrum dat we samen met collega-corporatie Trivire en zorgpartner Yulius organiseerden. Daarnaast deden we mee aan de Tuindag in Meerdervoort en ondersteunen we het project 'Onze Buren Tuinonderhoud' aan de Koninginneweg en omgeving.

Het Kinderfeest BTLS (Bosch, Turk, Langeraarstraat en Schuitemvaardersstraat) organiseerden we in april samen met welzijnsorganisatie Diverz. Ten slotte werkten we aan verbetering van de sociale samenhang met verschillende koffietafels en high teas.

Stakeholdersbijeenkomsten

Iedere vestiging organiseerde een bijeenkomst met de stakeholders uit de verschillende maatschappelijke velden. Naast gemeente en welzijns- en zorgpartijen, waren bijvoorbeeld ook collega-corporaties en huurdersorganisaties aanwezig. De bijeenkomsten haakten alle drie in op ons ondernemingsplan Deuren openen. De stakeholders gaven waardevolle feedback die we in onze verdere plannen hebben verwerkt. Nog meer focus op duurzaamheid werd bij alle bijeenkomsten genoemd, evenals versterking van de samenwerking met collega-corporaties en andere partijen. Veel waardering was er voor de menselijke benadering van Woonkracht10, bijvoorbeeld bij huurachterstanden. Daarnaast spraken de stakeholders positief over onze inzet in leefbaarheid: ook hierin kan Woonkracht10 de samenwerking nog uitbreiden volgens de stakeholders. De stakeholdersbijeenkomsten worden jaarlijks georganiseerd.

BEWONERSPARTICIPATIE

Samen met de bewoners

We willen onze klanten goed kennen. Dit doen we door het overleg met de Huurders-vertegenwoordigingen, maar ook door de voortdurende contacten van onze medewerkers aan de balies van onze vestigingen en in de buurten in ons werkgebied. Naast de wettelijke vastgelegde en formele 'lijnen', geven ook deze informele contacten ons veel informatie.

Samen met de huurders in de CombiRaad en Huurdersadviesraden

Woonkracht10 wil verbinden. Dat doen we bijvoorbeeld door huurders te laten meepraten en meedenken over ons beleid en ons werk. De CombiRaad – de overkoepelende huurdersvertegenwoordiging voor Woonkracht10 – is hierin een erg belangrijke partner. De nieuwe CombiRaad ontstond officieel op 31 augustus 2011. Het dagelijks bestuur bestaat uit totaal zes leden, twee uit iedere kern van ons werkgebied. Voor de fusie bestond er al een samenwerkingsovereenkomst met de voorgangers van de CombiRaad. We willen binnenkort een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de CombiRaad sluiten.

De Raad overlegt regulier met de bestuurders van Woonkracht10 over beleidszaken. De drie vestigingen hebben daarnaast ieder hun eigen Huurdersadviesraad. Deze raden zijn voortgekomen uit de drie huurdersverenigingen in het werkgebied en ‘hangen’ nu organisatorisch onder de CombiRaad. De Huurdersadviesraden hebben ieder hun eigen bestuur en overleggen met de Woonkracht10-vestigingsdirecteuren.

In het eerste jaar vergaderde de CombiRaad vier keer officieel. Daarnaast waren er twee themabijeenkomsten over participatie en de portefeuillestrategie van Woonkracht10.

Klantenpanels

In 2010 organiseerden we in Papendrecht een fysiek klantenpanel: geïnteresseerde bewoners praatten tijdens een avond mee over ons werk en konden er met hun ideeën terecht. Het was de bedoeling om in 2011 verder te kijken hoe we dit soort panels in ons totale werkgebied konden inzetten. Helaas is dit door de drukke werkzaamheden rond de fusie nog niet gelukt. Voor het meedoen aan digitale klantenpanels konden huurders in 2011 hun e-mailadres achterlaten op de website van Woonkracht10. Het opzetten van digitale en fysieke klantenpanels blijft op onze agenda staan.

Bewonerscommissies

Onze medewerkers Leefbaarheid hebben op complexniveau jaarlijks minimaal eenmaal overleg met de bewonerscommissies. Dit is vastgelegd in de overlegwet. Onderwerpen die worden besproken zijn servicekosten en huur, onderhoud en andere woonwensen. Bovendien hebben we op complexniveau informele contacten en besprekingen, meestal met de bewonerscommissies. Vooral onze seniorenwoningen en appartementen hebben een bewonerscommissie, voor overige woonblokken geldt dit veel minder. Bewoners ervaren de gesprekken als nuttig en prettig en waarderen de samenwerking met Woonkracht10.

3 Dienstverlening

In het eerste jaar na de fusie was het voor iedereen in de drie vestigingen zoeken naar een goede manier van werken. Nieuwe mensen, nieuwe kantoren. Het was wennen, maar al snel bleek dat de vestigingen goed draaiden. De eerste Woonkracht10 KWH-meting leverde meteen gemiddeld het mooie rapportcijfer 7,6 op. Dit zegt ons dat de klanten deze voor de medewerkers spannende tijd toch als goed hebben ervaren. De drie vestigingen bieden de service die klanten van ons vragen. Iedereen kan in de eigen woonplaats terecht met alles wat men wil weten over het huren van een Woonkracht10-woning. De manier van benaderen van klanten aan de balie is anders dan de rechtsvoorgangers dit deden. Woonkracht10 hanteert het zogenaamde eeningangsprincipe: op tachtig procent van de vragen moet de baliemedewerker of telefoniste direct antwoord kunnen geven. Dit vroeg de nodige inzet en omschakeling van onze medewerkers.

Kwaliteit dienstverlening blijft goed

Een voortdurend hoge kwaliteit van onze dienstverlening vindt Woonkracht10 belangrijk. We willen graag van onze huurders weten wat ze van onze dienstverlening vinden. We laten de kwaliteit van ons werk daarom regelmatig meten.

De kwaliteit van onze dienstverlening bleef in het eerste volledige jaar van Woonkracht10 op een hoog niveau. Het KWH heeft onze klantvriendelijkheid gemeten en we scoorden rapportcijfer 7,6; dit is rond het landelijk gemiddelde. We streven ernaar om een 8,0 te scoren: dat was het cijfer dat onze twee rechtsvoorgangers beide haalden tijdens hun laatste KWH-meting. Dit is nog niet helemaal gelukt. Toch zijn we dik tevreden met deze score, in dat eerste jaar na de fusie.

Het KWH nam alle onderdelen van ons werk onder de loep. Alle vestigingen werden onafhankelijk van elkaar gemeten. Zo krijgen we goed in beeld wat per vestiging goed gaat en waar verbeterpunten liggen. Met dit resultaat blijft Woonkracht10 in het bezit van het KWH-Huurlabel, net als haar rechtsvoorgangers in het verleden. In 2012 meet het KWH met Huurlabel 2.0 meer op de beleving van onze klanten. De metingen worden minder technisch van aard en lopen het hele jaar door. Hiermee weten we nog beter hoe huurders en woningzoekenden ons werk waarderen. Deze nieuwe manier van werken van het KWH sluit sterk aan bij de Woonkracht10-filosofie.

Pilot klachtenmanagement

In 2011 wilde Woonkracht10 in Zwijndrecht beginnen met een pilot klachtenmanagement. De start moesten we uitstellen tot 2012, maar we troffen wel veel voorbereidingen. De pilot moet ervoor zorgen dat we de meldingen van ontevreden klanten beter in beeld krijgen en we deze daardoor doeltreffender kunnen afhandelen.

Geschillenadviescommissie Zuid-Holland Zuid

Huurders kunnen bij de onafhankelijke Geschillenadviescommissie Zuid-Holland Zuid terecht wanneer ze vinden dat Woonkracht10 een klacht niet naar behoren oplost. Deze regionale geschillenadviescommissie werkt voor verschillende corporaties in de Drechtsteden en de Alblasserwaard. In 2011 kwamen acht klachten binnen bij de commissie. Eén van de klachten werd gegrond verklaard.

Dienstverlening in vestiging Alblasserdam

In Alblasserdam is in 2011 in een jaar tijd een compleet nieuwe vestiging neergezet. Het is gelukt om een nieuw team in te werken en de 'winkel' voor onze klanten goed te laten draaien.

Dienstverlening in vestiging Papendrecht

Eind februari opende Woonkracht10 in Papendrecht als laatste haar vestiging. Het monumentale schoolgebouw onderging een uitgebreide renovatie en is voorzien van warmte koude-opslag. De Oude School aan de Schooldwarsstraat was bij de officiële opening het decor van een heus sneeuwfestijn. Hierna waren alle drie de locatievestigingen vol in bedrijf.

Dienstverlening in vestiging Zwijndrecht

Begin 2011 opende de vestiging in Zwijndrecht haar deuren. De medewerkers verhuisden hiervoor naar het voormalige Rabobankgebouw aan de Rotterdamseweg. Dit heeft een ruimere entree en hal dan het oude kantoor aan de Burgemeester de Bruïnelaan en geeft ons daardoor meer mogelijkheden om klanten goed te ontvangen.

Centraal kantoor in Zwijndrecht

In ons centrale kantoor komen 'alle lijntjes samen'. Naast de bestuurs- en concernstaf werken vanuit het kantoor aan de Burgemeester de Bruïnelaan diverse backofficefuncties zoals de afdelingen financiën, centrale inkoop, projecten, communicatie en personeel & organisatie.

Eenduidige aanpak technische inkoop

Woonkracht10 werkt sinds 2011 met een nieuw beleid op het gebied van techniek. Gaf eerder vooral de technische behoefte de toon aan, nu kijken we nog kritischer naar de financiële mogelijkheden. Deze manier van inkoop van materialen en technische zaken geldt voor alle vestigingen en vraagt om een strakke discipline. We streven naar een inkoopvoordeel van in totaal vier procent. In 2011 zetten we de eerste stappen naar deze besparing, in 2012 moet dit gerealiseerd zijn. Hiervoor bekijken we onder andere alle contracten en planningsafspraken met onze leveranciers. Ook kijken we naar de manier waarop we werkzaamheden aan woningen nu aanpakken. Door bijvoorbeeld meer werk te bundelen, kunnen we geld besparen. Woonkracht10 blijft ook een maatschappelijk betrokken ondernemer die niet alleen maar naar prijzen kijkt: we blijven dus graag werken met lokale en regionale leveranciers.

4 Organisatie

BESTUUR

Een succesvolle integratie

2011 was het eerste echte werkjaar van Woonkracht10. In vele opzichten was het een spannend jaar. Onze drie vestigingen functioneerden vanaf begin 2011 in de vorm die we voor ogen hadden. Alleen de medewerkers in de vestiging Papendrecht konden door de verbouwing pas eind februari in hun nieuwe kantoor terecht. De keuze om in ons werkgebied per kern een vestiging op te zetten, was weloverwogen. We blijven op deze manier nauw betrokken bij iedere kern en bovendien kunnen huurders en woningzoekenden in hun eigen woonplaats terecht voor alle service. Dat hoort bij de Woonkracht10-filosofie om de stuwende kracht voor mensen en wijken te zijn.

Serviceniveau gehandhaafd

Het samengaan van de twee rechtsvoorgangers verliep succesvol. Het ging soepeler dan we vooraf hadden gedacht. We vonden het belangrijk om de 'oude' bloedgroepen in elkaar te laten vloeien, zodat er één Woonkracht10-DNA ontstond. Dit is wonderbaarlijk snel gelukt. We besteedden het voorbije jaar dan ook veel aandacht aan het functioneren van onze medewerkers, vaak op nieuwe werkplekken. Natuurlijk zijn er na zo'n fusie aanloopproblemen. Die moeten ook worden opgelost, maar we hebben er hard aan gewerkt om onze klanten dat serviceniveau te bieden dat we voor ogen hebben. Dat de resultaten van de KWH-meting bijna net zo goed zijn als in eerdere jaren zegt veel. Het eerste jaar van Woonkracht10 was er één waarop we trots zijn. Woonkracht10 staat als een huis!

Menselijke organisatie

Woonkracht10 is met ruim 140 medewerkers overzichtelijk. We blijven een menselijke organisatie waar medewerkers elkaar nog kennen. Na de fusie zijn onder andere de inkoop centraal geregeld evenals een groot aantal projecten. Dat vraagt van de vestigingen een wat andere houding dan ze bij de rechtsvoorgangers gewend waren. De lijnen zijn wat dat betreft wat langer geworden, maar onze schaalgrootte maakt efficiënter werken mogelijk. Die efficiëncyslag moeten we overigens vanaf 2012 echt maken: 2011 was een jaar van wennen en hard werken om de Woonkracht10-vestigingen voor onze klanten goed draaiend te houden.

Economisch roerige tijden

Ook Woonkracht10 merkt de gevolgen van de economische crisis en de politieke keuzes. Deze realiteit vraagt om een flexibele en creatieve houding. Ons ondernemingsplan hebben we daarom ook bijgesteld. Financieel hebben we het allemaal niet breder gekregen. Dat is voor ons juist een uitdaging om te bekijken wat er nog wél kan. We bekijken kritisch wat we per jaar kunnen doen zonder dat we de kwaliteit van ons vastgoed, de wijken en het niveau van onze service uit het oog verliezen. Woonkracht10 wil bijvoorbeeld slimmer inkopen en (renovatie)projecten meer bundelen om kosten te besparen. We kijken ook kritisch naar onze taken: wat willen wij zelf bijvoorbeeld in de wijken doen en wat laten we over aan andere partijen, zoals gemeenten en maatschappelijke organisaties?

In onze filosofie moeten leefbaarheidsprojecten nauw bij onze eigen bewoners en onze eigen woningen aansluiten. Leefbare wijken en buurten blijven dus hoog op onze agenda staan. Bijvoorbeeld binnen het Doe Mee-concept: we moedigen bewoners aan om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonomgeving. Mensen met een inkomen boven € 33.614,- hebben in 2011 de gevolgen ondervonden van de Europese maatregelen. Die maatregelen zorgden ervoor dat we deze groep nog maar heel beperkt kunnen bedienen met sociale huurwoningen. Deze groep krijgt veel aandacht, onder andere door het aanbieden van sociale koop (Koopgarant®) en vrije sector huurwoningen. Woonkracht10 blijft intensief 'speuren' naar mogelijkheden om alle mensen te helpen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

Ook voor maatschappelijke projecten zetten wij ons in: gezondheidscentra, woongebouwen voor gehandicapten, Brede Scholen en passende seniorenhuisvesting blijven onderdeel van ons werk. Op deze projecten zetten vrije marktpartijen niet vaak in; wij nemen deze taak graag op ons. Dat past bij Woonkracht10 als sociaal en lokaal betrokken woonbedrijf.

Stakeholdersbijeenkomsten

Woonkracht10 wil verbinden. Bijeenkomsten met onze stakeholders horen daar onder andere bij. In 2011 heeft iedere vestiging er één georganiseerd waarbij we in gesprek gingen met onze partners. Zo kregen we feedback op onze jaarplannen voor de nabije toekomst. Veel nuttige reacties verwerkten we in onze plannen. Het is de bedoeling deze bijeenkomsten jaarlijks te herhalen. Enerzijds voedt het ons met ideeën en anderzijds onderhouden we ons netwerk zodat samenwerkingsverbanden blijven bestaan. Woonkracht10 wil de regionale samenwerking in Drechtstedenverband verder intensiveren. Dit vinden we ook nodig om juist die middeninkomens meer te bieden, zodat deze groep niet tussen wal en schip belandt.

Duurzaam

Duurzaam ondernemen staat de komende jaren centraal bij nieuwbouw en renovatie van bestaand bezit. Goed omgaan met het milieu vindt Woonkracht10 voor iedereen belangrijk en bovendien bespaart het kosten, zowel in de woonlasten voor huurders, als voor onszelf. We gebruiken steeds meer duurzame materialen, zoals FSC-hout. Woonkracht10 heeft hierover afspraken met leveranciers gemaakt. Ook zijn we voornemens in 2012 een convenant te tekenen met een leverancier voor het gebruik van alleen FSC-hout. Verder voorzien we de komende jaren onze woningen van een beter energielabel.

Bijzonder jaar

In 2012 is het 100 jaar geleden dat een van onze rechtsvoorgangers begon met het verhuren van woningen. Het wordt dus een bijzonder jaar waarin we terugkijken op ons werk in de voorbije eeuw, maar zeker ook een blik vooruit werpen. Woonkracht10 schakelt in 2012 een tandje bij om de juiste keuzes te maken.



Ben Meijering
Voorzitter bestuur



Jaap de Gruijter
Bestuurder

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Rolf de Folter, scheidend voorzitter raad van commissarissen

‘Ik vind het belangrijk om een duidelijke visie voor ogen te houden over wat we met de fusie wilden realiseren. Daarover blijven we voortdurend in gesprek met de bestuurders en ook binnen de raad van commissarissen.

We houden ons aan de regels van Corporate Governance. Mijn benoemingstermijnen waren afgelopen en daarom neem ik afscheid van de raad. Vanwege de fusie is mijn termijn wel met anderhalf jaar verlengd. Dit is in goed overleg gebeurd. We vonden het belangrijk om de twee oude raden van commissarissen van Westwaard Wonen en Forta goed “in elkaar” te schuiven. Er is bewust gekozen voor deze samenvoeging van de raden: kennis en ervaring blijft zo in huis.

Door de inspanning van de bestuurders en de medewerkers is er in het eerste jaar van Woonkracht10 al veel bereikt. We mogen trots zijn op de snelle integratie van beide organisaties tot één. Bij mijn afscheid wens ik Woonkracht10 een krachtige ontwikkeling toe als dé stuwende kracht voor mensen en wijken. Ik hoop dat ze dat met zo veel elan en vitaliteit weten te doen dat ze tot de top 25 van de beste woningcorporaties in Nederland gaan behoren.’

Herman Touw, nieuwe voorzitter raad van commissarissen

‘We wilden zo snel mogelijk als één geheel functioneren. De raad van commissarissen heeft dus veel aandacht gehad voor de integratie van de medewerkers in een nieuwe werkorganisatie. De beide bestuurders hebben dit erg goed opgepakt en veel tijd besteed aan de menselijke kant van zo’n fusie. Dit onderschrijf ik van harte. Als medewerkers zich immers goed voelen in hun werk, doen ze hun werk met plezier en dat verdienen onze huurders.

De raad van commissarissen streeft samen met het bestuur en de werknemers van Woonkracht10 naar goede en betaalbare woningen voor mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien, zoals mensen met lage inkomens, ouderen en mensen met een zorgbehoefte. Een goede bedrijfsvoering en gezond ondernemerschap zijn daarom noodzakelijk.

Woonkracht10 moet de klanten de komende jaren nog beter bedienen en daarnaast moeten medewerkers voldoende carrièreperspectieven hebben. Hoog op het lijstje staat ook de verbetering van de efficiency. Het werk verloopt meer gestroomlijnd en dat geeft ruimte om nieuwe dingen te doen. De twee rechtsvoorgangers die nu samen in één organisatie werken, zijn dan meer dan de som der delen.

Daarnaast maken de onzekere economische ontwikkelingen Woonkracht10 ook kwetsbaar. Dit geldt overigens ook voor andere corporaties. We leggen veel nadruk op risicomanagement, omdat we ons geld goed willen gebruiken. Woonkracht10 stapt in nieuwbouwprojecten waar we vertrouwen in hebben. Risicomanagement helpt ons bij het onderzoeken of iets wel of niet verstandig is.

Woonkracht10 moet opmerkingen, kritiek en adviezen van onze stakeholders niet als druk ervaren. Het gaat om goede ideeën van betrokken partners. Daar kan Woonkracht10

nog meer voordeel uit halen. Dat geldt ook als bijvoorbeeld media kritisch zijn. Het beste is om altijd duidelijk te reageren met ons eigen verhaal.

We willen dat de raad van commissarissen een evenwichtig toezichthouder is met expertise op alle terreinen van de volkshuisvesting en lokale betrokkenheid. Daarnaast streven we naar een goede verhouding tussen mannen en vrouwen. We selecteren nieuwe leden dus op deze aspecten.

Als langjarig lid van de raad van commissarissen van rechtsvoorganger Forta en nu als voorzitter van de Raad bij Woonkracht10 wil ik de nieuwe werkorganisatie graag zo goed mogelijk leren kennen. Op deze manier kan ik samen met de andere leden een echte sparringpartner zijn voor de bestuurders en een goede bewaker van de bedrijfsprocessen en de financiën. Voor Woonkracht10 zie ik als uitdaging onze klanten optimaal te blijven bedienen en daarbij ook op de kosten te letten. Door heffingen van de overheid en door de economische ontwikkelingen is een focus op onze uitgaven erg belangrijk. Alleen zo blijft Woonkracht10 een flexibele en robuuste organisatie die stormen goed doorstaat. Daar wil ik voor gaan!

MISSIE

De missie van Woonkracht10 luidt:

‘Stuwende kracht voor mensen en wijken’

Woonkracht10 is een modern woonbedrijf met een duidelijke voorbeeldfunctie. Door de focus op de klant en de ontwikkelingen in de markt neemt Woonkracht10 een proactieve houding aan en zoeken wij de samenwerking met lokale partners en overheden op om te werken aan een betere kwaliteit van wonen en wijken. Wij zijn er voor iedereen die niet zelfstandig in zijn woonbehoeften kan voorzien. Woonkracht10 is de stuwende kracht voor mensen en wijken.

Woonkracht10 is ondernemend, betrokken, verbindend en klantgericht. Wij zijn de logische partner in samenwerking.

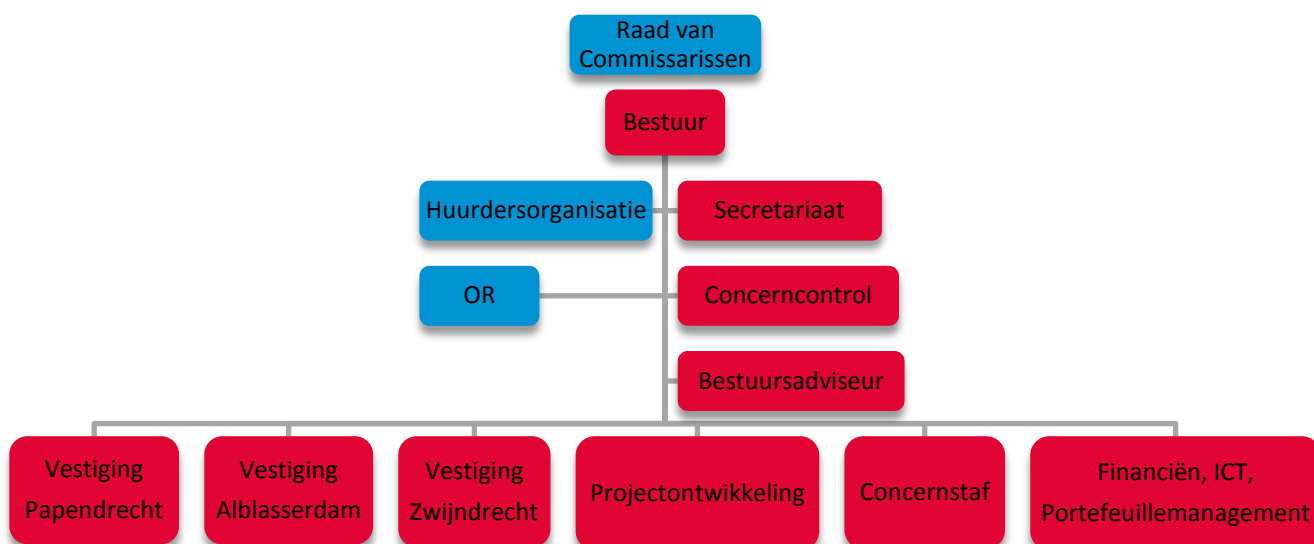
VISIE

De visie van Woonkracht10 is:

Woonkracht10 streeft er bij het realiseren van haar volkshuisvestelijke doelstellingen voortdurend naar om gezien te worden als dé samenwerkingspartner in de regio Drechtsteden. Het onderscheidend vermogen van Woonkracht10 wordt gevormd door haar vooruitstrevende ondernemerschap met behoud van haar sociaal maatschappelijke karakter.

ORGANOGRAM

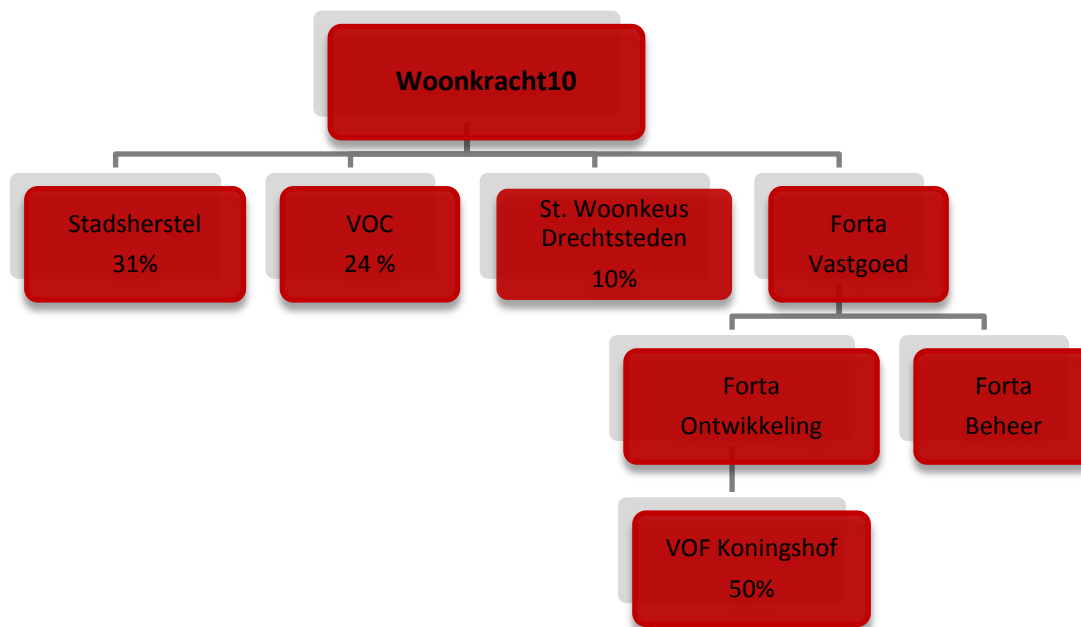
Woonkracht10 is juridisch opgericht op 1 juli 2010. De nieuwe werkorganisatie ontstond na een grondige voorbereiding op 10 januari 2011. Ons organogram ziet er als volgt uit:



ONDERNEMINGEN EN NEVENSTRUCTUREN

Fusiepartner Westwaard Wonen had in 2008 een beperkte nevenstructuur ingericht in het kader van de introductie van de (toen nog) partiële vennootschapsbelasting (VSO 1). Er zijn toen twee dochters opgericht en deze twee bv's waren na de fusie als honderd procent dochters van Woonkracht10 gepositioneerd. Het ging om Westwaard Wonen Diensten BV en

Westwaard Wonen Herstructurering BV. Er hebben in beide BV's nooit daadwerkelijk activiteiten plaatsgevonden. Op 19 september 2011 is de raad van commissarissen van Woonkracht10 akkoord gegaan met het voorstel van het bestuur om deze beide BV's op te heffen. Op 13 december 2011 is in beide vergaderingen van aandeelhouders besloten tot onmiddellijke opheffing van de BV's. Onze nevenstructuur per 31 december is hieronder weergegeven.



Stadsherstel Drechtsteden NV

In 2009 zijn Stadsherstel NV en een dochteronderneming daarvan, Voorstraat-Noord, opgericht. Het belang van Stadsherstel is financieel-materieel niet zo groot, maar is wel een belangrijk en tastbaar symbool van de samenwerking tussen de Drechtstedencorporaties. Alle aandelen zijn in handen van de regionale woningcorporaties. Stadsherstel richt zich op verwerving, herstel en exploitatie van rijksmonumenten en beeldbepalende gebouwen in de Drechtsteden. De BV Voorstraat Noord richt zich op verwerving, herstel en exploitatie van niet-rijksmonumenten en beeldbepalende gebouwen in het gebied Voorstraat-Noord en omgeving in Dordrecht. Bestuurder Jaap de Gruijter van Woonkracht10 is ook bestuurder van de NV Stadsherstel.

Volgerlanden Ontwikkelingscombinatie vof (VOC)

Woonkracht10 is vennoot van de Volgerlanden Ontwikkelingscombinatie (VOC). De VOC realiseert in de VINEX-locatie Volgerlanden in Hendrik-Ido-Ambacht circa 1.800 nieuwbouwwoningen, waarvan zo'n 900 woningen in de sociale huur en 450 in de sociale koop. De andere woningen vallen in de vrije sector. Bestuursvoorzitter Ben Meijering van Woonkracht10 is ook bestuursvoorzitter van de VOC.

Stichting Woonkeus Drechtsteden

Voor de distributie van leegkomende woonruimte aan nieuwe huurders maakt Woonkracht10 gebruik van de diensten van Stichting Woonkeus Drechtsteden. Woningtoewijzing is een kernfunctie van de corporatie en daarmee is de toegevoegde waarde groot.

In Woonkeus hebben wij bestuurlijke zeggenschap. De financiële risico's zijn zeer beperkt.

Ook zijn wij om fiscale redenen aandeelhouder van WoningNet BV. Deze organisatie heeft een uitvoerende taak op het gebied van gegevensverwerking voor de Stichting Woonkeus Drechtsteden.

Forta Ontwikkeling BV

Forta Ontwikkeling ontwikkelt en realiseert (risicovolle) woningbouwprojecten voor zowel de koop- als huursector. De projecten die Forta Ontwikkeling realiseert, moeten een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de wijk en aan de kwaliteit van het wonen.

Forta Beheer BV

Forta Beheer BV verzorgde het financieel en administratief VvE beheer voor derden op het gebied van onroerend goed in de Drechtsteden. In 2009 besloten we om de VvE activiteiten van Forta Beheer te stoppen. De reden hiervan was dat, ondanks de enorme inspanningen van de medewerkers, het VvE beheer niet winstgevend geworden is. Ook voor de komende jaren zagen we hierin geen verbetering komen. Omdat Stichting Forta de enige aandeelhouder van Forta Beheer is, vonden we dit niet langer verantwoord. De BV wordt vooralsnog niet opgeheven.

Koningshof Zwijndrecht vof

Forta Ontwikkeling bv is voor de helft vennoot van Koningshof Zwijndrecht. Koningshof Zwijndrecht ontwikkelt en realiseert de Koningshoflocatie in Zwijndrecht en koopt en verkoopt de appartementsrechten.

Integriteit

In de Governancecode is vastgelegd dat iedere corporatie zowel een integriteitscode als een klokkenluidersregeling moet hebben. Ook Woonkracht10 heeft een integriteitsregeling met als bijlage een protocol voor het melden van misstanden: de klokkenluidersregeling. Woonkracht10 gelooft in mensen en heeft het positieve uitgangspunt dat iedereen geneigd is om integer te handelen. Integer handelen is ook wat onze collega's, klanten en relaties van ons verwachten. Daarom is de integriteitscode opgesteld, zodat deze als leidraad kan worden gebruikt. In de code staan een aantal kernbegrippen centraal: eerlijk, betrouwbaar, open, zorgvuldig, elkaar aanspreken en het scheiden van werk en privé. Iedere werknemer van Woonkracht10 is hierop aanspreekbaar.

Wanneer het vermoeden bestaat van een misstand wordt dit eerst besproken met degene bij wie de misstand wordt vermoed. Lukt dit niet, dan is dit bespreekbaar met de leidinggevende, het bestuur of de interne of externe vertrouwenspersoon. Voelt iemand zich hier toch niet prettig bij, dan kan er een melding worden gedaan bij een centraal meldpunt. Woonkracht10 is daartoe een overeenkomst aangegaan met een extern bureau. Via internet of telefoon kan er melding worden gedaan van het vermoeden van een misstand. De terugkoppeling naar de organisatie is anoniem. Elke medewerker ontvangt een exemplaar van dit protocol. Deze is ook op de website geplaatst, zodat iedereen daarvan kan kennisnemen.

Bij Woonkracht10 is het medewerkers niet toegestaan relatiegeschenken aan te nemen. Zo nodig worden leveranciers en andere relaties hierover apart geïnformeerd. Overtreding van deze regels door medewerkers kan leiden tot disciplinaire maatregelen of zelfs, in zeer ernstige gevallen, tot ontslag. Ook van leveranciers en externe relaties wordt verwacht dat zij zich, waar het van toepassing is, hieraan houden. Ernstige overtreding kan leiden tot het verbreken van

bestaande contacten of samenwerking. In 2011 zijn er geen meldingen van misstanden gedaan.

Visitatie

Iedere vier jaar vindt er een beoordeling plaats door een visitatiecommissie. Het werk van de rechtsvoorganger van Woonkracht10 is voor het laatst in 2009 door een visitatiecommissie beoordeeld en in dat verslagjaar verantwoord. De komende visitatie vindt in 2013 plaats.

SAMENWERKING

Lidmaatschappen en deelnemingen

Woonkracht10 heeft de volgende lidmaatschappen en deelnemingen.

Aedes

Woonkracht10 is lid van Aedes Vereniging van woningcorporaties en heeft de Aedescode ondertekend. Ook past Woonkracht10 de principes van de door Aedes opgestelde GovernanceCode toe.

KWH

Woonkracht10 is houder van het KWH-Huurlabel. De Stichting KWH controleert jaarlijks de kwaliteit van de dienstverlening van woningcorporaties op veel verschillende onderdelen en aspecten.

CorpoData, WSW en CFV

Voor de uitwisseling van de gegevens uit dit jaarverslag naar het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) maakt Woonkracht10 gebruik van het uitwisselingsstelsel CorpoData.

FSC-hout

Woonkracht10 is convenantpartner van FSC Nederland. Dat wil zeggen dat Woonkracht10 in alle renovatie- en nieuwbouwprojecten hout met het FSC-keurmerk gebruikt. Het onafhankelijke FSC-keurmerk geeft zekerheid: hout en houtproducten die het keurmerk dragen, komen uit verantwoord beheerde bossen. De FSC-standaard stelt eisen aan de bosbeheerders op het gebied van milieu, sociale aanpak en economie.

Koopgarant®

Woonkracht10 is licentiehouders van Koopgarant®. Dit product wordt gevoerd door de stichting Opmaat in Amersfoort en is bedoeld om een brug te slaan tussen de huur- en de koopmarkt.

Vereniging van Woningcorporaties Zuid-Holland Zuid

Woonkracht10 is lid van de Vereniging van Woningcorporaties Zuid-Holland Zuid, een regionaal samenwerkingsverband. De vereniging is opgedeeld in drie kamers, te weten Alblasterdam/Vijfheerenlanden, Drechtsteden en de Hoeksche Waard. De toegevoegde waarde van deze vereniging betreft vooral regionale afstemming in de Drechtsteden. Dit vindt plaats in het Bestuurdersoverleg Woningcorporaties Drechtsteden.

Alliantie van de Drechtsteden

Daar de bestuurders van de deelnemende partijen aan de Alliantie van de Drechtsteden hebben geconcludeerd dat er geen reden meer is voor handhaving van de Alliantie en dat de beoogde doelstellingen van de Alliantie ook bereikt kunnen worden middels het huidige samenwerkingsorgaan van het Bestuurdersoverleg Woningcorporaties Drechtsteden, is op 18 oktober 2011 besloten tot opheffing van de Alliantie.

Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) Drechtsteden

Afspraken over de regionale woningbouw tussen de corporaties en de gemeenten zijn vastgelegd in PALT Drechtsteden (Prestatie Afspraken Lange Termijn).

De hoofdlijnen van de nieuwe woonvisie zijn duidelijk: kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit, ook in de sociale huursector. Ook streven we naar meer keuzevrijheid.

COMBIRAAD

Namens de huurders: De CombiRaad

‘Het is wennen geweest’

Een jaar van zoeken en wennen. Dat was in een notendop het eerste jaar van de CombiRaad, de overkoepelende vertegenwoordiging voor alle Woonkracht10-huurders. ‘De lijnen zijn langer geworden.’

‘De CombiRaad overlegt op beleidsniveau met het bestuur en de drie vestigingsdirecteuren van Woonkracht10’, vertelt CombiRaad voorzitter Dick Uhlen. ‘In het dagelijks bestuur van de CombiRaad zitten twee vertegenwoordigers uit de drie Huurdersadviesraden. Deze adviesraden zijn per vestiging opgezet en houden zich vooral bezig met zaken die lokaal spelen. De voorgangers van deze adviesraden bestonden als verenigingen ook al voor Alblusserdam, Papendrecht en Zwijndrecht. Ze zijn net als de CombiRaad nu een stichting, hebben geen leden meer en vertegenwoordigen daarom alle huurders. We proberen te spreken namens alle huurders. Daarin zien we een belangrijke taak. We zijn daarom ook bezig met het ontwikkelen van een website waarop we onze achterban goed op de hoogte kunnen blijven houden. Verder informeert de CombiRaad de huurders via het Woonkracht10-bewonersblad Tien! De CombiRaad heeft ook invloed in de raad van commissarissen met twee leden die op voordracht van de huurders in de raad zijn benoemd.’

Leefbaarheid en service

‘We zouden graag zien dat de vestigingen nog meer contact met elkaar hebben’, vertelt secretaris Harry Struik. ‘Dat zou de huurders ten goede komen. We merken wel dat Woonkracht10 veel doet aan teambuilding om de nieuwe organisatie goed op poten te zetten. Het serviceniveau kan wat ons betreft ook verbeteren, hoewel de vestigingen er mooi en toegankelijk uitzien. Het is ook erg knap wat er in het nieuwe gebouw in Alblusserdam is neergezet. Leefbaarheid is een belangrijk onderdeel in het werk van Woonkracht10. Dat vinden wij een goede zaak omdat die acties, zoals Doe Mee activiteiten, het wooncomfort en het gevoel van veiligheid verbeteren.’

Stevige vertegenwoordiging

‘Het blijft lastig om goede mensen te vinden voor het werk in de Huurdersadviesraden en de CombiRaad’, zegt voorzitter Aad Westerbeke. ‘Dat blijft een voortdurend punt van aandacht. We hebben er alle vertrouwen in dat de CombiRaad een stevige vertegenwoordiging blijft voor alle Woonkracht10-huurders. Daar maken we ons sterk voor.’

MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN

Algemene visie op maatschappelijk ondernemen

Voor Woonkracht10 is maatschappelijk ondernemen vanzelfsprekend. Als sociale verhuurder zijn we constant bezig met het welzijn van mensen. We helpen mensen met een krappe beurs aan betaalbare woningen. Ook staan wij klaar voor mensen die om welke reden dan ook niet zelf kunnen zorgen voor hun wonen. Juist voor die mensen steken we onze nek uit. Daarnaast besteden we veel aandacht aan het duurzamer maken van ons bezit, zodat wonen uiteindelijk comfortabeler en milieuvriendelijk wordt en ook in de toekomst betaalbaar blijft. Ook koopt Woonkracht10 steeds meer duurzaam in en draagt hiermee bij aan een gezonde markt en bijvoorbeeld verantwoord bosbeheer. Bij maatschappelijk ondernemen hoort daarnaast een sociale houding naar onze leveranciers. We onderhouden nauwe relaties met de lokale en regionale partijen waarmee we werken. Daarnaast besteden we onder andere postbezorging, cateringwerk in ons kantoor en schoonmaakwerkzaamheden uit aan arbeidsontwikkelbedrijf Drechtwerk.

Duurzaamheid

Aandacht voor duurzaamheid staat al enkele jaren hoog op onze agenda. In onze strategie staan de drie onderdelen van de Trias Energetica centraal:

- Minder energiegebruik
- Meer gebruik van duurzame energie (bijvoorbeeld wind, zon)
- Meer rendement behalen op fossiele brandstoffen.

Het warmte-koude opslagsysteem in ons Papendrechtse kantoor en in het nieuwe multifunctionele centrum Maasplein in Alblasterdam-Kinderdijk zijn hiervan een voorbeeld. Het systeem vangt zomerwarmte op waarmee de ruimtes en woningen in de winter worden verwarmd. Aan de andere kant slaat het WKO-systeem de winterkou op die 's zomers de gebouwen heerlijk koel houdt.

Met verbeteringen op het gebied van onder andere isolatie en het plaatsen van zuinigere verwarmingsketels krijgen onze bestaande woningen een hoger energielabel: we streven naar B en C. Nieuwbouw realiseren we met energielabel A. We bereiden onder andere energiemaatregelen voor in diverse hoogbouwflats.

We gebruiken bij renovatie en onderhoud FSC-gecertificeerd hout.

In ons duurzaamheidsbeleid volgen we de prestatieafspraken die we hierover in Drechtstedenverband maakten. Deze afspraken volgen in hoofdlijnen de afspraken die corporaties landelijk hebben gemaakt: in de periode 2008-2018 willen we 20 procent besparen op het energieverbruik in onze woningen.

Woonkracht10 schrijft in 2012 een eigen duurzaamheidsbeleidsplan dat we eind dat jaar implementeren.

Pilot duurzaamheid

We vinden het belangrijk om onze bestaande woningen energiezuiniger te maken. Dit is niet alleen goed voor het milieu, het scheelt huurders ook flink in hun portemonnee. In Papendrecht loopt op dit moment een pilot in 176 woningen aan de Constantijn Huygenslaan. De betrokken bewoners praatten vanaf het begin mee bij dit traject. Hun wensen over wat we aan de woningen kunnen verbeteren, werden verder onder andere duidelijk na een enquête. We gaan ook in Alblasterdam en daarna in Zwijndrecht dit soort pilots houden. De resultaten van deze drie pilots duurzaamheid samen gebruikt Woonkracht10 bij het duurzaamheidsbeleid voor al onze bestaande woningen.

COMMUNICATIE

Communicatie

Begin 2011 werd Woonkracht10 meteen goed zichtbaar door onze communicatie-uitingen en verschillende activiteiten in de wijk. Met een nieuw logo, een nieuwe website, een nieuw bewonersblad genaamd Tien! en nieuwe brochures presenteerden we de nieuwe organisatie. Daarnaast deelden we in de eerste maand van Woonkracht10 duizenden energiezuinige spaarlampen uit en organiseerden we in Zwijndrecht, Papendrecht en Alblasterdam een heus sneeuwfeest. Met behulp van stikstof werd per locatie 25 kuub sneeuw geproduceerd en met deze sneeuw organiseerden we een wedstrijd sneeuwpoppen bouwen. Tientallen kinderen in de wijken maakten de mooiste, knapste en origineelste sneeuwpoppen. Wethouders, vestigingsdirecteuren van Woonkracht10 en voorzitters van de Huurdersadviesraad jureerden om te komen tot de winnaar met de mooiste sneeuwpop. Ook huurders die niet zo van sneeuwpoppen maken en van de kou hielden, waren van harte welkom voor een gratis drankje en wat lekkers op een heerlijk verwarmd terras.

Kernwaarden

Onze kernwaarden betrokken, verbindend, ondernemend en klantgericht spelen een belangrijke rol in het contact met onze klanten. Om te kijken of we deze kernwaarden goed uitdragen, hield het onafhankelijke bureau USP eind 2011 een imago-onderzoek. We scoren over de hele lijn redelijk tot voldoende, maar er zijn nog belangrijke stappen te maken. Huurders zien met name het sociale gezicht, te vinden in de kernwaarde betrokkenheid, nog niet voldoende terug. Ook op de waarde ondernemend zijn kunnen we ons volgens de huurders verder verbeteren. We scoren over de hele lijn wat beter bij onze stakeholders dan bij onze huurders.

De resultaten van dit onderzoek gebruiken we in 2012 voor een duidelijk actie- en communicatieplan. Daarnaast werken we met actielijsten die in een jaarkalender staan. Hierdoor weten we precies wat we gaan doen met elkaar en wanneer we dat doen; suggesties van huurders zijn hierbij erg welkom. De Doe Mee-ideeën zijn hiervan een mooi voorbeeld.

Sponsoring

Woonkracht10 laat zijn maatschappelijke betrokkenheid duidelijk zien door het sponsoren van verschillende activiteiten. In aansluiting op de richtlijnen van de Rijksoverheid volgt Woonkracht10 een duidelijk beleid bij sponsoring. We sponsoren om een bijdrage te leveren aan sociale maatschappelijke activiteiten in ons werkgebied.

Woonkracht10 houdt vast aan een aantal criteria bij het beoordelen van sponsoraanvragen. Dit geeft duidelijkheid voor de aanvragers en voor onze stakeholders.

De belangrijkste criteria zijn:

- De activiteit moet altijd plaatsvinden in ons werkgebied
- De activiteit is toegankelijk voor bewoners uit de wijk
- De activiteit moet een bijdrage leveren aan de leefbaarheid
- De activiteit heeft geen commercieel doel

Iedere vestiging heeft een eigen sponsorbudget. In Alblasterdam steunden we in 2011 onder andere het Havenfestival, de wielerronde en het Oranjecomité. Daarnaast steunden we de Stichting Walking On A Dream, de infokrant van Cultureel Centrum Landvast en een aantal kleinere doelen.

In het verslagjaar ondersteunden we in Papendrecht de buurtvereniging Westpolder, Stichting Welzijn Ouderen Papendrecht (SWOP) en speeltuinvereniging de Wip-Wap. Daarnaast ondersteunden we het G-team van korfbalvereniging PKC financieel. Het G-team is er speciaal voor kinderen met een verstandelijke beperking in de leeftijd van 10 tot 16 jaar.

In Zwijndrecht sponsorde Woonkracht10 onder andere de zomeractiviteiten voor kinderen Vakantiewerk Forever Fun, Bouwstad en het Noordpark Festival. Ook ondersteunden we de buitenspeeldag, de Dag van de Ouderen, de Tafelronde Zwijndrecht en Jingle Bells. Ten slotte stak de vestiging Zwijndrecht geld in de aanschaf van drie laptops voor zorgorganisatie A3 Welzijn.

PERSONEEL

Ons personeel in de nieuwe situatie

Voor alle Woonkracht10-medewerkers was 2011 een bijzonder jaar. Het stond in het teken van de samenvoeging van de werkorganisatie van Westwaard Wonen en Forta en de grote verhuizing naar de vestigingskantoren. Medewerkers moesten wennen aan elkaar, aan de nieuwe werkplekken en veranderde processen. Dit vergt de nodige inspanning van werkgever en werknemer. Wij zijn er dan ook erg trots op dat wij na een jaar Woonkracht10 kunnen zeggen dat nagenoeg iedereen zijn 'plekje' in de nieuwe organisatie heeft gevonden.

Nieuwe cultuur

Bij een nieuwe organisatie hoort ook een nieuwe cultuur. In ons ondernemingsplan zijn acht begrippenparen opgenomen die de gewenste cultuur voor Woonkracht10 omschrijven. In 2011 hebben wij deze begrippenparen omgezet in een aantal kernwaarden. In 2012 geven we hier verdere invulling aan. De medewerkers worden hier nauw bij betrokken. Ook verankeren we deze kernwaarden in de diverse personeelsinstrumenten.

Instroom, doorstroom, uitstroom

Na plaatsing van alle medewerkers in de nieuwe organisatie ontstond een aantal vacatures. Ook heeft een aantal medewerkers na fusie onze organisatie verlaten. Al deze vacatures hebben wij kunnen vervullen. Niet alleen door externe kandidaten, maar ook door interne kandidaten. Hierdoor ontstond in 2011 relatief veel doorstroom.

	Aantal	Man	Vrouw
Instroom	22	3	19
Doorstroom	8	5	3
Uitstroom	10	5	5

Arbeidsomstandigheden

Woonkracht10 besteedt veel aandacht aan goede arbeidsomstandigheden, zodat onze medewerkers hun werk met plezier, gezond en veilig kunnen doen. In 2011 voerden we daarom diverse werkplekonderzoeken uit en gaven onze bedrijfshulpverlening opnieuw vorm. Om verzuim te verminderen, voerden we een Risico Inventarisatie & Evaluatie uit. Onze frontoffice-medewerkers volgden een agressietraining. Een nieuw agressieprotocol geeft duidelijk aan wat onze medewerkers kunnen doen bij agressie aan de balie of ergens anders. In 2012 richt Woonkracht10 zich nog meer op vitaliteit en gezond werken.

Ziekteverzuim

Onze aanpak is erop gericht zoveel mogelijk ziekte bij medewerkers te voorkomen, een zo snel mogelijke terugkeer in het arbeidsproces te bevorderen en herhaling van de ziekte tegen te gaan. We besteden dus veel aandacht aan preventie, re-integratie en nazorg. Ondanks het voeren van een goed verzuimbeleid hebben wij ook te maken met ziekteverzuim.

De cijfers waren als volgt:

	Verzuim- percentage	Meldings- frequentie	Kort verzuim (<7 dgn)	Middel- lang verzuim (7-14 dgn)	Lang verzuim (>14 dgn)
Bestuur	1,11%	1,60	100,0%	0,0%	0,0%
Concernstaf	3,85%	2,09	87,0%	4,3%	8,7%
FIP	3,27%	1,75	88,6%	8,6%	2,9%
Projectontwikkeling	3,17%	1,00	77,8%	16,7%	5,6%
Vestiging Alblasterdam	7,49%	1,35	80,0%	10,0%	10,0%
Vestiging Papendrecht	9,32%	1,32	75,7%	5,4%	18,9%
Vestiging Zwijndrecht	5,27%	1,14	83,7%	2,0%	14,3%
Overall	5,55%	1,36	83,0%	6,5%	10,5%

Performance management

Woonkracht10 heeft in 2011 het performance management integraal ingevoerd. Alle medewerkers die nog niet eerder met het performance management werkten, zijn in een workshop geïnformeerd over het doel en de systematiek van het performance management. Daarnaast zijn alle leidinggevendenden getraind in het voeren van de verschillende gesprekken. Voor medewerkers van voorganger Westwaard Wonen was 2011 een proefjaar. Begin 2012 vindt een evaluatie van het performance management plaats.

Functieboek

Het doel was om eind 2011 het functieboek te evalueren. In het functieboek staan alle functies binnen Woonkracht10 beschreven. De evaluatie in 2011 bleek niet haalbaar en is doorgeschoven naar het eerste kwartaal van 2012.

Personeelsvereniging

De nieuw opgerichte Woonkracht10-personeelsvereniging kreeg de naam: 10PK. Het bestuur bestaat uit zes personen. 10PK organiseert diverse activiteiten verspreid over het hele jaar.

Opleidingen en trainingen

Woonkracht10 besteedt veel aandacht aan ontwikkeling van medewerkers. De meeste trainingen en opleidingen waren in 2011 functiegericht om de medewerker zo snel als mogelijk geheel zelfstandig te kunnen laten functioneren in de nieuwe of gewijzigde functie. In deze trainingen besteden we ook veel aandacht aan coaching.

Veel medewerkers maakten gebruik van hun persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget. Naast de gebruikelijke opleidingen en trainingen beginnen we in 2012 met een Management Development programma Verbindend Leiderschap. Hieraan nemen alle teamleiders, coördinatoren en adviseurs deel.

Functiegebonden	€ 221.428,01
Persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget	€ 19.719,34
Totaal opleidingskosten	€ 241.147,35
Opleidingskosten per fte	€ 1.985,90
Opleidingskosten in % van de loonsom	4,14%

Facts & Figures

Per 31 december 2011 zijn er 143 medewerkers in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 121,4 fte. De gemiddelde leeftijd bedraagt 44,9 jaar en de gemiddelde dienstdtijd 10,79 jaar.

	Aantal medewerkers			fte			Gem. leeftijd			Gem. dienstdtijd		
	tot	man	vrouw	tot	man	vrouw	tot	man	vrouw	tot	man	vrouw
Bestuur	6	4	2	5,39	4	1,39	46,49	49,69	40,08	14,11	13,34	15,66
Concernstaf	10	1	9	7,56	0,89	6,67	42,25	36,28	42,91	6,1	3,33	6,4
FIP	21	11	10	17,19	10,89	6,31	43,41	45,34	41,28	14,55	12,62	16,67
Projectontwikkeling	17	11	6	15,57	10,78	4,79	45,9	47,42	43,13	9,36	10,12	7,96
Vestiging Alblasterdam	22	12	10	18,22	12	6,22	45,25	46,63	43,58	10,98	16,5	4,36
Vestiging Papendrecht	26	13	13	22,57	12,89	9,68	47,5	49,53	45,47	12,12	15,43	8,81
Vestiging Zwijndrecht	41	16	25	34,93	15,39	19,54	43,5	45,82	42,01	8,3	12,8	5,42
Totaal	143	68	75	121,4	66,83	54,6	44,9	45,82	42,64	10,79	12,02	9,33

FINANCIEEL

Een turbulent jaar

Financieel was 2011 voor Woonkracht10 een turbulent jaar. Veel seinen in de financiële omgeving van Woonkracht10 stonden al of bleven op rood en er kwamen zelfs nieuwe bij. We hebben ons desondanks goed staande weten te houden en een positief jaarresultaat geboekt. Woonkracht10 moet de komende jaren creatief blijven om te blijven zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede woningen.

Het inflatievolgend huurbeleid en de vennootschapsbelasting bestonden al en hebben grote impact op onze financiële huishouding. In 2011 kondigde de rijksoverheid de invoering van de betaalbaarheidshoofschelling aan. Corporaties gaan hiermee een bijdrage leveren aan de Huurtoeslag. Verder zorgt de vastgoedcrisis ervoor dat onze inkomsten uit verkoop bijna opdrogen. Tegenover deze negatieve ontwikkelingen, staat één belangrijke positieve financiële factor: de rente is historisch laag. Hier kunnen we van profiteren, zeker omdat corporaties kapitaalintensieve bedrijven zijn.

Positief jaarresultaat

Het jaarrekeningresultaat is met € 10.929.000,- ruim positief. In alle eerlijkheid moeten we constateren dat het allergrootste deel hiervan (circa 7 miljoen euro) te danken is aan de verplichte boekhoudvoorschriften voor corporaties. De waardering van ons vastgoed (de bedrijfswaarde) is door deze boekhoudregels hoger dan in voorgaande jaren. Terwijl onze woningen er in de dagelijkse werkelijkheid hetzelfde voorstaan als in 2011, zijn ze in onze boeken fors meer waard geworden.

Kasstroom verbeterd

Het kasstroomoverzicht geeft aan of wij in onze gewone bedrijfsuitoefening voldoende verdienen om alle verplichtingen te kunnen betalen, inclusief de aflossing op onze leningen. In dit sturen op kasstromen, boekten we in 2011 een beter resultaat dan het jaar ervoor.

Gezonde organisatie

Als we naar het totale plaatje kijken staat Woonkracht10 er financieel goed voor. We zijn gezond, maar niet rijk. Om de continuïteit van onze organisatie te garanderen, moeten we de komende jaren goed op ons huishoudboekje blijven letten.

In onze meerjarenbegroting 2012 – 2021 hebben we diverse maatregelen opgenomen om financieel gezond te blijven. Het resultaat over 2011 geeft ons vertrouwen dat dit ook gaat lukken. We lieten namelijk zien voldoende financiële discipline op te kunnen brengen. Ook de komende jaren is dit vereist.

Resultatenanalyse

Woonkracht10 heeft het jaar financieel afgesloten met een positief resultaat van € 10.929.000,- (2010 € 21.000,- positief). De solvabiliteit bedraagt 19,7% ten opzichte van 17,8% ultimo 2010. De grootste afwijkingen t.o.v. 2010 worden hieronder toegelicht. Een nadelig verschil ten opzichte van vorig jaar wordt weergegeven met (↓). Een positief verschil met (↑).

Huuropbrengsten € 1.963.000,- (↑)

Hoofdzakelijk gerealiseerd vanwege de inflatievolgende huurstijging, huurharmonisatie en opgeleverde nieuwbouw.

Vergoedingen € 533.000,- (↓)

Dit betreft een daling van de aan huurders doorberekende servicekosten. Hiertegenover staan ook lagere kosten.

Verkoop onroerende zaken € 4.354.000,- (↓)

In 2010 zijn, naast de reguliere verkoop, 42 woningen ineens verkocht aan het WIF terwijl in 2011 slechts 12 woningen regulier zijn verkocht.

Projectopbrengsten en Projectkosten (gesaldeerd) € 815.000,- (↑)

Eind 2011 zijn de herstelkosten van verkochte woningen Zonnestein Eemstein naar boven bijgesteld. Hierdoor is voorziening opgehoogd. De last van 531.000 in 2011 is lager dan in 2010.

Waardeveranderingen bestaand bezit in exploitatie € 9.718.000,- (↑)

In het verleden zijn onrendabele investeringen afgeboekt in PMC Hendrik-Ido-Ambacht. Door toename van de bedrijfswaarde van het bezit in de PMC Hendrik-Ido-Ambacht is een deel van de in het verleden afgewaardeerde boekwaarde weer teruggenomen.

Onderhoud € 1.302.000,- (↑)

Woonkracht10 beweegt zich met de onderhoudsuitgaven richting de lagere landelijke benchmark. De onderhoudsuitgaven worden de komende jaren bevroren zodat in 2015 het niveau van deze benchmark wordt bereikt.

Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa € 1.794.000,- (↓)

In 2011 hebben enkele afwaarderingen plaatsgevonden. Met name grond Wipmolenterrein, Koningshof en voorraad onverkochte woningen Zonnestein Eemstein.

Diverse overige bedrijfslasten € 924.000,- (↑)

De daling wordt vooral veroorzaakt door lagere fusiekosten (€ 443.000,-), teruggave btw vanwege de pro rata-regeling (€ 515.000,-) en een lagere Vogelaarheffing. Hiertegenover staat een forse stijging van de gemeentelijke heffingen, waterschapslasten en een bijdrage aan het saneringsfonds van het CFV. Ook de servicekosten zijn gedaald met € 693.000,-. Hiertegenover staat echter ook een lagere doorbelasting aan de huurders onder de post 'vergoedingen'.

Rentebaten € 464.000,- (↓)

De daling ten opzichte van 2010 wordt grotendeels veroorzaakt door een lagere renteactivering.

Resultaat deelnemingen € 662.000,- (↓)

Dit wordt veroorzaakt door ons aandeel in het verlies van 2011 van de Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie en NV Stadsherstel.

Vennootschapsbelasting € 3.938.000,- (↑)

De belastingdienst heeft aangegeven de uitspraak van de Hoge Raad inzake de ANBI status voor woningcorporaties van begin 2012 te accepteren. Hierdoor gaat Woonkracht10 er vanuit dat zij voor de jaren 2008, 2010 en 2011 gebruik kan maken van de herbestedingsreserve. Het gevolg is een vrijval van de verantwoorde vennootschapsbelasting over de jaren 2008 en 2010 en is de belastinglast over het jaar 2011 nihil.

Meerjarenprognose

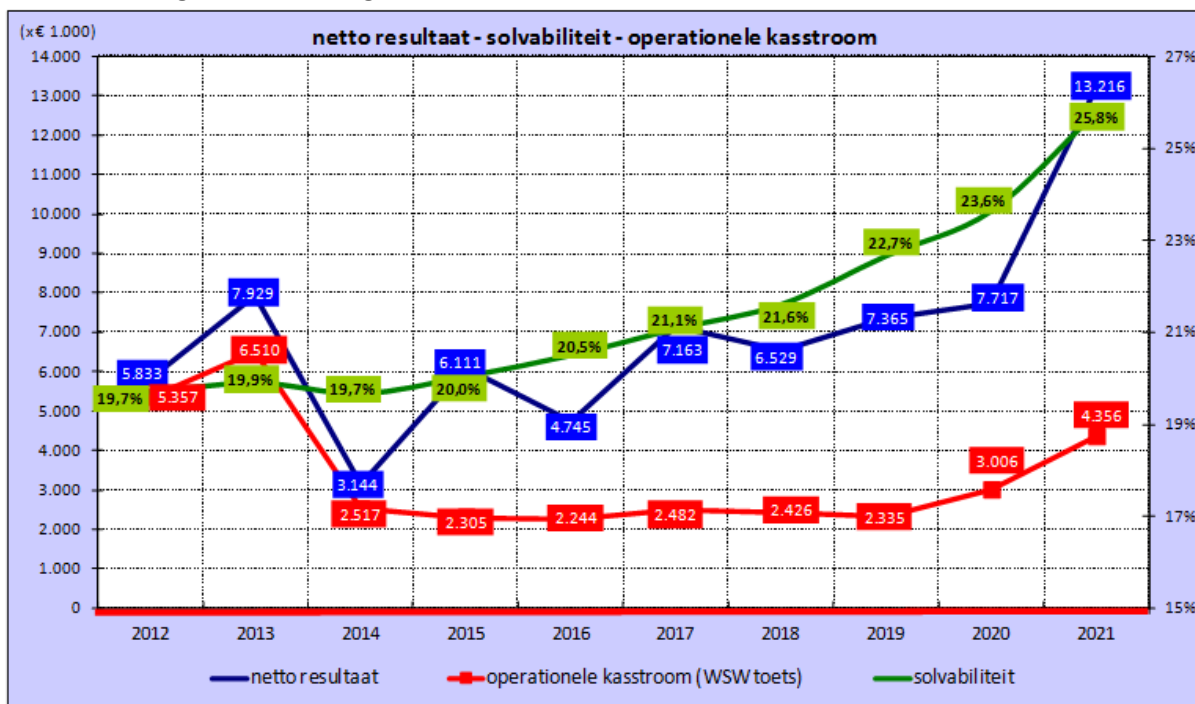
Niet eerder veranderden de omstandigheden waaronder wij als woningcorporatie ons werk moeten doen zo sterk als de afgelopen jaren. Het lijkt alsof de werkelijkheid dagelijks door nieuwe ontwikkelingen wordt ingehaald. De economische, financiële en politieke ontwikkelingen hebben zoveel impact dat het volstrekt onverantwoordelijk is deze te negeren en door te gaan op het (nog geen twee jaar) oude beleid. Hierbij komt dat we inmiddels bijna een jaar ervaring hebben in onze nieuwe gefuseerde organisatie. Het anticiperen op de externe ontwikkelingen doen we overigens niet vanuit een defensieve houding, maar vanuit een realistische kijk waarbij wij ook onze mogelijkheden zien om in deze boeiende tijd nieuwe kansen te creëren.

Met name de aangekondigde invoering van de bijdrage aan de huurtoeslag in 2014 ter hoogte van circa € 3,5 miljoen per jaar heeft ertoe geleid dat de meerjarenbegroting 2012-2021 is bijgesteld ten opzichte van vorig jaar. Ook heeft de overheid besloten dat commercieel bezit onder commerciële condities gefinancierd dient te worden. Voor minder dan 3% van ons bezit zal een extra renteopslag van 1 tot 2% gaan gelden.

De voorgenomen maatregelen zijn uitgewerkt in de notitie “keuzes maken” en vertaald in deze begroting. De belangrijkste maatregelen die zijn ingezet zijn: een toename van de te verkopen woningen met name in Koopgarant®, een geleidelijke huurverhoging bij mutatie tot gemiddeld 85% van de streefhuur, een verlaging van het onderhoudsniveau naar het gemiddelde van de landelijke benchmark, een beperking van de personeels- en overige bedrijfslasten. De investeringen in nieuwbouw en renovatie evenals de uitgaven voor duurzaamheid worden niet beperkt. Wel wordt het onrendabel deel van investeringen beperkt. Hiermee blijft de financiële gezondheid op de lange termijn geborgd. Het jaarplan 2012 gaat in op deze voorgenomen maatregelen om de realisatie ervan te borgen. In het jaarplan 2012 zijn verder de inhoudelijke prioriteiten uitgewerkt. In de begroting zijn deze doelen financieel vertaald.

De begrotingstermijn beslaat 10 jaar. De begrotingshorizon van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beperkt zich tot 5 jaar. Juist omdat diverse rijksmaatregelen vooral op langere termijn forse impact hebben, is intern gekozen om een termijn van 10 jaar door te rekenen. Bij het opstellen van de parameters is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de parameters van het CFV.

In de meerjarenbegroting is een financiële doorrekening gemaakt, samengevat in onderstaande grafiek met kengetallen:



De grafiek laat een positief beeld zien. Woonkracht10 kan in alle jaren voldoen aan de voorwaarden van een positieve kasstroom na 2% aflossingsfictie (norm gehanteerd door het WSW) en renteverplichtingen (rode lijn). Dit is de eerste toets van het WSW bij haar beoordeling van de kasstroombegrotingen.

Voor het begrotingsjaar 2012 bedraagt het verwachte resultaat bijna € 5,9 miljoen positief (donkerblauwe lijn). De geprognosticeerde resultaten over de jaren 2012 tot en met 2021 zijn gemiddeld bijna € 7,0 miljoen per jaar positief. Gedurende de gehele begrotingsperiode wordt het jaarlijkse resultaat in belangrijke mate beïnvloed door de hoogte van de verkoopopbrengst van bestaand bezit. De daling van het resultaat in 2014 wordt veroorzaakt door de invoering van de betaalbaarheidheffing bijdrage aan huursubsidie (€ 3,5 miljoen) en een gereserveerde afboeking voor een onrendabele investering in Hendrik-Ido-Ambacht. De hogere resultaten vanaf 2015 ontstaan met name door hogere verkoopopbrengsten vanuit bestaand bezit. Ook zijn in de latere jaren nog niet alle nieuwbouw en renovatieprojecten ingevuld. De solvabiliteit (groene lijn) blijft tot en met 2021 ruim boven de 15%. Het eigen vermogen stijgt van ultimo 2012 tot en met 2021 met bijna € 70 miljoen tot € 159 miljoen.

Vanaf verslagjaar 2012 is een nieuwe richtlijn voor de jaarverslaggeving van toepassing (RJ645). Eén van de belangrijkste consequenties is de overgang van annuïtaire naar lineaire afschrijving. De gevolgen voor de winst- en verliesrekening in de begrotingsperiode zijn groot, terwijl dit geen effect heeft op de operationele kasstroom (afschrijvingen zijn lasten, geen uitgaven). Gemiddeld zullen de jaarlijkse afschrijvingslasten in de begrotingsperiode met circa € 6 miljoen stijgen¹. Daarom is het goed dat de huidige meerjarenbegroting een buffer bevat om deze negatieve effecten op te vangen.

¹ Over de gehele levensduur van het bezit blijft de afschrijvingslast uiteraard gelijk.

Kengetallen

	2011	2010	2009	2008	2007
Woningbezit					
Woningen	11.255	11.139	11.164	11.047	11.109
Eenheden in verzorgingshuizen	51	51	51	51	51
Overige woongelegenheden	23	23	23	23	23
Garages	228	226	230	212	209
Bedrijfsruimten/winkels	62	61	63	63	62
Maatschappelijk vastgoed	17	17	3	2	1
Overig bezit	2	6	6	6	11
Totaal verhuureenheden in toegelaten instelling	11.638	11.523	11.540	11.404	11.466
Gewogen aantal vhe's (methodiek CFV)	11.471	11.354	11.354	11.232	11.291
Huurwoningen in aanbouw	31	145	128	135	201
Woningen in Forta Ontwikkeling BV	82	82	82	82	0

Woningen naar type

Aantal eengezinswoningen	4.702	4.683	4.703	4.673	4.747
Aantal meergezinswoningen	6.553	6.456	6.461	6.374	6.362

Woningen naar gemeente

Papendrecht	4.166	4.070	4.065	4.017	4.002
Zwijndrecht	3.910	3.918	3.960	3.960	4.052
Alblasserdam	2.598	2.570	2.558	2.575	2.560
Hendrik-Ido-Ambacht	580	580	580	494	494
Dordrecht	1	1	1	1	1

Bouwperiode (woningen exclusief garages)

Tot 1945	290	290	313	312	312
1945 - 1959	2.115	2.116	2.118	2.141	2.223
1960 - 1969	2.513	2.514	2.559	2.557	2.599
1970 - 1979	2.910	2.920	2.935	2.942	2.949
1980 - 1989	1.474	1.475	1.484	1.484	1.484
1990 - 1999	989	989	989	989	991
2000 en later	964	835	766	622	551

Nettohuurcategorieën (woningen exclusief garages)

Goedkoop	2.220	2.326	2.532	2.579	2.902
Betaalbaar	8.224	8.116	8.044	7.942	7.817
Duur (tot huurtoeslaggrens)	715	571	523	477	344
Duur (boven huurtoeslaggrens)	170	126	65	49	46

Mutaties woningbezit

Huurwoningen opgeleverd	130	69	145	71	45
Huurwoningen aangekocht	1	2	7	5	0
Huurwoningen verkocht aan particulieren	12	25	8	14	18
Huurwoningen verkocht aan eigen verbinding	0	0	0	82	0
Huurwoningen verkocht aan andere TI	0	42	0	0	81
Huurwoningen gesloopt / gewijzigd	3	35	22	42	0

Waarde woningbezit (€ per gewogen VHE)

WOZ waarde	150.422	155.487	159.070	152.543	143.657
Bedrijfswaarde	45.012	39.537	38.617	37.483	37.599
Boekwaarde	34.103	32.307	30.801	28.976	26.928

2011	2010	2009	2008	2007
------	------	------	------	------

Kosten kwaliteit/onderhoud woningen inclusief loonkosten eigen onderhoudsmedewerkers

Kosten reparatie onderhoud (x € 1.000)	3.152	2.845	4.148	4.121	3.627
Kosten reparatie onderhoud per woning	280	255	371	373	326
Kosten mutatie onderhoud (x € 1.000)	4.546	4.681	5.739	4.773	4.829
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	5.213	4.943	5.610	5.149	5.083
Kosten planmatig onderhoud (x € 1.000)	10.281	11.769	16.818	17.334	11.978
Kosten planmatig onderhoud per woning	913	1.057	1.506	1.569	1.078
Totale kosten onderhoud per woning	1.597	1.732	2.391	2.374	1.839

Prijs-kwaliteitverhouding

Gemiddeld aantal punten WWS	129	128	128	127	127
Gemiddelde nettohuurprijs per woning	443	426	419	406	398
Gemiddelde puntprijs	3	3	3	3	3
Percentage nettohuurprijs t.o.v. maximaal redelijk	75	73	71	71	71

Verhuur en incasso

huurderving in % van de jaarhuur	0,77	0,76	1,15	1,02	0,85
huurachterstand in % van jaarhuur ¹⁾	1,18	1,22	0,98	1,12	1,36
% gemiddelde huurverhoging per 1 juli	1,3	1,2	2,4	1,6	1,1
Aantal mutaties (excl. sloop en verkoop)	872	947	1.023	927	950
% mutaties ten opzichte van totaal aantal woningen	7,8	8,6	9,3	8,4	8,6

1) Is inclusief vertrokken huurders, betalingsregelingen en WSNP.

Huurachterstand exclusief vertrokken huurders (conform uitgangspunt rapportage CFV) begraagt 0,92%.

Financiële continuïteit

% solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	19,7	17,8	18,5	21,8	22,4
Liquiditeit (current ratio)	0,19	0,19	0,38	0,54	1,11
Loan to value	65%	75%	79%	82%	62%
interest coverage ratio	1,95	1,81	1,24	1,23	2,60
% rentabiliteit eigen vermogen	13,4%	0,0%	-6,0%	-5,9%	19,4%
% rentabiliteit totaal vermogen	4,8%	3,5%	1,7%	1,5%	7,3%
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (€)	1.998	1.778	1.214	1.227	1.910
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (€)	1.219	1.250	1.231	1.245	1.229
Rentedekkingsgraad excl. verkopen	1,6	1,4	1,0	1,0	1,6

Resultaten en vermogen (per vhe)

Eigen vermogen	8.224	7.308	7.286	7.490	7.571
Huuropbrengsten + resultaat projecten	6.153	5.559	4.487	5.042	5.821
Netto beheerkosten (excl. éénmalige posten)	1.495	1.508	1.512	1.351	1.128
Jaarresultaat per woning	971	2	-391	-346	1.233

Bedrijfsvoering

Personeelskosten (€ per vhe)	804	847	817	754	685
Huisvestingskosten (€ per vhe)	40	39	35	32	33
Bestuurskosten (€ per vhe)	8	9	10	10	11
Algemene kosten (€ per vhe)	183	181	248	250	208
Aantal FTE's (incl. inlenen)	123,4	114,1	117,4	113,2	109,5
Aantal VHE per FTE	93,0	99,5	96,7	99,3	103,1
% ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof)	5,55	3,93	3,89	3,89	5,94

5 Governance

Bericht van de raad van commissarissen

In het jaarverslag legt de raad van commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de manier waarop zij haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar uitvoerde. Na de fusie in 2010 is 2011 het eerste volledige jaar waarover de nieuwe raad van commissarissen van Woonkracht10 verantwoording aflegt.

De raad van commissarissen heeft in 2011 met het bestuur gesproken over de gevolgen van de Europese wetgeving en het in Nederland aangekondigde beleid voor de volkshuisvestelijke taken van de corporatie. Ook de financiële gevolgen van heffingen en de vennootschapsbelasting zijn besproken. De raad van commissarissen is van oordeel dat de primaire doelstellingen gehandhaafd moeten blijven dat wil zeggen betaalbare en kwalitatief goede huisvesting bieden voor de verschillende doelgroepen, ook voor degenen die door de nieuwe wetgeving benadeeld dreigen te worden. Anderzijds onderschrijft de raad van commissarissen dat degenen die de haalbare huur kunnen betalen voor hun huis dat ook zouden moeten doen. Naar het oordeel van de raad is het recht van koop van de huurder niet alleen onredelijk gelet op een verantwoord beheer van de portefeuille en het verkoopbeleid van de corporatie maar ook onhaalbaar. De raad heeft voorts met het bestuur de financiële gevolgen voor het strategisch plan in samenhang met de komende waarderingregels besproken.

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Woonkracht10, is de werkgever van het bestuur en staat verder het bestuur met raad ter zijde.

De raad houdt onder andere toezicht op:

- realisering van de doelstellingen van Woonkracht10;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de met Woonkracht10 verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn in de statuten van Woonkracht10 omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het reglement voor de raad van commissarissen, zoals dat op 5 juli 2010 is vastgesteld en is gepubliceerd op de website van Woonkracht10. In dit reglement staat ook een profiel waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de raad worden omschreven. Naar aanleiding van de werving van een nieuw lid van de raad is het profiel geactualiseerd. Woonkracht10 heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2011 in zijn geheel gevolgd. Tevens is er via de interne controle en de externe accountantscontrole systematische aandacht voor beheersing van frauderisico's.

Als leidraad voor haar taken hanteert de raad van commissarissen van Woonkracht10:

- Het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH);
- de door haar goedgekeurde bestuurlijke missie en strategie;
- ondernemingsplan;
- jaarplan;
- begroting;
- treasurystatuut;
- Balanced Score Card, inclusief risico analyses;
- een concrete norm voor financiële continuïteit in de vorm van een solvabiliteitseis van minimaal 15% (op basis van de balanswaardering van het vastgoed tegen historische kostprijs);
- financiële en managementrapportages en de overige rapportages van het bestuur;
- benchmarkanalyses van het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties;
- voortgangsrapportages van onderhanden projecten;
- afspraken met externe belanghebbenden;
- VTW Honoreringscode commissarissen;
- VTW/Aedes Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties.

Dit toezichtkader gebruikte de raad van commissarissen in 2011 bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de strategie.

Samenstelling raad van commissarissen

In 2011 was de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt.

Naam	Functie in RvC	Commissies/ aandachtsvelden	Jaar van aftreden
R.J. de Folter	voorzitter	governance remuneratie	2011
H.J. Touw	vice-voorzitter	governance remuneratie audit commissie	2014
Chr. Goedhart	lid, benoemd op voordracht huurders	huur/klant	2012
A.M. van der Hoek-Kaaijk	lid, benoemd op voordracht huurders	middenveld	2014
M.M. Meulman	lid	vastgoed beheer auditcommissie	2011/2015
P. Rutte	lid	vastgoed projecten vastgoed beheer	2011/2015

Woonkracht10 heeft als bestuursmodel de zogenaamde tweelagenstructuur. Het bestuur wordt gevormd door twee bestuurders. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven en uitgewerkt in het bestuursreglement. De raad van commissarissen oefent het toezicht uit op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woonkracht10 en legt in het jaarverslag verantwoording af over de manier waarop zij dat toezicht heeft uitgeoefend.

De raad van commissarissen bestaat per 31 december 2011 uit zes leden, die voor een periode van vier jaar zijn benoemd. De leden kunnen overeenkomstig de statuten voor ten hoogste één volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De reguliere datum van aftreden is per 31 december aan het einde van de termijn. De benoemingstermijnen van vóór de fusie tellen mee. Met het oog op een evenwichtige samenstelling van de raad van commissarissen had de raad in 2010 na de fusie besloten de benoemingstermijn van de heer R.J. de Folter met anderhalf jaar te verlengen tot 31 december 2011. De selectie van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op de in het reglement van de raad omschreven profielschets.

Op 7 maart 2011 vond de jaarlijkse evaluatievergadering van de raad van commissarissen plaats. De uitkomsten hiervan zijn door de voorzitter van de raad gedeeld met de voorzitter van het bestuur. De raad heeft in deze vergadering onder andere besloten dat zij wordt uitgebreid met een lid met een fiscale/financiële achtergrond. Vervolgens is een profielschets en wervingsprocedure opgesteld en gestart. Het voornemen is om bij aftreden van een lid terug te gaan naar het oorspronkelijk vastgestelde aantal van vijf leden.

In de vergadering van 20 december 2011 is na een open sollicitatieprocedure met advertenties in de landelijke dagbladen met instemming van de voltallige raad van commissarissen de heer W.M. Schonewille benoemd als commissaris van Woonkracht10, met ingang van 1 januari 2012. Hij wordt aangesteld voor een periode van vier jaar, met een keer de mogelijkheid tot herbenoeming voor vier jaar. In dezelfde vergadering zijn mevrouw M. Meulman en de heer P. Rutte voor vier jaar herbenoemd als commissaris. Ook is in deze vergadering door de raad afscheid genomen van de per 31 december aftredende voorzitter de heer R.J. de Folter. De raad van commissarissen heeft na de fusie als een hecht team gefunctioneerd. Wij zijn de heer De Folter erkentelijk voor zijn inzet voor Woonkracht10 en het slagen van de fusie. De heer H.J.Touw is per 1 januari 2012 benoemd tot voorzitter van de raad. De personalia van de leden van de raad en overige relevante gegevens staan vermeld aan het einde van dit hoofdstuk.

De Governance van Woonkracht10 is beschreven in de volgende documenten en staat op de website van Woonkracht10.

- Statuten Woonkracht10
- Bestuursreglement
 - . bijlage governance bij verbindingen
 - . integriteitsregeling met als bijlage het protocol melden van misstanden
- Reglement raad van commissarissen
 - . profielschets raad van commissarissen
 - . rooster van afreden raad van commissarissen
 - . reglement auditcommissie
 - . reglement remuneratie- en beoordelingscommissie
- Reglement voordracht huurdersorganisaties

In 2012 zullen alle documenten als onderdeel van de totale Governance opnieuw worden bekeken en waar nodig aangepast en opnieuw vastgesteld.

Taak en werkwijze raad van commissarissen

De raad van commissarissen is in 2011 vier maal in de reguliere vergaderingen in plenaire zitting bijeen geweest. In de vergadering van 30 mei 2011 waarin de jaarrekening is goedgekeurd, was tevens de controlerend accountant aanwezig. Waar bij een fusiecorporatie in het eerste jaar veelal een kwaliteitsdip te zien is, is dit bij Woonkracht10 niet het geval.

Ook de benchmark geeft het beeld dat Woonkracht10 er goed voorstaat en goed voorbereid is op de uitdagingen van de toekomst. Er is ook gesproken over frauderisico. De accountant heeft zijn beeld ten aanzien van frauderisico bij Woonkracht10 geschetst. Omdat er volgens de raad van commissarissen mede naar aanleiding daarvan geen aanleiding voor is, is er door de accountant geen gericht onderzoek gedaan naar fraude.

In het controleverslag over het boekjaar 2010 zijn enkele adviezen opgenomen. Deze zijn door het bestuur overgenomen en zijn ook door de raad volledig aanvaard. De raad heeft haar goedkeuring gegeven aan het door het bestuur vastgestelde jaarverslag inclusief de jaarrekening 2010. Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers heeft de raad décharge verleend aan het bestuur voor het in 2010 gevoerde beleid.

Gespreksonderwerpen in de raad in volgorde van tijd waren onder andere:

- Voortgang integratietraject en integratiekosten na de fusie;
- jaarplan concerncontrol;
- treasury;
- aanpassing Governance voorschriften;
- stand van zaken zettingenproblematiek Volgerlanden;
- meerjarenbegroting 2011-2020;
- technische problemen optopappartementen Zonnestein Eemstein;
- stand van zaken ontwikkeling locatie Wipmolen in Alblasterdam;
- randvoorwaarden voor projectontwikkeling, toetsingskaders investeringen en rendementseisen projecten;
- stakeholderbijeenkomsten;
- ondernemingsplan en Jaarplan;
- werving en selectie nieuw lid van de raad;
- herformulering Alliantie van de Drechtsteden;
- het A1-continuïteitsoordeel van het CFV;
- kennismaking met de huurdersvertegenwoordiging, de CombiRaad;
- effecten Europese Regelgeving;
- nieuwe fiscale wetgeving;
- criteria voor projectontwikkeling in Toegelaten Instelling of bv;
- toezichtkader investeringen;
- rapportage risicomangement / uitkomsten ERM 2011;
- sloopbesluit 30 woningen Nic. Maestraat Zwijndrecht;
- bepalen nieuwe verkoopcomplexen;
- verantwoording aankoop Groene Zoom 2a Alblasterdam;
- benoeming nieuwe commissaris met ingang van 1 januari 2012;
- meerjarenbegroting en begrotingen;
- portefeuillestrategie en portefeuillebeheer;
- opheffing deel nevenstructuur;
- projectinvesteringsvoorstel appartementen Ringdijk Zwijndrecht;
- rooster van aftreden;

- het Solvabiliteitsoordeel 2011 van het CFV (verslagjaar 2010);
- de Oordeelsbrief van het Ministerie BZK (verslagjaar 2010);
- kwartaalrapportages, strategische en financiële voortgang;
- voortgang projecten;

Besluiten die de raad heeft genomen zijn onder andere:

- Afwikkeling van de problematiek Zonnestein Eemstein;
- vaststelling van de randvoorwaarden projectontwikkeling;
- goedkeuring van het ondernemingsplan 2011-2014;
- goedkeuring van het treasurystatuut;
- goedkeuring van de meerjarenbegroting 2011-2020;
- goedkeuring van de jaarrekeningen 2010 van de verbindingen van Woonkracht10;
- goedkeuring van het jaarverslag inclusief de jaarrekening 2010 van Woonkracht10;
- décharge van het bestuur voor het in 2010 gevoerde beleid;
- vaststelling differentiatie in rentabiliteitseisen sociale koop als het deel uitmaakt van de sociale kernvoorraad;
- aanpassing nevenstructuur Woonkracht10;
- specificatie toezichtkader investeringen boven een bepaald investeringsvolume;
- goedkeuring herformulering Alliantie van de Drechtsteden;
- goedkeuring sloopbesluit 30 woningen Nic. Maesstraat;
- goedkeuring benoemde verkoopcomplexen;
- benoeming de heer W.M. Schonewille tot commissaris met ingang van 1 januari 2012;
- benoeming van de heer H.J.Touw tot voorzitter van de raad per 1 januari 2012
- goedkeuring meerjarenbegroting 2012-2021;
- goedkeuring begrotingen 2012 van deelnemingen;
- goedkeuring Jaarplan 2012;
- goedkeuring van de uitgeoefende stemrechten in de vergaderingen van aandeelhouders van alle deelnemingen;
- goedkeuring projectinvesteringsvoorstel appartementen/maatschappelijk vastgoed Pieter Zeemanlaan Papendrecht;
- goedkeuring projectinvesteringsvoorstel appartementen Vorrinklaan Dordrecht;
- goedkeuring projectinvesteringsvoorstel woonwageningen-/patiwoningen Amberdreef Papendrecht;
- herbenoeming mevrouw M. Meulman en de heer P. Rutte tot commissaris voor de periode van vier jaar;

Op 28 april bracht de raad samen met het managementteam een informatief werkbezoek aan een groot aantal projecten en complexen.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, liet de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren. Het betrof ondermeer de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen, de wensen en behoeften van belanghebbenden en strategische ontwikkelingen.

Om kennis te nemen van de ontwikkelingen in Europese en landelijke wetgeving en overige zaken in het werkveld van Woonkracht10 overlegde de raad van commissarissen in het afgelopen boekjaar in een extra vergadering met het bestuur en de externe accountant.

Alle leden besteden aandacht aan permanente educatie teneinde hun taak naar behoren uit

te kunnen oefenen. De leden van de raad namen kennis van de belangrijkste publicaties van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en van Aedes. Verder woonden enkele leden van de raad speciale workshops bij van de VTW en andere aanbieders.

Geen van de leden van de raad was in het verslagjaar frequent afwezig bij vergaderingen.

Onafhankelijkheid

De raad van commissarissen waakt ervoor dat ieder lid van de raad onafhankelijk is in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

Alle leden van de huidige raad zijn onafhankelijk van Woonkracht10. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van de corporatie, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de raad van commissarissen of onderhoudt banden met Woonkracht10, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat. In het verslagjaar was geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad betrokken waren. Het reglement van de raad bevat bepalingen met betrekking tot mogelijk tegenstrijdige belangen.

Deskundigheid en samenstelling

De raad van commissarissen werkt met een profielschets. Die is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. De profielschets is in 2011 bij de werving van een nieuwe commissaris herijkt en opnieuw vastgesteld. De raad van commissarissen maakte in het verslagjaar gebruik van de diensten van de remuneratiecommissie en de auditcommissie. Deze hebben tot taak de besluitvorming van de raad voor te bereiden. De desbetreffende reglementen staan vermeld op de website.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie werkt conform het 'Reglement Remuneratie- en beoordelingscommissie' dat in 2010 door de raad van commissarissen is vastgesteld. Hierin zijn de taken en bevoegdheden van de remuneratiecommissie omschreven. De remuneratiecommissie is op basis van dit reglement namens de raad van commissarissen onder meer belast met de voorbereiding van besluitvorming van de raad van commissarissen over de bezoldiging en beoordeling van de leden van het bestuur. De remuneratiecommissie bestaat uit de heren De Folter en Touw.

Hoofdpijnen remuneratierapport bestuur

De raad van commissarissen beoordeelde in het verslagjaar beide bestuurders. De gevolgde methode is de 360 graden feedback. De raad vroeg bij zowel de huurdersvertegenwoordiging de CombiRaad, de ondernemingsraad als het managementteam feedback.

De jaardoelen, die zijn vastgesteld op basis van het jaarplan van Woonkracht10, zijn in de beoordeling geëvalueerd. Conclusie is dat beide bestuurders erin geslaagd zijn om vrijwel alle doelen binnen de voorwaarden van tijd, kwaliteit, draagvlak en effectiviteit te realiseren. Voor de honorering van het bestuur in het verslagjaar wordt verwezen naar de betreffende passage in het jaarverslag. De honorering van het bestuur vindt plaats conform de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties.

Auditcommissie

De auditcommissie werkt conform het 'Reglement Auditcommissie' dat de raad van commissarissen in 2010 vaststelde. Dit reglement, waarin de taken en bevoegdheden van de auditcommissie zijn omschreven, staat eveneens op de website van Woonkracht10. De auditcommissie is op basis van dit reglement binnen de raad van commissarissen onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door Woonkracht10 en het beleid voor belastingplanning. Daarnaast heeft de auditcommissie taken met betrekking tot het toezicht op de naleving en opvolging van opmerkingen en aanbevelingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant, de financiering van de corporatie en de toepassing van informatie- en communicatietechnologie.

Verder brengt de commissie advies uit aan de raad van commissarissen bij de benoeming van de externe accountant. De commissie doet in voorkomende gevallen voorstellen aan de raad van commissarissen bij het te hanteren beleid over de onafhankelijkheid van de externe accountant en eventuele (potentiële) tegenstrijdige belangen tussen de externe accountant en Woonkracht10. Verder bereidt de commissie specifieke (financiële) onderwerpen voor de vergadering van de raad van commissarissen met het bestuur voor. Bij deze vergadering worden met name de jaarrekening, de managementletter, het jaarverslag en de begroting besproken. De uiteindelijke besluiten aangaande het vorenstaande berust bij de voltallige raad.

De auditcommissie bestaat uit mevrouw Meulman en de heer Touw (voorzitter).

Voor de uitvoering van haar taken kwam de auditcommissie in 2011 vier maal bijeen. Als er aanleiding voor is, kan de commissie al dan niet op verzoek van het bestuur extra vergaderingen inlassen.

In de vergadering van 24 mei 2011 was de externe accountant aanwezig voor het bespreken van de rapporten over de jaarrekeningcontrole. Volgens de accountant is de harmonisatie en consolidatie van de jaarrekening goed verlopen. De kwaliteit van de verslaglegging heeft niet geleden onder de fusie. Op 30 mei heeft de accountant haar goedkeurende controleverklaring afgegeven.

In de vergadering van 12 september is de interimcontrole besproken met de externe accountant. Naast reguliere onderwerpen vroeg de auditcommissie daarbij speciale aandacht voor het in de administratie verankeren van de fusiekosten en (toekomstige) besparingen. De vorm is vooraf besproken met de externe accountant.

Andere besproken onderwerpen in de auditcommissie

- De financiële meerjarenbegroting 2011-2020;
- de opzet van de Balanced Score Card;
- de financiële gevolgen van de scheiding DAEB en niet-DAEB;
- fusiekosten;
- het treasurystatuut;
- derivaten;
- actieplan managementletter 2010;
- uitkomsten van de Themabijeenkomst RvC – financiën over RJ645;
- de financiële meerjarenbegroting 2012-2021;

- begrotingen 2012 van de bv's;
- voorbereidingen voor jaarrekening 2011.

Het bestuur en de auditcommissie beoordelen ten minste eenmaal in de vier jaar het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten. In verband met de fusie en continuïteit is ervoor gekozen om tot en met het boekjaar 2011 verder te gaan met Deloitte.

Honorering raad van commissarissen

De honorering van de raad van commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woonkracht10 en was dat ook niet aan die van haar rechtsvoorgangers. De basis voor de honorering is de 'Honoreringcode commissarissen' van de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW). In onderstaand overzicht staan alle vergoedingen inclusief onkostenvergoedingen vermeld.

Naam	Functie	Basis- vergoedingen €	Onkosten- vergoedingen €	Totaal €
Chr. Goedhart	Lid	8.000		8.000
R.J. de Folter	Voorzitter en remuneratiecommissie	12.000		12.000
A.M. van der Hoek – Kaaijk	Lid	8.000	60	8.060
M.M. Meulman	Lid, auditcommissie en secretaris	8.000		8.000
P. Rutte	Lid	8.000		8.000
H.J. Touw	Vice-voorzitter en remuneratiecommissie	11.000	310	11.310
Totaal		55.000	370	55.370

Onafhankelijkheid en integriteit

Het is beleid van Woonkracht10 dat elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de corporatie en het bestuur wordt vermeden. In de arbeidsovereenkomsten van het bestuur zijn bepalingen omtrent onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. Voor besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur spelen of die van materiële betekenis zijn voor de corporatie of het bestuur, is de goedkeuring van de raad van commissarissen nodig. Over eventuele transacties met een tegenstrijdig belang dient te worden gerapporteerd in de bestuursrapportages. In 2011 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij het bestuur was betrokken.

Beloning van het bestuur

Bij het vaststellen van de beloningsstructuur zijn de bepalingen en uitgangspunten van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties gevolgd. De beloning van beide bestuurders past binnen de kaders gesteld in de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties.

	2011 B. Meijering	2010 B. Meijering	2011 J. de Gruijter	2010 J. de Gruijter
Belastbaar loon	€ 159.733	€ 166.373	€ 113.450	€ 110.889
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 50.243	€ 49.880	€ 34.605	€ 33.994
Functie	voorzitter bestuur	voorzitter bestuur	bestuurder	bestuurder
Duur dienstverband	14 jaar	13 jaar	4 jaar	3 jaar

Beide bestuurders hebben een fulltime dienstverband. De voorzitter van het bestuur heeft een dienstverband voor onbepaalde tijd en het totaalbedrag van zijn beloning overschrijdt de Wopt-norm die voor 2011 is vastgesteld op € 193.000,-. Anders dan in de Governancecode vindt deze overschrijding zijn oorsprong in de indiensttreding die dateert van voor de periode van invoering van de Governancecode en de Wopt-norm.

Het dienstverband van de andere bestuurder is conform de Belonings- en Governancecode aangegaan voor een bepaalde periode van vier jaar. In 2010 is met de bestuurder een nieuw dienstverband van vier jaar overeengekomen. De heer de Gruijter ontving in 2011 een vergoeding voor het lidmaatschap van het Aedes bestuur. Deze vergoeding is doorgestort naar Woonkracht10.

Verklaring van de raad van commissarissen

Woonkracht10 heeft zich in 2011 geprofileerd als corporatie met oog voor de verschillende belangen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Door de organisatorische fusie in januari 2011 stond naast de going concern werkzaamheden een groot deel van de werkzaamheden in het teken van de integratie na de fusie die voortkwam uit de missie van de fusieorganisatie: 'stuwende kracht voor mensen en wijken'. In de praktijk blijkt dat de fusie de volkshuisvestelijke prestaties een extra impuls geeft en ertoe leidt dat de nieuwe corporatie beter in staat is om haar volkshuisvestelijke opgaven te realiseren.

De raad van commissarissen heeft de jaarrekening 2011 goedgekeurd welke goedkeuring het bestuur voor haar bestuur en de raad van commissarissen voor haar toezicht tot décharge strekt.

Het resultaat van de corporatie inclusief deelnemingen over het verslagjaar bedraagt € 10.929.000,-. Het resultaat wordt ten bate van de algemene reserve gebracht. Een nadere financiële analyse is opgenomen in hoofdstuk vier.

De raad van commissarissen hield in 2011 onder meer toezicht op het aanwenden van eventueel niet-noodzakelijke middelen en de woningverkoop. De zes verantwoordingsvelden van het BBSH in 2011 worden behandeld in dit jaarbericht. Woonkracht10 maakt daarin duidelijk dat

de corporatie een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de Drechtsteden en meer in het bijzonder in Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Zwijndrecht en in beperkte mate in Dordrecht.

De raad van commissarissen verklaart dat de corporatie het uitgangspunt 'werkzaam in het belang van de volkshuisvesting', adequaat invult (artikel 11 van het BBSH).

De raad van commissarissen verklaart dat de corporatie in 2011 haar werkzaamheden binnen het statutair vastgestelde werkgebied heeft uitgevoerd.

De raad van commissarissen verklaart dat het financieel beleid en beheer is gericht op financiële continuïteit en dat batige saldi worden ingezet voor de volkshuisvesting.

De raad van commissarissen zegt alle betrokkenen, waaronder ook de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad en de medewerkers dank voor de geleverde inspanningen bij de uitvoering van de taken, zeker gezien alle extra drukte en uitdagingen in het kader van de organisatorische integratie na de fusie. Al in het eerste jaar na de fusie is Woonkracht10 een sterke corporatie gebleken met als doel de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en opgaven adequaat te blijven realiseren.

Zwijndrecht, 7 mei 2012

mr. H.J. Touw,
voorzitter

Chr. Goedhart
A. van der Hoek-Kaaijk
drs. M. Meulman

drs. P. Rutte
mr. W.M. Schonewille

Gegevens van de leden van de raad van commissarissen per 31 december 2011

mr. dr. R.J. de Folter (m., 1952), voorzitter

In functie getreden op 01-07-1999

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2011

Hierna niet herbenoembaar

Lid van de remuneratiecommissie

Huidige andere functie:

Directeur- eigenaar van De Folter Holding BV Advies en Management.

Huidige nevenfuncties:

Lid raad van commissarissen Linde Gas N.V.

Lid Raad van toezicht RAVU

Voorzitter bestuur LEVV

Voorzitter bestuur Zorgcentrum De Alblashof te Alblasserdam

Vertrouwenspersoon Johan de Witt Gymnasium te Dordrecht

Vroegere (neven)functies:

Voorzitter raad van bestuur Amphia Ziekenhuis

Voorzitter College Ziekenhuisopleidingen (CZO)

Voorzitter raad van toezicht CCKL

Vice-voorzitter raad van commissarissen Oasen N.V.

mr. H.J. Touw (m., 1943)

In functie getreden 01-01-2007

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2014

Hierna niet herbenoembaar

Lid van de remuneratie- en auditcommissie

Huidige andere functies:

Directeur DAP Holding N.V.

Huidige nevenfuncties:

Commissaris Onderlinge Verzekeringen Overheid OVO

Commissaris Stichting WonenBreborg

Curator De Nederlandsche Bank N.V.

Vroegere (neven)functies:

Commissaris NRG Holding N.V.

Lid raad van bestuur Goudse Verzekeringen

Chr. Goedhart (m., 1949)

In functie getreden op 01-01-2005

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2012

Hierna niet herbenoembaar

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Lid van de remuneratiecommissie tot de fusie

Huidige andere functies:

Secretaris A3 Welzijn Hendrik-Ido-Ambacht

Adviseur projectontwikkeling

Huidige nevenfuncties: Geen

Vroegere (neven) functies:

Bestuursadviseur Drechtwerk (tot 1 januari 2011)
Wethouder en 1^e loco-burgemeester van de gemeente Alblisserdam
Projectleider control KPN Telecom
Voorzitter Ondernemingsraad VW Netwerk Bouw

A. van der Hoek-Kaaijk (v., 1947)

In functie getreden op 01-01-2007
Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2014
Hierna niet herbenoembaar
Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Huidige andere functie: Geen

Huidige nevenfuncties:

Lid VAC Zwijndrecht (onbetaald)
Voorzitter Stichting Vrienden van het Beeldenpark Drechtoevers (onbetaald)

Vroegere (neven) functies:

Voorzitter Stichting Sociëteit Zwijndrechtse Waard
Wethouder gemeente Zwijndrecht

drs. M.M. Meulman MBA BRE (v., 1965)

In functie getreden op 01-01-2009
Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2011
Herbenoemd met ingang van 01-01-2012
Lid van de auditcommissie

Huidige andere functie:

Directeur-eigenaar van Lymos BV Real Estate Capital Advisors
Lid directieteam domein Techniek, Ontwerpen en Informatica Hogeschool InHolland

Nevenactiviteiten:

- Lid Raad van Toezicht KindeRdam
- Lid raad van commissarissen NWS

Vroegere (neven)functies:

- Lid raad van commissarissen Wijkontwikkelings BV
- Adviseur Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam

Drs. P. Rutte (m., 1957)

In functie getreden op 01-01-2008
Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2011
Herbenoemd met ingang van 01-01-2012

Huidige andere functie:

Directeur Ontwikkelbedrijf NS Stations

Huidige nevenfuncties:

Lid Raad van Toezicht NAI
Lid Raad van Toezicht Vivium

Vroegere (neven) functies:

Ontwikkelaar Aegon Vastgoed en Amvest
Directeur Projecten MAB
Commissaris Woningbedrijf Velsen

6 Interne beheersing en risicomonitoring

In 2011 kreeg Woonkracht10 een volledig nieuwe structuur: nieuwe vestigingen, een nieuw hoofdkantoor en medewerkers op nieuwe werkplekken. We formuleerden meteen een nieuwe focus op interne beheersing en risicomonitoring. Ook extern kwamen er voldoende onderwerpen langs die aandacht nodig hebben, zoals de nieuwe Europese regelgeving voor sociale huurwoningen en de economische crisis.

Interne beheersing

Het opstellen van een Financial auditplan en een werkplan voor de concercontroller helpt deels bij de interne beheersing. Verder zijn hierbij het verzorgen van interne audits, het bespreken van rapportages en vooral het ondernemen van acties bij fouten belangrijk.

In het verslagjaar waren er diverse interne audits. De belangrijkste zijn: woningtoewijzing binnen de nieuwe Europese regelgeving, naleving van het procuratieschema, verwerking van binnenkomende facturen en uitbesteding werkzaamheden met een planmatig karakter. Naast de rapportages over deze onderwerpen, was er een follow-up over deze onderwerpen. Een ander onderdeel van interne beheersing zijn de audits op diverse rapportages.

Het was in dit eerste fusiejaar zoeken naar consistentie in de rapportages. Daarnaast vroegen onvoorziene zaken de aandacht, net als het maken van scherpe afspraken. We maakten in 2011 gelukkig goede stappen om de interne beheersing van Woonkracht10 te verbeteren. Verdere aanscherping blijft ook in 2012 hoog op de agenda staan.

Risicomonitoring

In 2011 formuleerden we elf risicospeerpunten die we monitoren. Ze zijn onderverdeeld in interne en externe risico's. Het hoogste interne risico was het ontbreken van een integraal beleidsplan Informatisering en Automatisering. De fusie zorgde voor een sterk veranderde ICT-infrastructuur. Hierdoor ging veel aandacht uit naar het goed en op tijd laten werken van alle soft- en hardware. Onderwerpen als uitwijklocaties en het doorvoeren van wijzigingen en beveiliging bleven wat achter. Daarom stelden we eind 2011 alsnog een beleidsplan Informatisering en Automatisering op. We gaan hiermee in 2012 aan het werk.

Het hoogste externe risico is het later of niet kunnen verkopen van (nieuwbouw)woningen.

Helaas haalden we in 2011 de geplande verkopen niet. We zijn wel ambitieus en begroten in 2012 meer verkopen. De nieuwe verkoopafdeling van Woonkracht10 moet helpen de begrote aantallen te halen. We zien dat vooral woningen die we op de vrije markt aanbieden, moeizaam verkopen. Begin 2012 boden we deze woningen daarom aan met het aantrekkelijke Koopgarant®: deze verkoop loopt goed. De opbrengst met Koopgarant® ligt wel ongeveer 25 procent lager dan bij vrije verkoop.

In 2011 zetten we flinke stappen op het gebied van portefeuillemanagement en investeringsselectie. Ook stelden we een portefeuillestrategie op, inclusief een afwegingskader. Hierdoor maken we voor ons bestaand bezit betere keuzes bij zaken als exploitatie, verkoop, sloop, renovatie en energetische maatregelen. De komende jaren bouwen we dit portefeuillemanagement verder uit.

We stelden in 2011 eisen op waaraan onze investeringen in nieuwbouw minimaal moeten voldoen. Ook zetten we de investeringsselectie zo op dat veel meer geledingen in de organisatie erbij betrokken worden. Dit leidt een goed inzicht vanuit verschillende invalshoeken en tot

goed gemotiveerde besluiten. Het blijft de komende jaren een uitdaging om de vernieuwing in onze vastgoedportefeuille waar te maken. Het risico zit niet alleen in de financiën, maar juist ook in onze daadkracht.

Financiële risico's

Als gevolg van nieuwe Europese regelgeving moet ons commerciële bezit straks ook echt commercieel gefinancierd worden. Omdat dit maar een kleine drie procent van ons bezit is, zijn de extra rentelasten goed te overzien.

Door het marktwaarderisico van derivaten houden we extra liquiditeit beschikbaar voor eventuele afstortverplichtingen bij rentedaling. In 2011 voerden we een aantal extra beheermaatregelen in op het gebied van treasury. Dit lichten we in de jaarrekening uitvoerig toe. We keken verder kritisch naar de waardering van onze grondposities en onverkochte nieuwbouwwoningen. Een afwaardering is in de jaarrekening verwerkt.

Risicomodel

Het bestuur, het managementteam en de Raad van Commissarissen spraken over de positie en toekomst van risicomanagement bij Woonkracht10. Op basis van een notitie introduceerden we Enterprise Risk Management (ERM) en stelden we (onderdelen van) het COSO-model als nieuwe graadmeter voor risicomonitoring vast. De uitwerking en introductie in de werkorganisatie is een belangrijk aandachtspunt voor 2012 en daarna.

Woonfraude

In het verslagjaar kwamen geen meldingen van woonfraude binnen.

Planning & Controlcyclus

Na de fusie lag de focus op het stroomlijnen van de basisorganisatie, -processen en -administratie. Dit is sneller geslaagd dan verwacht. Hierdoor ontstond na de zomer van 2011 meer ruimte voor de focus op de toekomst. Hoewel de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen nog geen alles omsluitend geïntegreerd systeem vormen kan wel worden genoemd dat geen tekortkomingen zijn geconstateerd op het gebied van:

- Inzicht in de mate waarin operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van Woonkracht10 en haar deelnemingen worden gerealiseerd.
- Wet en regelgeving voor Woonkracht10 en haar deelnemingen.
- De interne en externe (financiële) rapportage van Woonkracht10 en haar deelnemingen.
- Risico's die zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Het streven is om binnen een paar jaar te komen tot een in control statement.

7 Jaarrekening

7.1	Balans (geconsolideerd) per 31 december 2011	54
7.2	Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) over 2011	56
7.3	Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2011	57
7.4	Waarderingsgrondslagen	59
7.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	65
7.6	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	88
7.7	Overige informatie over de geconsolideerde jaarrekening	94
7.8	Enkelvoudige jaarrekening	95

**7.1 Balans (geconsolideerd) per 31 december 2011
voor winstbestemming**

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2011	31-12-2010
<u>Vaste activa</u>			
<u>Materiële vaste activa</u>			
	7.5.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	7.5.1.1	391.201	366.825
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.5.1.2	37.258	35.808
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	7.5.1.3	11.720	27.359
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.5.1.4	7.322	5.998
		<u>447.501</u>	<u>435.990</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
	7.5.2		
Te vorderen BWS-subsidies	7.5.2.1	343	461
Deelnemingen	7.5.2.2	1.287	2.342
Lening u/g	7.5.2.3	5.166	5.205
Actieve belastinglatenties	7.5.2.4	3.291	2.770
Overige vorderingen	7.5.2.5	1.047	550
		<u>11.134</u>	<u>11.328</u>
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Voorraden</u>			
	7.5.3		
Voorraad materiaal	7.5.3.1	89	102
Voorraad onderhanden werk	7.5.3.2	4.868	5.906
Voorraad gereed product	7.5.3.3	720	0
		<u>5.677</u>	<u>6.008</u>
<u>Onderhanden projecten</u>	7.5.4	467	0
<u>Vorderingen</u>			
	7.5.5		
Huurdebiteuren	7.5.5.1	610	608
Gemeenten	7.5.5.2	62	97
Te verrekenen vennootschapsbelasting	7.5.5.3	1.025	838
Overige vorderingen	7.5.5.4	514	710
Overlopende activa	7.5.5.5	147	454
		<u>2.358</u>	<u>2.707</u>
<u>Liquide middelen</u>	7.5.6	3.450	2.505
Totaal activa		<u><u>470.587</u></u>	<u><u>458.538</u></u>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Ref.	31-12-2011	31-12-2010
<u>Eigen vermogen</u>	7.5.7		
Overige reserves	7.5.7.1	81.637	81.381
Resultaat boekjaar		<u>10.929</u>	<u>21</u>
		92.566	81.402
<u>Egalisatierekening</u>	7.5.8	505	677
<u>Voorzieningen</u>	7.5.9		
Overige voorzieningen	7.5.9.1	<u>2.458</u>	<u>1.652</u>
		2.458	1.652
<u>Langlopende schulden</u>	7.5.10		
Leningen overheid en kredietinstellingen	7.5.10.1	277.579	281.071
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	7.5.10.2	35.891	34.221
Waarborgsommen	7.5.10.3	<u>27</u>	<u>22</u>
		313.497	315.314
<u>Kortlopende schulden</u>	7.5.11		
Schulden aan kredietinstellingen	7.5.11.1	6.197	417
Schulden aan gemeenten	7.5.11.2	1.353	229
Schulden aan leveranciers	7.5.11.3	4.216	4.512
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.5.11.4	1.016	2.904
Onderhanden projecten	7.5.11.5	687	955
Overige schulden	7.5.11.6	2.659	1.888
Aflossingsverplichting komend boekjaar	7.5.11.7	36.876	40.412
Overlopende passiva	7.5.11.8	<u>8.557</u>	<u>8.177</u>
		61.561	59.493
Totaal passiva		<u><u>470.587</u></u>	<u><u>458.538</u></u>

7.2 Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) over 2011

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2011	2010
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>			
Huren	7.6.1	60.771	58.808
Vergoedingen	7.6.2	4.749	5.282
Overheidsbijdragen	7.6.3	232	275
Verkoop onroerende zaken	7.6.4	1.319	5.673
Projectopbrengsten	7.6.5	0	3.577
Overige bedrijfsopbrengsten	7.6.6	790	777
Totaal bedrijfsopbrengsten		67.861	74.392
<u>Bedrijfslasten</u>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	7.6.7	9.425	9.220
Overige waardeveranderingen van materiele vaste activa	7.6.8	-7.163	2.555
Projectkosten	7.6.5	560	4.952
Erfpacht	7.6.9	3	3
Lonen en salarissen	7.6.10	6.525	6.720
Sociale lasten	7.6.10	865	782
Pensioenlasten	7.6.10	1.127	1.093
Lasten onderhoud	7.6.11	17.612	18.914
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	7.6.12	2.265	471
Overige bedrijfslasten	7.6.13	14.667	15.591
Totaal bedrijfslasten		45.886	60.301
Bedrijfsresultaat		21.975	14.091
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.6.14	846	1.310
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.6.15	-13.983	-14.195
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		8.838	1.206
Belastingen	7.6.16	2.717	-1.221
Resultaat deelnemingen	7.6.17	-626	36
Netto resultaat na belastingen		10.929	21

7.3 Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2011 volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2011	2010
Huren	60.849	58.753
Vergoedingen	5.460	5.288
Overheidsbijdragen	231	288
Overige bedrijfsopbrengsten	379	389
Ontvangen rente	606	909
Resultaat deelnemingen	0	0
Totaal ontvangsten	67.525	65.627
Personeelskosten	8.394	8.385
Onderhoudslasten	17.482	20.501
Erfpacht	3	3
Overige bedrijfslasten	13.949	16.422
Betaalde rente	14.371	14.007
Vennootschapsbelasting	32	-1.192
Totaal uitgaven	54.231	58.126
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.294	7.501
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.029	7.520
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	1.863	3.577
Desinvesteringen	1.540	352
Inkomsten financiële vaste activa	470	122
Totaal ontvangsten	5.902	11.571
Aankoop	-14	522
Nieuwbouw huur	6.108	33.858
Nieuwbouw koop	4.421	-202
Woningverbeteringen	2.918	2.679
Uitgaven financiële vaste activa	0	541
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	3.570	1.778
Totaal uitgaven	17.003	39.176
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-11.101	-27.605
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Storting leningen o/g	42.000	47.000
Aflossingen leningen o/g	-49.028	-25.555
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.028	21.445
Totale mutatie liquide middelen	-4.835	1.341

(Bedragen x € 1.000)

	2011	2010
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	2.088	747
Liquide middelen eindstand	-2.747	2.088
Mutatie liquide middelen	-4.835	1.341

Toelichting kasstroomoverzicht

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 13.294.000 en is daarmee positiever dan het resultaat. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de afschrijvingslasten en waardeveranderingen niet zorgen voor daadwerkelijke kasstromen.

De investeringen in 2011 van bijna € 17 miljoen zijn voor € 6 miljoen gefinancierd uit de verkoop van bezit. Het restant is gefinancierd uit de positieve kasstroom van de operationele activiteiten. Daarnaast was er zelfs nog ruimte om per saldo de leningportefeuille te verlagen.

7.4 Waarderingsgrondslagen

7.4.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Door de Raad voor de Jaarverslaggeving is de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. De nieuwe RJ 645 wordt vanaf boekjaar 2012 toegepast mede zoals afgesproken met de raad van commissarissen.

Eventuele wijzigingen zijn bij de betreffende grondslagen toegelicht. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

7.4.2 Grondslagen voor consolidatie

De cijfers van de volgende rechtspersonen zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt:

Forta Vastgoed bv	100%
Forta Ontwikkeling bv	100%
Forta Beheer bv	100%
Westwaard Wonen Diensten bv	100%
Westwaard Wonen Herstructurering bv	100%
Koningshof Zwijndrecht vof	50%

De grondslagen van deze rechtspersonen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat zijn conform de toegelaten instelling Stichting Woonkracht10. Het boekjaar van Koningshof Zwijndrecht vof loopt van 1 december tot en met 30 november. Dit heeft geen materiële invloed op de jaarrekening. De Koningshof Zwijndrecht vof betreft een joint venture en wordt proportioneel geconsolideerd. Westwaard Wonen Diensten bv en Westwaard Wonen Herstructurering bv zijn per 13-12-2011 opgeheven.

7.4.3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Ook worden hierbij de rente tijdens de bouw, AK en directe personeelskosten toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de werkelijke rentekostenvoet, waarbij rekening wordt gehouden met de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuitaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven. De geschatte economische levensduur is bij nieuwbouw maximaal vijftig jaar. Na-investeringen worden afgeschreven over de resterende levensduur van het complex, tenzij er door de na-investering een langere

resterende levensduur wordt verwacht. In dat geval vinden vanaf het moment van oplevering de afschrijvingen voor het gehele complex plaats op basis van deze langere levensduur. Bijzondere waardeverminderingen treden op wanneer de bedrijfswaarde binnen een bepaalde PMC duurzaam lager is dan de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Van duurzaamheid is sprake wanneer de bedrijfswaarde gedurende een periode van langer dan vijf jaar lager is dan de boekwaarde.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen), die leiden tot een waardeverhoging van het actief doordat er een huurverhoging tegenover staat of een levensduurverlenging van het actief, worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Er kan ook sprake zijn van een na-investering bij een kwalitatieve verbetering, terwijl hier geen directe huurverhoging tegenover staat, bijvoorbeeld bij het aanbrengen van energiebesparende maatregelen of het voldoen aan verhoogde veiligheidseisen. Activering vindt echter alleen plaats voor zover binnen de desbetreffende PMC de (nieuwe) boekwaarde niet hoger is dan de (nieuwe) bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en de aard van het bezit. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede afgeleide lastenniveaus van het voorgaande jaar. De periode waarover contant gemaakt wordt is gelijk aan de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaarde correctie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans. Bij de bedrijfswaardeberekening wordt ook rekening met verkopen gehouden. De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van historische kostprijs.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting heeft of een terugkooprecht waarbij de te betalen prijs aanmerkelijk lager is dan de marktwaarde, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde onder aftrek van de verstrekte korting. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen onder aftrek van voorziene verliezen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van afschrijvingen. Evenals bij de materiële vaste activa wordt over investeringen in het boekjaar niet afgeschreven. Het jaar daaropvolgend zal de eerste afschrijvingstermijn over een geheel jaar plaatsvinden.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

Het te vorderen bedrag wordt alleen gemuteerd door de daadwerkelijke ontvangsten van jaarlijkse bijdragen. Het rentedeel van deze bijdrage wordt toegevoegd aan het saldo, de totale jaarlijkse bijdrage wordt van het te vorderen bedrag afgehaald. De mutatie in het te vorderen bedrag bedraagt dus per saldo het aflossingsbestanddeel van de jaarlijkse bijdrage. Deze methode zorgt ervoor dat het financiële vaste actief en de egalisatierekening BWS-bijdragen gelijkmatig worden afgebouwd.

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogenswaardemethode. Deze waarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Zo nodig wordt voor een tekort een voorziening gevormd.

Lening u/g

De verstrekte leningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, eventueel verminderd met een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

Belastinglatenties

Actieve belastinglatenties zijn opgenomen, rekeninghoudend met tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (4,4%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (tarief 2011: 25%).

Overige vorderingen

De overige vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, eventueel verminderd met een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

Voorraden

Voorraad materiaal

Waardering van de voorraad materiaal vindt plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Voorraad onderhanden werk en gereed product

Het onderhanden werk betreft de gemaakte kosten voor het onverkochte gedeelte van nieuwbouwprojecten. Hierop wordt eventueel een voorziening voor verwachte verliezen in mindering gebracht. Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van een verlies, en worden in mindering gebracht op de post onderhanden werken.

Onderhanden projecten

Het verschil tussen de verantwoorde kosten en opbrengsten van het verkochte deel van de projecten en de daadwerkelijk ontvangen termijnen van de kopers wordt verantwoord onder de post onderhanden projecten. Als het saldo van een project positief is, wordt de post afzonderlijk op de balans opgenomen tussen het onderhanden werk en de vorderingen. Indien het saldo van een project negatief is, wordt het opgenomen onder de kortlopende schulden. Voor de resultaatbepaling van de projecten wordt de percentage-of-completion methode toegepast. Zie verder de posten projectopbrengsten en projectkosten onder de grondslagen voor bepaling van het resultaat (punt 7.4.4).

Vorderingen

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

Eigen vermogen

De overig reserve kan als een vrije reserve worden beschouwd met als doel besteding binnen de sociale volkshuisvesting.

Egalisatierekening

In de egalisatierekening BWS is in het jaar van ontstaan de hoofdsom van de toegekende BWS-budgetten verantwoord. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgerekenende tekorten van de betreffende exploitaties.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde. Na eerste waardering worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

Onderhanden projecten

Het verschil tussen de verantwoorde kosten en opbrengsten van het verkochte deel van de projecten en de daadwerkelijk ontvangen termijnen van de kopers wordt verantwoord onder de post onderhanden projecten. Als het saldo van een project positief is, wordt deze post afzonderlijk op de balans opgenomen tussen het onderhanden werk en de vorderingen. Indien het saldo van een project negatief is, wordt het opgenomen onder de kortlopende schulden.

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

7.4.4 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de gerealiseerde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra deze te voorzien zijn.

Verkoop onroerende zaken

Deze post betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) en de verkoopkosten, zowel van de reguliere verkopen als de verkopen onder voorwaarden. Een verkoop wordt verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Projectopbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op grond van RJ 221 te verantwoorden opbrengsten van de door Woonkracht10 ontwikkelde koopwoningen. De te verantwoorden opbrengsten zijn enerzijds afhankelijk van de realisatie van de verkopen (transport) en anderzijds van de voortgang van de werkzaamheden.

Overige bedrijfsopbrengsten

Onder de overige bedrijfsopbrengsten zijn diverse vergoedingen voor verrichte diensten opgenomen. Ook interne uren die aan projecten worden toegerekend worden hier als dekking van de lonen en salarissen verantwoord.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Met een mogelijke restwaarde, anders dan de grond, wordt geen rekening gehouden.

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de materiële vaste activa. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een bijzondere waardevermindering van deze activa dan wel terugneming van een eerdere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de actuele waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Projectkosten

De projectkosten betreffen de op grond van RJ 221 te verantwoorden kosten van de door Woonkracht10 ontwikkelde koopwoningen. De te verantwoorden kosten betreffen de kosten van de verkochte woningen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenen

De bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties ondergebrachte bedrijfstakpensioenregeling wordt geclassificeerd als zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. Woonkracht10 heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Pensioenbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar.

Lasten onderhoud

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. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De aan het onderhoud toegerekende kosten van eigen personeel worden in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de onderhoudskosten, omdat deze kosten verantwoord moeten worden onder de lonen en salarissen.

Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

De bijzondere waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de vlottende activa ten aanzien van de projecten. Wanneer de verwachte opbrengst van deze activa lager is dan de verwachte kosten, wordt het verwachte verlies in het boekjaar verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van het actief. De te activeren rente wordt bepaald op basis van de gemiddelde rentelast over de langlopende schulden, rekeninghoudend met de verhouding tussen vreemd en eigen vermogen.

7.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

31-12-11 31-12-10

7.5.1 Materiële vaste activa

7.5.1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Woningen en woongebouwen	348.327	324.290
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	42.623	42.231
Overige zaken	251	304
	<u>391.201</u>	<u>366.825</u>
Oorspronkelijke kosten	495.789	467.986
Cumulatieve afschrijvingen	-113.010	-104.870
Cumulatieve waardeveranderingen	-15.954	-13.399
Boekwaarde per 1 januari	<u>366.825</u>	<u>349.717</u>
Nieuwbouw	23.206	22.686
Aankopen	205	99
Renovatieprojecten	2.299	3.835
Overige (verbeterings)investeringen	619	2.679
Afschrijvingen	-8.666	-8.139
Desinvesteringen	-451	-1.497
Waardeveranderingen	7.163	-2.555
Totaal mutaties	<u>24.375</u>	<u>17.108</u>
Oorspronkelijke kosten	520.337	495.789
Cumulatieve afschrijvingen	-120.345	-113.010
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.791	-15.954
Boekwaarde per 31 december	<u>391.201</u>	<u>366.825</u>

De nieuwbouw betreft met name de opgeleverde projecten De Markt 12 appartementen (€ 2,4 miljoen), Veerpromenade 9 appartementen (€ 2.205.000) en Zaling 29 eengezinswoningen en 50 zorgappartementen (€ 10,6 miljoen) te Papendrecht en Cortgene 30 appartementen en een commerciële ruimte (€ 7,6 miljoen) te Alblasserdam.

De WOZ waarde van het bezit bedraagt per peildatum 1 januari 2010 € 1.693.000.000

Van de woningvoorraad per 31 december 2011 zijn 3.615 woningen bestemd voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting 411 woningen verkocht in de jaren 2012 tot en met 2016. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 45.712.000 en de boekwaarde bij verkoop bedraagt € 8.456.000.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 67,5 miljoen. Het verloop ten opzichte van 2010 is als volgt.

x € 1.000

Totaal bedrijfswaarde verslagjaar	516.446
Totaal bedrijfswaarde vorig verslagjaar	448.915
Toename ten opzichte van vorig verslagjaar	67.531

Specificatie verloop verslagjaar:

AUTONOME ONTWIKKELING

Effect opschuiven verslagjaar	-462
-------------------------------	-------------

PARAMETERWIJZIGINGEN

Huren	46.558
Onderhoudsuitgaven	-388
Overige bedrijfsuitgaven	-407
	45.763

NIVEAUWIJZIGINGEN

Huren	5.740
Overheidsbijdragen	-180
Verkopen	20.088
Onderhoudsuitgaven	26.491
Overige bedrijfsuitgaven	-12.027
Sectorspecifieke heffing	-33.573
	6.539

VOORRAADMUTATIES

Nieuwbouw	14.725
Aankopen	43
Verkopen	-1.112
	13.656

RENTABILITEITSWAARDE CORRECTIE

	2.035
Totaal mutaties verslagjaar	67.531

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening zijn conform de uitgangspunten van de meerjarenbegroting 2012-2021 waarbij is aangesloten bij de parameters die gehanteerd worden door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) met uitzondering van de waardering van grond. De restwaarde hiervan is in de bedrijfswaarde gelijk aan de historische kostprijs van de grond. De disconteringsvoet bedraagt evenals in 2010 5,25%.

Gehanteerde parameters:	jaar-rekening	2012	2013	2014	2015	2016	2017 e.v.
Jaarlijkse huurverhogingen	2011	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	2010	1,25%	1,50%	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderiving leegstand	2011	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	2010	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Indexering reparatie- en mutatieonderhoud	2011	2,00%	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	2010	2,05%	2,45%	2,85%	3,00%	3,00%	3,00%
Indexering planmatig en groot onderhoud	2011	2,00%	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	2010	2,05%	2,45%	2,85%	3,00%	3,00%	3,00%
Indexering overige bedrijfslasten (belastingen verzekeringen en algemeen beheer)	2011	2,00%	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	2010	2,05%	2,45%	2,85%	3,00%	3,00%	3,00%

De belangrijkste afwijkingen in de bedrijfswaarde worden hierna toegelicht.

Autonome ontwikkeling

Door het opschuiven van het verslagjaar 2010 naar 2011 is de bedrijfswaarde met € 0,5 miljoen afgenomen.

Parameterwijzigingen

De toename van de contante waarde van de huren heeft twee oorzaken.

Vorig jaar werd de maximaal redelijke huur niet geïndexeerd. Het gevolg was dat de netto huuropbrengst van een groot aantal woningen vanaf een bepaald jaar op het niveau van de maximaal redelijke huur werd afgetopt en vanaf dat moment geen huurindexatie meer heeft plaatsgevonden. Bovendien is huurharmonisatie opgetrokken tot gemiddeld 85%. Dit leidt tot een toename van € 36,2 miljoen in de bedrijfswaarde.

Verder is door de hogere inflatieverwachting de parameter van de huurstijging voor de komende jaren verhoogd ten opzichte van vorig jaar. Hierdoor is de contante waarde van de huren nog eens met € 10,4 miljoen gestegen. De onderhouds- en overige bedrijfsuitgaven laten een geringe daling zien.

Niveauijzigingen

- Huren: door de in 2011 gerealiseerde huurverhogingen zijn de huren in het startjaar van de bedrijfswaardeberekening hoger dan vorig jaar.
- Verkopen: de begrote aantallen te verkopen woningen voor de komende vijf jaren zijn ten opzichte van vorig jaar met ruim 150 verhoogd. Per saldo (hogere verkoopopbrengsten, lagere huren, lagere onderhouds- en overige bedrijfsuitgaven) heeft dit een positief effect op de bedrijfswaarde van € 20,1 miljoen. De toename van het aantal te verkopen woningen heeft voornamelijk betrekking op verkoop in Koopgarant®. Doordat meer complexen voor verkoop in Koopgarant® zijn gelabeld en door de keuze tussen huur en koop bij een aantal complexen te laten vervallen door deze woningen alleen in Koopgarant® aan te bieden wordt de verkoopvijver uitgebreid. Resultaten bij andere corporaties laten zien dat de opgenomen aantallen haalbaar zijn.

- Onderhoudsuitgaven: de onderhoudsuitgaven worden ten opzichte van vorig jaar versneld afgebouwd tot het niveau van de landelijke benchmark die in 2015 wordt bereikt. De samenstelling van het woningbezit van Woonkracht10 sluit aan op het bezit van de referentiecorporaties. De bedrijfswaarde neemt door deze wijziging toe met € 26,5 miljoen.
- Overige bedrijfsuitgaven: door stijging van de onbeïnvloedbare post gemeentelijke heffingen en waterschapslasten en een toename van de toegerekende personeelskosten aan de materiële vaste activa in exploitatie neemt de bedrijfswaarde af met € 12,0 miljoen.
- Sectorspecifieke heffing: er is rekening gehouden met de effecten van de in het Regeerakkoord aangekondigde sectorheffing huurtoeslag. Voor Woonkracht10 zal het gaan om een jaarlijkse extra uitgave van € 3,5 miljoen met ingang van 2014. Aangezien het hier gaat om een substantieel bedrag heeft Woonkracht10, hoewel de wettelijke basis nog ontbreekt, een aantal bezuinigingsmaatregelen ingerekend. Aangezien het niet juist is om wél de bezuinigingen in te rekenen maar de sectorheffing buiten beschouwing te laten is de sectorheffing in de bedrijfswaarde opgenomen. Het nadelig effect van deze heffing op de bedrijfswaarde bedraagt bijna € 33,6 miljoen. Door de ingerekende bezuinigingsmaatregelen is de bedrijfswaarde echter met € 35,9 miljoen toegenomen zodat het uiteindelijke effect per saldo € 2,3 miljoen positief is.

Voorraadmutaties

In 2011 is een aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd. Het betreft 12 woningen De Markt, 9 woningen Veerpromenade, 79 woningen Zaling te Papendrecht en 30 woningen en een commerciële ruimte Cortgene te Alblasterdam. De totale bedrijfswaarde bedraagt € 14,6 miljoen. In 2011 is er een woning aangekocht en zijn er 12 huurwoningen verkocht.

Rentabiliteitswaarde correctie

De rentabiliteitswaarde correctie is toegenomen van € 12,1 miljoen per ultimo 2010 naar € 14,1 miljoen per ultimo 2011. Het betreft het verschil in de contante waarde van de leningportefeuille berekend tegen de werkelijke rente ten opzichte van het disconteringspercentage van 5,25.

De totale bedrijfswaarde per 31 december 2011 bedraagt € 516.446.000,-. De vergelijkbare boekwaarde op basis van historische kostprijs (exclusief reeds eerder doorgevoerde waardeverminderingen en boekwaarde erfpachtgronden) bedraagt per 31 december 2011 € 398.204.000,-.

De totale overwaarde bedraagt € 118.242.000,- en is als volgt opgebouwd:

Overwaarde op PMC niveau	Bedrijfswaarde	Boekwaarde	Overwaarde
PMC Alblasterdam	108.128	96.919	11.209
PMC Papendrecht	169.742	126.795	42.947
PMC Zwijndrecht	203.993	131.116	72.877
PMC Hendrik-Ido-Ambacht	34.583	43.374	-8.791
Totaal	516.446	398.204	118.242

Bij de PMC Hendrik-Ido-Ambacht is de bedrijfswaarde € 8.791.000,- lager dan de boekwaarde. Tot en met 31 december 2010 was bij deze PMC reeds € 15.954.000,- afgewaardeerd. In 2011 heeft een terugname op de reeds eerder toegepaste afwaardering plaatsgevonden van € 7.163.000,-. Deze is verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post overige waardeveranderingen vaste activa.

(Bedragen x € 1.000)

7.5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-11	31-12-10
Oorspronkelijke contractprijs	31.723	27.476
Herwaarderingen	4.085	4.203
Boekwaarde per 1 januari	<u>35.808</u>	<u>31.679</u>
Verkopen	3.546	4.840
Terugkopen	-1.971	-593
Herwaardering	-125	-118
Totaal mutaties	<u>1.450</u>	<u>4.129</u>
Oorspronkelijke contractprijs	33.299	31.723
Herwaarderingen	3.959	4.085
Boekwaarde per 31 december	<u>37.258</u>	<u>35.808</u>
Aantal woningen per 1 januari	239	214
Verkopen	20	13
Terugkopen	-14	-4
Overige mutaties	0	16
Aantal woningen per 31 december	<u>245</u>	<u>239</u>

Sinds bijna tien jaar worden woningen onder voorwaarden verkocht, zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Er zijn verschillende regelingen toegepast, waarbij er op het moment van verkoop steeds sprake is van een korting voor de verkoper. Hieraan is dan een terugkooprecht en soms een terugkoopplicht gekoppeld voor Woonkracht10. Bij de terugkoop wordt de eerder verstrekte korting weer verrekend en deelt Woonkracht10 voor een deel mee in de waardeontwikkeling van de woning sinds de verkoop.

Als gevolg van de doorgevoerde stelselwijziging in 2010 worden de verkochte woningen waarop nog een terugkoopplicht of -recht rust op de balans opgenomen. Daarnaast wordt onder de langlopende schulden de verplichting opgenomen.

7.5.1.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar	27.359	21.263
Bij: Investerings	12.943	30.996
Af: opgeleverde nieuwbouw	-23.206	-21.065
opgeleverde renovatieprojecten	-2.299	-3.835
opgeleverde verwerving en verbouwing vestigingskantoren	-3.077	0
Saldo einde boekjaar	<u>11.720</u>	<u>27.359</u>

In de investeringen 2011 is een bedrag opgenomen van € 390.000 aan geactiveerde rente.

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:

- Palaestra (Papendrecht)	6.398	51
- Cornelis Smitstraat (Alblasserdam)	1.484	587
- Lage Dijke (Papendrecht)	782	0
- Oude Mavo (Alblasserdam)	717	629
- Boerderij Randweg (Alblasserdam)	607	587
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	856	536
- Pieter Zeemanlaan (Papendrecht)	414	284
- Herstel optopwoningen Zonnestein/Eemstein (Zwijndrecht)	168	0
- Overige projecten	294	27
- AZC locatie (Papendrecht)	0	9.228
- Cortgene/Haven (Alblasserdam)	0	7.522
- Marktmeester (Papendrecht)	0	4.508
- Wipmolen (Alblasserdam)	0	1.592
- School Dwarsstraat (Papendrecht)	0	1.574
- Dam 143 (Alblasserdam)	0	234
	<u>11.720</u>	<u>27.359</u>

(Bedragen x € 1.000)

7.5.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-11	31-12-10
Gebouwen	5.541	3.848
Inventaris	394	415
Vervoermiddelen	301	428
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	1.086	1.307
	<u>7.322</u>	<u>5.998</u>

Boekwaarde begin boekjaar	5.998	5.300
Investerings	3.570	1.778
Desinvesteringen	-1.487	0
Afschrijvingen	-759	-1.080
Boekwaarde einde boekjaar	<u>7.322</u>	<u>5.998</u>

De investeringen in 2011 betreffen:

- verwerving en verbouwing vestigingskantoren	€ 3.077.000
- overige aanpassingen vestigingskantoren	€ 308.000
- inventaris kantoren	€ 70.000
- aanschaf diverse auto's	€ 37.000
- ICT aanpassingen	€ 78.000

De post desinvesteringen heeft voornamelijk betrekking op de verkoop van het voormalig kantoor in Papendrecht.

Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventarisverzekering en een glasverzekering. De premie is bepaald op basis van het aantal vhe's.

7.5.2 Financiële vaste activa

7.5.2.1 Te vorderen BWS-subsidies

Het verloop van deze post in het boekjaar is als volgt:

Saldo begin boekjaar	461	664
Bij: te ontvangen rente	20	30
Af: ontvangen bijdragen	-138	-233
Saldo einde boekjaar	<u>343</u>	<u>461</u>

7.5.2.2 Deelnemingen

Het verloop van deze post in het boekjaar is als volgt:

Saldo begin boekjaar	2.342	2.306
Af : uitkeringen	-429	0
Bij/Af: resultaten boekjaar	-626	36
Saldo einde boekjaar	<u>1.287</u>	<u>2.342</u>

Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f. (VOC)	348	1.258
Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V. (Stadsherstel)	937	1.082
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
S.W.O.P.	0	0
	<u>1.287</u>	<u>2.342</u>

Woonkracht10 heeft een belang van 24% in de VOC. De overige vennoten zijn de woningcorporaties Rhiant en Trivire. Deze corporaties realiseren gezamenlijk in Hendrik-Ido-Ambacht de nieuwbouwwijk De Volgerlanden. In dit voormalige tuinbouwgebied worden ongeveer 4.800 woningen gebouwd. In 2011 is een uitkering van € 428.000 ontvangen. Stadsherstel is een samenwerkingsverband van de Drechtsteden corporaties. Woonkracht10 heeft een aandeel van 31% in Stadsherstel, dat in 2009 is opgericht om te werken aan het behoud van historisch erfgoed en aan gebiedsontwikkeling. Voor meer financiële gegevens omtrent deze deelnemingen wordt verwezen naar het onderdeel 'Verbindingen' in paragraaf 7.6.13 in dit jaarverslag.

7.5.2.3 Lening u/g

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-11	31-12-10
Saldo begin boekjaar	5.205	5.390
Af: ontvangen aflossingen	-39	-122
Af: afwaardering lening	0	-63
Saldo einde boekjaar	<u>5.166</u>	<u>5.205</u>
Belegging BNG	2.269	2.269
Certificaten Wooninvesteringsfonds	2.736	2.736
Overige leningen	161	200
	<u>5.166</u>	<u>5.205</u>

De belegging bij de BNG heeft een rendement van 5,68% en een looptijd tot 1 juni 2014. De certificaten van het Wooninvesteringsfonds betreffen een achtergestelde lening met een onbepaalde looptijd. Het rendement bedraagt tot en met 2010 4,5%. Vanaf 2011 is dit percentage verlaagd naar 2,25% met hierboven een variabel deel afhankelijk van de financiële positie van het Wooninvesteringsfonds.

De overige leningen komen voort uit eerdere verslagjaren en zijn op verzoek verantwoord aan CFV en het ministerie van BZK. Deze verantwoording is geaccepteerd door deze organisaties. Het doel is om de lopende leningen zo spoedig mogelijk af te laten lossen. Er zijn marktconforme rentetarieven berekend.

7.5.2.4 Actieve belastinglatenties

Waarderingsverschil leningen o/g	422	501
Waarderingsverschil materiële vaste activa (verkoop)	2.395	2.269
Voorwaartse verliescompensatie	474	
	<u>3.291</u>	<u>2.770</u>
Saldo begin boekjaar	2.770	3.031
Bij: vermeerderingen actieve belastinglatenties	600	22
Af: verminderingen actieve belastinglatenties	-79	-283
Saldo einde boekjaar	<u>3.291</u>	<u>2.770</u>

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g en huurwoningen bestemd voor verkoop. De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is een belastingtarief van 25,0% gehanteerd (2010: 25,0%) en een disconteringsvoet van 4,4%. De nominale waarde van de latenties bedraagt € 3.106.000 (2010: € 3.050.000). In het boekjaar 2012 zal hiervan naar verwachting € 565.000 verrekenend kunnen worden.

De voorwaartse verliescompensatie is gebaseerd op de fiscale verliezen over de jaren 2008 (Forta) en 2009 (Forta en Westwaard Wonen). Deze verliezen zijn verrekenbaar met de fiscale winsten tot en met 2017 respectievelijk 2018.

(Bedragen x € 1.000)

7.5.2.5 Overige vorderingen

	31-12-11	31-12-10
Rekening-courant tussen Forta Ontwikkeling BV en VOF Koningshof	1.041	541
Bijdrage regiokopkosten	6	8
Waarborgsom parkeerplaatsen kantoor	0	1
	<u>1.047</u>	<u>550</u>

7.5.3 Voorraden

7.5.3.1 Voorraad materiaal

Beginvoorraad	102	98
Bij: Inkopen	34	131
Af: Verbruik	-47	-127
Eindvoorraad	<u>89</u>	<u>102</u>

7.5.3.2 Voorraad onderhanden werk

Zonnestein / Eemstein (Zwijndrecht)	1.392	2.364
Koningshof (Zwijndrecht)	1.164	2.112
Wipmolen (Alblasserdam)	819	0
Koninginneweg (Zwijndrecht)	741	611
Vorrinklaan (Dordrecht)	550	475
Dam 143 (Alblasserdam)	150	0
Diverse projecten in onderzoeksfase	52	97
Cortgene (Alblasserdam)	0	247
	<u>4.868</u>	<u>5.906</u>

De hierboven vermelde posities van Koningshof, Koninginneweg en Vorrinklaan betreffen het onverkochte gedeelte van projecten in voorbereiding in groepsmaatschappijen. Voor de projecten Wipmolen en Dam 143 is Woonkracht10 in gesprek met potentiële kopers. In het project Zonnestein / Eemstein zijn nog 11 onverkochte woningen door de geplande herstelwerkzaamheden.

7.5.3.2 Voorraad gereed product

Teruggekochte VOV woningen	720	0
	<u>720</u>	<u>0</u>

De post 'teruggekochte VOV woningen' betreft 5 woningen die in 2011 zijn teruggekocht, maar nog niet opnieuw verkocht konden worden. Van deze woningen zijn er in de eerste 2 maanden van 2012 inmiddels 2 verkocht.

7.5.4 Onderhanden projecten

Marktmeester (Papendrecht)	467	0
	<u>467</u>	<u>0</u>

Het verantwoorde bedrag voor het project Marktmeester betreft 5 onverkochte woningen die conform afspraken door de samenwerkingspartner zullen worden afgenomen.

(Bedragen x € 1.000)

31-12-11 31-12-10

7.5.5 Vorderingen

7.5.5.1 Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

Zittende huurders:

Periode

minder dan 1 maand

131 144

1 tot 2 maanden

69 65

2 tot 3 maanden

89 48

meer dan 3 maanden

185 252

474 509

Vertrokken huurders

172 207

WSNP

40 25

Betalingsregelingen

111 54

797 795

Afwaardering huurdebiteuren

-187 -187

610 608

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totaal te ontvangen huren en vergoedingen bedraagt voor 2011 1,18% en voor 2010 1,22%.

7.5.5.2 Gemeenten

Wet voorziening gehandicapten

15 81

Gemeente Alblasterdam

1 0

Gemeente Papendrecht

15 16

Gemeente Zwijndrecht

31 0

62 97

7.5.5.3 Te verrekenen vennootschapsbelasting

Boekjaar 2008

80 88

Boekjaar 2009

7 750

Boekjaar 2010

473

Boekjaar 2011

465

1.025 838

De te verrekenen vennootschapsbelasting betreft voor de jaren 2008 en 2009 terug te ontvangen vennootschapsbelasting vanwege verliesverrekening. Voor de jaren 2010 en 2011 is de verwachte last nihil waardoor de reeds betaalde voorschotten zullen worden terugontvangen.

7.5.5.4 Overige vorderingen

Diverse personen, schade aan woningen e.d.

285 355

Te vorderen pensioenpremies (teveel betaalde voorschotten)

1 71

Te vorderen erfpacht

70 80

Diversen

278 275

Afwaardering overige debiteuren

-120 -71

514 710

(Bedragen x € 1.000)

7.5.5.5 Overlopende activa

	31-12-11	31-12-10
Niet vervallen BWS-subsidie	27	53
Niet vervallen bijdrage regiokopkosten	2	8
Vooruitbetaalde kosten	34	176
Niet vervallen rente	75	198
Diversen	9	19
	<u>147</u>	<u>454</u>

7.5.6 Liquide middelen

Kassen	4	2
Rekening-courant Rabobank	792	2.042
Rekening-courant ING Bank	2.618	397
Rekening-courant BNG	0	36
Overige spaarrekeningen en deposito's	36	28
	<u>3.450</u>	<u>2.505</u>

Over alle vermelde tegoeden kan direct worden beschikt.
Woonkracht10 heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van € 20.000.000.

PASSIVA

7.5.7 Eigen vermogen

7.5.7.1 Overige reserves

Saldo begin boekjaar	81.402	79.680
Invloed stelselwijziging	0	1.701
Herrekend eigen vermogen begin boekjaar	<u>81.402</u>	<u>81.381</u>
Ongerealiseerde waardeinstijgingen verkopen onder voorwaarden	236	
Saldo overige reserves einde boekjaar	<u>81.637</u>	<u>81.381</u>
Jaarresultaat	10.929	21
Saldo einde boekjaar	<u>92.566</u>	<u>81.402</u>

7.5.8 Egalisatierekening

Saldo begin boekjaar	677	938
Toevoeging rente	31	43
Vrijval ten gunste van de exploitatie	<u>-203</u>	<u>-304</u>
Saldo einde boekjaar	<u>505</u>	<u>677</u>

(Bedragen x € 1.000)

31-12-11 31-12-10

7.5.9 Voorzieningen

7.5.9.1 Overige voorzieningen

Saldo begin boekjaar	1.652	0
Mutaties boekjaar	806	1.652
Saldo einde boekjaar	<u>2.458</u>	<u>1.652</u>
Voorziening kosten reeds opgeleverde projecten	1.652	1.329
Voorziening deelneming vof Koningshof	500	
Voorziening loopbaanontwikkelplan	127	148
Voorziening jubileum gratificaties	179	175
	<u>2.458</u>	<u>1.652</u>

De verwachte looptijd van deze voorzieningen is langer dan 1 jaar.

Gezien het specifieke karakter van het project Koningshof in deelneming vof Koningshof is een voorziening gevormd van € 500.000 vanwege een verwacht verlies.

7.5.10 Langlopende schulden

7.5.10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

Schuldrestant begin boekjaar	321.483	300.038
Nieuwe leningen	42.000	47.000
Mutatie variabele roll-over lening	-4.000	0
Reguliere aflossingen	-40.412	-25.555
Vervroegde aflossingen	-4.616	0
Schuldrestant einde boekjaar	314.455	321.483
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	-36.876	-40.412
Saldo langlopende schulden	<u>277.579</u>	<u>281.071</u>

Eind 2011 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 4,3% (2010: 4,5%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per 31-12-2011 heeft € 162 miljoen een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 120 miljoen heeft een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar. Van de totale leningportefeuille wordt € 310.571.000 geborgd door het WSW.

7.5.10.2 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

Saldo begin boekjaar	34.221	29.978
Verkopen	3.547	4.839
Terugkopen	-1.751	-518
Herwaardering	-126	-79
Saldo einde boekjaar	<u>35.891</u>	<u>34.221</u>

7.5.10.3 Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar	22	28
Bij: ontvangen waarborgsommen	12	7
Af: terugbetaalde waarborgsommen	-7	-13
Saldo einde boekjaar	<u>27</u>	<u>22</u>

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-11	31-12-10
<u>7.5.11 Kortlopende schulden</u>		
<u>7.5.11.1 Schulden aan kredietinstellingen</u>	<u>6.197</u>	<u>417</u>
Dit betreft het rekening-courantsaldo bij huisbankier BNG. Woonkracht10 beschikt over een kredietfaciliteit van totaal € 20.000.000.		
<u>7.5.11.2 Schulden aan gemeenten</u>		
gemeente Papendrecht - Veerpromenade (grond Marktmeester)	1.099	0
gemeente Zwijndrecht - diversen	3	62
gemeente Papendrecht - diversen	212	148
gemeente Alblasterdam - diversen	39	19
	<u>1.353</u>	<u>229</u>
<u>7.5.11.3 Schulden aan leveranciers</u>	<u>4.216</u>	<u>4.512</u>
<u>7.5.11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Loonheffing	306	245
Omzetbelasting	710	618
Vennootschapsbelasting	0	2.041
	<u>1.016</u>	<u>2.904</u>
De posten Loonheffing en Omzetbelasting betreffen de afdrachten loonheffing en de aangifte omzetbelasting over december van het boekjaar.		
<u>7.5.11.5 Onderhanden projecten</u>		
Da Vinci Vorrinklaan	687	773
Koningshof	0	182
	<u>687</u>	<u>955</u>
Deze posten onderhanden projecten betreft nog te verrekenen posten met kopers van nieuwbouwwoningen. Deze te verrekenen posten ontstaan wanneer de door de kopers betaalde termijnen vooruitlopen op de door Woonkracht10 betaalde kosten.		
<u>7.5.11.6 Overige schulden</u>		
Afrekening servicekosten	1.406	695
Af te dragen pensioenpremies	3	0
Rekening-courant tussen VOF Koningshof en Kanters Projektontwikkeling	1.041	1.041
Diversen	209	152
	<u>2.659</u>	<u>1.888</u>
<u>7.5.11.7 Aflossingsverplichting komend boekjaar</u>	<u>36.876</u>	<u>40.412</u>
<u>7.5.11.8 Overlopende passiva</u>		
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	6.268	6.656
Vooruitontvangen huren	765	680
Vooruitontvangen huurtoeslag	342	351
Reservering verlofdagen	369	363
Waterschapslasten 2010 en 2011	550	0
Overige bedragen	263	127
	<u>8.557</u>	<u>8.177</u>

7.5.12 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het borgstellinginstituut van en voor woningcorporaties die de status van Toegelaten Instelling hebben. Dankzij de borgstelling van het WSW hebben woningcorporaties toegang tot de openbare kapitaalmarkt en lenen zij tegen relatief gunstige condities. Als zekerheid houden corporaties een obligoverplichting aan bij het WSW. Indien nodig kan het WSW deze obligoverplichting opeisen. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De eind 2011 mogelijke financiële claim voor Woonkracht10 uit hoofde van haar obligoverplichting bedraagt maximaal € 11,8 miljoen (2010 € 12,5 miljoen).

Deelname in Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f (V.O.C.)

Bij de V.O.C. is sprake van een hoofdelijke aansprakelijkheid. Woonkracht10 kan in theorie worden aangesproken voor 100% van de aangegane verplichtingen. In 2006 is met de gemeente een onderzoek gestart naar de extreme grondverzakking in de in 2004 opgeleverde projecten. Uit het onderzoek is gebleken dat de verzakkingen zich verder zullen doorzetten, hetgeen onaanvaardbaar is. V.O.C. heeft vervolgens de gemeente hiervoor aansprakelijk gesteld, doch zij wenste hier verder niets aan te doen. Daaropvolgend heeft V.O.C. de gemeente in december 2008 in rechte gedagvaard. De Rechtbank heeft op 24 november 2010 vonnis gewezen waarbij de gemeente in het ongelijk is gesteld. De gemeente is hiertegen in hoger beroep gegaan. Op 27 maart 2012 heeft het Gerechtshof in Den Haag in hoger beroep de uitspraak van de Rechtbank vernietigd en de gemeente in het gelijk gesteld.

Door de uitspraak van het Gerechtshof komen de totale kosten van herstel voor een bedrag van € 1.466.981,- voor rekening van V.O.C. Dit bedrag is in de jaarrekening 2011 van de V.O.C. als last verwerkt en daarmee ook, via verwerking van ons deelnemingsresultaat, voor ons aandeel in de jaarrekening van Woonkracht10. Onderzocht wordt of cassatie bij de Hoge Raad tegen de uitspraak van het Gerechtshof kans van slagen heeft. De beslissing hierover moet voor 27 juni 2012 genomen worden.

De verwachting is gerechtvaardigd dat de schade als gevolg van de grondzettingen niet beperkt zal blijven tot de bedragen die nu verschuldigd zijn. Het is namelijk waarschijnlijk dat er op termijn nieuwe zettingen zullen optreden. In welk tempo en in welke mate deze zettingen zullen optreden valt nu niet te voorspellen. Duidelijk is wel dat alleen al de herstelwerkzaamheden zelf tot nieuwe zettingen zullen leiden. Het ophogen van de tuinen en achterpaden gaat namelijk gepaard met het aanbrengen van extra gewicht, waardoor het proces van inklinken wordt versneld. Omdat niet zeker is óf in de toekomst nieuwe herstelwerkzaamheden nodig zijn en zo ja, wanneer en tegen welke kosten, heeft de V.O.C. hiervoor geen voorziening getroffen.

Stichting Woonkeus Drechtsteden

In de statuten van Stichting Woonkeus Drechtsteden is opgenomen dat de Raad van Toezicht van de stichting bij beëindiging van het deelnemerschap van een deelnemer kan bepalen dat de deelnemer die uittreedt een financiële vergoeding moet betalen aan de stichting vanwege haar aandeel in langlopende (financiële) verplichtingen die de stichting is aangegaan en die niet eerder kunnen worden beëindigd. Ook overige directe schade die de stichting ondervindt als gevolg

van het uittreden van een deelnemer kan in rekening worden gebracht.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Ingevolge de Wet Keten Aansprakelijkheid is Woonkracht10 hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan Woonkracht10 ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aannemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

Voorziening voor pensioenen

Woonkracht10 heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Woonkracht10 heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Conform de huidige Richtlijn 271 Pensioenbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar. De dekkingsgraad ultimo 2011 bedraagt 101%.

Leasing

In 2008 heeft Woonkracht10 een deel van haar wagenpark verkocht, en is overgegaan tot operational leasing van de bedrijfswagens. Het contract kent een looptijd van 27/08/2008 tot en met 27/08/2013 voor een bedrag van € 56.000,- per jaar.

Bankgaranties

Bij de BNG lopen bankgaranties voor Zonnestein Eemstein van € 149.812,-, voor Pecunia € 65.917,- en voor ons kantoor aan de Rotterdamseweg van € 22.470,-.

Claims

Stichting Woonkracht10 heeft van A.B. van Pelt Projectontwikkeling B.V. een claim ontvangen in 2010 van circa € 1 miljoen wegens gederfde projectomzet. Tot op heden is daar geen juridisch vervolg aan gegeven door Van Pelt Projectontwikkeling B.V. De jurist van Woonkracht10 verwacht dat deze claim door de rechter niet ontvankelijk wordt verklaard. Er is derhalve geen voorziening voor opgenomen. De termijn van het opstarten van enige civiel rechterlijke procedure is reeds meerdere malen door Van Pelt Projectontwikkeling uitgesteld.

Herstelkosten reeds eerder opgeleverde nieuwbouwwoningen

In een reeds afgesloten boekjaar heeft Woonkracht 10 een aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd. Na oplevering bleken er constructie- en bouwgebreken. De afgelopen periode is uitvoerig onderzoek gedaan naar de oorzaak en wijze van herstel. In 2011 is, als proef, gestart met het herstellen van twee woningen. Begin 2012 worden deze woningen opgeleverd. De ervaringen hebben geleid tot een nieuw uitvoeringsplan. De inschatting van de directe en indirecte herstelkosten bedraagt € 5,5 miljoen. Het standpunt van Woonkracht10 is dat de aannemer

geheel aansprakelijk is voor de volledige herstelkosten. Er is echter nog geen overeenstemming met de aannemer bereikt. Met deze feitelijke situatie is rekening gehouden in de waardering van de activa. In concreto de woningen in exploitatie, de voorraad onverkochte woningen en een voorziening voor de reeds verkochte woningen. Voorzichtigheidshalve is voor de waardering uitgegaan van een herstelverplichting richting de kopers minus het minimale aandeel in de kosten waarvoor de aannemer al wel verantwoordelijkheid neemt. In volgende jaren kan een bate ontstaan als gevolg van een positief risico van de uitkomst van de financiële afwikkeling met de aannemer.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonkracht10 vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting: Forta Vastgoed bv, Forta Ontwikkeling bv en Forta Beheer bv. Op grond hiervan zijn Woonkracht10 en de overige vennootschappen binnen de fiscale eenheid ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de eenheid verschuldigde belasting.

Treasury

Inleiding

Door de problematiek bij collega corporatie Vestia is er veel aandacht ontstaan voor het gebruik van derivaten door corporaties. Ook Woonkracht10 heeft een derivatenportefeuille en wil zich in dit jaarverslag daarover verantwoorden. De volgende paragrafen zijn dan ook gewijd aan dit complexe thema. Volledige informatie over dit thema vraagt nogal wat ruimte, meer ruimte dan ooit tevoren in een jaarverslag van Woonkracht10 of haar rechtsvoorgangers is ingeruimd. Deze inleiding poogt een samenvatting te geven en zet de rest van dit hoofdstuk over derivaten in een context.

Derivaten zijn financiële producten die corporaties gebruiken om hun risicoprofiel te verkleinen. Bij derivaten (zoals bijvoorbeeld SWAP's) gaat het om het verminderen van het renterisico. Corporaties zijn kapitaalintensieve bedrijven. Per jaar worden veel leningen aangetrokken waarover rente moet worden betaald. De hoogte van de rente is dan ook een cruciale factor voor het financiële functioneren van corporaties. Derivaten worden benut om corporaties in te dekken tegen een stijgende rente.

Het gebruik van derivaten, hoewel dus bedoeld om risico's te beperken, kan op haar beurt leiden tot financiële risico's voor de corporatie. Bij Vestia is dit wel heel duidelijk gebleken. Behalve renterisico's (hoogte van de rente) gaat het daarbij om liquiditeitsrisico's (de noodzaak bij een lage rentestand om gedurende een bepaalde periode geld te storten bij een bank waar derivaten zijn ingekocht).

Woonkracht10 stuurt actief op zowel het renterisico (door het gebruik van derivaten) én de liquiditeitsrisico's die het gevolg kunnen zijn van het gebruik van derivaten. In dat kader is beleid vastgelegd in het treasury-statuut. In 2011 is conform dit treasury-statuut gewerkt. In 2011 zelf heeft Woonkracht10, ondanks de lage rentestand, geen geld hoeven te storten bij de banken waar derivaten zijn ingekocht. Begin 2012 is dit wel gebeurd en is een bedrag van 0,9 miljoen bij een van onze banken afgestort. Woonkracht10 houdt in haar financieel én treasury-beleid rekening met dit risico en afstorting van dit bedrag is dan ook geen enkel financieel probleem. Ook het risico van deze storting is zeer gering; het bedrag is rentegevend en bij een stijgende rente zal het gedeeltelijk of geheel weer terug komen bij Woonkracht10.

De actualiteit rondom Vestia is voor Woonkracht10 wel aanleiding geweest om nogmaals kritisch naar haar treasury-beleid te kijken. Voor 2012 is een nieuw treasury-statuuut voorgesteld waarin nog meer zekerheden zijn ingebouwd.

Treasurycommissie

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie ingesteld bestaande enkele medewerkers en een externe treasuryspecialist. Deze commissie heeft een treasurystatuuut gemaakt, normen vastgesteld, risico's geïnventariseerd en acties voorgesteld. Jaarlijks wordt het treasurystatuuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. Vier maal per jaar worden meerjarenprognoses gemaakt op grond waarvan, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasurystatuuut, acties worden ondernomen. Bij het opstellen van de meerjarenprognoses zijn ook de renterisico's voor de komende jaren in beeld gebracht.

Risicobeheersing

In 2011 is een aantal aanvullende risico beheersingsmaatregelen op het gebied van treasury ingevoerd.

- Het treasurystatuuut wordt in 2012 aangescherpt. Onder andere door de toevoeging van een afzonderlijk hoofdstuk met betrekking tot rente-instrumenten. Hierin zijn maatregelen opgenomen ter beheersing van tegenpartij- en liquiditeitsrisico's die uit het gebruik van rente-instrumenten kunnen voortvloeien. Een voorbeeld hiervan is het instellen van een plafond van € 10 miljoen voor het maximale liquiditeitsrisico bij nieuw af te sluiten derivaten. In 2011 is al gehandeld volgens deze verscherpte maatregelen.
- Er wordt gewerkt met real-time monitoring van de marktwaarde van de derivatenportefeuille, inclusief rentescenario's.
- Woonkracht10 zorgt ervoor dat kan worden beschikt over de noodzakelijke bedragen voor het storten van eventuele margin calls. Dit kan in de vorm van faciliteringsvolume bij het WSW, ruimte op variabele roll-overleningen of het niet opgenomen gedeelte van de bancaire kredietfaciliteit.
- Er is een risicoanalyse uitgevoerd op de derivatenportefeuille. De uitkomst hiervan was dat de risico's op de derivatenportefeuille voor Woonkracht10 acceptabel en draagbaar zijn.

Renterisico

Woonkracht10 loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Renterisico's worden gedefinieerd als de som van de kasstroommutatie en het bedrag dat voor renteconversie in aanmerking komt ten opzichte van de totale vreemd vermogenbehoefte. Ultimo december 2011 ligt het renterisico in de periode 2012 tot en met 2021 ruim onder de norm van 15%. Dit is berekend inclusief alle geplande investeringen. Renterisico's worden enerzijds voor een groot deel veroorzaakt door mutaties in de leningportefeuille en anderzijds door geplande investeringen. Daar investeringen een grote mate van onzekerheid in zich dragen worden niet alle toekomstige renterisico's in één keer afgedekt.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonkracht10 risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Valutarisico

Woonkracht10 loopt geen valutarisico omdat alle transacties in euro's plaatsvinden.

Prijrisico

Woonkracht10 loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasurystatuut. Ten slotte is in 2011 besloten om te kiezen voor wederzijdse verrekening van marktwaarden om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. In 2011 zijn met twee banken tweezijdige afspraken gemaakt om, indien de marktwaarde van derivaten een bepaalde grenswaarde bereikt, tijdelijk een margin aan te houden. In 2011 heeft geen verrekening van een margin plaatsgevonden. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de eventueel te storten margin door de financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen Woonkracht10 en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonkracht10 heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten permanent beschikbaar. Specifiek voor de derivatenportefeuille zijn faciliteiten benoemd voor het eventueel verrekenen van marktwaarde. Ditzelfde geldt ook voor het geval dat het WSW een beroep doet op onze obligoverplichting.

Aangetrokken leningen

In 2011 zijn 5 leningen gestort voor in totaal € 42 miljoen. Er zijn in 2011 geen nieuwe leningen aangetrokken met storting in toekomstige jaren.

Soort	Bedrag	percentage	Stortingdatum	looptijd
Fixe lening	€ 10 miljoen	4,25%	01-07-2011	47 jaar
Roll-over lening	€ 7 miljoen	variabel	01-11-2011	5 jaar
Roll-over lening	€ 5 miljoen	variabel	02-11-2011	4 jaar
Roll-over lening	€ 5 miljoen	variabel	05-12-2011	6 jaar
Basisrentelening	€ 15 miljoen	3,815% (1 ^e vier jaar)	01-02-2011	45 jaar
	€ 42 miljoen			

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonkracht10 dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd, en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Woonkracht10 heeft een deel van haar toekomstige renterisico's afgedekt door het aantrekken van derivaten. Hierdoor worden de renterisico's over meerdere jaren gereduceerd en wordt de rente vastgelegd tegen het huidige renteniveau, zonder dat hiervoor al financiering moet worden aangetrokken. Een Payers Swap is een overeenkomst waarbij Woonkracht10 een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt. Hiermee kan de rente van een nog aan te trekken roll-over lening worden vastgelegd tegen een vast percentage. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de huidige lage kapitaalmarktrente. Randvoorwaarde is dat met partijen een speciale overeenkomst is afgesloten. Deze overeenkomsten zijn afgesloten met de ABN-AMRO, Banque Artesia, Deutsche Bank, ING en de Rabobank.

Derivatenportefeuille

Tegenpartij	Rente	Hoofdsom	Threshold	Marktwaarde
ABN AMRO	4,16%	€ 32 miljoen	€ 5,0 miljoen	€ - 5,1 miljoen
Artesia	4,14%	€ 5 miljoen		€ - 0,3 miljoen
Deutsche Bank	3,57%	€ 10 miljoen	€ 5,0 miljoen	€ - 0,9 miljoen
ING	4,56%	€ 7 miljoen		€ - 1,1 miljoen
Rabobank	4,07%	€ 17 miljoen	€ 3,2 miljoen	€ - 2,3 miljoen
Totaal	4,09%	€ 71 miljoen		€ - 9,7 miljoen

De totale derivatenportefeuille van Woonkracht10 bedraagt ultimo 2011 € 71 miljoen. De marktwaarde van de portefeuille bedraagt ultimo 2011 circa € 9,7 miljoen negatief (ultimo 2010: € 3,9 miljoen negatief). Als gevolg van renteontwikkelingen zijn de marktwaarden van de swaps continu aan verandering onderhevig. Voor de berekening van de marktwaarde per balansdatum wordt gebruikt gemaakt van eigen marktwaarde-berekeningen. Er kunnen afwijkingen ontstaan met de gehanteerde berekeningsmethodiek van de banken. Deze afwijkingen zijn echter niet materieel van aard.

De negatieve waarde is vooral van belang bij afrekening van renteswaps. De intentie van Woonkracht10 is om deze renteswaps niet af te rekenen, maar om deze swaps te koppelen aan roll-overleningen. Voor de renteswaps die in de toekomst starten geldt dat deze zijn aangetrokken om het renterisico op herfinanciering van bestaande leningen te verlagen.

De derivatenportefeuille van Woonkracht10 kent ultimo 2011 zes reeds lopende renteswaps met een nominale waarde van € 34 miljoen. Deze renteswaps hebben alle een onderliggende waarde in de vorm van roll-overleningen. Hierdoor ontstaat per saldo een lening met een vaste rente.

Om het renterisico voor toekomstige jaren te verlagen zijn in 2010 en 2011 ook vier renteswaps aangetrokken die in 2012 respectievelijk 2013 van start gaan. De aankoop prijs van deze producten was nihil. De nominale waarde van deze renteswaps bedraagt € 37 miljoen. De financiering onder deze swaps zal rond de ingangsdatum van de swap worden aangegaan.

De daadwerkelijke timing hiervan wordt aangepast aan de uitgaande kasstromen.

Risico's binnen de derivatenportefeuille

De swaps die Woonkracht10 bij ABN AMRO heeft lopen, zijn afgesloten onder ISDA-documentatie. Met de ABN AMRO is een Credit Support Annex (CSA) overeengekomen, die er in voorziet dat er (tweezijdig) marktwaardeverrekening plaatsvindt boven een drempelbedrag (Threshold) van € 5 miljoen. In februari 2012 is Woonkracht10 door de ABN AMRO "gecalled" om een zekerheid te storten van € 0,9 miljoen. Woonkracht10 heeft in haar liquiditeitsprognose ruim voldoende rekening gehouden met de mogelijkheid tijdelijk zekerheden te moeten storten.

De swap die is afgesloten bij de Deutsche bank kent een bepaling van marktwaardeverrekening, maar de Threshold van € 5 miljoen kan in de praktijk niet worden bereikt. Wel is een wederzijdse bepaling opgenomen waarbij in 2016 beide partijen kunnen besluiten om de swap tegen de dan geldende marktwaarde af te wikkelen. Hierbij loopt Woonkracht10 een liquiditeitsrisico.

De swaps die bij de Rabobank zijn afgesloten vallen onder een overeenkomst financiële derivaten. Er is een afgesproken bedrag van € 3,15 miljoen van toepassing.

De swaps die bij de ING zijn afgesloten, vallen onder een Overeenkomst Financiële Derivaten. De ING heeft een kredietfaciliteit beschikbaar gesteld die gebruikt kan worden bij een eventuele negatieve marktwaarde-verrekening. De kredietfaciliteit is voldoende om een maximaal negatieve marktwaarde op te vangen. Tot op heden is hier geen gebruik van gemaakt. Derhalve is er geen sprake van een margin call.

De swap die bij Banque Artesia is afgesloten, valt onder een ISDA contract. Er is niet afgesproken marktwaarde te verrekenen.

Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume

Op basis van de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van de kasstroomprognoses is Woonkracht10 onverminderd kredietwaardig. Het faciliteringsvolume voor de periode 2012-2014 zal naar verwachting € 139 miljoen bedragen. Dit is het bedrag waarvoor Woonkracht10 met garantstelling van het WSW financieringen kan aantrekken voor borgbare investeringen. Dit bedrag is hiervoor toereikend.

Aflopende leningen (inclusief roll-over leningen)

Jaar	2012	2013	2014	2015	2016
Bedrag (x € 1.000)	36.876	27.129	35.702	39.187	31.230

De financieringsbehoefte in 2012 en 2013 vanuit herfinanciering van bestaande leningen is groter dan de nominale waarde van toekomstige ongedekte posities (derivaten). Woonkracht10 zal de financieringsbehoefte gebruiken om deze posities af te dekken.

Hedge documentatie

Doel van de hedge

Voor de hedging activiteiten met interest rate swaps wenst de onderneming hedge accounting toe te passen. De onderneming maakt daarbij gebruik van het kostprijs hedge accounting model,

zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290 Financiële Instrumenten, zoals herzien voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze richtlijn voorziet in de mogelijkheid om hedging instrumenten te waarderen op kostprijs, overeenkomstig de waardering voor de herziening van deze standaard en daarmee in lijn met voorgaande verslagjaren.

Dit generieke document is opgesteld om te voldoen aan de vereisten die binnen Richtlijn 290 worden gegeven om hedge accounting te kunnen toepassen.

Hedge strategie, hedged item en hedging instrument

Woonkracht10 maakt gebruik van payers swaps. De rente op toekomstig aan te trekken financiering kan worden gefixeerd lang voordat de benodigde lening wordt aangetrokken (bijvoorbeeld voordat WSW borging beschikbaar is).

In het treasurystatuut van Woonkracht10 is bepaald dat het renterisico in enig jaar maximaal 15% bedraagt. Wanneer de kasstromen als 'hard' worden beoordeeld en het renterisico bovenmatig zijn, kan het afsluiten van een payers swap een middel zijn om dit renterisico te reduceren.

Payers swaps bieden de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te 'verzekeren'. In het treasurystatuut van Woonkracht 10 is opgenomen dat maximaal voor drie jaar vooruit transacties worden afgesloten. Op een later moment wordt de onderliggende financiering onder de payers swap aangetrokken. Doordat de te ontvangen kasstroom uit de swap wegvalt tegen de variabele rente op de onderliggende financiering, ontstaat per saldo een financiering met een vaste rente.

Type Hedge

Woonkracht10 past kostprijshedge accounting toe op basis van individuele hedge relaties. De effecten van een eventuele hedge ineffectiviteit worden in voorkomende gevallen in het resultaat verwerkt.

Hedge effectiviteit

Aan de hand van de kritische kenmerken (renteconventie, -coupondata, looptijd en nominale waarde) van de leningen en de derivaten wordt hedge effectiviteit verwacht.

De hedge effectiviteit wordt in ieder geval één keer per jaar, te weten op 31 december, beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en de derivaten. De hedge effectiviteit van Woonkracht10 is op balansdatum 100%.

Sinds de kredietcrisis zijn de liquiditeitsopslagen voor financiering gestegen. Naarmate de looptijd van een financiering langer wordt, neemt de liquiditeitsopslag toe. Omdat verwacht wordt dat deze liquiditeitsopslagen de komende jaren wellicht weer afnemen, zijn roll-over leningen met een kortere looptijd dan de payers swaps afgesloten. Gezien de verwachte ontwikkeling van de toekomstige financieringsbehoefte is zeer waarschijnlijk dat na afloop van de bestaande financiering, opnieuw roll-over financiering onder de swaps wordt aangetrokken. Voor de komende jaren wordt daarom een hedge effectiviteit van 100% verwacht.

7.5.13 Verbindingen

1. Forta Vastgoed bv:

Aandeelhouder:	Stichting Woonkracht10 (100%)
Directeur/bestuurder:	B. Meijering
Doelstelling:	Beperken risico's Woonkracht10 als toegelaten instelling
Statutair gevestigd te:	Zwijndrecht
Oprichtingsdatum:	27 juni 2002
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 1.000.000
Eigen vermogen ultimo 2011:	€ 357.830
Omzet 2011:	€ 6.000
Resultaat 2011:	€ 491.283 ⁻ /-
Significante transacties 2011:	n.v.t.

2. Forta Ontwikkeling bv:

Aandeelhouder:	Forta Vastgoed bv (100%)
Directeur/bestuurder:	B. Meijering
Doelstelling:	Ontwikkelen van commerciële en/of niet-commerciële projecten
Statutair gevestigd te:	Zwijndrecht
Oprichtingsdatum:	27 juni 2002
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 700.000
Eigen vermogen ultimo 2011:	€ 322.401
Omzet 2011:	€ 0
Resultaat 2011:	€ 485.300 ⁻ /.
Significante transacties 2011:	n.v.t.

3. Forta Beheer bv:

Aandeelhouder:	Forta Vastgoed bv (100%)
Directeur/bestuurder:	B. Meijering
Doelstelling:	Beheer vastgoed voor derden
Statutair gevestigd te:	Zwijndrecht
Oprichtingsdatum:	27 juni 2002
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 150.000
Eigen vermogen ultimo 2011:	€ 65.118 ⁻ /.
Omzet 2011:	€ 0
Resultaat 2011:	€ 349 ⁻ /.
Significante transacties 2011:	n.v.t.

4. Stichting Woonkeus Drechtsteden

Deelnemers:	Woonkracht10 / Tablis wonen / Trivire / Krispijn wonen / Rhiant
Doelstelling:	Organiseren van een regionale marktgerichte verdeling van de bij de deelnemers en mogelijk

andere verhuurders voor verhuur vrijkomende woonruimte
 Oprichtingsdatum: 15 juni 1999
 Significante transacties 2011: Stichting Woonkeus Drechtsteden verzorgde de woonruimteverdeling van de aangesloten deelnemers

5. Volgerlanden Ontwikkel Combinatie v.o.f. (VOC)

Vennoten/bestuurders: Woonkracht10 (34%) / Trivire (33%) / Rhiant (33%)
 Directeur: G. van den Beuken
 Doelstelling: Verwerven, ontwikkelen en realiseren van projecten op het gebied van volkshuisvesting binnen het gebied De Volgerlanden
 Statutair gevestigd te: Hendrik-Ido-Ambacht
 Oprichtingsdatum: 1 januari 2000
 Waardering: Netto vermogenswaarde
 Eigen vermogen ultimo 2011: € 1.025.232
 Omzet 2011: € 2.730.253
 Resultaat 2011: € 1.431.506 /.
 Significante transacties 2011: n.v.t.

6. Koningshof Zwijndrecht v.o.f.

Vennoten/bestuurders: Forta Ontwikkeling bv (50%) / Kanters
 Projectontwikkeling bv (50%) Directie: D. Aldenhoven / R. Honig
 Doelstelling: Ontwikkelen en realiseren van de Koningshof-locatie te Zwijndrecht en het kopen en verkopen van de appartementsrechten
 Statutair gevestigd te: Zwijndrecht
 Oprichtingsdatum: 13 augustus 2008
 Waardering: Netto vermogenswaarde
 Geplaatst kapitaal: € 500.000 (waarvan 50% door Forta Ontwikkeling bv)
 Schuldverhouding Woonkracht10: € 2.082.788
 Eigen vermogen ultimo 2011: € 417.492 /.
 Omzet 2011: € 0
 Resultaat 2011: € 913.955 /.
 Significante transacties 2011: n.v.t.

7. Stadsherstel Drechtsteden N.V.

Aandeelhouders: Woonkracht10 (31%) Trivire (38%) / Rhiant (5%) / Woningbouwvereniging Heerjansdam (1%) / Tablis (3%) / Woonbron Dordrecht (22%)
 Directeur/bestuurder: J. de Gruijter
 Doelstelling: Het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze verwerven, in stand houden, herstellen, beheren en vervreemden van hoofdzakelijk (rijks) monumenten in de zin van de monumentenwet 1988 en andere historische gebouwen in de regio Drechtsteden en omgeving.

Statutair gevestigd te:	Dordrecht
Oprichtingsdatum:	4 februari 2009
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 3.644.000
Eigen vermogen ultimo 2011:	€ 3.029.923
Omzet 2011:	€ 35.472
Resultaat 2011:	€ 466.878 /.
Significante transacties 2011:	n.v.t.

**7.6 Toelichting op de geconsolideerde
winst- en verliesrekening**

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

(Bedragen x € 1.000)

2011 2010

7.6.1 Huren

Te ontvangen netto huren	61.240	59.261
Af: Huurderving	-469	-453
	<u>60.771</u>	<u>58.808</u>

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2010 toegenomen met € 2,0 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de huurstijging per 1-7-2010 à 1,2% en 1-7-2011 à 1,3%, opgeleverde nieuwbouwcomplexen, toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen.

7.6.2 Vergoedingen

Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.322	6.108
Af: Af te rekenen servicekosten	-1.492	-746
Af: Derving	-81	-80
	<u>4.749</u>	<u>5.282</u>

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten (o.a. stookkosten, elektraverbruik, tuinonderhoud, kosten warmtebemetering, schoonmaken hallen en portieken, kosten alarmering). De hoogte ervan is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt, indien noodzakelijk, aangepast. De afrekeningen vinden jaarlijks plaats. Doordat de servicekosten dit jaar lager uitvallen is de post af te rekenen servicekosten aanzienlijk hoger dan vorig jaar.

7.6.3 Overheidsbijdragen

Egalisatie BWS-subsidies	229	266
Egalisatie bijdrage regiokopkosten	0	0
Jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen	3	9
	<u>232</u>	<u>275</u>

7.6.4 Verkoop onroerende zaken

Resultaat verkopen bestaand bezit	1.307	4.726
Resultaat verkopen onder voorwaarden	0	1.061
Aandeel in waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	12	-114
	<u>1.319</u>	<u>5.673</u>

Verkopen bestaand bezit

Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.855	5.770
Boekwaarde	-410	-934
Verkoopkosten	-138	-110
Resultaat verkopen bestaand bezit	<u>1.307</u>	<u>4.726</u>

Verkopen onder voorwaarden

Opbrengst verkopen onder voorwaarden	0	1.751
Boekwaarde van verhuurde woningen	0	-97
Aankoopprijs van teruggekochte woningen	0	-537
Kostprijs van nieuwbouw	0	0
Verkoopkosten	0	-56
Resultaat verkopen onder voorwaarden	<u>0</u>	<u>1.061</u>

In 2011 zijn van het bestaand bezit 10 huurwoningen verkocht aan particulieren (2010: 16) en 2 huurwoningen verkocht onder voorwaarden (2010: 9). Daarnaast zijn 14 woningen in 2011 teruggekocht (2010: 4) en 9 weer opnieuw (onder voorwaarden) verkocht (2010: 4). Tenslotte zijn er 9 nieuwbouwwoningen onder koopgarant verkocht. Het verkoopresultaat van deze 9 nieuwbouwwoningen is direct toegevoegd aan het eigen vermogen.

(Bedragen x € 1.000)
2011 2010

7.6.5 Projectopbrengsten en Projectkosten

De projectkosten en -opbrengsten zijn afzonderlijk in de winst- en verliesrekening verantwoord, maar kunnen het best in relatie met elkaar worden toegelicht:

Projectopbrengsten	0	3.577
Projectkosten	-560	-4.952
Resultaat projecten	<u>-560</u>	<u>-1.375</u>

Het resultaat kan als volgt gespecificeerd worden per project:

Zonnestein / Eemstein, herstelkosten	-531	-1.329
Koningshof	0	-16
Rietoevers	-21	0
Afboeking diverse projecten	0	-92
Cannenburg Zwijndrecht	-5	46
Merwehoofd	-3	20
Grote Beerstraat	0	-3
G. Kögelerstraat	0	-1
	<u>-560</u>	<u>-1.375</u>

7.6.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten VVE Beheer	0	27
Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	112	120
Kosten toegerekend aan projecten	420	362
Beheervergoedingen	76	57
Erfpachtscanon	109	111
Diversen	73	99
	<u>790</u>	<u>777</u>

De post diversen is gedaald ten op zichte van vorig jaar. In 2010 zijn de VVE beheeractiviteiten beëindigd. Hierdoor hebben er geen doorbelastingen van personeelskosten aan Forta Beheer bv plaatsgevonden.

BEDRIJFSLASTEN

7.6.7 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Woningen en woongebouwen	8.108	7.638
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	503	443
Overige zaken	55	58
Activa ten dienste van de exploitatie	759	1.081
	<u>9.425</u>	<u>9.220</u>

De belangrijkste mutaties ten opzichte van vorig verslagjaar zijn:

- oplevering nieuwe complexen	€	74.000
- aankopen	€	11.000
- het effect van de annuïtaire afschrijvingsmethode	€	427.000
- extra afschrijvingen 2010 (kantoor Poldermolen)	€	-415.000
- sloop/verkoop	€	-219.000
- in 2010 geheel afgeschreven activa	€	-349.000
- na investeringen	€	356.000
- investeringen ten dienste van de exploitatie	€	310.000
- overige mutaties	€	10.000
	<u>€</u>	<u>205.000</u>

7.6.8 Overige waardeveranderingen van materiele vaste activa

Waardeveranderingen als gevolg van minimumwaarderingsregel	-7.163	2.555
Afwaardering voorraad onderhanden werk	0	0
	<u>-7.163</u>	<u>2.555</u>

Door toename van de bedrijfswaarde van het bezit in de PMC Hendrik-Ido-Ambacht is een deel van de in het verleden afgewaardeerde boekwaarde weer teruggenomen.

7.6.9 Erfpacht

	<u>3</u>	<u>3</u>
--	----------	----------

Voor één complex in Zwijndrecht is jaarlijks een erfpachtcanon verschuldigd.

7.6.10 Lonen en salarissen, Sociale lasten en Pensioenlasten

		354
Brutoloon	5.976	5.622
Kosten ingehuurd personeel	580	1.123
Ontvangen ziekengelden	-31	-25
<i>subtotaal lonen en salarissen</i>	<u>6.525</u>	<u>6.720</u>
Sociale lasten	865	782
Pensioenpremies	1.127	1.093
Totaal personeelskosten	<u>8.517</u>	<u>8.595</u>

De toename van de brutosalarissen met € 354.000 (+6,30%) wordt veroorzaakt door:

- periodieke verhogingen (+1,44%)	€	71.000
- CAO verhoging (+1,50%)	€	80.000
- formatieuitbreiding	€	158.000
- overige mutaties	€	45.000
	<u>€</u>	<u>354.000</u>

De kosten ingehuurd personeel zijn gedaald doordat in 2011 minder gebruik is gemaakt van extern personeel.

Na doorbelasting van personeel, intern of aan derden, bedragen de totale personeelskosten per saldo:

	2011	2010
Bruto personeelskosten	8.517	8.596
Vergoedingen derden	-76	-57
Vergoedingen servicekosten	-112	-120
Doorbelast aan projecten	-420	-362
Doorbelast aan onderhoud	-367	-381
Netto personeelskosten	<u>7.542</u>	<u>7.676</u>

7.6.11 Lasten onderhoud

Reparatieonderhoud	3.152	2.845
Mutatieonderhoud	4.546	4.681
Planmatig onderhoud	<u>10.281</u>	<u>11.769</u>
	17.979	19.295
Af: loonkosten eigen dienst	-367	-381
	<u>17.612</u>	<u>18.914</u>

7.6.12 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

Wipmolen	800	0
Zonnestein / Eemstein, herstelkosten	189	471
Zonnestein / Eemstein, afwaardering onverkochte woningen	686	0
Koningshof	490	0
Dam 143	84	0
Afboeking diverse projecten	<u>16</u>	<u>0</u>
	<u>2.265</u>	<u>471</u>

7.6.13 Overige bedrijfslasten

Beheerkosten	3.122	3.387
Servicekosten	4.700	5.393
Heffingen en verzekeringen	4.713	3.934
Leefbaarheid	203	172
Bijdrageheffing CFV	655	610
Diverse overige bedrijfslasten	<u>1.274</u>	<u>2.095</u>
	<u>14.667</u>	<u>15.591</u>

De beheerkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Overige personeelskosten	529	836
Huisvestingskosten	453	435
Bestuurskosten	86	97
Algemene kosten	<u>2.054</u>	<u>2.019</u>
	<u>3.122</u>	<u>3.387</u>

De overige personeelskosten zijn ten opzichte van vorig jaar met € 307.000 gedaald. De kosten waren in 2010 incidenteel hoog doordat voor het eerst voorzieningen gevormd zijn voor opgebouwde rechten voor het loopbaanontwikkelplan (€ 148.000) en gratificaties bij jubilea (€ 175.000).

De post heffingen en verzekering is ten opzichte van vorig jaar met € 779.000 gestegen. Dit wordt, naast prijsstijgingen, veroorzaakt doordat in 2011 zowel de waterschapslasten PMC Zwijndrecht over 2010 (342.000) als 2011 zijn verantwoord.

De servicekosten worden doorbelast aan de huurders. Deze opbrengst is verantwoord onder de post vergoedingen. In deze vergoedingen zijn ook kosten begrepen die in de jaarrekening zijn opgenomen in de posten afschrijvingen en personeelskosten.

De daling van de servicekosten ten opzichte van vorig verslagjaar wordt door een daling van het gasverbruik als gevolg van een hogere gemiddelde temperatuur.

Onder algemene kosten zijn de volgende accountantshonoraria verantwoord:

	2011	2010
Onderzoek van de jaarrekening	€ 96.156	€ 52.335
Andere controleopdrachten	€ 14.250	€ 39.169
Adviesdiensten op fiscaal terrein	€ 41.254	€ 58.993
Andere niet-controlediensten	€ 13.796	€ 41.075
	<u>€ 165.456</u>	<u>€ 191.572</u>

De toename van de kosten onderzoek jaarrekening wordt veroorzaakt door:

- extra werkzaamheden als gevolg van de fusie (€ 25.000)
- vrijval van de verplichting 31/12/2009 in 2010 (€ 15.000)

Zonder deze correcties zou de post onderzoek van de jaarrekening in beide jaren circa € 70.000 bedragen.

De overige bedrijfslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:	<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	
	2011	2010
Fusiekosten	758	1.201
Bedrijfsplan	62	129
Afboeking vorderingen	227	289
Overige lasten	227	476
	<u>1.274</u>	<u>2.095</u>

De fusiekosten bestaan vooral uit kosten van externen ten behoeve van begeleiding en advisering, opstellen nieuwe procesbeschrijvingen, onderzoek, implementatie en conversie automatiseringssystemen, ontwikkelen bedrijfsnaam/-logo en opzetten nieuwe website.

7.6.14 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente subsidies	21	31
Rente toegerekend aan projecten	342	723
Rente leningen u/g	102	229
Rente rekening-courant	321	287
Overige rentebaten	60	40
	<u>846</u>	<u>1.310</u>

De toegerekende rente aan de projecten bedraagt 3,14% (in 2010: 3,51%).

7.6.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente geldleningen en derivaten	13.908	14.180
Rente egalisatierekening	31	43
Heffingsrente aanslagen vennootschapsbelasting	5	-58
Overige rentelasten	39	30
	<u>13.983</u>	<u>14.195</u>

7.6.16 Belastingen

Jaarschijf 2008	476	295
Jaarschijf 2009	69	396
Jaarschijf 2010	1.651	-1.651
Jaarschijf 2011	0	0
Mutatie actieve belastinglatenties	521	-261
	<u>2.717</u>	<u>-1.221</u>

De VPB last over 2011 is als volgt bepaald:	(x € 1.000)
Resultaat volgens jaarrekening	10.929
Bij: vennootschapsbelasting	-2.717
Bij: lagere fiscale afschrijvingen	8.155
Bij: afwaardering minimumwaarderingsregels fiscaal geen last	-7.163
Bij: Vogelaarheffing is fiscaal geen last	655
Bij: deelnemingsvrijstelling (verlies NV Stadsherstel)	145
Bij: onderhoud is fiscaal investering	260
Af: lager resultaat op verkopen	-1.258
Af: lager fiscaal resultaat op projecten (Cornelis Smitstraat)	-825
Af: BWS is fiscaal geen opbrengst	-211
Af: afschrijving op disagio leningportefeuille	-258
Af: fiscale resultaat VOC wijkt af	-57
Af: dotatie aan herbestedingsreserve	-7.655
Fiscale resultaat	<u><u>0</u></u>

Indien een woningcorporatie wordt aangemerkt als een ANBI dan kan een gunstige fiscale faciliteit, namelijk de herbestedingsreserve worden toegepast. De Hoge Raad heeft begin 2012 uitgesproken dat een woningcorporatie een ANBI is. De belastingdienst heeft in het kader van metatoezicht aangegeven niet op de uitspraak over de ANBI status terug te komen. Er is al minimaal één corporatie waarvoor de herbestedingsreserve door de belastingdienst is geaccepteerd. Ook heeft de belastingdienst verzocht de diverse bezwaarprocedures van corporaties op dit punt in te trekken. Woonkracht10 gaat er vanuit dat zij voor de jaren 2008, 2010 en 2011 gebruik kan maken van de herbestedingsreserve. Hierdoor zijn de in voorgaande jaren verantwoorde Vpb lasten over de jaren 2008 en 2010 in 2011 teruggedraaid en is de Vpb last over het jaar 2011 nihil.

Het effectieve belastingtarief over het commerciële resultaat bedraagt in 2011 -33,1% (2010: 98,3%).

7.6.17 Resultaat deelnemingen	<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	
	2011	2010
de Volgerlanden	-482	38
Stadsherstel Drechtsteden nv	-144	-2
	<u>-626</u>	<u>36</u>

7.7 Overige informatie over de geconsolideerde jaarrekening

7.7.1 Statutenwijziging

Op 4 januari 2011 zijn de statuten van Stichting Woonkracht10, vanwege de fusie, voor het laatst gewijzigd. Op 22 november 2004 zijn de statuten van de Forta bv's voor het laatst gewijzigd. Teneinde de vertegenwoordiging van Stichting Woonkracht10 in haar verbindingen transparant te regelen is in de statuten duidelijk omschreven dat het uitoefenen van stemrecht door het bestuur in rechtspersonen waarin de stichting het bestuur is en het uitoefenen van stemrecht op de door de stichting gehouden aandelen in zulke rechtspersonen waarin de stichting de volledige zeggenschap uitoefent, is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

7.7.2 Naam en vestigingsplaats

Stichting Woonkracht10 en de bv's zijn statutair gevestigd in Zwijndrecht. Het bezoekadres is Burgemeester de Bruinelaan 97, 3331 AC Zwijndrecht.

7.7.3 Werknemers

Eind 2011 waren er 143 werknemers in dienst (2010: 131). Het aantal fte's ultimo 2011 bedroeg 121,43 (2010: 112,46). Dit betreft voor circa 38% Centraal Kantoor, 15% vestiging Alblasterdam, 18% vestiging Papendrecht en 29% vestiging Zwijndrecht. Voor nadere detaillering wordt verwezen naar het overzicht in het jaarverslag op pagina 30.

7.7.4 Tegenstrijdige Belangen

De zakelijke gedragscode van Woonkracht10 verbiedt werknemers geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de onderneming of om te profiteren van zakelijke opportuniteiten die Woonkracht10 toekomen.

7.7.5 Geen leningen of garanties

Woonkracht10 heeft als beleid geen leningen of garanties te verlenen aan het personeel.

7.7.6 Verzekering

Woonkracht10 heeft een aantal risico's die betrekking hebben op eigendommen en aansprakelijkheid verzekerd bij gevestigde verzekeringsmaatschappijen. De bemiddeling wordt gedaan door ABN-AMRO Bank N.V. afd. Verzekeringen.

7.8 Enkelvoudige jaarrekening

7.8.1 Balans (enkelvoudig) per 31 december 2011 voor winstbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2011	31-12-2010
<u>Vaste activa</u>			
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	7.8.3.1	391.201	366.825
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		37.258	35.808
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		11.401	27.359
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.8.3.1.1	7.321	5.997
		<u>447.181</u>	<u>435.989</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
Te vorderen BWS-subsidies	7.8.3.2	343	461
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7.8.3.2.1	358	882
Deelnemingen in overige verbonden maatschappijen	7.8.3.2.2	1.287	2.343
Lening u/g	7.8.3.2.3	5.417	5.455
Actieve belastinglatenties		3.291	2.770
Overige vorderingen		5	8
		<u>10.701</u>	<u>11.919</u>
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Vorraden</u>			
Materiaal	7.8.3.3	89	102
Onderhanden werk	7.8.3.3.1	2.361	2.611
Gereed product		720	0
		<u>3.170</u>	<u>2.713</u>
<u>Onderhanden projecten</u>	7.8.3.4	467	0
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	7.8.3.5	610	608
Gemeenten		62	97
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.8.3.5.1	6.105	5.487
Te verrekenen vennootschapsbelasting		1.025	838
Overige vorderingen	7.8.3.5.2	654	797
Overlopende activa	7.8.3.5.3	147	436
		<u>8.603</u>	<u>8.263</u>
<u>Liquide middelen</u>	7.8.3.6	3.032	1.503
Totaal activa		<u>473.154</u>	<u>460.387</u>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	<i>Ref.</i>	<i>31-12-2011</i>	<i>31-12-2010</i>
<u>Eigen vermogen</u>			
Overige reserves		81.637	81.381
Resultaat boekjaar		<u>10.929</u>	<u>21</u>
		92.566	81.402
<u>Egalisatierekening</u>		505	677
<u>Voorzieningen</u>			
Overige voorzieningen		2.458	1.652
<u>Langlopende schulden</u>			
Leningen overheid en kredietinstellingen		277.579	281.071
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		35.891	34.221
Waarborgsommen		<u>27</u>	<u>22</u>
		313.497	315.314
<u>Kortlopende schulden</u>			
	<i>7.8.3.7</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	<i>7.8.3.7.1</i>	6.519	417
Schulden aan gemeenten		1.353	229
Schulden aan leveranciers	<i>7.8.3.7.2</i>	4.142	4.445
Schulden aan groepsmaatschappijen	<i>7.8.3.7.3</i>	24	37
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<i>7.8.3.7.4</i>	1.037	2.826
Onderhanden projecten		0	0
Overige schulden	<i>7.8.3.7.5</i>	1.617	846
Aflossingsverplichting komend boekjaar		36.876	40.412
Overlopende passiva	<i>7.8.3.7.6</i>	<u>12.560</u>	<u>12.130</u>
		64.128	61.342
Totaal passiva		<u><u>473.154</u></u>	<u><u>460.387</u></u>

7.8.2 Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) 2011

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2011	2010
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>			
Huren		60.771	58.808
Vergoedingen		4.749	5.282
Overheidsbijdragen		232	275
Verkoop onroerende zaken		1.319	5.673
Projectopbrengsten	7.8.4.1	0	2.451
Overige bedrijfsopbrengsten	7.8.4.2	807	837
Totaal bedrijfsopbrengsten		67.878	73.326
<u>Bedrijfslasten</u>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	7.8.4.3	9.424	9.215
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa		-7.163	2.555
Projectkosten	7.8.4.1	534	3.848
Erfpacht		3	3
Lonen en salarissen		6.525	6.720
Sociale lasten		865	782
Pensioenlasten		1.127	1.093
Lasten onderhoud		17.612	18.914
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	7.8.4.4	1.765	471
Overige bedrijfslasten	7.8.4.5	14.653	15.482
Totaal bedrijfslasten		45.345	59.083
Bedrijfsresultaat		22.533	14.243
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.8.4.6	941	1.303
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.8.4.7	-13.980	-14.190
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		9.494	1.356
Belastingen	7.8.4.8	2.553	-1.258
Resultaat deelnemingen	7.8.4.9	-1.118	-77
Netto resultaat na belastingen		10.929	21

7.8.3 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

7.8.3.1 Materiële vaste activa

31-12-11 31-12-10

7.8.3.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Gebouwen	5.530	3.838
Werkplaats	11	10
Inventaris	394	414
Vervoermiddelen	301	428
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	1.085	1.307
	<u>7.321</u>	<u>5.997</u>
Boekwaarde begin verslagjaar	5.997	5.295
Investeringsen	3.570	1.778
Desinvesteringsen	-1.487	0
Afschrijvingen	-759	-1.076
Boekwaarde einde verslagjaar	<u>7.321</u>	<u>5.997</u>

7.8.3.2 Financiële vaste activa

7.8.3.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Forta Vastgoed bv	358	849
Westwaard Wonen Diensten bv	0	17
Westwaard Wonen Herstructurering bv	0	16
	<u>358</u>	<u>882</u>
Saldo begin verslagjaar	882	995
(Des)investeringsen	-33	0
Resultaten verslagjaar	-491	-113
Saldo einde verslagjaar	<u>358</u>	<u>882</u>

7.8.3.2.2 Deelnemingen in overige verbonden maatschappijen

Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V.	937	1.082
Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f.	348	1.259
Woningnet N.V.	2	2
S.W.O.P.	0	0
	<u>1.287</u>	<u>2.343</u>
Saldo begin verslagjaar	2.343	2.307
(Des)investeringsen	-429	0
Resultaten verslagjaar	-627	36
Saldo einde verslagjaar	<u>1.287</u>	<u>2.343</u>

7.8.3.2.3 Lening u/g

Belegging BNG	2.269	2.269
Certificaten Wooninvesteringsfonds	2.736	2.736
Overige leningen	412	450
	<u>5.417</u>	<u>5.455</u>

(Bedragen x € 1.000)

31-12-11 31-12-10

Saldo begin verslagjaar	5.455	5.577
Bij: rentebijbeschrijving op certificaten	0	-74
Bij: verstrekte leningen	0	0
Af: ontvangen aflossingen	-38	-48
Saldo einde verslagjaar	<u>5.417</u>	<u>5.455</u>

De negatieve rentebijbeschrijving op certificaten in 2010 betreft een correctie van de rentebijbeschrijving in 2009 die in 2010 alsnog is uitgekeerd.

7.8.3.3 Voorraden

7.8.3.3.1 Onderhanden werk

Wipmolen	819	0
Zonnestein / Eemstein	1.392	2.364
Dam 143	150	0
Cortgene	0	247
	<u>2.361</u>	<u>2.611</u>

7.8.3.4 Onderhanden projecten

Marktmeester	467	0
	<u>467</u>	<u>0</u>

7.8.3.5 Vorderingen

7.8.3.5.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

r/c Forta Vastgoed	48	0
r/c Forta Beheer BV	70	0
r/c Forta Ontwikkeling	5.987	5.487
	<u>6.105</u>	<u>5.487</u>

7.8.3.5.2 Overige vorderingen

Diverse personen, schade aan woningen e.d.	285	355
Te vorderen pensioenpremie	1	
Erfpacht	70	0
Diversen	335	442
Voorziening overige debiteuren	-120	
	<u>571</u>	<u>797</u>

7.8.3.5.3 Overlopende activa

Niet vervallen BWS-subsidie	29	53
Niet vervallen bijdrage regiokopkosten	0	8
Vooruitbetaalde kosten	34	177
Niet vervallen rente	75	198
Diversen	9	0
	<u>147</u>	<u>436</u>

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-11	31-12-10
<u>7.8.3.6</u> <u>Liquide middelen</u>		
Kassen	4	2
Rekening-courant Rabobank	373	240
Rekening-courant ING Bank	2.618	397
Rekening-courant BNG	0	36
Overige spaarrekeningen en deposito's	37	828
	<u>3.032</u>	<u>1.503</u>
<u>PASSIVA</u>		
<u>7.8.3.7</u> <u>Kortlopende schulden</u>		
<u>7.8.3.7.1</u> <u>Schulden aan kredietinstellingen</u>	<u>6.519</u>	<u>417</u>
<u>7.8.3.7.2</u> <u>Schulden aan leveranciers</u>	<u>4.142</u>	<u>4.445</u>
<u>7.8.3.7.3</u> <u>Schulden aan groepsmaatschappijen</u>		
Forta Vastgoed BV	0	0
Forta Beheer BV	0	10
Forta Ontwikkeling BV	24	27
	<u>24</u>	<u>37</u>
<u>7.8.3.7.4</u> <u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Loonheffing	306	245
Omzetbelasting	731	608
Vennootschapsbelasting	3.627	1.973
	<u>4.664</u>	<u>2.826</u>
<u>7.8.3.7.5</u> <u>Overige schulden</u>		
Afrekening servicekosten	1.405	695
Af te dragen pensioenpremies	3	0
Diversen	209	151
	<u>1.617</u>	<u>846</u>
<u>7.8.3.7.6</u> <u>Overlopende passiva</u>		
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	6.267	6.656
Vooruitontvangen huren	765	680
Vooruitontvangen huurtoeslag	342	351
Ongerealiseerde resultaten verkopen bezit	4.009	4.009
Reservering verlofdagen	369	363
Overige bedragen	807	71
	<u>12.559</u>	<u>12.130</u>

7.8.4. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)
2011 2010

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

7.8.4.1 Projectopbrengsten en Projectkosten

Projectopbrengsten	0	2.451
Projectkosten	-534	-3.848
Subtotaal resultaat projecten	<u>-534</u>	<u>-1.397</u>

Het resultaat kan als volgt gespecificeerd worden per project:

Zonnestein/ Eemstein, herstelkosten (Zwijndrecht)	-531	-1.329
Afboekingen diverse projecten	0	-92
Merwehoofd (Papendrecht)	-3	20
Cornelis Smit	0	0
Cannenburg (Zwijndrecht)	0	20
Grond Koningshof (Zwijndrecht)	0	-16
	<u>-534</u>	<u>-1.397</u>

7.8.4.2 Overige bedrijfsopbrengsten

Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	112	120
Kosten toegerekend aan projecten	420	363
Vergoeding personeel deelnemingen	17	94
Vergoeding beheerwoningen	76	43
Erfpachtscanon	109	111
Diversen	73	106
	<u>807</u>	<u>837</u>

BEDRIJFSLASTEN

7.8.4.3 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Woningen en woongebouwen	8.107	7.638
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	503	443
Overige zaken	55	58
Activa ten dienste van de exploitatie	759	1.076
	<u>9.424</u>	<u>9.215</u>

7.8.4.4 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

Wipmolen	800	0
Zonnestein / Eemstein, herstelkosten	189	471
Zonnestein / Eemstein, afwaardering onverkochte woningen	686	0
Dam 143	84	0
Afboeking diverse projecten	6	0
	<u>1.765</u>	<u>471</u>

7.8.4.5 Overige bedrijfslasten

Beheerkosten	3.122	3.387
Servicekosten	4.700	5.393
Heffingen en verzekeringen	4.713	3.934
Leefbaarheid	203	172
Bijdrageheffing CFV	655	610
Diverse overige bedrijfslasten	1.260	1.986
	<u>14.653</u>	<u>15.482</u>

Beheerkosten

Overige personeelskosten	529	836
Huisvestingskosten	453	435
Bestuurskosten	86	97
Algemene kosten	2.054	2.019
	<u>3.122</u>	<u>3.387</u>

Onder algemene kosten zijn de volgende accountantshonoraria verantwoord:

	2011	2010
Onderzoek van de jaarrekening	€ 90.916	€ 52.335
Andere controleopdrachten	€ 14.250	€ 39.169
Adviesdiensten op fiscaal terrein	€ 41.254	€ 58.993
Andere niet-controlediensten	€ 13.796	€ 41.075
	<u>€ 160.216</u>	<u>€ 191.572</u>

De toename van de kosten onderzoek jaarrekening wordt veroorzaakt door:

- extra werkzaamheden als gevolg van de fusie (€ 25.000)
- vrijval van de verplichting 31/12/2009 in 2010 (€ 15.000)

7.8.4.6 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente subsidies	21	31
Rente toegerekend aan projecten	340	716
Rente leningen u/g	206	229
Rente rekening-courant	314	287
Overige rentebaten	60	40
	<u>941</u>	<u>1.303</u>

7.8.4.7 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente geldleningen en derivaten	13.908	14.179
Rente egalisatierekening	31	43
Heffingsrente aanslagen vennootschapsbelasting	5	-58
Overige rentelasten	36	25
	<u>13.980</u>	<u>14.189</u>

7.8.4.8 Belastingen

Jaarschijf 2007	0	80
Jaarschijf 2008	438	215
Jaarschijf 2009	69	396
Jaarschijf 2010	1.688	-1.688
Jaarschijf 2011	-163	0
Mutatie actieve belastinglatenties	521	-261
	<u>2.553</u>	<u>-1.258</u>

7.8.4.9 Resultaat deelnemingen

de Volgerlanden	-482	38
Forta Vastgoed bv	-491	-112
Westwaard Wonen Diensten bv	0	0
Westwaard Wonen Herstructurering bv	0	0
Stadsherstel Drechtsteden nv	-145	-3
	<u>-1.118</u>	<u>-77</u>

8 Overige gegevens

8.1 Statutaire resultaatbestemming

Het geconsolideerde jaarresultaat bedraagt € 10.929.000,- positief. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de algemene reserve. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van commissarissen al in de jaarrekening verwerkt.

8.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die hier vermeld zouden moeten worden.

8.3 Nevenvestigingen

Vestiging Alblasserdam
Cortgene 14
2951 ED Alblasserdam

Vestiging Papendrecht
Schooldwarsstraat 48
3351 AT Papendrecht

Vestiging Zwijndrecht
Rotterdamseweg 70-72
3332 AK Zwijndrecht

Zwijndrecht, 7 mei 2012.

Ben Meijering
Voorzitter bestuur

Jaap de Gruijter
Bestuurder

8.4 Controleverklaring



Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9930
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen
van Stichting Woonkracht10
Postbus 246
3330 AE ZWIJNDRECHT

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit rapport opgenomen) jaarrekening 2011 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

Op alle opdrachten verricht door Deloitte zijn de 'Algemene Voorwaarden Dienstverlening Deloitte Nederland, november 2010' gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24362837 van toepassing.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

2012217/cp

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkracht10 per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Bbsh melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392, lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Rotterdam, 7 mei 2012
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: C.P.M. van Oorschot RA

2012217/cp