

**WOON**  
**KRACHT**  
**10**



2012 Jaarverslag 2012 Jaarverslag  
2012 Jaarverslag 2012 Jaarverslag  
2012 Jaarverslag 2012 Jaarverslag  
2012 Jaarverslag 2012 Jaarverslag  
2012 Jaarverslag 2012 Jaarverslag  
2012 Jaarverslag 2012 Jaarverslag  
2012 Jaarverslag 2012 Jaarverslag  
2012 Jaarverslag 2012 Jaarverslag  
2012 Jaarverslag 2012 Jaarverslag



## Inhoudsopgave

### Jaarverslag

1. De pijlers van Woonkracht10	3
2. Onze activiteiten	8
3. Samenwerking	19
4. Organisatie	25
5. Governance en risicomanagement	32
6. Financieel	47

## 1. De pijlers van Woonkracht10

### I. Onze heroriëntatie: Thuis Geven en keuzes maken

Voor Woonkracht10 was 2012 het jaar van de keuzes. Die moeten we maken omdat er veel op ons afkomt. Allereerst zijn er de moeilijke economische omstandigheden die ook direct invloed hebben op de totale woningmarkt. Door de onzekerheid blijven mensen langer in hun huizen wonen. Daarnaast is het ook politiek onrustig: de corporaties krijgen de komende jaren de nodige overheidsheffingen op hun bord. Daar houden wij nu al rekening mee. Als we dat pas meewegen als deze heffingen echt worden ingevoerd zijn we te laat, met alle gevolgen van dien.

#### Vooruit denken

Woonkracht10 is geen afwachtende organisatie, we denken vooruit. Keuzes maken past daarbij. Anders gezegd: 'Waar zijn we wel en waar zijn we niet van?' In drie bijeenkomsten spraken bestuur en managementteam over de essentie - de ziel - van Woonkracht10, Thuis Geven én over de doorvertaling hiervan naar onze kernopdracht, onze kernkwaliteit en onze kernwaarden.

#### Geen trendbreuk met lopende plannen

Het maken van nieuwe en afgebakende keuzes is zeker geen breuk met ons lopende ondernemingsplan. We kijken altijd wat beter kan en blijven weg waar we niet nodig zijn; waar mensen zichzelf prima kunnen redden.

#### Keuzevrijheid

Onze kernopdracht is Thuis Geven door het bieden van voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor die groep mensen waarvoor de markt geen of beperkte oplossingen biedt. Keuzevrijheid voor onze klanten staat hierbij voorop: ze kunnen dus putten uit sociale huur, duurdere huur, sociale koop en vrije sector koop. Wij noemen dit vormvrij wonen. Op het gebied van maatschappelijk vastgoed investeren we uitsluitend in wijken waar we veel bezit hebben. Deze maatschappelijke voorzieningen bouwen we bij voorkeur in combinatie met woningen. Verder bekijken we nadrukkelijk of we oude locaties kunnen gebruiken voor de ontwikkeling van nieuw vastgoed.

#### Stuwende kracht voor mensen en wijken

Onze kernkwaliteit is het zijn van een stuwende kracht voor mensen en wijken. We vullen dit wat anders in dan in de jaren hiervoor. We willen af van het 'pamperen' van bewoners en gaan uit van zelfredzaamheid van mensen. Om de leefbaarheid te bevorderen, blijft Woonkracht10 bewonersinitiatieven ondersteunen. We noemen dit sponsoring: we regisseren en adviseren, maar we voeren niet meer zelf uit. We sponsoren dus niet alleen financieel, maar óók door middel van advies of andere vormen van ondersteuning. Deze ondersteuning is altijd resultaatgericht. In sommige wijken is het rustig en zijn bewoners prima in staat de leefbaarheid zelf vorm te geven: hier zijn we dus niet aanwezig. In andere wijken ligt dat anders en nemen we onze verantwoordelijkheid, samen met de bewoners en stakeholders.

#### De kernwaarden van Woonkracht10

De kernwaarden van Woonkracht10 sluiten aan bij Thuis Geven. We willen straks een ondernemende, klantgerichte, betrokken en verbindende organisatie zijn. De samenwerking met onze stakeholders intensiveren we de komende jaren verder. Deze samenwerking moet resultaat opleveren en bijdragen aan een positieve waardeontwikkeling van ons bezit. Wij blijven betrokken bij de mensen in de wijken: zij mogen op ons blijven rekenen. We willen daarnaast ondernemend zijn en nog klantgericht worden. Onze medewerkers krijgen binnen duidelijke spelregels de vrijheid om ondernemend te zijn.

De klantbeleving en het klantbelang moeten hierbij altijd voorop staan. Om onze dienstverlening te blijven verbeteren, blijven we de klanttevredenheid voortdurend meten.

### **Woonkracht10 maakt duidelijke keuzes**

Doordat we duidelijke keuzes maken en sommige dingen wel en andere dingen niet meer doen, besparen we geld en verbeteren we onze kasstroom. Aan de andere kant proberen we onze inkomsten te vergroten. Dit is nodig om ook de komende jaren te kunnen investeren in onderhoud en nieuwbouw, zeker als we rekening houden met de (mogelijke) overheidsmaatregelen, zoals de verhuurdersheffing. In 2012 bespaarden we door het maken van keuzes al ongeveer € 3,5 miljoen.

### **Inspiratiedag voor medewerkers en stakeholders**

Tijdens een inspiratiedag in Alblasterdam in oktober maakten we Thuis Geven tastbaar en levend voor onze medewerkers. Ditzelfde deden we voor onze stakeholders. Met dit proces van keuzes maken en Thuis Geven gaat Woonkracht10 in 2013 verder, onder meer door het organiseren van bijeenkomsten voor onze stakeholders per vestiging. Ook de vertaling van Thuis Geven naar het dagelijkse werk van onze medewerkers vindt in 2013 plaats.

## **II. De nieuwe verkooporganisatie**

Het is voor Woonkracht10 noodzaak om woningen te verkopen. Dit is nodig om een financieel gezonde organisatie te blijven en is belangrijk omdat het binnen onze ambitie past. Door woningen te koop aan te bieden, maken we het voor de inkomensgroep tussen € 33.000,- en € 45.000,- toch mogelijk in een passende en betaalbare woning te wonen. De verkoopopbrengsten investeren we in nieuwe projecten waardoor ons woningbezit 'ververst' wordt en kwalitatief op peil blijft.

### **Integreren in de bestaande organisatie**

Bij deze ambitie hoort het opzetten en het integreren van een verkooporganisatie in onze bestaande organisatie. Een verhuurbedrijf waren we al; een verkooporganisatie willen we worden. Maar: zijn onze medewerkers in staat om onze woningen – zowel in de sociale huur- als (sociale) koopsector – goed en klantgericht aan de man te brengen? Om een succesvolle verkooporganisatie te waarborgen hebben we ervoor gekozen om de ideeën vanuit onze medewerkers zelf te laten komen. Eind 2012 is het verkoopproces volledig en met succes geïntegreerd in het werk. Een mooi bewijs hiervoor is dat we het aantal woningen dat we wilden verkopen, ruimschoots hebben overtroffen. Onze woonmakelaars spelen richting klant een centrale rol in het verkoopproces; ze volgden daarom ook een verkooptraining. Daarnaast zorgde een uitgebreide campagne ervoor dat onze (nieuwe) klanten kennis konden maken met de koopmogelijkheden van Woonkracht10.

### **Koopgarant**

De woningen verkochten we vrijwel allemaal met het aantrekkelijke Koopgarantlabel. Dit biedt mensen meer kansen om een woning te kopen en het bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Binnen Koopgarant kopen huurders een woning van ons met een mooie korting. Als ze de woning weer willen verkopen, koopt Woonkracht10 deze terug; winst of verlies worden gedeeld. Koopgarant-kopers weten dus zeker dat ze hun woning altijd weer kunnen verkopen. In 2013 ontwikkelt Stichting Opmaat een light-variant van Koopgarant: de aantrekkelijke korting voor de koper blijft, maar de terugkoopverplichting komt te vervallen. Wij nemen dit nieuwe product binnenkort in licentie.

### **Wat doen we in 2013?**

In 2013 zal de verkooporganisatie verder ingebed worden in de bestaande organisatie. Dit gebeurt onder andere in werkgroepen die ieder een eigen onderdeel van het verkoopproces onder de loep nemen. Ook het onderdeel *after sales* pakken we in 2013 op. Daarnaast willen we het hele verkoopproces evalueren en meten. Ten slotte voeren we kopen met Koopgarant ook in voor een klein deel van onze appartementen en flatwoningen.

### **III. Aansluiten bij de klant**

We sluiten onze dienstverlening aan bij de wensen van onze klanten. Klantbeleving vormt daarbij het uitgangspunt: in de beleving van de klant moeten wij ons werk goed doen en naar hem of haar luisteren. Dát meten we dus op allerlei terreinen, zodat we onze dienstverlening verder kunnen verbeteren.

#### **Pilot reparatieonderhoud Alblasserdam**

Vanaf voorjaar 2013 voert Woonkracht10 een pilot rond reparatieonderhoud uit in Alblasserdam. Wat mogen onze klanten van ons verwachten als ze een reparatieverzoek indienen? Is het proces zoals we het nu doen wel duidelijk genoeg? Uitgangspunten zijn dat we de KWH score van 8 willen houden, een kostenbesparing van 20 procent bereiken en het aantal inkoopfacturen met 80 procent willen verminderen. Doel is om het hele proces gestroomlijnder te laten verlopen en zo de klanttevredenheid verder te vergroten. Een externe partij stuurt onze onderaannemers aan bij reparatieonderhoud. Bij een positief resultaat voeren we deze werkwijze in ons hele werkgebied in.

#### **Pilot mutatieonderhoud Papendrecht**

Mutatieonderhoud is onderhoud dat we uitvoeren aan leegstaande woningen, met als doel deze klaar te maken voor nieuwe huurders. Om de klanttevredenheid te vergroten, willen we dit onderhoud veel meer vanuit de klantbeleving organiseren. Niet de techniek is leidend, maar de wens van de nieuwe bewoner. We gaan uit van schoon, heel en veilig. Om deze nieuwe insteek te testen begonnen we in april 2012 in Papendrecht met de pilot mutatieonderhoud. Onze woonmakelaars spelen een centrale rol en zijn het eerste aanspreekpunt voor de nieuwe huurder. De woonmakelaars hebben een eigen budget waarmee ze tegemoet kunnen komen aan de verbeteringen die nieuwe huurders soms willen voordat ze een woning accepteren. De mutatieopzichter blijft uiteraard een belangrijke rol spelen in de technische beoordeling van vrijgekomen woningen. De eerste ervaringen zijn positief. Zo zijn onder meer de kosten per mutatie afgenomen. We voeren de veranderingen de komende jaren waarschijnlijk ook door in onze andere vestigingen.

#### **Pilot klachtenafhandeling Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht**

In Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht startte in 2012 de pilot klachtenafhandeling. We merken dat dit onderdeel van ons werk verbetering behoeft. Een klacht ontstaat wanneer onze klanten in hun beleving niet tevreden zijn met de manier waarop we een probleem oplossen of hoe we hen te woord staan. Woonkracht10 wil goed met deze meldingen omgaan: we nemen de melding én daarmee onze klant serieus. We 'repareren' eerst het slechte gevoel bij de klant en veranderen dat in iets positiefs. Om een beter beeld van de klantbeleving over dit werk te krijgen, hielden we in 2012 een enquête. De resultaten en de aansluitende evaluatie volgen in het eerste kwartaal van 2013.

Daarnaast hebben we voor onze Zwijndrechtse vestiging een klantmonitor ingezet. We lieten peilen wat klanten vonden van de manier waarop onze medewerkers ze te woord stonden. Dat kon zowel aan de balie zijn als aan de telefoon. Ook van de klantmonitor verwachten we begin 2013 de resultaten.

### **Sinds 2012: KWH-meting nieuwe stijl**

Het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) meet sinds 2012 op een nieuwe manier. Ten eerste onderzoekt het KWH onze volledige dienstverlening door het hele jaar heen. In het verleden waren dit momentopnames en ook niet op alle onderdelen van ons werk. Het KWH onderzoekt nu vooral de klantbeleving: eerder gebeurde dit niet of nauwelijks en waren de metingen vooral 'technisch' van aard.

Over het algemeen scoort Woonkracht10 goed, met een rapportcijfer van bijna 8. Vooral het onderdeel huurders informeren, scoort erg hoog. Aandachtspunten zijn volgens het KWH het afhandelen van klachten, het sneller opnemen van de telefoon en de beantwoording van de vragen die per mail binnenkomen.

## **IV. Verbeteren en inrichten van bedrijfsprocessen en interne organisatie**

Woonkracht10 neemt de eigen bedrijfsprocessen voortdurend kritisch onder de loep en probeert verbeteringen door te voeren. Efficiënt werken én het vergroten van klanttevredenheid spelen hierbij een belangrijke rol. Woonkracht10 beschreef in 2011 - het eerste volledige werkjaar van de nieuwe fusieorganisatie - alle bedrijfsprocessen. In 2012 checkten we deze processen en voegden er nieuwe aan toe. Dit leidt tot een stevig raamwerk waar de hele organisatie mee vooruit kan. Ook werkten we na de fusie vanaf dag één met een uniform automatiseringssysteem.

### **a. Werken met de balanced score card**

Sinds 2012 werken we met een balanced score card. Kern hiervan is dat er samenhang moet zijn tussen alle onderdelen in de organisatie: financiën, personeel, klanten en projecten. Als deze balans goed is, levert dat het meeste rendement op. Via de balanced score card nemen we de totale organisatie en de drie vestigingen afzonderlijk onder de loep. Zo krijgt het Woonkracht10-management een goed beeld van alle prestaties.

### **b. Nauwgezette budgetbewaking**

We kijken kritisch naar onze uitgaven en maken doelgerichte keuzes in de dingen die we wel en niet doen. Aan de andere kant proberen we inkomsten te genereren, bijvoorbeeld door de verkoop van bestaande woningen. De verkoop met het aantrekkelijke Koopgarant was in 2012 financieel meteen succesvol.

### **c. Investeringsvoorstellen zijn uniform**

Sinds 2012 hanteert Woonkracht10 één werkwijze voor investeringsvoorstellen. Centraal in de onderbouwing van een voorstel staan de drie vormen van rendement die we binnen Woonkracht10 onderscheiden. Ten eerste kijken we naar het volkshuisvestelijke en maatschappelijke effect van een bepaalde investering. Ten tweede letten we op het directe financiële effect: verdienen we de investering terug? En ten slotte toetsen we het indirecte financiële effect: is er een goede kans op waardeverhoging van dit nieuwe vastgoed en stijgt door een bepaalde investering het bestaande vastgoed in de omgeving in waarde?

### **d. Governancecode aangepast aan nieuwe wet- en regelgeving**

Woonkracht10 paste de Governancecode uit 2010 in het verslagjaar op enkele punten aan. Dit was nodig omdat er diverse nieuwe wetten en regels zijn ingevoerd. De Governancecode zelf stelden we al op bij de juridische fusie van onze rechtsvoorgangers in de zomer van 2010. De kern van deze Governancecode is niet veranderd. Een echte actualisatie van de code voeren we door nadat de herzieningswet woningcorporaties is ingegaan. Waarschijnlijk is dit per 1 januari 2014.

#### **e. Management development traject**

Inhakend op Thuis Geven en keuzes maken volgen het middenkader en de interne adviseurs van Woonkracht10 een intensief management development traject, onder de noemer Verbindend Leiderschap. Hierbij gaat het om persoonlijke ontwikkeling, verbetering van contact in de hele organisatie en borging van leiderschap. Dit trainingstraject loopt ook in 2013 nog door.

Bestuur en managementteam volgen jaarlijks het programma Inspirerend Leiderschap, gericht op persoonlijke en professionele ontwikkelingen en op het samenwerken als team.

### **V. Strategisch voorraadbeleid en portefeuillemanagement**

Om ook in de toekomst te zorgen voor voldoende en kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woningen denken we na over de ontwikkeling van onze woningvoorraad op de lange termijn. In het portefeuillemanagement leggen we de lijn voor de komende decennia vast. In onze portefeuillestrategie staat hoeveel en wat voor soort woningen we willen hebben. Ook staat globaal beschreven hoe we dit willen bereiken.

#### **Nieuwe automatisering informeert breed**

Nadat we in 2011 ons strategisch voorraadbeleid formuleerden, bekeken we in 2012 met welke automatiseringspakketten we op dit gebied het beste kunnen werken. De nieuwe automatisering waarmee we in de loop van 2013 gaan werken, geeft veel informatie over het rendement van onze woningen. Er komt dan ook meer informatie over de doelgroepen die we bedienen en onze maatschappelijke prestaties. We kunnen met deze nieuwe automatisering gerichtere en beter onderbouwde besluiten nemen. Stoten we bijvoorbeeld woningen af of gaan we bestaande bouw vervangen door nieuwbouw? Ook ontwikkelingen als de economische crisis en de nieuwe kabinetsplannen nemen we mee in onze beslissingen. Daarnaast kan de nieuwe automatisering onze voorraad compleet en overzichtelijk presenteren aan medewerkers en andere geïnteresseerden.

#### **Crisis schept ook mogelijkheden**

Woonkracht10 wil ondanks of juist dankzij de crisis graag door met verschillende nieuwe projecten. De crisis is niet alleen maar negatief, maar schept ook mogelijkheden: meer mensen willen huren en de investeringskosten zijn lager geworden. Woonkracht10 voert een strategisch voorraadbeleid. Dat houdt in dat we eerst geld moeten verdienen voor we het weer uitgeven aan nieuwe projecten. Eerst verkopen dus. Wat dat betreft was 2012 een goed jaar. We verkochten meer woningen onder Koopgarant dan we vooraf begrootten. Het strategisch voorraadbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

### **VI. Veel aandacht voor duurzaamheid**

Woonkracht10 heeft al jaren aandacht voor duurzaamheid. Denk hierbij onder meer aan het nemen van energiebesparende maatregelen, zoals isoleren, het plaatsen van zuinigere cv-ketels en het gebruik van warmte-koude opslagsystemen. Het stap voor stap duurzamer maken van onze woningen blijft hoog op de lijst van prioriteiten staan. Naast deze technische zaken werken we ook gericht aan een echte, complete omslag in duurzaam denken én doen. Dit proberen we te combineren met een gedragsverandering en bewustmaking bij de huurders. Wat kan iemand zelf doen om energie en dus kosten te besparen? Hierbij past ook een gedragsverandering van onze eigen organisatie. We gebruiken bijvoorbeeld duurzamere materialen en letten op het energieverbruik in onze eigen kantoren, maar een verbetering is nog wel mogelijk. In 2013 werken we onze ambities en doelstellingen voor duurzaam ondernemen uit. Dit leggen we vast in het duurzaamheidsbeleid.

## 2. Onze activiteiten

### 2.1 Verhuur

Woonkracht10 verhuurt woningen aan groepen mensen die weinig kans hebben op de vrije huur- en koopmarkt. Dit kan te maken hebben met het inkomen, maar het kan ook liggen aan de levensomstandigheden waarin iemand verkeert. We maken ons dus ook hard voor voldoende betaalbare huurwoningen voor senioren, starters, mensen met een beperking en verschillende andere groepen die het lastig hebben op de woningmarkt.

#### Woonruimteverdeling via Woonkeus Drechtsteden

De woonruimtes in onze regio worden verdeeld door Stichting Woonkeus Drechtsteden. We werken sinds 1 januari 2011 met het lotingmodel en aanbodmodel. Via de aanbodmodule adverteert Woonkracht10 woningen die vrij komen. Een geïnteresseerde woningzoekende reageert hierop. De woningzoekende met de meeste (opgebouwde) punten, krijgt de woning aangeboden. Deze vorm van woonruimteverdeling is zeer geschikt voor reguliere woningzoekenden. Bij de lotingmodule speelt het aantal opgebouwde punten geen rol, maar bepaalt het lot of een woningzoekende de woning krijgt toegewezen. Deze module is geschikt voor woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben.

In 2012 is de werkwijze iets veranderd. In de advertenties van sommige woningen staat voortaan een @-icoon. Voor deze woningen verloopt het contact met mogelijke huurders telefonisch of per e-mail in plaats van per post. Voordeel hiervan is de snelheid. Bovendien kunnen geïnteresseerden 24 uur per dag en vanaf elke plaats reageren. Deze manier van werken geldt nog niet voor alle woningen en is een proef. Als woningzoekenden tevreden zijn over deze werkwijze, dan bieden we meer woningen op deze manier aan.

#### Sluizenmodel

Vanaf 2011 zijn de mogelijkheden om een woning te huren beperkt voor woningzoekenden met een hoger inkomen. De regels van de Europese Unie schrijven voor dat de corporaties 90% van de leegkomende sociale huurwoningen moeten toewijzen aan bewoners met een inkomen lager dan € 34.085,- (prijspeil 2012). Sinds 2012 gebruikt Woonkracht10 voor de overige 10% het zogenaamde sluizenmodel. Dit betekent dat ook woningzoekenden met een hoger inkomen konden reageren op de vrijgekomen sociale huurwoningen. De verhuringen aan deze groep volgden we nauwlettend en op het moment dat de beschikbare 10% ruimte vol was gingen 'de sluizen dicht'. Woningzoekenden met een inkomen vanaf € 34.085,- kwamen daarna niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

#### Aantal verhuringen sociale huurwoningen (< € 664,66)

vestiging	Inkomen			Eindtotaal
	< € 34.085,-	> € 34.085,- < € 43.000,-	> € 43.000,-	
Alblasserdam	168	12	3	183
Papendrecht	247	12	12	271
Zwijndrecht	295	11	9	315
<b>Woonkracht10</b>	<b>710</b>	<b>35</b>	<b>24</b>	<b>769</b>
	<b>92,3%</b>	<b>4,6%</b>	<b>3,1%</b>	

Opvallend bij de invulling van de genoemde '10%-ruimte', was dat deze voor een deel is ingenomen door mensen met een inkomen boven € 43.000,-. Omdat dit niet onze doelgroep is, scherpen we het sluisenmodel vanaf 2013 aan. We hanteren voor de invulling van de 10% ruimte een inkomensplafond van € 43.000,-.

### Aantal verhuringen

In 2012 sloot Woonkracht10 820 nieuwe huurovereenkomsten af. Dit is lager dan in 2011 en is te verklaren doordat we in 2012 geen nieuwe sociale huurwoningen opleverden.

#### Aantal verhuringen per vestiging

	2010	2011	2012
Alblasserdam	204	221	186
Papendrecht	241	337	302
Zwijndrecht	329	314	332
Woonkracht10	774	872	820

#### Gemiddeld aantal reacties (per geadverteerde woning)

	2010	2011	2012
Alblasserdam	91,5	75,1	75,2
Papendrecht	141,3	122,3	106,1
Zwijndrecht	130,8	105,3	108,9
Woonkracht10	124,3	104,2	100,4

#### Gemiddeld aantal weigeringen (per verhuurde woning)

	2010	2011	2012
Alblasserdam	1,1	1,6	2,6
Papendrecht	1,8	2,6	3,2
Zwijndrecht	2,4	2,5	3,1
Woonkracht10	1,9	2,3	3,0

Aan deze cijfers valt op dat het aantal reacties per geadverteerde woning terugloopt en het aantal weigeringen oploopt. Deze trend is regionaal ook te zien; het verschil is regionaal zelfs nog wat groter: gemiddeld 92 reacties en 4 weigeringen per woning.

### Huurachterstanden

Hoewel de meeste huurders op tijd betalen, liepen in 2012 de huurachterstanden door de lastige economische omstandigheden op. Mensen komen sneller in de problemen en kunnen hun vaste lasten moeilijker betalen. Als onze medewerkers problemen signaleren, pakken ze dit meteen op. Deze snelle actie voorkomt dat later grotere achterstanden ontstaan en de problemen zich opstapelen.

Ook roepen we huurders die zien aankomen dat ze problemen krijgen op om niet te wachten maar meteen contact met ons te zoeken. Dit deden we onder andere via ons bewonersmagazine Tien!

Wanneer huurders een betalingsachterstand hebben, sturen we een betalingsherinnering. Indien huurders hier niet op reageren, worden zij nogmaals aangemaand. Hierna volgt een sommatie voor betalen en vervolgens een deurwaardersaanmaning. Deze deurwaardersaanmaning wordt door één van onze deurwaarders verstuurd. Uiteraard kunnen we in deze fase nog een betalingsregeling afspreken wanneer mensen even moeilijk bij kas zitten. Dit gebeurt dan ook vaak.

Wanneer huurders niet reageren op de verschillende aanmaningen, bellen onze incassomedewerkers ze op en schrijven we ze voor de laatste maal 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. Indien er kinderen onder de 18 jaar op het adres verblijven wordt het AMK (Advies en Meldpunt Kindermishandeling) ingeschakeld zodat deze kinderen niet op straat terecht zullen komen.

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 2012 ontruimde Woonkracht10 in tegenstelling tot de landelijke ontwikkelingen minder woningen dan vorig jaar. In 2012 werden 15 woningen ontruimd (2011: 17); er waren 74 ontruiming aangezegd (2011: 80). In de meeste gevallen kwamen we dus alsnog tot een oplossing, zoals een betalingsregeling of een vrijwillig vertrek van de huurder. De 15 ontruiming waren 12 woningen met huurachterstand, 1 door overlast en 2 woningen omdat bij controle bleek dat ze niet bewoond werden. Bij de ontruiming waren geen minderjarigen betrokken.

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

Als maatschappelijk betrokken corporatie besteedt Woonkracht10 veel aandacht aan bijzondere doelgroepen als mensen met een beperking en statushouders. Wij zijn er ten slotte juist voor mensen waarvoor de markt geen huisvestingsoplossing biedt. 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 2012 zo uit:

	Huisvesting	Aantal
Alblasserdam	Taakstelling	6 personen
	Gehuisvest	3 personen
Papendrecht	Taakstelling	9 personen
	Gehuisvest	10 personen
Zwijndrecht	Taakstelling	12 personen*
	Gehuisvest	2 personen

\* In de gemeente Zwijndrecht is dit verdeeld over twee corporaties. Omdat Woonkracht10 in 2011 een groot aandeel huisvestte van de taakstelling in dat jaar, is voor 2012 een lagere bijdrage van Woonkracht10 afgesproken.

Een andere bijzondere doelgroep waar Woonkracht10 zich voor inzet, zijn mensen met een beperking. In Papendrecht Oostpolder leverden we samen met zorgpartner Yulius 50

wooneenheden voor autistische cliënten op. De jongere cliënten komen uit het hele land, wonen hier zelfstandig en krijgen intensieve begeleiding bij wonen en werken.

De appartementen zijn levensloopbestendig, zodat ze later ook voor andere doelgroepen te gebruiken zijn. We willen de andere buurtbewoners graag goed informeren over dit project en zetten daarom in 2012 een buurtcommissie op die het contact onderhoudt.

Een ander mooi voorbeeld is het multifunctionele centrum Maasplein in Alblasterdam waar we een ruimte voor een gespecialiseerd kinderdagverblijf realiseerden. Daarnaast verhuren we hier 21 zorgappartementen aan Yulius. Onze maatschappelijke betrokkenheid komt ook tot uiting door het verhuren van ruimte aan de sociale werkvoorziening Drechtwerk.

Onze regio telt twee Bij Bosshardt's. Hier biedt het Leger des Heils een 'woonkamer' voor mensen uit de buurt. Bewoners en zorg- en welzijnsorganisaties kunnen er ook zelf activiteiten opzetten. Woonkracht10 realiseerde deze twee ruimtes en verhuurt ze aan het Leger.

Daarnaast ontwikkelen we in Alblasterdam zorgboerderij Blomhoeve. Deze mooie nieuwe voorziening is bedoeld voor mensen met een verstandelijke beperking. Met het project de Grote Vaart bouwen we ook in Papendrecht 30 zorgappartementen voor mensen met een beperking.

In woongebouw De Lus in Zwijndrecht stond een groot aantal, vooral kleinere woningen leeg. We wilden deze woningen graag weer verhuren. In samenwerking met Goodmorning is dit gelukt. Deze uitzendorganisatie zet zich in voor het laten werken én goed huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten. Goodmorning huurt de woningen van ons en zorgt voor de inrichting. In 2013 krijgt de samenwerking van Woonkracht10 met Goodmorning verder vorm. Dit gebeurt allemaal in nauw overleg met de gemeente Zwijndrecht. Ook overleggen we veel met de bewonerscommissie: voor de andere bewoners is de komst van arbeidsmigranten iets nieuws. Dit willen we goed begeleiden; daarom zijn er ook twee huismeesters in De Lus: één van Woonkracht10 en één van Goodmorning.

### **Woonkracht10 strijdt tegen illegale hennepcultuur**

Samen met de politie Zuid-Holland-Zuid, de gemeenten in onze regio, de Belastingdienst en Justitie treedt Woonkracht10 krachtig op tegen illegale teelt van hennep in onze woningen. Als iemand wordt betrapt, heeft diegene een probleem met Justitie én met ons. Wij gaan dan altijd over tot ontbinding van het huurcontract. Dit kan de huurder vrijwillig doen of wij vragen de ontbinding via de rechter aan. Ervaring leert dat de rechter ons vrijwel altijd gelijk geeft. We merken dat deze aanpak werkt: er zijn steeds minder huurwoningen waar een illegale kwekerij wordt aangetroffen. In 2012 waren er bij Woonkracht10 geen ontruiming vanwege hennepcultuur.

## **2.2 Verkoop**

Het verkopen van woningen uit bestaand bezit is een speerpunt in ons beleid. De woningen bieden we aan met het aantrekkelijke Koopgarant: middeninkomens krijgen hierdoor meer kansen om een woning te kopen. De opbrengsten van de verkoop investeren we vooral in sociale nieuwbouwprojecten. In 2013 maakte Woonkracht10 de omslag van een verhuurbedrijf naar een organisatie die zich zowel met huur als koop bezighoudt.

### **Werkgroep**

De Woonkracht10 werkgroep Eigen Huis vormt onze verkooporganisatie stap voor stap om van een pure verhuurorganisatie tot een organisatie die zowel huur- als betaalbare koopwoningen aanbiedt. In het eerste jaar zijn al grote stappen gezet, zoals het mooie verkoopresultaat van

bestaande woningen laat zien. In 2013 legt de Werkgroep de laatste hand aan het professionaliseren van de nodige processen.

### Koopgarant was succesvol

De woningen die we te koop aanboden, verkochten we bijna allemaal met de aantrekkelijke Koopgarantregeling. Dit biedt mensen veel meer kansen om een woning te kopen en het bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Huurders kopen (vooral) hun eigen woning van ons met een mooie korting. Als ze de woning later weer willen verkopen, kopen wij terug; winst of verlies worden gedeeld. Koopgarant-kopers weten dus zeker dat ze hun woning altijd weer kunnen verkopen. In 2013 bieden we ook appartementen en flatwoningen via Koopgarant aan. Tot nu toe waren dit vooral eengezinswoningen.

### Vereniging 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 hebben we beleid op dit onderwerp ontwikkeld dat in 2013 verder zal worden vormgegeven.

### Aantal verkochte woningen

Woonkracht10 verkocht in 2012 103 woningen: 98 met Koopgarant, 3 in MGE\* en 2 op de vrije markt. Een jaar eerder waren dit er in totaal 28. In 2011 verkochten we voor het eerst ook 8 woningen met Koopgarant.

### Aantallen verkopen

	Vrije verkoop	Koopgarant	MGE*
Alblasserdam	1	12	-
Papendrecht	1	38	1
Zwijndrecht/Hendrik-Ido-Ambacht	-	48	2
Woonkracht10	<b>2</b>	<b>98</b>	<b>3</b>

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

## 2.3 Herstructurering

### Nieuwe opzet sociaal plan

Het sociaal plan bij herstructurering, is in 2012 herzien en voor ons hele werkgebied hetzelfde geworden. De vorige plannen verschilden nog per vestiging. Uiteraard bespraken we deze herziening uitgebreid met bewonersvertegenwoordiging de CombiRaad. Het was een mooie mijlpaal dat de CombiRaad deze nieuwe opzet goedkeurde.

Vooraf in Papendrecht speelt herstructurering: 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 dingen mogelijk: 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, Huurderadviesraad Papendrecht, de betrokken bewonerscommissies en bewoners en met de gemeente.

Ook in Zwijndrecht loopt een herstructureringsproject in de Nicolaas Maesstraat. Hier vervangen we vanaf 2014 92 portiekwoningen door 41 nieuwe sociale huurwoningen; het andere woongebouw renoveren we grondig.

## 2.4 Renovatie en onderhoud

Ook in 2012 besteedden we veel aandacht aan de kwaliteit en verhuurbaarheid van onze woningen. Er liep een groot aantal renovatie- en onderhoudsprojecten. Veel aandacht hadden we voor duurzaamheid en veiligheid. Bewoners spelen een actieve rol bij deze projecten.

### **Flat Gerbrandystraat Papendrecht opgeknapt**

In 2012 knapten we de flat Résidence Gerbrandy in Papendrecht op. Dit waren werkzaamheden die we oorspronkelijk in 2011 wilden doen. Onder meer de entrees van de flats zijn grondig opgeknapt. Zo is er nu een intercominstallatie, postvakken met een buiteninworp en een binnendoorgang vanuit de fietsenstalling waardoor bewoners droog en veilig hun fietsen kunnen stallen. Ook op andere punten fristen we de flat op. De actieve bewonerscommissie spande zich samen met Woonkracht10 in voor deze acties. Verder willen we samen met onze partners graag een groter zorg- en welzijnsaanbod realiseren.

### **Woonkracht10 stopt met ontwikkeling Van Kijfhoekstraat Hendrik-Ido-Ambacht**

Het jaar 2012 was helaas niet het jaar van het langlopende project aan de Van Kijfhoekstraat in Hendrik-Ido-Ambacht. Wij wilden hier graag een multifunctioneel gebouw voor senioren bouwen. Het nieuwe pand moest een deel van de functies vervangen die nu nog zijn ondergebracht in het bestaande verouderde gebouw. In december 2012 besloot zorgpartner A3 Welzijn in Hendrik-Ido-Ambacht om het pand te verkopen aan een lokale ontwikkelaar.

### **Herstelwerkzaamheden Zonnestein/Eemstein**

In 2012 zijn we begonnen met de herstelwerkzaamheden van de bewoonde optopwoningen in Zonnestein/Eemstein.

### **Uitgebreide renovatie woningen IJsvogelplein Zwijndrecht**

De grondige renovatie van 144 woningen aan het IJsvogelplein in Zwijndrecht begon in 2012; we ronden dit werk af in de zomer van 2013. We besteden hierbij veel aandacht aan energiebesparing. Zo wordt de collectieve warmwater- en verwarmingsinstallatie vernieuwd, vervangen we alle radiatoren en isoleren we de gevel. De bergingsgangen krijgen een volledig nieuwe uitstraling. Dat maakt ze veiliger, mooier en veel moeilijker toegankelijk voor inbrekers.

### **Flatwoningen Constantijn Huygenslaan Papendrecht worden duurzamer**

Het duurzamer maken van 176 flatwoningen aan de Papendrechtse Constantijn Huygenslaan is een mooi samenspel tussen de bewoners en Woonkracht10. In 2012 hielden we een bewonersenquête waarmee we hun wensen voor verbeteringen in kaart brachten. We hebben deze bewonerswensen zo veel mogelijk meegenomen in onze plannen. We maken de woningen energiezuiniger onder andere door het plaatsen van individuele moderne cv-ketels. Daarnaast verbeteren we de entree, brengen we een videofooninstallatie aan, moderniseren de lifthallen en verfraaien de gevel. Woonkracht10 begint met deze uitgebreide werkzaamheden in de zomer van 2013 en gaat er in 2014 mee verder. Ook tijdens het project hebben we veel contact met de bewonerscommissie. Door de omvang van de verbouwing bieden we ook sociale begeleiding en ondersteunende maatregelen aan bewoners die dit nodig hebben. Dit is altijd maatwerk, omdat elke bewoner in een andere situatie verkeert.

### **Klant centraler bij reparatie- en mutatieonderhoud**

Een duidelijke focus op onze klanten. Dát is de kern van de pilots die in Papendrecht en Alblasserdam lopen op het gebied van reparatie- en mutatieonderhoud. De resultaten van de pilots zijn bemoedigend. Zo zijn de kosten per mutatie gedaald van € 5.500,- naar € 4.200,-; de beoogde € 3.800,- per mutatie halen we nog net niet.

### **Politiekeurmerk Veilig Wonen**

Woonkracht10 wil dat in 2015 minimaal tachtig procent van ons woningbezit voorzien is 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.

### **Afschaffing onderhoudsabonnement**

Goed woningonderhoud is een belangrijke peiler van onze dienstverlening. De fusie van de voorgangers Forta en Westwaard Wonen vormde aanleiding om samen met de Huurdersadviesraad kritisch naar het onderhoudsabonnement te kijken. In overleg met de Huurdersadviesraad hebben we besloten om het abonnement af te schaffen en de onderhoudskosten onder de huurprijs te laten vallen. Woonkracht10 hanteert dus een all-in huurprijs.

### **Duurzaam wonen en verbetering energielabels**

Duurzaamheid en de verbetering van de energielabels, waren belangrijke punten in 2012. We wilden graag minimaal 750 energielabelstappen maken, het werden er maar liefst 921. Dit gebeurde vooral in woningen die vrijkwamen en waar een verbetering van het energielabel vaak gemakkelijk te realiseren was. Veel stappen zetten we de komende tijd ook bij grote renovatieprojecten zoals aan het IJsvogelplein in Zwijndrecht en de galerijwoningen aan de Papendrechtse Constantijn Huygenslaan.

## **2.5 Nieuwbouw**

Ondanks de lastige economische situatie, blijft Woonkracht10 wel bouwen. Dat is ook nodig om te zorgen voor voldoende en kwalitatief goed aanbod. Veel projecten gingen en gaan gelukkig door, sommigen helaas ook niet. Een overzicht.

### **Grote Vaart: 30 zorgappartementen voor mensen met een beperking**

In 2012 sloegen we de eerste paal voor de bouw van 30 moderne zorgappartementen voor Philadelphia aan de Pieter Zeemanweg in Papendrecht. Ook zorgverlener Gemiva houdt kantoor in de Grote Vaart en levert dagbestedingsactiviteiten aan de bewoners en aan andere cliënten met een beperking. Het project is in nauw overleg met de zorgleveranciers ontwikkeld. We verwachten de appartementen in de nazomer van 2013 op te leveren.

### **Seniorenwoningen Palaestra Papendrecht opgeleverd**

Op de hoek van de Burgemeester Keizerweg en de Veerweg leverde Woonkracht10 begin 2012 het bijzondere nieuwbouwproject Palaestra op. De 31 seniorenwoningen in het zogeheten Sportcluster maken deel 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. Palaestra is een prachtige aanwinst voor de Papendrechtse ouderen, de gemeente die het snelst vergrijsst in de regio Drechtsteden.

### **Laatste opleverpunten Koopgarant-woningen Lagedijcke in Papendrecht**

In 2011 ondertekenden de kopers van zeven starterswoningen in het nieuwbouwproject Lagedijcke het voorlopig koopcontract. Woonkracht10 nam deze zeven woningen over van de projectontwikkelaar en bood ze te koop aan met het aantrekkelijke Koopgarant. In 2012 volgden nog wat kleine verbeteringen; de woningen zijn nu helemaal in orde. Het totale project aan de Schooldwarsstraat telt 26 woningen.

### **Verbouwing Blomhoeve tot Zorgboerderij**

De monumentale boerderij Blomhoeve aan de Randweg in Alblasterdam kocht Woonkracht10 al eerder aan. Hiermee is (waarschijnlijk) sloop voorkomen. Voor dit pand hebben we een goede bestemming gevonden. We realiseren er de komende twee jaar 18 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking. Ze kunnen in de boerderij wonen én werken, onder meer in het restaurant. De kleinschalige voorziening voor deze groep mensen is een particulier zorginitiatief onder de naam Wooncadans. Eind 2013 begint de verbouwing en de renovatie van de boerderij. Een jaar later staat de oplevering gepland.

### **De Vorrinck in aanbouw in Dordrecht**

Aan de Vorrinklaan in Dordrecht Crabbehof begon Woonkracht10 in maart 2012 met de bouw van twee appartementengebouwen. In totaal gaat het om 58 woningen. De 29 huurappartementen van het eerste woongebouw worden gebouwd in opdracht van collega-corporatie Trivire, de appartementen in het tweede woongebouw bieden we zelf te huur aan. De woningen en de gebouwen zijn zo ingericht dat mensen er tot op hoge leeftijd zelfstandig kunnen wonen. De buurt biedt veel (zorg)voorzieningen en een uitgebreid winkelcentrum.

### **Plan stadswoningen Zwijndrechtse Koninginneweg aangepast**

Van de 20 stadswoningen die we graag aan Koninginneweg in Zwijndrecht wilden bouwen, verkochten we er helaas nog maar zeven. Dit tegenvallende resultaat zorgt ervoor dat we het plan aanpassen. De woningen worden nu wat kleiner ontworpen, zodat ze betaalbaarder worden voor een grotere groep geïnteresseerden. In 2014 willen we de nieuwe ontwerpen presenteren en opnieuw te koop aanbieden. Pas bij voldoende afname start Woonkracht10 met deze nieuwbouw. We hebben overigens nog meer nieuwbouwplannen voor deze locatie; die koppelen we gezien de lastige economische situatie los van deze 20 stadswoningen.

### **Vervanging woonwageningen Amberdreef Papendrecht**

Aan de Papendrechtse Amberdreef vervangen we de negen bestaande woonwagens door nieuwe woonwageningen. Daarnaast komen er zes patiowoningen voor de kinderen. De bouw is in 2012 gestart; oplevering vindt plaats voor de zomer van 2013.

### **Bouw sociale huurwoningen Busstrook Papendrecht begint in 2013**

In 2013 begint Woonkracht10 met de bouw van 28 sociale huurwoningen op de Busstrook-locatie in Papendrecht. Ongeveer een jaar later staat de oplevering gepland.

### **Seniorenwoningen oude mavo-locatie Alblasterdam**

Op de plaats van de oude mavo in Alblasterdam verwachten we in 2014 24 sociale huurwoningen te bouwen. Het stedenbouwkundige plan is inmiddels afgerond en de aanbesteding volgt medio 2013. In 2015 begint de tweede bouwfase van dit project.

### **Nieuwbouw én renovatie Nicolaas Maesstraat Zwijndrecht**

Aan de Nicolaas Maesstraat in Zwijndrecht verandert de komende jaren nogal wat. Zo vervangen we 92 portiekwoningen door 38 nieuwe sociale huurwoningen. De bouw begint in 2014. De overige 92 portiekwoningen in dit zelfde gebied slopen we niet; deze worden vanaf 2013 grondig gerenoveerd.

### **Nieuwbouwplannen Koningshof in Zwijndrecht stilgelegd**

In plan Koningshof in Zwijndrecht wilden we samen met andere partijen graag circa 80 appartementen bouwen. Deze plannen moesten we in 2012 helaas stilleggen. Het probleem zat hem in het deel van de woningen in de vrije sector huur en verkoop. Deze woningen in de hogere prijsklasse bleken erg lastig aan de man te brengen.

## 2.6 Leefbaarheid

Leefbaarheid was ook in 2012 een belangrijk onderdeel van ons werk. We ondersteunden een groot aantal bewonersinitiatieven. Woonkracht10 is dan vooral regisseur, verbindt organisaties én bewoners met elkaar en geeft advies. Bij deze Doe Mee acties snijdt het mes aan twee kanten: het bevordert de verbetering van de leefbaarheid én levert een bijdrage aan de saamhorigheid in een straat, woongebouw of buurt. De leefbaarheidsacties laten de eigen inzet van bewoners goed zien. We doen een greep uit de initiatieven in 2012.

### Leefbaarheid in Papendrecht

Bij de flats aan de Staringlaan stak een groot aantal bewoners, vrijwilligers van Stichting Present en medewerkers van Woonkracht10 de handen uit de mouwen. Er werd gesopt, geschrobd en opgeruimd. Woonkracht10 trakteerde de harde Doe Mee-werkers op een stevige lunch.

De vier woongebouwen aan de Staringlaan en Vondellaan krijgen de komende jaren veel aandacht. Bewoners ervaren de omgeving vaak als verloederd en klagen over overlast en achterstallig onderhoud. Ook het verhuren van leeg gekomen woningen is lastig. We hebben de afgelopen tijd de situatie in kaart gebracht en maken in 2013 een plan van aanpak.

Vluchtelingenwerk Zuidvleugel en Woonkracht10 namen het initiatief om nieuwkomers met een maaltijd bij de burens welkom te heten in ons land. Bewoners die onlangs nieuwe buitenlandse burens kregen, ontvingen een uitnodiging om kennis met ze te maken en samen te eten. Nieuwkomers maken op een ontspannen manier kennis met de Nederlandse cultuur en er is gelijk contact met de burens.

Tijdens NL DOET in maart organiseerde de bewonerscommissie Résidence Gerbrandy samen met vrijwilligers van de gemeente Papendrecht een workshop taarten versieren. Bakkerij Vlot leverde de ingrediënten en de vakkennis. Het was een gezellige middag die natuurlijk met het samen opeten van de taarten werd afgesloten!

Op de Doe Mee Dag van Woonkracht10 wilde de bewonerscommissie in Résidence Gerbrandy graag van de eigen bewoners ideeën horen over het verbeteren van de woonomgeving. De inbreng van maar liefst 52 bewoners leverde voldoende op om dat te realiseren. Het gaat onder meer om de aankleding van de centrale hal en algemene ruimten. Daarnaast waren er veel goede ideeën over het organiseren van activiteiten en het meer ondersteunen van elkaar.

Bewoners van de Zaling deden mee aan de nationale Burendag. De activiteitencommissie richtte op het Cruyff Court een feestterrein in. De kinderen vermaakten zich onder meer met het springkussen en penalty schieten. Er was koffie, gebak, limonade en chips. De bewoners raakten al snel in gesprek. De mooie opkomst was reden om nog meer activiteiten in de buurt te organiseren.

‘In iedereen schuilt een kanjer’ was het motto van de Kanjerdag op 29 augustus. Op deze dag waren er verschillende activiteiten voor de kinderen uit de Molenvliet. Bij alle muziek-, knutsel-, en dansworkshops ging het om eerlijkheid, vertrouwen en elkaar helpen. De Kanjerdag is een initiatief van OBS de Leilinde, Prins Constantijnschool en Stichting Wasko vestiging Papendrecht. Ook Woonkracht10 ondersteunt de Kanjerdag van harte.

Op 18 januari organiseerde Bij Bosshardt samen met Woonkracht10 de jaarlijkse feestelijke winterfair. Bewoners uit de Staringlaan en Vondellaan brengen we hiermee op een gezellige manier samen.

Tegelijkertijd maken ze kennis met het wijkcentrum. De opbrengst van de fancy fair wordt gebruikt voor het kopen van een tafelfoetbalspel en een tafeltennis spel. Het wijkcentrum was in december ook het decor van een spetterend Sinterklaasfeest. Ook dit organiseerden we samen met Bij Bosshardt.

Onze samenwerking met Stichting Present slaat een brug tussen mensen die iets te bieden hebben en mensen die daarmee geholpen worden. Het gaat bijvoorbeeld om klusjes in huis of het onderhouden van de tuin bij mensen die dat zelf lastig kunnen. De positieve samenwerking met Stichting Present krijgt in 2013 verder vorm in prestatieafspraken.

De H. Breitnerstraat werd in juni omgetoverd tot een heuse kermis voor kinderen. Auto's waren taboe tijdens de Straatspeeldag, een landelijk initiatief. Maar liefst achthonderd kinderen en evenzoveel vaders, moeders en grootouders beleefden een supergezellige dag. Er was onder andere een draaimolen, springkussens, een stormbaan en een poffertjeskraam, gesponsord door Woonkracht10.

### **Leefbaarheid in Alblisserdam**

Tijdens de derde Week tegen Eenzaamheid konden inwoners van Alblisserdam aanschuiven aan de langste eettafel. Met zo'n tachtig mensen aan de tafel werd het een groot succes! Organisator van dit jaarlijkse evenement is Coalitie Erbij. Het doel van deze Week tegen Eenzaamheid is om mensen te bewegen de deur uit te gaan en om daarbij andere mensen mee te nemen. Voor de bediening en de aankleding in het multifunctioneel centrum Maasplein tekenden medewerkers van Drechtwerk en van Woonkracht10. Ook de buurtagent stak zijn handen uit de mouwen.

In juni organiseerde Woonkracht10 samen met bewoners, bestuursleden van de Huurdersadviesraad en de politie een wijkshow in de wijk Kinderdijk. Tijdens een gezamenlijke wandeling kwamen verbeterpunten op het gebied van veiligheid, leefbaarheid en onderhoud aan het licht. Alle deelnemende partijen gingen aan de slag om deze aan te pakken. Woonkracht10 organiseert deze nuttige wijkshowen ook regelmatig in de rest van onze regio.

Tijdens de landelijke vrijwilligersactie NL DOET zette Woonkracht10 de Alblisserdamse vrijwilligers in het zonnetje. Medewerkers van Woonkracht10 bezorgden bij maar liefst 55 vrijwilligers een bloemetje als bedankje voor hun inzet. De vrijwilligers zetten zich op allerlei manieren in: van sneeuw ruimen in de straat, tot het actief zijn voor bewonerscommissies of het draaien van bardiensten in het buurthuis. Deze mensen zorgen voor nét dat beetje extra en zijn voor Woonkracht10 vaak de ogen en oren in de wijk.

Eind september organiseerde een groot aantal bewoners van de Frans Hals-, Rembrandt- en Van Ostadelaan een burendag. Het eerste initiatief kwam van Woonkracht10 met het benaderen van de bewoners. Met onze financiële steun en die van het Oranjefonds én natuurlijk de inzet van de bewoners werd het een succesvolle dag. Het directe gevolg van de dag is dat zaken in de buurt nu beter bespreekbaar zijn, dat mensen elkaar weer groeten en dat er een nieuwe buurtcommissie is ontstaan.

Tijdens de jaarlijkse Fancy Fair van de plaatselijke moskee was Woonkracht10 met een stand aanwezig. We wilden graag onze (Turkse) huurders informeren en hernieuwd contact met ze leggen.

Een extern bureau ondervroeg in opdracht van Woonkracht10 de bewoners van de 224 flatwoningen aan de Nicolaas Beetsstraat. Deze woningen worden gerenoveerd. De resultaten geven input voor het project en voor eventuele actiepunten op het gebied van leefbaarheid.

Op onze oproep in bewonersmagazine Tien! om leuke Doe Mee-ideeën in te sturen kwamen de nodige reacties. De drie beste hielpen we mee, zoals het idee voor een rommelmarkt in juni in de Geelgorsstraat. We zorgden voor de flyers en een leuke activiteit voor de kinderen. De bewoners zelf richtten de kraampjes in en regelden de drankjes tijdens de markt.

### **Leefbaarheid in Zwijndrecht**

Goed nieuws voor de kinderen van het Fazant- en Leeuwerikplein in Zwijndrecht: de bekende 'Witte schuur' beleefde in 2012 een heuse doorstart na het overlijden van drijvende kracht Corrie Versluis in 2011. Kinderen kunnen dus nog steeds speelgoed lenen en op woensdagmiddag spelletjes doen. Twee vrijwilligers en een stagiaire van jongeren Diverz tekenden voor dit mooie initiatief.

De bewonerscommissie van seniorenwoongebouw Duivenvoorde hield eind augustus de jaarlijkse contactmiddag. Het werd na alle bouwwerkzaamheden van de laatste jaren een klein feestje dat het einde van deze grondige renovatie markeerde. Ook Woonkracht10 werkte graag mee aan het organiseren van de middag.

## **2.7 Maatschappelijk vastgoed**

Het zorgen voor maatschappelijk vastgoed is een belangrijk onderdeel van onze taak. Daarbij blijven we altijd kritisch of bepaalde voorzieningen en het bijbehorend vastgoed nuttig zijn voor een bepaalde wijk of kern. Het moet een meerwaarde hebben voor bewoners en andere gebruikers. De twee Bij Bosshardt buurthuis kamers die het Leger des Heils in Papendrecht en Zwijndrecht van ons huurt, voldoen aan onze criteria. Hetzelfde geldt voor de 30 zorgappartementen die we voor zorgpartner Philadelphia in Papendrecht bouwen.

### **Succesvolle Bij Bosshardt's buurthuis kamers in Papendrecht en Zwijndrecht**

Samen met het Leger des Heils realiseerde Woonkracht10 de voorbije jaren twee Bij Bosshardt's buurthuis kamers. Ze zijn vernoemd naar het boegbeeld van het Leger, de inmiddels overleden majoor Bosshardt. Aan de Papendrechtse Staringlaan draait de huiskamer alweer twee jaar met veel succes. In Zwijndrecht opende Bij Bosshardt in 2012. Buurtbewoners kunnen er terecht om elkaar te ontmoeten, bij te praten en om deel te nemen aan verschillende activiteiten.

### **Grote Vaart in Papendrecht in aanbouw**

In de Grote Vaart aan de Pieter Zeemanweg in Papendrecht bouwen we 30 zorgappartementen en algemene ruimten voor onze zorgpartners Philadelphia en Gemiva. In de appartementen wonen straks cliënten met een beperking onder begeleiding. Philadelphia levert de zorg aan de bewoners. Gemiva verzorgt de dagbesteding. Dit doen ze voor de bewoners én voor andere cliënten met beperking die hier overdag naartoe komen. De zorgverleners hadden een grote inbreng in het ontwerp van de appartementen en de andere ruimten.

### **Multifunctioneel centrum Maasplein in Alblisserdam draait goed**

Ruim een jaar is het multifunctioneel centrum Maasplein nu open. In het centrum komen tal van mensen samen voor zorg, wonen, activiteiten en werk. Medewerkers van Drechtwerk zorgen ervoor dat het centrum tiptop in orde is en blijft. Ze doen bijvoorbeeld conciërge- en schoonmaakwerk en bemannen de receptie en het restaurant. Woonkracht10 werkt al een aantal jaar samen met Drechtwerk, de sociale werkvoorziening in onze regio. In het eerste jaar waren er in het centrum al volop activiteiten zoals koffieochtenden, spelletjesmiddagen en filmavonden. Het is meteen een échte ontmoetingsplaats geworden en dat was precies de bedoeling.

### 3. Samenwerking

#### 3.1 Stakeholderbeleid

Contacten met en bijeenkomsten per vestiging met onze stakeholders organiseerden we in 2011 al. In 2012 deden we wel iets nieuws: Woonkracht10 organiseerde eind oktober voor het eerst een centrale bijeenkomst waarbij al onze stakeholders uitgenodigd waren.

We betrokken de stakeholders bij wat Thuis Geven voor ons betekent. We willen vanaf 2013 duidelijke keuzes maken. We doen dus niet meer alles en geven huurders meer hun eigen verantwoordelijkheid. Ook wil Woonkracht10 niet op de stoel van onze stakeholders gaan zitten. Onze focus ligt de komende jaren nog nadrukkelijker op het zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede woonruimte voor de mensen die dit nodig hebben. Wij gaan doen waar wij goed in zijn en de stakeholders leveren hún expertise.

Tijdens de bijeenkomst gaven de stakeholders hun mening over verschillende onderwerpen. Het ging aan verschillende discussietafels onder meer over hun standpunt over leefbaarheid, zichtbaarheid van Woonkracht10 in de wijken, de definiëring van goede en betaalbare woningen en de prioriteiten voor de komende jaren.

Wij zijn blij dat onze stakeholders de kern van Thuis Geven volgen. In grote lijnen delen ze de keuzes die we maken. Sterker nog: ze maken ze zelf ook en houden zich strikter aan hun kerntaken. Belangrijk in het werk van Woonkracht10 vonden ze vooral het zorgen voor voldoende en betaalbare huurwoningen. Daarnaast hebben volgens de stakeholders de kwaliteit en de duurzaamheid prioriteit.

In 2013 organiseren onze drie vestigingen afzonderlijk stakeholderbijeenkomsten. Hierin wordt de afbakening tussen ons werk en dat van de stakeholders per kern verder besproken. Daarnaast kijken we welke stakeholder voor welk onderdeel van ons werk het belangrijkste is. Eind 2013 staat er wederom een centrale bijeenkomst gepland waarin we doorpraten over de gemaakte keuzes in het kader van Thuis Geven.

#### Afspraken met de gemeenten in de regio

Bij Thuis Geven hoort ook nauw contact met de gemeenten in ons werkgebied. Er lopen vooral langjarige afspraken in Drechtstedenverband.

#### Op lokaal niveau

In Papendrecht onderhoudt onze vestiging veel contact met de gemeente over de integrale veiligheid. De afspraken hierover lopen nog door tot en met 2015. Naast Woonkracht10 en de gemeente maken ook vertegenwoordigers van de politie en het Openbaar Ministerie deel uit van dit overleg.

De pilot buurtbemiddeling die we in 2011 hielden in Papendrecht, is succesvol afgerond en doorvertaald naar prestatieafspraken met de gemeente en politie. Deze afspraken zijn per januari 2013 van kracht. Kern is dat we bij conflicten in een vroeg stadium buurtbemiddeling aanbieden. De bemiddelaars zorgen ervoor dat de conflictpartijen zelf hun problemen oplossen. Onze inmenging volgt pas wanneer partijen er echt niet uitkomen.

### **Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) in de Drechtsteden**

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

De hoofdlijnen van de nieuwe woonvisie zijn duidelijk: kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit, ook in de sociale huursector. Ook streven we naar meer keuzevrijheid. In deze PALT-afspraken is tevens onze inzet voor maatschappelijk vastgoed vastgelegd.

### **Vooruitblik 2013**

Begin 2012 spraken de corporaties in de regio en de gemeenten in de Drechtsteden af om een woningbehoefte onderzoek uit te laten voeren. Aanleiding voor het onderzoek zijn de gewijzigde regels van de overheid voor de huisvesting van de doelgroep en de financieel economische crisis. Hierdoor vragen gemeenten en corporaties zich af of de huidige PALT-afspraken kunnen worden voortgezet of dat zij moeten worden aangepast aan de nieuwe realiteit van de crisis en gewijzigd beleid. Om hier een juist beeld van te krijgen, is besloten om onderzoek te doen naar de kwantitatieve omvang van de doelgroepen en naar de kwalitatieve woonwensen van de doelgroepen.

Het eerste deel van het onderzoek, de kwantitatieve omvang van de doelgroep, is inmiddels opgeleverd. Na de resultaten over de kwalitatieve woonwensen, waarschijnlijk medio 2013, volgt zondig herijking van de PALT-afspraken.

### **3.2 Bewonersparticipatie**

De CombiRaad vertegenwoordigt onze huurders. De CombiRaad is van onderaf georganiseerd. Elke vestiging heeft een eigen lokale huurdersadviesraad. De lokale huurdersadviesraden samen vormen de CombiRaad. De CombiRaad overlegt regelmatig met het bestuur van Woonkracht10.

#### **Lange traditie**

Woonkracht10 zelf is een jonge organisatie, onze juridische voorgangers hebben een lange traditie die teruggaat tot 1912. Ook de bewonersvertegenwoordigingen in de diverse kernen van ons werkgebied bestaan vaak al lang. Die lokale verankering en de 'leeftijd' van de bewonersvertegenwoordigingen heeft een groot voordeel: de bestuursleden kennen de situatie in hun kern én ze kennen de huurders.

Na de fusie is de CombiRaad als overkoepelende huurdersvertegenwoordiging boven de drie Huurdersadviesraden gekomen. In het dagelijks bestuur van de CombiRaad zitten uit iedere Huurdersadviesraad twee bestuursleden.

#### **Nieuwe samenwerkingsovereenkomst met CombiRaad**

Op 29 augustus ondertekende Woonkracht10 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de CombiRaad. Hiermee benadrukken de partijen het belang van goed overleg tussen huurders en hun officiële vertegenwoordigers met Woonkracht10. Het zijn ten slotte de huurders die woningcorporaties het bestaansrecht geven. In de samenwerkingsovereenkomst staan onder andere spelregels over het betrekken van de CombiRaad bij beleidsvorming en over de manier van communiceren bij zaken die de CombiRaad aangaan. Tijdens de feestelijke ondertekening waren het dagelijks bestuur van de CombiRaad en een vertegenwoordiging van Woonkracht10 aanwezig.

#### **Jaarlijkse vergadering Huurdersadviesraden**

De Huurdersadviesraden houden jaarlijks een vergadering. Tijdens deze vergaderingen praten de bestuursleden de geïnteresseerde huurders bij over actuele zaken. In 2012 was er speciale aandacht voor de mogelijkheden die huurders hebben om hun woning te kopen met Koopgarant.

### **Nieuw sociaal plan**

Het onderhandelen over en vaststellen van een nieuw sociaal plan bij herstructureringsprojecten was een belangrijk punt in ons overleg met de CombiRaad in 2012. De nieuw vastgestelde opzet van een sociaal plan vervangt de oude afspraken. Die verschilden vaak nog per kern en dateerden van voor de oprichting van Woonkracht10. De CombiRaad sprak in 2012 het vertrouwen uit in het financiële beleid van Woonkracht10. Volgens de CombiRaad werkt Woonkracht10 volledig binnen de veilige financiële marges.

### **Achterban informeren**

Om hun achterban goed te informeren, vullen de CombiRaad en de Huurdersadviesraden ieder kwartaal twee redactionele pagina's in ons bewonersmagazine Tien! Ook via [www.combiraad.nl](http://www.combiraad.nl) wordt de achterban geïnformeerd.

## **3.3 Zorg en welzijn**

Woonkracht10 werkt samen met een aantal vaste zorg- en welzijnspartners. De langjarige samenwerking zorgt voor een hechte relatie.

### **Praktische samenwerking met Yulius**

Aan de Zwijndrechtse Koninginneweg sloegen zorgpartner Yulius en Woonkracht10 de handen ineen. Yulius begeleidt mensen met psychiatrische problemen. Een aantal cliënten zorgde ervoor dat de Koninginneweg weer toonbaar werd. Ze snoeiden de struiken en bomen en ruimden bladeren en zwerfafval op. De actie is onderdeel van 'Onze burens', een project dat loopt in meer Zuid-Hollandse gemeenten waar Yulius actief is. Het project zorgt niet alleen voor een fraaiere woonomgeving maar geeft cliënten van Yulius de kans een gewaardeerde rol te spelen in de maatschappij.

### **Vluchtelingenwerk en Drechtwerk**

Woonkracht10 verhuurt in Papendrecht een kantoor aan Vluchtelingenwerk. Zij gebruiken de gemeenschappelijke ruimte van het gebouw voor diverse activiteiten. Ook met sociale werkvoorziening Drechtwerk werken we nauw samen. Dit gebeurt onder andere in multifunctioneel centrum Maasplein in Alblasterdam waar cliënten een leer-werkprogramma in de horeca volgen.

### **Woonkracht10 steunt Seniorenbus**

De Stichting Seniorenbus is een organisatie die met vrijwilligers werkt en geen subsidie ontvangt. De stichting krijgt inkomsten uit de reclameuitingen op de bus. Woonkracht10 sponsort deze bus doordat we een kantoorruimte beschikbaar stellen in 'T Anker' in Zwijndrecht. De Seniorenbus richt zich op mensen vanaf 63 jaar die via een lidmaatschap gebruik kunnen maken van de bus. De Seniorenbus rijdt uitsluitend in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.

### **Zorg- en welzijnsvoorzieningen in Résidence Gerbrandy**

Door de renovatie van Résidence Gerbrandy in Papendrecht is ruimte ontstaan voor de huisvesting van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Eind 2012 was hierover een kickoff samen met Stichting Welzijn Ouderen Papendrecht, RIVAS, Waardeburgh, Drechtwerk en de gemeente Papendrecht. Er is een werkgroep samengesteld die in februari 2013 met plannen komt voor invulling van de ruimte. Als verhuurder heeft Woonkracht10 binnen de werkgroep een verbindende functie.

### 3.4 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 uitwisselingssysteem CorpoData.

#### **FSC-hout**

Op 12 januari 2012 heeft Woonkracht10 de Partnerovereenkomst met FSC Nederland ondertekend. Dat wil zeggen dat Woonkracht10 in alle renovatie- en nieuwbouwprojecten hout met het FSC-keurmerk gebruikt en dit hout aan de bron koopt. Het onafhankelijke FSC-keurmerk geeft in combinatie met de directe aankoop maximale zekerheid: dit hout en deze houtproducten 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 licentiehouder 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**

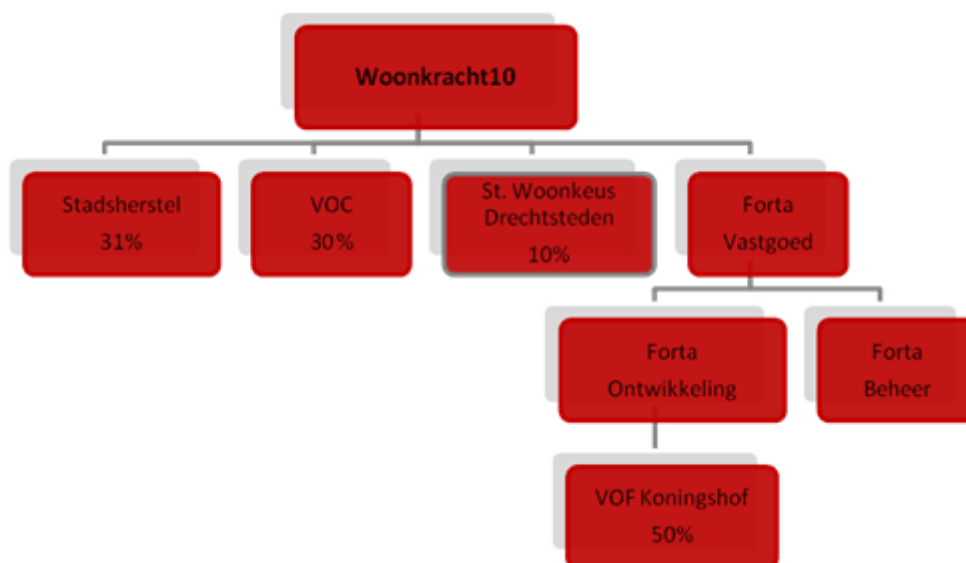
Woonkracht10 is lid van de Vereniging van Woningcorporaties Zuid-Holland Zuid, een regionaal samenwerkingsverband. De vereniging is opgedeeld in drie kamers, te weten Alblasserdam/Vijfherenlanden, Drechtsteden en de Hoeksche Waard. De toegevoegde waarde van deze vereniging betreft vooral regionale afstemming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

#### **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.

### 3.5 Ondernemingen en nevenstructuren

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.

## 4. Organisatie

### 4.1 Missie en visie

Thuis Geven laat zien waar Woonkracht10 voor staat. Het geeft onze ziel weer en de kern van ons werk. We bieden voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor die mensen waarvoor de markt geen oplossing biedt. Dat is onze kernopdracht. We Geven ook Thuis door een stuwende kracht te zijn voor mensen en wijken.

#### Onze missie

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.

#### Onze visie

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

### 4.2 Strategie en beleid

Het zijn lastige tijden. Ook aan Woonkracht10 gaat de economische en financiële crisis niet voorbij. Daarnaast legt het kabinet de corporaties de komende jaren een grote heffing op. Om financieel gezond te blijven moeten we kritisch zijn en keuzes maken. We letten dus op onze portemonnee, zodat we voor die mensen die ons écht nodig hebben, ons werk goed kunnen blijven doen. Nog meer dan in de voorbije jaren blijven we bij onze kerntaak: het zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede woningen. We laten het werk waarin anderen beter zijn, graag aan die partijen over. Met hen blijven we uiteraard nauw samenwerken, zoals onze zorg- en welzijnspartners. Deze samenwerkingsverbanden scheppen een meerwaarde waarbij onze klanten baat hebben. We laten hun mening over ons werk meer dan vroeger meten vanuit hun beleving. Als een klant onze dienstverlening en informatievoorziening positief ervaart, zegt dat veel. Het zegt meer dan het alleen technisch meten van de kwaliteit van ons werk.

De komende jaren legt Woonkracht10 de focus op duurzaamheid. Enerzijds omdat de overheid dit van ons vraagt, anderzijds omdat we dit zelf ook willen. We willen milieuvriendelijk werken en aandacht hebben voor onze leefomgeving. Daarvoor doen we veel, zoals investeren in duurzame bouwmaterialen en het energiezuiniger maken van bestaande woningen. Daarnaast proberen we klanten én onze eigen medewerkers bewust te maken van duurzaam handelen. Dat is een mooie uitdaging waarvoor we ons de komende jaren volop inzetten.

### 4.3 Personeel

Stond in 2011 het samenvoegen van de werkorganisaties van Westwaard Wonen en Forta centraal, 2012 stond in het teken van de zes pijlers:

- Heroriëntatie;
- Opzetten en integreren van een verkooporganisatie;
- Verbeteren en inrichten van bedrijfsprocessen en interne organisatie;
- Aansluiten bij de klant;
- Strategisch voorraadbeleid en portefeuillemanagement;
- Duurzaamheid.

Deze pijlers vergden de nodige inspanning van werkgever en werknemer. Medewerkers zijn betrokken bij de diverse onderwerpen en namen veelvuldig deel aan werk- en projectgroepen. Wij zijn er dan ook erg trots op de resultaten die zijn geboekt.

#### Cultuur

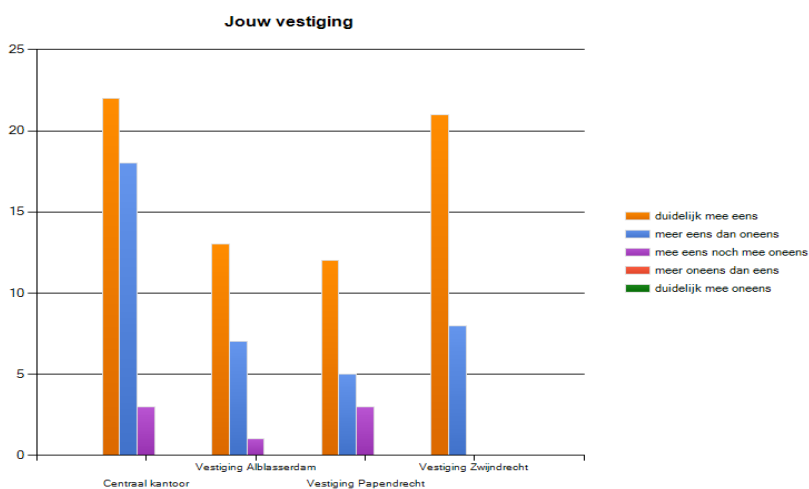
In 2011 zijn de eerder in het ondernemingsplan opgenomen begrippen omgezet in vier kernwaarden (ondernemend, klantgericht, betrokken en verbindend). In 2012 zijn we gestart met het geven van een verdere invulling hieraan: er is een corporate story geschreven, een organisatiefilm gemaakt en een inspiratiedag georganiseerd. Medewerkers zijn hier nauw bij betrokken. In 2013 zetten we de ingeslagen weg voort.

#### Medewerkerstevredenheidsonderzoek

Om nog meer inzage te krijgen in wat er leeft binnen de organisatie en daar lering uit te trekken, voerden we in 2012 een medewerkerstevredenheidsonderzoek uit. Veel medewerkers hebben hier aan deelgenomen. Met een respons van bijna 75% zijn de uitkomsten representatief. Uit het onderzoek bleek dat Woonkracht10 als goede werkgever wordt gezien; een werkgever waar medewerkers graag en met plezier werken. Dit blijkt uit de scores op de drie 'overall vragen' uit het MTO.

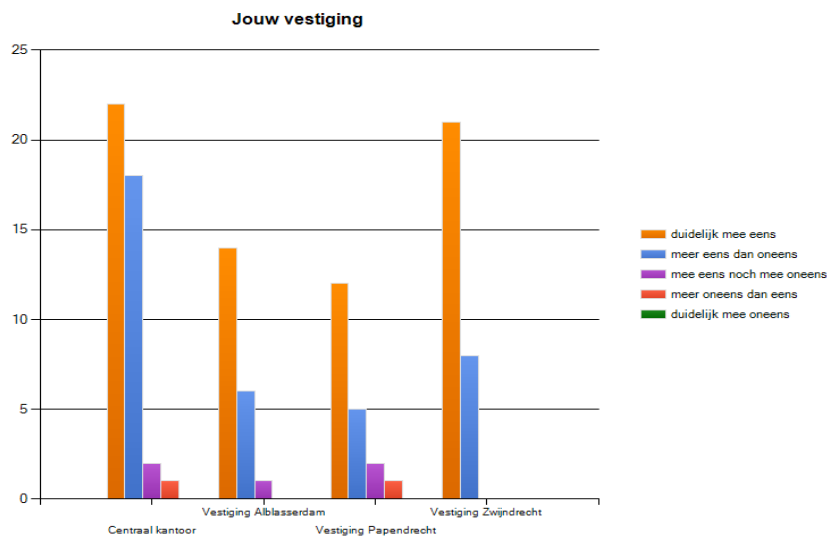
Overall vraag 1:

*Als ik alles afweeg ben ik tevreden over Woonkracht10 als werkgever.*



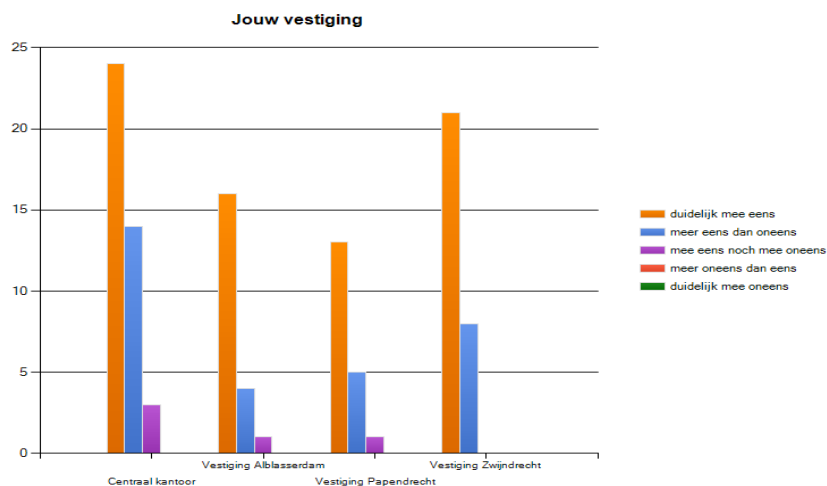
Overall vraag 2:

*Ik heb plezier in mijn werk.*



Overall vraag 3:

*Ik wil ook op langere termijn voor Woonkracht10 blijven werken.*



We kunnen dus tevreden zijn met het resultaat: medewerkers werken graag bij Woonkracht10 en willen ook voor Woonkracht10 blijven werken. Aan ons de taak om te zorgen dat dit ook zo blijft!

### **Instroom, doorstroom, uitstroom**

In 2012 zijn 8 medewerkers in dienst getreden en 8 medewerkers uit dienst getreden. Eén medewerker is verdrietig genoeg overleden. In totaal zijn 5 medewerkers doorgestroomd naar een andere functie.

	<b>Aantal</b>	<b>Man</b>	<b>Vrouw</b>
Instroom	8	0	8
Doorstroom	5	5	0
Uitstroom	8	3	5

### Arbeidsomstandigheden

Goede arbeidsomstandigheden zijn erg belangrijk voor Woonkracht10. Deze zorgen ervoor dat onze medewerkers hun werk gezond, veilig en met plezier kunnen doen. In 2012 voerden we daarom diverse werkplekonderzoeken uit, al onze bedrijfshulpverleners volgden een training en de BHV-plannen zijn opnieuw beschreven. In 2011 is een Risico Inventarisatie & Evaluatie uitgevoerd. Op basis hiervan is in 2012 een plan van aanpak gemaakt en uitgevoerd om eventuele aanwezige risico's terug te dringen. In 2013 richt Woonkracht10 zich nog meer op vitaliteit en gezond werken.

### Ziekteverzuim

Onze aanpak is erop gericht om ziekte bij medewerkers zoveel mogelijk te voorkomen, om een zo snel mogelijke terugkeer in het arbeidsproces te bevorderen en om herhaling tegen te gaan. We besteden veel aandacht aan preventie, re-integratie en nazorg. Ondanks alle inspanningen hebben wij te maken met een te hoog ziekteverzuim. Dit blijft voor 2013 een belangrijk punt van aandacht.

De cijfers waren als volgt:

	Verzuim- percentage	Meldings- frequentie	Kort verzuim (<7 dgn)	Middel- lang verzuim (7-14 dgn)	Lang verzuim (>14 dgn)
Bestuur	10,99%	0,83	6,33%		93,66%
Concernstaf	1,9%	1,39	93,75%	6,25%	
FIP	3,4%	1,48	80,00%	10,00%	10,00%
Projectontwikkeling	4,0%	1,54	82,14%	7,14%	10,71%
Vestiging Alblasserdam	5,8%	1,57	69,23%	7,69%	23,08%
Vestiging Papendrecht	10,5%	0,98	62,07%	6,90%	31,03%
Vestiging Zwijndrecht	4,8%	1,25	70,83%	18,75%	10,42%
<b>Overall</b>	<b>5,8%</b>	<b>1,25</b>	<b>74,36%</b>	<b>10,26%</b>	<b>15,38%</b>

### Performance management

In 2012 is het performance management geëvalueerd. Uit deze evaluatie kwam naar voren dat het performance management van Woonkracht10 als prettig en ondersteunend wordt ervaren. We zetten dit in 2013 ongewijzigd voort.

### Functieboek

Ook het functieboek is in 2012 geëvalueerd. Nagenoeg alle functieprofielen bleken te voldoen. Een enkel profiel is aangepast.

### Personeelsvereniging

De Woonkracht10-personeelsvereniging draagt de naam: 10PK. Het bestuur bestaat uit zes personen. 10PK organiseerde in 2012 over het hele jaar diverse activiteiten, zoals een workshop cupcakes bakken en versieren, gezamenlijk wokken, een dagtocht naar Volendam en Marken, mountainbiken, Flowerz workshop bloemschikken. Daarnaast ontving iedere medewerker een speculaaspop met Sinterklaas.

### Opleidingen en trainingen

Woonkracht10 besteedt veel aandacht aan de ontwikkeling van medewerkers. Deze trainingen zijn zowel functiegericht (agressietraining, verkoopmanagement, basiskennis Koopgarant en huurrecht) als gericht op loopbaanontwikkeling. Veel medewerkers maakten gebruik van hun persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget.

In 2012 begonnen we met een Management Development programma: Verbindend Leiderschap. Hieraan nemen alle teamleiders, coördinatoren en adviseurs deel.

Tabel: Opleidingskosten

Functiegebonden	€ 140.200,-
Persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget	€ 89.700,-
Algemeen budget	€ 6.200,-
Totaal opleidingskosten	€ 236.100,-
Opleidingskosten per fte	€ 1.966,52
Opleidingskosten in % van de loonsom	3,83%

### Facts & Figures

Per 31 december 2012 zijn er 143 medewerkers in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 120,06 fte. De gemiddelde leeftijd bedraagt 45,56 jaar en de gemiddelde diensttijd 11,75 jaar.

	Aantal medewerkers			fte			Gem. leeftijd			Gem. diensttijd		
	tot	man	vrouw	tot	man	vrouw	tot	man	vrouw	tot	man	vrouw
Bestuur	6	4	2	5,39	4	1,39	47,49	50,7	41,08	15,11	14,34	16,66
Concernstaf	10	1	1	7,56	0,89	6,67	43,25	37,29	43,91	7,10	4,33	7,41
FIP	21	10	11	17,19	9,89	7,31	43,75	45,08	42,54	16,08	14,49	17,68
Projectontwikkeling	16	11	5	15,01	10,78	4,24	47,82	49,49	44,14	10,51	11,12	9,19
Vestiging Alblasterdam	21	11	10	17,22	11	6,22	44,37	46,44	42,09	12,25	18,6	5,25
Vestiging Papendrecht	26	13	13	22,57	12,89	9,68	48,89	51,3	46,48	13,18	16,54	9,81
Vestiging Zwijndrecht	43	14	29	36,11	13,39	22,72	43,33	45,36	42,35	8,04	13,12	5,59
<b>Overall</b>	<b>143</b>	<b>64</b>	<b>79</b>	<b>121,06</b>	<b>62,83</b>	<b>58,22</b>	<b>43,01</b>	<b>44,20</b>	<b>42,49</b>	<b>7,95</b>	<b>12,94</b>	<b>5,63</b>

### 4.4 Communicatie

In 2012 stelde de afdeling communicatie een strategisch communicatieplan op. Het plan is gebaseerd op het imago onderzoek uit 2011 en het medewerkerstevredenheidsonderzoek dat in oktober 2012 is gehouden. Het sluit ook nauw aan bij de nieuwe koers Thuis Geven waarmee Woonkracht10 duidelijke pijlpalen voor de komende jaren slaat. Deze nieuwe koers is intern gedeeld tijdens de Inspiratiedag voor medewerkers. Op deze dag hebben we samen met medewerkers gesproken over de betekenis van Thuis Geven en de verantwoordelijkheden die daarbij horen.

#### Stakeholders

Thuis Geven hebben we ook gedeeld met onze stakeholders tijdens een centrale bijeenkomst in oktober. De tijd waarin we leven vraagt om keuzes maken en het benoemen van elkaars verantwoordelijkheden. Het komende jaar gaan we hier samen met stakeholders verder over praten tijdens lokale bijeenkomsten.

### **100 jaar Woonkracht10**

In 2012 vierde Woonkracht10 haar honderdjarig bestaan. Gezien de crisis hebben we dit op gepaste wijze gevierd. Zo trakteerden we onze huurders op een doosje met vier Woonkracht10-jubileum tompoucen. Verder konden huurders zich opgeven voor een klus. In het jubileumjaar - dat doorloopt in 2013 - maken 500 huurders kans op een klus aan huis: onze technische medewerkers komen bij de huurders langs om dat klusje te doen dat al zo lang ligt te wachten. Ook kregen bewoners de kans om bijzondere en betrokken huurders op te geven voor een lintje. Het gaat om mensen die zich al jaren inzetten voor hun wijk of woongebouw. Als laatste vroegen we huurders mee te denken over de plaats van vier Social Sofa's die we in 2013 willen plaatsen in ons werkgebied. De Social Sofa's zijn bedoeld om wijkbewoners dichter bij elkaar te brengen doordat we ze samen een betonnen bank laten bekleden met mozaïek, volgens een eigen uniek ontwerp.

### **Sponsoring**

Woonkracht10 laat zijn maatschappelijke betrokkenheid duidelijk zien door het sponsoren van verschillende activiteiten. We leveren hiermee een bijdrage aan de vele sociale maatschappelijke activiteiten in ons werkgebied. Iedere vestiging heeft een eigen sponsorbudget. Bij de beoordeling van aanvragen hanteren we een aantal criteria.

- 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.

We doen een greep uit onze sponsoractiviteiten in 2012. Woonkracht10 steunde onder andere het Havenfestival en het Oranjecomité in Alblasterdam. Daarnaast steunden we de regionale werkvoorziening Drechtwerk en het G-team van de Papendrechtse Korfbalclub PKC. Ook sponsorden we het Noordparkfestival en de Papendrechtse IJbaan en ten slotte gaven we geld aan het Rode Kruis, de Zonnebloem, de voedselbank en diverse kinderactiviteiten.

### **Schrijfstijl**

Thuis Geven is ook helder en transparant communiceren. Eind 2012 hebben we in samenwerking met bureau Loo van Eck een nieuwe schrijfstijl ontwikkeld. Vanaf 2013 maken we gebruik van een eenduidige schriftelijke manier van communiceren die aansluit bij Thuis Geven en onze kernwaarden. Het belangrijkste aspect bij het herschrijven van de brieven is het beter aansluiten bij de klant. Daar waar we tot op de dag van vandaag veel brieven schrijven vanuit het perspectief van Woonkracht10 moeten we nu de betrokkenheid bij onze klanten tonen door onze brieven en e-mails te schrijven vanuit het perspectief van de klant. In 2013 worden medewerkers getraind in het toepassen van deze nieuwe schrijfstijl. Daarnaast wordt een aantal collega's als Woonkracht10-schrijfcoaches benoemd die in de toekomst de kwaliteit van onze communicatie kunnen bewaken.

### **Campagne**

Een bewustwordingscampagne heeft er in 2012 voor gezorgd dat in ons werkgebied duidelijk is geworden dat Woonkracht10 niet alleen woningen verhuurt, maar ook verkoopt. Metabri's, advertenties, redactionele artikelen en zelfs radiocommercials hebben we aandacht besteed aan de regeling Koopgarant. Met Koopgarant kunnen mensen die op de reguliere markt geen huis kunnen kopen, met een aantrekkelijke korting toch een eigen koopwoning bemachtigen.

**Tien!**

Ons bewonersmagazine Tien! verscheen 4 keer in 2012. Met in september een prachtige jubileumuitgave gewijd aan het 100-jarig bestaan van Woonkracht10. Een klein deel van de Tien! verschilde voor de lezers in Papendrecht, Zwijndrecht en Alblasserdam. Huurders werden specifiek per kern geïnformeerd. In 2013 verandert dit en geven we in alle kernen een en hetzelfde magazine uit. Om onze uitgave zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van onze bewoners staat voor 2013 een lezersonderzoek gepland.

De afdeling communicatie werkt met jaarplannen en actielijsten. Hiermee is duidelijk zichtbaar wat er van ons verwacht wordt en wat we daadwerkelijk realiseren.

**4.5 Kwaliteitsmanagement****KWH-meting 2.0 levert mooie 7,6 op**

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) nam ook in 2012 onze dienstverlening onder de loep. Woonkracht10 scoorde gemiddeld een 7,6. Dat leverde ons weer het vernieuwde KWH-Huurlabel op: het KWH meet namelijk sinds 2012 veel meer op klantbeleving, een lijn die wij zelf ook al hebben ingezet voor bij het verbeteren van ons werk. Daarnaast worden alle onderdelen van ons werk gedurende het hele jaar onderzocht. Het KWH peilde tot 2012 per slechts een aantal onderdelen en deed dat op één jaarlijks meetmoment. Voordeel van deze voortdurende metingen is dat wij knelpunten sneller zien en ons werk op die punten meteen kunnen verbeteren.

**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 2012 kwamen acht klachten binnen bij de commissie. Hiervan verklaarde de commissie er zeven ontvankelijk. Drie klachten werden gegrond verklaard en één gedeeltelijk gegrond en één ongegrond. Eén klacht werd alsnog opgelost, in twee gevallen wat het advies van de commissie niet van toepassing. De laatste klacht behandelt de commissie in 2013.

## 5. Governance en risicomanagement

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.

De raad van commissarissen sprak ook in 2012 met het bestuur over de gevolgen van de Europese wetgeving en de verschillende in Nederland aangekondigde beleidvoornemens 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 binnen de mogelijkheden voor de verschillende doelgroepen, ook voor degenen die door de nieuwe wetgeving benadeeld dreigen te worden. Anderzijds onderschrijft de raad van commissarissen dat diegenen die de haalbare huur kunnen betalen dat ook zouden moeten doen. De raad besprak verder met het bestuur de financiële gevolgen voor het strategisch plan in samenhang met de komende waarderingsregels (RJ645).

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 gevraagd en ongevraagd met raad ter zijde.

De raad houdt onder meer 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 dat voor het laatst op 7 mei 2012 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. Woonkracht10 heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties, in 2012 in zijn geheel gevolgd. De Governancedocumenten zijn geactualiseerd en op 7 mei 2012 door de raad van commissarissen vastgesteld. Tevens is er via de interne controle en de externe accountantscontrole ook 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 Woningcorporaties;
- Voortgangsrapportages van onderhanden projecten;
- Afspraken met externe belanghebbenden;
- VTW Honoreringscode commissarissen;
- VTW/Aedes Sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties;
- Wet Normering Topinkomens (WNT).

Dit toezichtkader gebruikte de raad van commissarissen in 2012 bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de strategie.

### Samenstelling raad van commissarissen

In 2012 was de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt.

Naam	Functie in RvC	Commissies/ aandachtvelden	Jaar van aftreden
Dhr. mr. H.J. Touw	voorzitter	governance remuneratie	2014
Dhr. Chr. Goedhart	lid, benoemd op voordracht huurders	huur/klant	2012
Mevr. A. van der Hoek-Kaaijk	lid, benoemd op voordracht huurders	middenveld huur/klant	2014
Mevr. drs. M.M. Meulman	lid	vastgoed beheer remuneratie	2015
Dhr. drs. P. Rutte	lid	vastgoed projecten vastgoed beheer audit	2015
Dhr. mr. W.M. Schonewille	lid	financiën audit	2015/2019

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 2012 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 van de zittende commissarissen is per 31 december aan het einde van de zittingstermijn. De benoemingstermijnen van vóór de fusie tellen mee. De selectie van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op de in het reglement van de raad omschreven profielschets en externe werving.

Op 12 maart 2012 vond de jaarlijkse interne 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 de samenstelling van de raad bij het vertrek van de heer Chr. Goedhart per 31 december 2012 wordt teruggebracht tot vijf leden.

Ook wordt er geen vice-voorzitter van de raad benoemd. Bij ontstentenis van de voorzitter vervangt het langst zittende lid de voorzitter.

De samenstelling van de commissies is als volgt:

- Auditcommissie: dhr. W.M. Schonewille en dhr. P. Rutte.
- Remuneratiecommissie: dhr. H.J. Touw en mevr. M.M. Meulman.

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 geactualiseerde en op 7 mei 2012 vastgestelde 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

Daarnaast heeft Woonkracht10 een treasurystatuut en zijn er strikte besluitvormingsprocedures voor investeringen.

#### **Taak en werkwijze raad van commissarissen**

De raad van commissarissen is in 2012 vijf maal bijeen geweest en heeft daarnaast een werkbezoek gebracht aan een aantal projecten en woongebouwen. In de vergadering van 7 mei 2012 waarin de jaarrekening is goedgekeurd, was tevens de controlerend accountant aanwezig. Op vragen van de raad of de aandachtspunten als gevolg van de fusie voor het bestuur problemen gaven over het 'in control' zijn, verklaarde de accountant dat dit niet het geval is geweest. Ook in 2011 heeft de fusie niet geleid tot een terugval in de prestaties van Woonkracht10.

De accountant heeft in het verslag bij de jaarrekening gerapporteerd dat er geen aanwijzingen zijn voor fraude. In de rapportage van de externe accountant is geconstateerd dat Woonkracht10 adequaat is georganiseerd rondom hard controls en daarnaast veel aandacht heeft voor de soft controls/de integriteit binnen de organisatie.

De raad heeft haar goedkeuring gegeven aan het door het bestuur vastgestelde jaarverslag inclusief de jaarrekening 2011. Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers heeft de raad décharge verleend aan het bestuur voor het in 2011 gevoerde beleid.

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

- Functioneren van het bestuur;
- Intern functioneren van de raad;
- Managementletter 2011 en actielijst;
- Derivatenpositie;
- Voortgang herstelplan technische problemen optopappartementen Zonnestein Eemstein;
- De Oordeelsbrief van het Ministerie BZK (verslagjaar 2011);
- Goedkeuring investeringsbesluiten;
- Planvorming project Koningshof;
- Actualisering Governance;
- Keuze accountant voor 2012;
- Request for proposal voor accountantskeuze 2013;
- Jaarrekeningen verbindingen;
- Beleidsdiscussie strategisch plan 'waar zijn we wel/niet van';
- Projectinvesteringsvoorstel renovatie Constantijn Huygenslaan;
- Projectinvesteringsvoorstel renovatie IJsvogelplein;
- Wijziging btw-heffing commissarissen;
- 100-jarig bestaan;
- Werkplan 2012 Concerncontrol;
- Stageplaats commissaris;
- Voortgangsrapportage risicomangement;
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek;
- Voortgang project Koninginneweg te Zwijndrecht;
- Duurzaamheidsbeleid;
- Treasurystatuut;
- Meerjarenbegroting 2013-2022;
- Begroting Woonkracht10 bv's 2013-2014;
- Jaarplan 2013;
- Nieuwe statuten;
- Kwartaalrapportages, strategische en financiële voortgang;
- Voortgang projecten;
- Wet Normering Topinkomens;
- Regeringsmaatregelen voor de woningmarkt;
- Borging benodigde Daeb financiering;
- Ontwikkelingen in de woningmarkt;
- Ontwikkelingen bij andere corporaties;
- Woning verkopen al dan niet onder voorwaarden.

Besluiten die de raad heeft genomen zijn onder andere in tijdsvolgorde:

- Bespreking van projectevaluaties;
- Aanpassing Balanced Score Card;
- Goedkeuring van de jaarrekeningen 2011 van de verbindingen van Woonkracht10;
- Goedkeuring van het jaarverslag inclusief de jaarrekening 2011 van Woonkracht10;
- Décharge van het bestuur voor het in 2011 gevoerde beleid;
- Aanpassing procedure goedkeuring investeringsbesluiten;
- Aanpassing governance documenten;
- Keuze accountant 2012;
- Goedkeuring bijgestelde begroting 2012 conform RJ645;
- Onderschrijven van de in te zetten koers 'Thuis Geven';
- Kostenverdeling van herstel- en bijkomende kosten Zonnestein/Eemstein;
- Projectinvesteringsvoorstel renovatie 176 sociale huurappartementen Const. Huygenslaan;
- Projectinvesteringsvoorstel renovatie 144 sociale huurappartementen IJsvogelplein;
- Statutenwijziging;
- Btw-heffing commissarissen;
- Stageplaats commissaris;
- Vaststelling treasurystatuut;
- Goedkeuring begrotingen 2012 van de nevenstructuur (Woonkracht10 bv's);
- Goedkeuring meerjarenbegroting 2013-2022, versie 1;
- Goedkeuring jaarplan 2013 op hoofdlijnen.

Op 14 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.

Alle leden besteden aandacht aan permanente educatie om 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 over mogelijke 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 voor het laatst 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 op 7 mei 2012 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 heer Touw (voorzitter) en mevrouw Meulman. De remuneratiecommissie kwam in het verslagjaar eenmaal bijeen om de procedure van de beoordeling 2012 en de gevolgen van de WNT voor de organisatie te bespreken.

**Hoofdlijnen 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. Deze gesprekken zijn door de remuneratiecommissie gevoerd.

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 2012 vaststelde. Dit reglement, waarin de taken en bevoegdheden van de auditcommissie zijn omschreven, staat 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 in 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 de heer Rutte en heer Schonewille (voorzitter). Voor de uitvoering van haar taken kwam de auditcommissie in 2012 drie 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 23 april 2012 is de aanbieding van het bestuur van de jaarrekening 2011 besproken wat leidde tot een positief preadvies aan de raad van commissarissen. In deze vergadering was ook de externe accountant aanwezig voor het bespreken van de rapporten over de jaarrekeningcontrole.

In de vergadering van 23 april is tevens een preadvies aan de raad van commissarissen uitgebracht op het voorstel van het bestuur dat regelt voor welk renovatie-/groot onderhoudsproject de raad al dan niet een investeringsbesluit moet goedkeuren. Dit gebeurt om als toezichthouder goed grip te hebben op investeringen met een grote financiële impact. Dit is in het door de raad vastgestelde investeringsbesluit vastgelegd.

Het bestuur en de raad van commissarissen beoordelen ten minste eenmaal in de vier jaar het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten. Ter voorbereiding daarvan zijn in de vergadering van 17 september de offertetrajecten voor de keuze van de accountant vanaf 2013 besproken. Tevens zijn het functioneren van de treasury-adviseur en het gebruik van derivaten besproken.

Op 13 december is in bijzijn van de accountant de Managementletter 2012 besproken. Het bestuur zal deze met een begeleidend schrijven aanbieden aan de voltallige raad van commissarissen.

### 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. 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 €	
Chr. Goedhart	Lid	8.000	
A.van der Hoek – Kaaijk	Lid	8.000	
M.M. Meulman	Lid en remuneratiecommissie en secretaris	8.000	
P. Rutte	Lid en auditcommissie	8.000	
W.M. Schonewille	Lid en auditcommissie	9.560	1)
H.J. Touw	Voorzitter en remuneratiecommissie	12.000	
<b>Totaal</b>		<b>53.560</b>	

Ad. 1) inclusief btw

### 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 over 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 2012 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. De beloning van de bestuurders bestaat uit de volgende componenten:

	2012	2011	2012	2011
	B. Meijering	B. Meijering	J. de Gruijter	J. de Gruijter
Belastbaar loon	€ 163.384,-	€ 159.733,-	€ 119.806,-	€ 113.450,-
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 51.006,-	€ 50.243,-	€ 36.687,-	€ 34.605,-
Functie	voorzitter	voorzitter	bestuurder	bestuurder
	bestuur	bestuur		
Duur dienstverband	15 jaar	14 jaar	5 jaar	4 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 norm die voortkomt uit de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (Wopt). Deze is voor 2012 is vastgesteld op € 194.000,- (2011 € 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 en voldeed aan de destijds geldende normen. De Wopt-norm is over 2012 voor het laatst vastgesteld. Vanaf 1 januari geldt de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Het dienstverband van de medebestuurder 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.

### Gegevens van de leden van de raad van commissarissen per 31 december 2012

#### 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:

Geen

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Commissaris Onderlinge Verzekeringen Overheid OVO i.l.
- Voorzitter raad van commissarissen Stichting WonenBreborg
- Curator De Nederlandsche Bank N.V.

Vroegere (neven)functies:

- Commissaris NRG Holding N.V.
- Lid raad van bestuur Goudse Verzekeringen
- Directeur ING Groep

**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

Huidige andere functies:

- Secretaris/penningmeester A3 Welzijn Hendrik-Ido-Ambacht
- Adviseur projectontwikkeling

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

Geen

Vroegere (neven) functies:

- Bestuursadviseur Drechtwerk (tot 1 januari 2011)
- Wethouder en 1e loco-burgemeester van de gemeente Alblasterdam
- 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/nevenactiviteiten:

- Lid Raad van Toezicht Stichting Vivenz (Maatschappelijke Dienstverlening) (betaald)
- Bestuurslid VAC Zwijndrecht (onbetaald)
- Voorzitter Stichting Vrienden van het Beeldenpark Drechtoevers (onbetaald)
- Vrijwilliger Stichting "4HetLeven" (onbetaald)

Vroegere (neven) functies:

- Voorzitter Stichting Sociëteit Zwijndrechtse Waard

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

In functie getreden op 01-01-2009

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2015

Hierna niet herbenoembaar

Lid van de remuneratiecommissie

Huidige andere functie:

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

Huidige nevenfuncties/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 31-12-2015

Hierna niet herbenoembaar

Lid van de auditcommissie

Huidige andere functie:

- Directeur Ontwikkelbedrijf NS Stations

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Lid Raad van Toezicht Vivium

Vroegere (neven) functies:

- Lid Raad van Toezicht NAI
- Ontwikkelaar Aegon Vastgoed
- Ontwikkelaar Amvest
- Directeur Projecten MAB
- Commissaris Woningbedrijf Velsen

**mr. W.M. Schonewille LL.M. MiF (m., 1974)**

In functie getreden op 01-01-2012

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2015

Herbenoembaar: ja

Voorzitter van de auditcommissie

Huidige andere functie:

- Advocaat / bestuursvoorzitter BarentsKrans N.V.

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Diverse post-doctorale docentschappen

Vroegere (neven) functies:

- Lid Raad van Toezicht Stichting Minne- of Arme Oud Mannen- en Vrouwenhuis, Leiden (woonen
- zorgcentrum "'t Huis op de Waard")
- Bestuurslid Stichting Haagse Wetswinkel
- Bestuurslid Stichting Aanpak Financieel-Economische Criminaliteit in Nederland
- Voorzitter bestuur regio Haaglanden, Vereniging Wereldkinderen

## 5.1 Bericht van het bestuur

### Jaar van keuzes

Woonkracht10 stond in 2012 voor het maken van keuzes en het nadenken en discussiëren daarover. Hoewel we financieel goed draaiden, zijn er allerlei - externe - zaken waarmee we rekening moeten houden en die ons dwingen tot die keuzes. We willen veel doen, maar doen niet meer alles.

De economische situatie speelt een rol, maar bijvoorbeeld ook de verhuurdersheffing die de overheid de komende jaren oplegt aan de woningcorporaties. We besloten in 2012 dus tot een koersverandering die in 2013 echt vorm krijgt.

Met Thuis Geven blijven we ons inzetten voor onze primaire doelgroep: mensen die om welke reden dan ook niet of moeilijk toegang hebben tot de commerciële koop- en huurmarkt. Op andere terreinen worden we voorzichtiger. We zoeken nog meer dan eerst de verbinding met onze stakeholders waarbij we uiteraard ook de bewoners rekenen. Denk aan leefbaarheid of aan projecten op het gebied van zorg en welzijn. Onze samenwerkingspartners doen waar zij goed in zijn; wij zorgen voor kwalitatief goede huisvesting en andere ruimten. Die ontwerpen, bouwen of renoveren we in nauw overleg met de betrokken stakeholder(s). Diezelfde stakeholders namen we dus ook gelijk mee op sleeptouw in Thuis Geven. We vroegen ze naar hun mening over welke keuzes Woonkracht10 het beste kan maken. Het waren positieve én scherpe discussies tegelijk. Thuis Geven blijkt geen ver-van-mijn-bed-show voor onze samenwerkingspartners: ook zij maken de komende tijd keuzes in wat ze wel en niet willen doen. In 2013 gaan deze bijeenkomsten en gesprekken met de stakeholders verder, vooral op vestigingsniveau.

Als het gaat om leefbaarheid leggen we de verantwoordelijkheid meer bij de bewoners. Wij willen faciliteren en adviseren, maar we organiseren niet meer. Dit moet uit de mensen zelf komen en dat gebeurt gelukkig ook. In buurten en straten waar we nodig zijn, stimuleren we deze zelfredzaamheid van bewoners; in buurten waar de leefbaarheid goed is, blijven we in principe weg.

De verkoop van een deel van ons bestaand bezit verliep veel beter dan we vooraf hadden verwacht. Gelukkig maar, want we doen dit niet voor niets. Door woningen met de aantrekkelijke Koopgarantregeling aan de man te brengen, geven we met name mensen met een middeninkomen een mooie kans op de woningmarkt. Zij hebben het lastig en vangen bij de banken vaak bot bij het financieren van een woningaankoop.

Woonkracht10 bleef en blijft zich inzetten voor duurzaamheid. We gebruiken bij bouwen en renoveren duurzame materialen, isoleren de woningen en plaatsen zuinige verwarmingsketels en zonnepanelen. Daarnaast stimuleren we bewustwording en gedragsverandering bij bewoners én bij onze eigen medewerkers. Met deze aanpak maken onze woningen de komende jaren gemiddeld behoorlijke stappen in de energielabels.

In 2012 bestond een van onze rechtsvoorgangers 100 jaar. We vierden dit op gepaste wijze door onze bewoners cadeautjes aan te bieden, zoals de kans op een klus aan huis en heerlijke tompoucen. Het bestuur ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet. We zien vooral ook kansen in deze tijden van economische tegenspoed.

Ben Meijering  
voorzitter bestuur

Jaap de Gruijter  
bestuurder

## 5.2 Bericht van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft de jaarrekening 2012 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 € 4.773.000. Het resultaat wordt ten bate van de algemene reserve gebracht. Een nadere financiële analyse is opgenomen in hoofdstuk 6.

De raad van commissarissen hield in 2012 onder meer toezicht op het aanwenden van eventueel niet-noodzakelijke middelen en de woningverkopen. De zes verantwoordingsvelden van het BBSH in 2012 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 Alblasterdam, 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 2012 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 stakeholders, huurdersorganisaties en de ondernemingsraad en de medewerkers dank voor de geleverde inspanningen bij de uitvoering van de taken in 2012.

Zwijndrecht, 14 mei 2013

mr. H.J. Touw,  
voorzitter

A. van der Hoek-Kaaijk

drs. M. Meulman

drs. P. Rutte

mr. W.M. Schonewille

### 5.3 Interne beheersing en risicomonitoring

Het afgelopen jaar kenmerkte zich vooral door de vele discussies die politiek en maatschappelijk zijn gevoerd over de interne beheersing en risicomonitoring bij woningcorporaties en andere maatschappelijke (not-for-profit) instellingen. Deze aandacht is op zich prima, maar leidde soms af van het 'groeiproces' dat Woonkracht10 aan het doormaken is. De goede weg die we in 2011 insloegen, trokken we in 2012 door. Gebaseerd op een juiste instelling en de drive om 'onze zaken goed op orde te houden', ondanks de roerige tijden waarin we ons bevinden.

#### Interne beheersing

Belangrijk onderdeel om te kunnen vaststellen of de opzet, bestaan en werking van de administratieve organisatie en interne beheersing aan de eisen voldoen, is het auditplan.

Naast de reguliere werkzaamheden die bijvoorbeeld een afdeling Financiën, Informatisering & Automatisering en Portefeuillemanagement (FIP) moet doen om vast te kunnen stellen dat zij 'in control' zijn en daarmee de juiste informatie kunnen opmaken, zijn ook specifieke onderwerpen in het plan benoemd. Op basis van de managementletter van de externe accountant, de interne analyse en rapportage over risicomanagement en de intern vastgestelde kritische prestatie-indicatoren stellen we gerichte interne audits op en voeren die uit.

Een overzicht van de in 2012 uitgevoerde audits:

- Toepassing van de Europese wet- en regelgeving op het gebied van woningtoewijzing;
- Verwerking onderhoudsfacturen;
- Toepassing van het procuratieschema bij autorisatie facturen;
- Toepassen van wet- en regelgeving en interne procedures bij verkoop van woningen.

Daarnaast zijn diverse investeringsvoorstellen, projectrapportages en kwartaalrapportages beoordeeld en geanalyseerd. Risicomonitoring (zie onder) is een onderwerp dat reguliere aandacht krijgt bij de beoordeling van documenten en rapportages.

De strategische uitgangspunten zijn gedurende het jaar wat verschoven door de introductie van 'Thuis Geven'. Bij het verschuiven van dergelijke uitgangspunten hoort eveneens een aanscherping van de prestatie-indicatoren: liggen we op koers, doen we de juiste dingen en doen we die dingen goed. Voor 2013 is dat een belangrijk aandachtspunt voor nadere uitwerking. Voor 2012 zijn de kwartaalrapportages (inclusief de balanced scorecard) beoordeeld.

#### Risicomonitoring

We zijn in 2011 begonnen met de introductie van risicomanagement en brachten dit bij het bestuur, het managementteam en de raad van commissarissen onder de aandacht. In 2012 gingen we hiermee verder. We maakten de speerpunten uit de eerste risico-inventarisaties op. Die zijn in 2012 opgevolgd en er is actie op ondernomen. In de rapportage over het risicomanagement 2012 zijn de acties op deze speerpunten uitgewerkt en toegelicht. Tevens is daarbij aangegeven of het risicoprofiel ten opzichte van 2011 is gewijzigd.

Het jaar 2012 kende diverse risicovolle onderwerpen. Veelal kwam dit door externe invloeden. Deze zogenaamde 'trending topics' vormden een rode draad door de risicoanalyse en -inventarisatie 2012. De conclusie luidde dat we bij veel van deze onderwerpen al adequate (mitigerende) maatregelen hebben genomen. In de risicoanalyse 2012 is eveneens een hoofdstuk opgenomen over 'onbenoemde risico's'. Dit is een eerste aanzet om mogelijke 'restrisiko's' te onderkennen en indien nodig actie op te ondernemen.

Door de rapportages op deze wijze in te richten (speerpunten voorgaand jaar, actuele onderwerpen en onbenoemde risico's) starten we een cyclus op waardoor de organisatie met een gezond risicobewustzijn naar ontwikkelingen gaat kijken. Deze continue bewustwording is een belangrijk aandachtspunt voor 2013 en verder.

### **Risicomodel**

In 2011 maakten we kennis met het risicomodel van Woonkracht10: COSO-Enterprise Risk Management (ERM). In alle facetten is dit model wellicht te uitgebreid voor een organisatie als de onze, maar het biedt veel inzicht in de stappen die nodig zijn om tot een risico-bewuste organisatie te komen. Bij een aantal van die stappen zijn we aardig op weg, bij andere onderdelen mag nog wel een stapje worden bijgezet. De komende jaren zetten we een stappenplan op om tot de risico-bewuste organisatie te komen. De concerncontroller is de trekker van dit stappenplan, ondersteund door bestuur en managementteam.

### **Planning- en Controlcyclus**

In 2012 is de goede lijn die een jaar eerder was ingezet, verder doorgetrokken. Budgetoverzichten worden maandelijks met de betreffende managers/vestigingsdirecteuren besproken. Per kwartaal vindt er een uitgebreide, financieel georiënteerde rapportage, plaats. Deze rapportage gaat inclusief een balanced scorecard ter bespreking naar de Raad van Commissarissen. Het risicomangement en rapportages over interne beheersing komen steeds meer in elkaars verlengde te liggen.

Er is voldoende inzicht om te stellen dat er geen tekortkomingen zijn geconstateerd in:

- De interne en externe (financiële) rapportages van Woonkracht10;
- De naleving van wet- en regelgeving door Woonkracht10;
- Het realiseren van operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen.

## 6. Financieel

Voor Woonkracht10 was 2012 financieel gezien een goed jaar. Dit ondanks het feit dat de woningmarkt een zware tijd doormaakt, er veel onduidelijkheid is vanuit de politiek en collega-corporatie Vestia zwaar in de problemen kwam. We verkochten veel meer woningen dan we hadden begroot en realiseerden onze activiteiten binnen de begroting. Daarnaast realiseerden we door toename van onze bedrijfswaarde een positieve waardeverandering van € 6.335.000,-. Het resultaat is € 9.068.000,- positief voor de aftrek van belasting. Na de belastingaftrek resulteert € 4.773.000,- positief. Het resultaat was hiermee wel lager dan in 2011.

Hieronder geven we in hoofdlijnen een toelichting op de samenstelling van het resultaat 2011 en op de belangrijkste verschillen met het jaarresultaat 2011 conform jaarrekening 2011 en het jaarresultaat volgens de begroting 2012.

### Resultaat 2012

(volgens enkelvoudige jaarrekening)

*€ 1.000			
	Jaarrekening 2012	Begroting 2012	Jaarrekening 2011
Bedrijfsopbrengsten	69.663	69.904	67.866
Bedrijfslasten	-47.142	-54.565	-48.606
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>22.521</b>	<b>15.339</b>	<b>19.260</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-628	0	12
Rentelasten/rentebaten	-12.675	-13.065	-13.039
Resultaat deelnemingen	-150	0	-1.118
<b>Jaarresultaat voor belastingen</b>	<b>9.068</b>	<b>2.274</b>	<b>5.115</b>
Belastingen	-4.295	-3.950	2.553
<b>Jaarresultaat</b>	<b>4.773</b>	<b>-1.676</b>	<b>7.668</b>

Ten opzichte van de begroting 2012 is het saldo van de bedrijfsopbrengsten en -lasten 2012 hoger. Dit komt door de positieve waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en lagere onderhoudslasten en overige bedrijfslasten. De vergelijking met de jaarrekening 2011 laat een daling zien door hogere afschrijvingslasten als gevolg van de wijziging van annuïtaire naar lineaire methode. Die worden gedeeltelijk gecompenseerd door lagere onderhoudslasten en waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Van € 69,7 miljoen aan inkomsten werd in 2012 € 47,1 miljoen uitgegeven aan bedrijfslasten. Het onderhoud is een grote kostenpost: 22% van de huuropbrengsten geven we uit aan onderhoud. We hechten veel waarde aan de kwaliteit van de woningen. Van de inkomsten uit verhuur resteert uiteindelijk € 4.773.000,- als nettoresultaat na belasting. Ten opzichte van de historische kostprijs van de vastgoedportefeuille ultimo 2012 betekent dit een rendement van 1,2%.

### Toekomstige resultaten

Door de verhuurdersheffing en de extra saneringssteun aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) zullen de toekomstige resultaten van Woonkracht10 onder druk komen te staan. We hebben ons verplicht om te allen tijde aan onze financiële verplichtingen te kunnen blijven voldoen. In de loop van 2013 herijken we ons financieel beleid en maken we keuzes hoe we noodzakelijke bezuinigingen vorm gaan geven. Daarmee garanderen wij duurzame continuïteit.

We zijn dat verplicht aan onze huurders. Die mogen op ons rekenen. Niet alleen vandaag, maar ook in de toekomst.

### Resultaat van de portefeuille

Het gerealiseerde resultaat op verkopen van bestaand bezit is € 7.977.000,-. Dit is hoger dan begroot.

We leverden in 2012 31 huureenheden op. De stichtingskosten van de verhuureenheden bedroegen € 6.875.000. De onrendabele top voor deze woningen bedroeg € 1.099.000.

We hebben 134 woningen gerenoveerd. De investering bedroeg € 1,6 miljoen. De onrendabele top bedroeg € 649.000,-.

### Resultaat van de financieringen

In 2012 hebben we veel aandacht besteed aan de actualisatie van het treasury statuut en aan de derivatenportefeuille. Woonkracht10 heeft derivaten. We doen dat om onze renterisico's te beperken. De totale derivatenportefeuille bedraagt € 71 miljoen. Door de Vestia-affaire is het gebruik van derivaten ter discussie komen te staan. Opeens blijken de risico's van derivaten zich niet alleen theoretisch, maar ook heel praktisch voor te doen. In oktober heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beleidsregels gepubliceerd over het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen in de volkshuisvesting. Binnen Woonkracht10 hebben we derivaten met liquiditeitsrisico's. Hiervoor moeten we liquiditeitsbuffers aanhouden. Als zich een rentedaling van 2% ten opzichte van de huidige rentestand voordoet, wordt de marktwaarde van onze derivaten negatiever waardoor Woonkracht10 (tijdelijk) een garantiebedrag in depot moet storten. Hiervoor houden wij een liquiditeitsbuffer aan die toereikend is voor deze storting. We onderzoeken de mogelijkheden om de liquiditeitsrisico's verder te beperken.

In totaal trokken we in 2012 € 54 miljoen aan nieuwe leningen aan. Voor leningen met een totaal schuldrestant van € 8,7 miljoen vond in 2012 renteherziening plaats. De gemiddelde rentevoet in 2012 is 4,1%; in 2011 was de rentevoet 4,3%.

### Hoe bewaken we de financiële continuïteit?

We zetten onze financiële middelen in voor volkshuisvestelijke prestaties in Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Alblasterdam. Daarbij vinden we het van belang dat onze continuïteit duurzaam is. We hebben dit vertaald naar de volgende doelstellingen:

1. Positieve operationele kasstromen
2. Solvabiliteit is 15%
3. We voldoen aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW.

#### Ad 1. Kasstromen

\*€ 1.000

	Jaarrekening 2012	Begroting 2012	Jaarrekening 2011
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.103	13.148	13.294
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.771	-25.268	-11.101
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	959	-6.909	-1.248
Toename/afname geldmiddelen	21.833	-19.029	945

Woonkracht10 benadert de financiële positie ook met gezond 'boerenverstand'. We kijken hoeveel geld er jaarlijks binnenkomt uit de gewone bedrijfsvoering (verhuur) versus hoeveel er jaarlijks uitgaat (onderhoud, personeel, organisatie, rente). Verkopen en investeringen worden daar buiten gelaten om een goede vergelijking te maken. De kasstromen uit de normale bedrijfsvoering noemen we de operationele kasstroom. Elk jaar moet een corporatie voldoende kasstromen binnenkrijgen om alle uitgaven te kunnen betalen én 2% van alle leningen te kunnen aflossen. Woonkracht10 heeft een goed jaar achter de rug wat betreft de operationele kasstroom. We kwamen steeds goed uit de stresstest van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Woonkracht10 had begroot om € 13.148.000 aan positieve kasstroom over te houden; dit is € 18.103.000 geworden. Er zijn hiervoor twee belangrijke verklaringen. Ten eerste hamert Woonkracht10 in toenemende mate op financiële discipline. Niet meer uitgeven dan het budget wat aan het begin van het jaar is toegekend. Dankzij die financiële discipline zijn er geen kostenoverschrijdingen in 2012. Aan de andere kant hebben we aan met name onderhoud minder uitgegeven dan begroot. Voor een deel komt dat door scherpe inkoop (er is weinig werk voor aannemers), maar er zijn ook onderhoudsprojecten niet doorgegaan in 2012. Die worden voor een belangrijk deel later (in 2013 of later) uitgevoerd. Budgetdiscipline zal niet alleen moeten betekenen dat we geen forse kostenoverschrijdingen hebben, maar ook dat we alle voorgenomen (onderhouds)activiteiten wel uitvoeren.

Conclusie is dat Woonkracht10 een gezonde kasstroompositie heeft, maar dat we in 2013 en verder wel meer van onze (onderhouds)voornemens moeten waarmaken.

#### Ad 2. Solvabiliteit

De ratio ten aanzien van het vermogen is de solvabiliteit. We hanteren de norm van 15% voor het eigen vermogen exclusief verkopen onder voorwaarden. We zien dat we deze norm halen.

*€ 1.000	Jaarrekening 2012	Begroting 2012	Jaarrekening 2011
Solvabiliteit inclusief verkopen onder voorwaarden	20,6%	19,0%	19,1%
Solvabiliteit exclusief verkopen onder voorwaarden	21,5%	20,1%	20,7%

Het CFV beoordeelde ons op basis van de jaarrekening 2012 onze solvabiliteit als voldoende.

#### Ad 3. Beoordeling door het WSW

Woonkracht10 is deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en maakt bij het afsluiten van leningen gebruik van borgstelling van het WSW. In 2012 verklaarde het WSW dat Woonkracht10 voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Door de verhuurdersheffing is het vrijgeven van faciliteringsvolume voor 2014 en verder opgeschort; dit geldt voor alle corporaties in Nederland. Op grond van onze nieuwe meerjarenbegroting voldoen we wederom aan alle eisen van het WSW en is te verwachten dat Woonkracht10 het benodigde faciliteringsvolume verkrijgt.

#### **Vermogen en resultaat**

Sturen op waarde is een ambitie van Woonkracht10 waarop we ons nog verder kunnen en moeten ontwikkelen. De waardes waarmee we op dit moment werken zijn de historische kostprijs, de bedrijfswaarde en de WOZ-waarde.

Het indirect rendement wordt op dit moment gerelateerd aan de WOZ-waarde. Dat is over 2012 op basis van de WOZ-waarde 0,30% (peildatum 1 januari 2012).

### **Bedrijfswaarde**

De bedrijfswaarde bedraagt per 31 december 2012 € 553,5 miljoen. In 2011 was de bedrijfswaarde € 516,4 miljoen. De belangrijkste oorzaak van de toename van de bedrijfswaarde zijn: de verlenging van de minimum einde levensduur van 10 naar 15 jaar, hogere huurstijgingspercentages en lagere uitgaven onderhoud en overige bedrijfslasten.

### **Fiscaliteit**

In Nederland hoeven de commerciële en fiscale jaarrekening niet aan elkaar gelijk te zijn. De reden hiervoor is dat beide jaarrekeningen een verschillend doel hebben. Door verschillen tussen de vennootschappelijke en de fiscale waardering, kunnen het vennootschappelijk en fiscaal jaarresultaat van elkaar afwijken. In deze waarderingsverschillen wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente verschillen. Voor tijdelijke verschillen in de waardering in de vennootschappelijke en fiscale balans moet een belastinglatentie als schuld en/of als vordering in de vennootschappelijke balans worden gevormd. Voor permanente waarderingsverschillen hoeft geen belastinglatentie te worden gevormd.

In totaal betalen we over 2012 € 4,4 miljoen aan lokale belastingen en € 4,3 miljoen aan vennootschapsbelasting. Daarmee levert Woonkracht10 ook een belangrijke bijdrage aan de schatkist.

## Kengetallen op basis van de geconsolideerde jaarrekening

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Woningbezit</b>						
Woningen	11.204	11.255	11.139	11.164	11.047	11.109
Eenheden in verzorgingshuizen	51	51	51	51	51	51
Overige woongelegenheden	23	23	23	23	23	23
Garages	228	228	226	230	212	209
Bedrijfsruimten/winkels	62	62	61	63	63	62
Maatschappelijk vastgoed	17	17	17	3	2	1
Overig bezit	2	2	6	6	6	11
Totaal verhuureenheden in toegelaten instelling	11.587	11.638	11.523	11.540	11.404	11.466
Gewogen aantal vhe's (methodiek CFV)	11.420	11.471	11.354	11.354	11.232	11.291
Huurwoningen in aanbouw	59	31	145	128	135	201
Woningen in Forta Ontwikkeling BV	82	82	82	82	82	0

### Woningen naar type

Aantal eengezinswoningen	4.620	4.702	4.683	4.703	4.673	4.747
Aantal meergezinswoningen	6.584	6.553	6.456	6.461	6.374	6.362

### Woningen naar gemeente

Papendrecht	4.168	4.166	4.070	4.065	4.017	4.002
Zwijndrecht	3.870	3.910	3.918	3.960	3.960	4.052
Alblasserdam	2.585	2.598	2.570	2.558	2.575	2.560
Hendrik-Ido-Ambacht	580	580	580	580	494	494
Dordrecht	1	1	1	1	1	1

### Bouwperiode (woningen exclusief garages)

Tot 1945	290	290	290	313	312	312
1945 - 1959	2.102	2.115	2.116	2.118	2.141	2.223
1960 - 1969	2.497	2.513	2.514	2.559	2.557	2.599
1970 - 1979	2.872	2.910	2.920	2.935	2.942	2.949
1980 - 1989	1.460	1.474	1.475	1.484	1.484	1.484
1990 - 1999	988	989	989	989	989	991
2000 en later	995	964	835	766	622	551

### Nettohuurcategorieën (woningen exclusief garages)

Goedkoop	1.986	2.220	2.326	2.532	2.579	2.902
Betaalbaar	8.196	8.224	8.116	8.044	7.942	7.817
Duur (tot huurtoeslaggrens)	840	715	571	523	477	344
Duur (boven huurtoeslaggrens)	256	170	126	65	49	46

### Mutaties woningbezit

Huurwoningen opgeleverd	31	130	69	145	71	45
Huurwoningen aangekocht	0	1	2	7	5	0
Huurwoningen verkocht aan particulieren	82	12	25	8	14	18
Huurwoningen verkocht aan eigen verbinding	0	0	0	0	82	0
Huurwoningen verkocht aan andere TI	0	0	42	0	0	81
Huurwoningen gesloopt / gewijzigd	0	3	35	22	42	0

### Waarde woningbezit (€ per gewogen VHE)

WOZ waarde	145.946	150.422	155.487	159.070	152.543	143.657
Bedrijfswaarde	49.015	45.012	39.537	38.617	37.483	37.599
Boekwaarde	31.693	34.103	32.307	30.801	28.976	26.928

2012	2011	2010	2009	2008	2007
------	------	------	------	------	------

### Kosten kwaliteit/onderhoud woningen inclusief

loonkosten eigen onderhoudsmedewerkers

Kosten reparatie onderhoud (x € 1.000)	3.386	3.152	2.845	4.148	4.121	3.627
Kosten reparatie onderhoud per woning	302	280	255	371	373	326
Kosten mutatie onderhoud (x € 1.000)	3.708	4.546	4.681	5.739	4.773	4.829
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	4.522	5.213	4.943	5.610	5.149	5.083
Kosten planmatig onderhoud (x € 1.000)	7.270	10.281	11.769	16.818	17.334	11.978
Kosten planmatig onderhoud per woning	649	913	1.057	1.506	1.569	1.078
Totale kosten onderhoud per woning	1.282	1.597	1.732	2.391	2.374	1.839

### Prijs-kwaliteitverhouding

Gemiddeld aantal punten WWS	131	129	128	128	127	127
Gemiddelde nettohuurprijs per woning	458	443	426	419	406	398
Gemiddelde puntprijs	3,50	3,43	3,33	3,28	3,19	3,13
Percentage nettohuurprijs t.o.v. maximaal redelijk	77	75	73	71	71	71

### Verhuur en incasso

huurderving in % van de jaarhuur	0,89	0,77	0,76	1,15	1,02	0,85
huurachterstand in % van jaarhuur <sup>1)</sup>	1,26	1,18	1,22	0,98	1,12	1,36
% gemiddelde huurverhoging per 1 juli	2,3	1,3	1,2	2,4	1,6	1,1
Aantal mutaties (excl. sloop en verkoop)	820	872	947	1.023	927	950
% mutaties ten opzichte van totaal aantal	7,3	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)	20,6	19,1	17,8	18,5	21,8	22,4
Liquiditeit (current ratio)	0,71	0,19	0,19	0,38	0,54	1,11
Loan to value	56%	65%	75%	79%	82%	62%
interest coverage ratio	2,15	1,95	1,81	1,24	1,23	2,60
% rentabiliteit eigen vermogen	5,3%	13,4%	0,0%	-6,0%	-5,9%	19,4%
% rentabiliteit totaal vermogen	4,8%	4,8%	3,5%	1,7%	1,5%	7,3%
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (€)	2.847	1.998	1.778	1.214	1.227	1.910
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (€)	1.162	1.219	1.250	1.231	1.245	1.229
Rentedekkingsgraad excl. verkopen	2,5	1,6	1,4	1,0	1,0	1,6

### Resultaten en vermogen (per vhe)

Eigen vermogen	9.080	8.017	7.308	7.286	7.490	7.571
Huuropbrengsten + resultaat projecten	6.091	6.153	5.559	4.487	5.042	5.821
Netto beheerkosten (excl. éénmalige posten)	1.366	1.412	1.508	1.512	1.351	1.128
Jaarresultaat per woning	426	688	1.874	-391	-346	1.233

### Bedrijfsvoering

Personeelskosten (€ per vhe)	806	804	847	817	754	685
Huisvestingskosten (€ per vhe)	34	40	39	35	32	33
Bestuurskosten (€ per vhe)	7	8	9	10	10	11
Algemene kosten (€ per vhe)	157	183	181	248	250	208
Aantal FTE's (incl. inlenen)	121,1	123,4	114,1	117,4	113,2	109,5
Aantal VHE per FTE	94,3	93,0	99,5	96,7	99,3	103,1
% ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof)	5,80	5,55	3,93	3,89	3,89	5,94

# WOON KRACHT 10



rekening2012Jaarrekening2012  
ning2012Jaarrekening2012Jaar  
2012Jaarrekening2012Jaarreke  
Jaarrekening2012Jaarrekening  
rekening2012Jaarrekening2012  
ening2012Jaarrekening2012Jaar  
g2012Jaarrekening2012Jaarreke



**Inhoudsopgave**

**Jaarrekening**

7.	Jaarrekening	3
7.1	Balans (geconsolideerd) per 31 december 2012	4
7.2	Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) over 2012	6
7.3	Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2011	7
7.4	Waarderingsgrondslagen	9
7.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	21
7.6	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	49
7.7	Overige informatie over de geconsolideerde jaarrekening	55
7.8	Enkelvoudige jaarrekening	56

**Overige gegevens**

8.	Overige gegevens	64
----	------------------	----

## 7. Jaarrekening

**7.1 Balans (geconsolideerd) per 31 december 2012  
voor winstbestemming**

(Bedragen x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	Ref.	31-12-2012	31-12-2011
<b><u>Vaste activa</u></b>			
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	7.5.1.1	361.929	370.477
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.5.1.2	8.531	2.889
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.5.1.3	6.883	7.322
		<u>377.343</u>	<u>380.688</u>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.5.2.1	23.996	18.453
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.5.2.2	48.025	37.258
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	7.5.2.3	323	7.841
		<u>72.344</u>	<u>63.552</u>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>			
Andere deelnemingen	7.5.3.1	1.261	1.287
Latente belastingvorderingen	7.5.3.2	2.093	3.291
Lening u/g	7.5.3.3	5.187	5.166
Te vorderen BWS-subsidies	7.5.3.4	222	343
Overige langlopende vorderingen	7.5.3.5	919	1.047
		<u>9.682</u>	<u>11.134</u>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>459.369</b>	<b>455.374</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>			
<b><u>Voorraden</u></b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.5.4.1	302	720
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.5.4.2	4.539	4.868
Materiaal	7.5.4.3	69	89
		<u>4.910</u>	<u>5.677</u>
<b><u>Onderhanden projecten</u></b>	7.5.5	0	467
<b><u>Vorderingen</u></b>			
Huurdebiteuren	7.5.6.1	681	610
Gemeenten	7.5.6.2	220	62
Belastingen en premies	7.5.6.3	1.580	1.025
Overige vorderingen	7.5.6.4	494	514
Overlopende activa	7.5.6.5	436	147
		<u>3.411</u>	<u>2.358</u>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	7.5.7	25.283	3.450
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>33.604</b>	<b>11.952</b>
<b>Totaal activa</b>		<b><u>492.973</u></b>	<b><u>467.326</u></b>

(Bedragen x € 1.000)

<b>PASSIVA</b>	<i>Ref.</i>	31-12-2012	31-12-2011
<b><u>Eigen vermogen</u></b>	7.5.8		
Overige reserves	7.5.8.1	96.963	81.637
Resultaat boekjaar		4.773	7.668
		101.736	89.305
<b><u>Egalisatierekening</u></b>	7.5.9	327	505
<b><u>Voorzieningen</u></b>	7.5.10		
Overige voorzieningen	7.5.10.1	2.007	2.458
		2.007	2.458
<b><u>Langlopende schulden</u></b>	7.5.11		
Leningen overheid	7.5.11.1	3.269	3.354
Leningen kredietinstellingen	7.5.11.1	291.246	274.225
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	7.5.11.2	47.319	35.891
Waarborgsommen	7.5.11.3	25	27
		341.859	313.497
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>	7.5.12		
Schulden aan kredietinstellingen	7.5.12.1	0	6.197
Schulden aan gemeenten	7.5.12.2	150	1.353
Schulden aan leveranciers	7.5.12.3	4.519	4.216
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.5.12.4	3.325	1.016
Onderhanden projecten	7.5.12.5	451	687
Overige schulden	7.5.12.6	1.804	2.659
Aflossingsverplichting komend boekjaar	7.5.12.7	27.096	36.876
Overlopende passiva	7.5.12.8	9.699	8.557
		47.044	61.561
<b>Totaal passiva</b>		<b>492.973</b>	<b>467.326</b>

## 7.2 Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) over 2012

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2012	2011
<b><u>Bedrijfsopbrengsten</u></b>			
Huuropbrengsten	7.6.1	62.490	60.771
Opbrengsten servicecontracten	7.6.2	5.175	4.749
Overheidsbijdragen	7.6.3	202	232
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	7.6.4	47	1.307
Projectopbrengsten	7.6.5	6.610	0
Geactiveerde Productie eigen bedrijf	7.6.6	459	420
Overige bedrijfsopbrengsten	7.6.7	343	370
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>		<b>75.326</b>	<b>67.849</b>
<b><u>Bedrijfslasten</u></b>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	7.6.8	16.434	9.425
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	7.6.9	-6.335	-3.902
Projectkosten	7.6.5	6.592	560
Erfpacht	7.6.10	3	3
Lonen en salarissen	7.6.11	6.445	6.525
Sociale lasten	7.6.11	917	865
Pensioenlasten	7.6.11	1.145	1.127
Onderhoudslasten	7.6.12	13.910	17.612
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	7.6.13	342	2.265
Leefbaarheid	7.6.14	226	203
Lasten servicecontracten	7.6.15	5.209	4.700
Overige bedrijfslasten	7.6.16	7.977	9.764
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>52.865</b>	<b>49.147</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>22.461</b>	<b>18.702</b>
<b>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	7.6.17	<b>-628</b>	<b>12</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.6.18	490	846
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.6.19	-13.269	-13.983
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>9.054</b>	<b>5.577</b>
Belastingen	7.6.20	-4.254	2.717
Resultaat deelnemingen	7.6.21	-27	-626
<b>Netto resultaat na belastingen</b>		<b>4.773</b>	<b>7.668</b>

**7.3 Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2012  
volgens de directe methode**

(Bedragen x € 1.000)

	2012	2011
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
Huuropbrengsten	62.328	60.849
Opbrengsten servicecontracten	4.597	5.460
Overheidsbijdragen	0	231
Overige bedrijfsopbrengsten	315	379
Ontvangen rente	499	606
Resultaat deelnemingen	-1	0
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>67.738</b>	<b>67.525</b>
Erfpacht	3	3
Personeelskosten	8.507	8.394
Onderhoudslasten	14.361	17.482
Overige bedrijfslasten	13.301	13.949
Betaalde rente	13.053	14.371
Belastingen	410	32
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>49.635</b>	<b>54.231</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>18.103</b>	<b>13.294</b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
<b>Kasstromen materiële vaste activa</b>		
<b>Inkomende kasstromen materiële vaste activa</b>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	10.707	2.029
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	4.904	1.863
Desinvestering kantoorpand	0	1.540
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>15.611</b>	<b>5.432</b>
<b>Uitgaande kasstromen materiële vaste activa</b>		
Aankopen	0	-14
Nieuwbouw huur	7.306	6.108
Nieuwbouw koop	938	4.421
Woningverbeteringen	3.772	2.918
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	370	3.570
Externe kosten bij verkoop	653	
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>13.039</b>	<b>17.003</b>
<b>Totaal kasstromen materiële vaste activa</b>	<b>2.572</b>	<b>-11.571</b>
<b>Kasstromen financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten financiële vaste activa	199	470
Uitgaven financiële vaste activa	0	0
	<b>199</b>	<b>470</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>2.771</b>	<b>-11.101</b>

(Bedragen x € 1.000)

	2012	2011
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
Stortingen leningen o/g	44.000	42.000
Aflossingen leningen o/g	-36.844	-49.028
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	-6.197	5.780
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<b>959</b>	<b>-1.248</b>
<b><i>Totale mutatie liquide middelen</i></b>	<b><u>21.833</u></b>	<b><u>945</u></b>
<b>Aansluiting met liquide middelen balans</b>		
Liquide middelen beginstand	3.450	2.505
Liquide middelen eindstand	<u>25.283</u>	<u>3.450</u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b><u>21.833</u></b>	<b><u>945</u></b>

**Toelichting kasstroomoverzicht**

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 18.103.000 en is daarmee positiever dan het resultaat. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de afschrijvingslasten en waardeveranderingen geen daadwerkelijke kasstromen betreffen.

De investeringen in 2012 van bijna € 13 miljoen zijn geheel gefinancierd uit de verkoop van bezit.

## 7.4 Waarderingsgrondslagen

### 7.4.1 Stelstel- en schattingswijzigingen

Woonkracht10 past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving, 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (2011) toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Zo heeft Woonkracht10 haar vastgoed in exploitatie geëvalueerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderingsgrondslag kiest Woonkracht10 evenals in voorgaande jaren voor de historische kostprijs voor zowel het sociale als het commerciële vastgoed.

Het toepassen van de nieuwe RJ 645 kwalificeert als een stelselwijziging. Conform de verslaggevingvereisten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. De effecten van de stelselwijziging zijn retrospectief verwerkt in het beginvermogen. Het totaal effect op de vergelijkende cijfers 2011 bedraagt € 3.261.000. Het jaarresultaat volgens de vergelijkende cijfers over 2011 bedraagt € 7.668.000 voordelig ten opzichte van € 10.929.000 voordelig in de jaarrekening 2011. Het eigen vermogen per 31 december 2011 bedraagt € 89.305.000 ten opzichte van € 92.566.000 in de jaarrekening 2011.

Door splitsing van het vastgoed naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed moet de minimum waarderingsregel op beide categorieën afzonderlijk worden toegepast. Hierdoor moet in de vergelijkende cijfers over 2011 een bedrag van € 2.270.000 op het commercieel vastgoed in exploitatie en een bedrag van € 991.000 op het commercieel vastgoed in ontwikkeling worden afgewaardeerd (totaal € 3.261.000). Dit is in de vergelijkende cijfers aangepast en in het herziene eigen vermogen per 1 januari 2012. Ultimo 2012 bedraagt de waardevermindering op het commercieel vastgoed € 2.578.000. Per saldo bedraagt het voordelig effect op het jaarresultaat 2012 € 683.000.

Gedurende het verslagjaar 2012 is in overeenstemming met de herziene RJ645 de afschrijvingsmethodiek van de activa gewijzigd van annuïtair naar lineair. Hierdoor zijn de afschrijvingslasten in het kalenderjaar met ruim € 6,8 miljoen toegenomen. Door de schattingswijziging verlopen de afschrijvingen vanaf heden lineair in plaats van annuïtair. Bij lineaire afschrijving wordt in de aanvangsjaren meer afgeschreven dan bij annuïtair.

Voor het vastgoed met een restant levensduur korter dan 15 jaar is een nieuwe inschatting gemaakt voor de restant levensduur. Voor zover geen sprake is van een genomen sloopbesluit is de restant levensduur gesteld op 15 jaar. Wanneer er een sloopbesluit is genomen wordt het eindjaar van het betreffend vastgoed gesteld op het jaar van sloop. Het positieve effect van deze schattingswijziging bedraagt ruim € 3,1 miljoen. Met ingang van 2012 worden de bouwkosten gesplitst in de componenten casco, inrichting en installaties. De componenten inrichting en installaties worden in een kortere periode (20 jaar) afgeschreven dan de bouwkosten en het casco (50 jaar). Door deze aanpassing zijn de afschrijvingslasten in het kalenderjaar met € 3,2 miljoen toegenomen.

### 7.4.2 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

#### **7.4.3 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%
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.

#### **7.4.4 Grondslagen voor waardering van activa en passiva**

##### **Materiële vaste activa**

##### **Algemene uitgangspunten**

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

##### **Verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten evenals transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

##### **Verwerking van groot onderhoud**

Woonkracht10 verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

## **Sociaal vastgoed in exploitatie**

### Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

### Kwalificatie

Het beleid van Woonkracht10 is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Daarmee kwalificeert Woonkracht10 het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel.

### Waarderingsgrondslag

Woonkracht10 waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

### Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

### Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

### Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inrichting onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

### Complexindeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van de volgende onderkende product-marktcombinaties (PMC): Alblasserdam, Papendrecht, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

### Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. 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.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn in overeenstemming met de laatst geformaliseerde meerjarenbegroting.

Voor de uitgangspunten van de bedrijfswaardeberekening wordt verwezen naar de elders in dit verslag opgenomen toelichting op de bedrijfswaarde.

### Bijzondere waardevermindering

Woonkracht10 beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde (de bedrijfswaarde).

Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

### Terugname van bijzondere waardevermindering

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

### Afschrijvingen

Vanaf verslagjaar 2012 zijn de afschrijvingen niet langer gebaseerd op de annuïtaire methode maar wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2012 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief.

### Actuele waarde ten behoeve van de toelichting

In de toelichting is de actuele waarde van Sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde zoals beschreven in deze paragraaf.

### **Sociaal vastgoed in ontwikkeling**

#### Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als sociaal vastgoed in exploitatie.

#### Waarderingsgrondslag

Sociaal vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

#### Bijzondere waardevermindering

Woonkracht10 beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroomgenererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

#### Afschrijvingen

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

### **Vastgoedbeleggingen**

#### **Algemene uitgangspunten**

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en

bijzondere waardeverminderingen. De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

### **Commercieel vastgoed in exploitatie**

#### Typering

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

#### Waarderingsgrondslag

Woonkracht10 waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

#### Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van het volgende: als invulling van de actuele waarde geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde.

#### Reële waarde en bedrijfswaarde

De realiseerbare waarde wordt gehanteerd voor de toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering. De realiseerbare waarde is de hoogste van de reële waarde en de bedrijfswaarde. De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De bedrijfswaarde wordt bepaald zoals beschreven in de paragraaf "Sociaal vastgoed in exploitatie". Toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering vindt plaats indien er aanwijzingen zijn dat zich mogelijk een dergelijke waardedaling heeft voorgedaan. Aanwijzingen kunnen zijn: daling van vastgoedprijzen, daling van exploitatieresultaten van vastgoed, mogelijk kortere levensduur dan aanvankelijk geschat, hogere onrendabele investeringen dan aanvankelijk geschat e.d.

#### Actuele waarde ten behoeve van de toelichting

In de toelichting is de actuele waarde van Commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde zoals beschreven bij het Sociaal vastgoed in exploitatie. Woonkracht10 hanteert deze invulling van actuele waarde omdat haar primaire doelstelling is het beschikbaar stellen van huisvesting, en dat optimalisatie van het rendement van haar vastgoed slechts een ondergeschikte plaats in neemt.

### **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.

## **Commercieel vastgoed in ontwikkeling**

### Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

### Waardering en verwerking

De waardering en verwerking van deze post is gelijk aan Sociaal vastgoed in ontwikkeling.

## **Financiële vaste activa**

### **Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

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. Indien en voor zover Woonkracht10 in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

### **Andere deelnemingen**

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

### **Latente belastingvorderingen**

Actieve belastinglatenties zijn opgenomen, rekeninghoudend met tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latente is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (4,1%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (tarief 2012: 25%).

### **Lening u/g**

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

### **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.

### **Overige langlopende vorderingen**

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

### **Voorraden**

#### **Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe uren en toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

#### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe uren en toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

#### **Voorraad materiaal**

Waardering van de voorraad materiaal vindt plaats tegen de verkrijgingsprijs.

### **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.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **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. De waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

### **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 voorgecalculeerde 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**

#### **Leningen overheid en kredietinstellingen**

Leningen 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.

#### **Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden**

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting of een terugkooprecht die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting en het terugkooprecht worden jaarlijks gewaardeerd.

### **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.

## **7.4.5 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **Algemeen**

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde 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 zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

### **Opbrengstverantwoording algemeen**

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### **Bedrijfsopbrengsten**

#### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%.

#### Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### 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.

#### Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoop opbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

#### Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

### **Bedrijfslasten**

#### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op materiële vaste activa en goodwill worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur: casco 50 jaar, inrichting en installaties 20 jaar. Over grond wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

#### Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

#### Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

#### Lonen en 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 geïnclassificeerd 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 hierbij 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. Al aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, evenals de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

#### Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonkracht10, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

#### Overige bedrijfslasten

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

### Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

### Activeren van rentelasten

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

### Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkracht10 integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

**7.5 Toelichting op de geconsolideerde balans**

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2012      31-12-2011

**ACTIVA**

**7.5.1 Materiële vaste activa**

**7.5.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie**

Woningen en woongebouwen	320.901	328.456
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	40.840	41.770
Overige zaken	188	251
	<u>361.929</u>	<u>370.477</u>
Oorspronkelijke kosten	500.365	479.506
Cumulatieve afschrijvingen	-121.097	-112.543
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.791	-15.954
Boekwaarde per 1 januari	<u>370.477</u>	<u>351.009</u>
Nieuwbouw	293	18.166
Aankopen	0	205
Verbeteringsinvesteringen	587	2.299
Investeringen levensduurverlenging en energiemaatregelen Jeroen Boschlaan	1.011	
Overige (verbeterings)investeringen	612	615
Afschrijvingen	-15.031	-8.554
Desinvesteringen	-1.672	-425
Waardeveranderingen	5.652	7.163
Totaal mutaties	<u>-8.548</u>	<u>19.469</u>
Oorspronkelijke kosten	501.196	500.365
Cumulatieve afschrijvingen	-136.128	-121.097
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.139	-8.791
Boekwaarde per 31 december	<u>361.929</u>	<u>370.477</u>

De nieuwbouw betreft nagekomen kosten van reeds eerder opgeleverde nieuwbouwprojecten.

De desinvesteringen betreft de boekwaarde van de verkochte woningen.

De waardeveranderingen hebben betrekking op de terugnamen van reeds in voorgaande jaren toegepaste afwaarderingen voor de PMC Hendrik-Ido-Ambacht. Deze terugnamen houden verband met een toename van de bedrijfswaarde. De oorzaken hiervan worden nader toegelicht in de analyse op de bedrijfswaarde .

De WOZ waarde van het sociaal en commercieel vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2011 totaal € 1.671.000.000 (per 1 januari 2010 € 1.693.000.000).

Van de woningvoorraad per 31 december 2012 zijn 2.713 woningen bestemd voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting 381 woningen verkocht in de jaren 2013 tot en met 2017. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 45.528.000, de verkoopkosten € 4.380.000 en de boekwaarde bij verkoop € 6.387.000.

(Bedragen x € 1.000)

**7.5.1.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling**

	31-12-2012	31-12-2011
Saldo begin boekjaar	2.889	26.722
Bij: Investerings	6.522	4.749
Af: opgeleverde nieuwbouw	-293	-23.206
opgeleverde verbeteringsinvesteringen	-587	-2.299
opgeleverde verwerving en verbouwing vestigingskantoren	0	-3.077
Saldo einde boekjaar	<u>8.531</u>	<u>2.889</u>

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:

- Vorrinklaan (Dordrecht)	2.404	
- Pieter Zeemanlaan (Papendrecht)	1.924	414
- IJsvogelplein (Zwijndrecht)	1.447	
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	810	856
- Oude Mavo (Alblasserdam)	737	717
- Boerderij Randweg (Alblasserdam)	698	607
- Amberdreef (Papendrecht)	295	41
- Constantijn Huygenslaan (Papendrecht)	173	28
- Busstrooklocatie (Papendrecht)	0	62
- KDO gymzaal	15	
- Bochanen (Alblasserdam)	14	
- Nicolaas Beetsstraat (Alblasserdam)	6	
- Overtoom (Papendrecht)	4	4
- Alblasserwerf (Alblasserdam)	4	
- van Kijfhoekstraat (Hendrik-Ido-Ambacht)	0	97
- P.S. Gerbrandystraat (Papendrecht)	0	41
- Bouquet (Zwijndrecht)	0	20
- Koekoekstraat (Zwijndrecht)	0	2
	<u>8.531</u>	<u>2.889</u>

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

Gebouwen	5.409	5.541
Inventaris	356	394
Vervoermiddelen	333	301
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	785	1.086
	<u>6.883</u>	<u>7.322</u>
Boekwaarde begin boekjaar	7.322	5.998
Investerings	387	3.570
Desinvesteringen	-17	-1.487
Afschrijvingen	-809	-759
Boekwaarde einde boekjaar	<u>6.883</u>	<u>7.322</u>

De investeringen in 2012 betreffen:

- verbouwingen vestigingskantoren	€	169.000
- inventaris kantoren	€	48.000
- aanschaf diverse auto's	€	158.000
- ICT aanpassingen	€	12.000

De desinvesteringen betreft de inruil van ankele auto's. 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 Vastgoedbeleggingen**

31-12-2012 31-12-2011

**7.5.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie**

Woningen en woongebouwen	23.389	17.650
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	607	803
	<u>23.996</u>	<u>18.453</u>
Oorspronkelijke kosten	21.301	16.283
Cumulatieve afschrijvingen	-578	-467
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.270	
Boekwaarde per 1 januari	<u>18.453</u>	<u>15.816</u>
Nieuwbouw	5.604	5.040
Overige (verbeterings)investeringen	0	5
Afschrijvingen	-594	-112
Desinvesteringen	-151	-26
Waardeveranderingen	683	-2.270
Totaal mutaties	<u>5.542</u>	<u>2.637</u>
Oorspronkelijke kosten	27.746	21.301
Cumulatieve afschrijvingen	-1.172	-578
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.578	-2.270
Boekwaarde per 31 december	<u>23.996</u>	<u>18.453</u>

De nieuwbouw betreft het opgeleverde project Het Palaestra aan de Burgemeester Keizerweg te Papendrecht (€ 6.875.000) en een verlaging van de stichtingskosten van het in 2011 opgeleverde project De Markt aan de Veerweg te Papendrecht in verband met teruggave Btw wegens gedeeltelijk belaste verhuur (-/- € 280.000).

De desinvesteringen betreft de verkoop van 10 percelen grond. Een aantal woningen verkocht onder voorwaarden staan op erfpachtgrond. Na terugkoop worden deze woningen doorverkocht inclusief bijbehorende grond.

De reële waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 25,4 miljoen.

De splitsing op grond van de nieuwe RJ645 van de vastgoedportefeuille naar sociaal en commercieel vastgoed heeft geleid tot nadere splitsing van de bestaande PMC's. Hierdoor moest voor het commerciële vastgoed van de PMC's Alblasterdam en Papendrecht voor het eerst een afwaardering plaatsvinden van respectievelijk € 1.134.000 en € 1.444.000. Op grond van deze stelselwijziging zijn ook de vergelijkende cijfers aangepast. Voor een nadere toelichting op deze waardeveranderingen wordt verwezen naar de analyse op de bedrijfswaarde.

**7.5.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Oorspronkelijke contractprijs	33.299	31.723
Herwaarderingen	3.959	4.085
Boekwaarde per 1 januari	<u>37.258</u>	<u>35.808</u>
Verkopen	15.283	3.546
Terugkopen	-2.712	-1.971
Herwaardering	-1.804	-125
Totaal mutaties	<u>10.767</u>	<u>1.450</u>
Oorspronkelijke contractprijs	45.870	33.299
Herwaarderingen	2.155	3.959
Boekwaarde per 31 december	<u>48.025</u>	<u>37.258</u>

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2012	31-12-2011
Aantal woningen per 1 januari	245	239
Verkopen	115	20
Terugkopen	-18	-14
Aantal woningen per 31 december	<u>342</u>	<u>245</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.

Zie ook de toelichting bij de post opbrengst verkopen in toelichting op de winst- en verliesrekening.

### **7.5.2.3 Commercieel vastgoed in ontwikkeling**

Saldo begin boekjaar	7.841	638
Bij: Investerings	314	8.194
Af: waardeveranderingen	0	-991
Af: opgeleverde nieuwbouw (huur)	-5.604	0
Af: opgeleverde nieuwbouw (koop)	-2.228	
Saldo einde boekjaar	<u>323</u>	<u>7.841</u>

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:

- Palaestra (Papendrecht)	0	6.398
- Palaestra (Papendrecht) afwaardering	0	-991
- Cornelis Smitstraat (Alblasserdam)	0	1.484
- Lage Dijke (Papendrecht)	0	782
- Herstel optopwoningen Zonnestein/Eemstein (Zwijndrecht)	323	168
	<u>323</u>	<u>7.841</u>

### Bedrijfswaarde

De totale bedrijfswaarde van het sociaal en commercieel vastgoed per 31 december 2012 bedraagt € 553.513.000. De vergelijkbare boekwaarde op basis van historische kostprijs (exclusief reeds eerder doorgevoerde waardeverminderingen en boekwaarde erfpachtgronden) bedraagt per 31 december 2012 € 390.003.000. De totale overwaarde bedraagt € 163.510.000 en is als volgt opgebouwd.

<i>Bedragen x € 1.000</i>			
Vergelijking bedrijfswaarde ten opzichte van boekwaarde op PMC niveau	Bedrijfs- waarde	Boek- waarde	Over- waarde
<u>Sociaal vastgoed in exploitatie</u>			
PMC Alblasserdam	119.597	88.588	31.009
PMC Papendrecht	179.303	119.381	59.922
PMC Zwijndrecht	192.069	115.095	76.974
PMC Hendrik-Ido-Ambacht	38.864	42.003	-3.139
	529.833	365.067	164.766
<u>Commercieel vastgoed in exploitatie</u>			
PMC Alblasserdam	4.153	5.287	-1.134
PMC Papendrecht	7.238	8.682	-1.444
PMC Zwijndrecht	12.289	10.967	1.322
	23.680	24.936	-1.256
<b>Totaal sociaal en commercieel vastgoed</b>	<b>553.513</b>	<b>390.003</b>	<b>163.510</b>

Als gevolg van het toepassen van de nieuwe RJ645 is het vastgoed gesplitst in sociaal en commercieel vastgoed. Deze splitsing heeft geleid tot uitbreiding van het aantal PMC's.

Voor het sociaal vastgoed in exploitatie is de bedrijfswaarde van de PMC Hendrik-Ido-Ambacht € 3.139.000 lager dan de boekwaarde. Tot en met 31 december 2011 was bij deze PMC reeds € 8.791.000 afgewaardeerd. In 2012 resulteert dit in een terugname van € 5.652.000 op de reeds eerder toegepaste afwaardering.

Voor het commercieel vastgoed in exploitatie is de bedrijfswaarde van de PMC's Alblasserdam en Papendrecht respectievelijk € 1.134.000 en € 1.444.000 lager dan de boekwaarde (totaal € 2.578.000). Omdat er sprake is van een stelselwijziging is op het commercieel vastgoed (in exploitatie en in ontwikkeling) in totaal een bijzondere waardevermindering van € 3.261.000 in de vergelijkende cijfers over 2011 verwerkt. Uiteindelijk vindt in 2012 een terugname plaats van € 683.000. Dit betreft voor PMC Alblasserdam € 265.000 en voor PMC Papendrecht € 418.000.

De mutaties van deze afwaarderingen, per saldo een terugname van totaal € 6.335.000, zijn verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post overige waardeveranderingen vaste activa.

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening zijn conform de uitgangspunten van de meerjarenbegroting 2013-2022 waarbij is aangesloten bij de parameters die gehanteerd worden door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) met uitzondering van de waardering van grond en de huurstijging na het vijfde jaar. De restwaarde van de grond is in de bedrijfswaarde gelijk aan de historische kostprijs van de grond. Voor de huurstijging na het vijfde jaar is uitgegaan van 3,0% (inflatie + 1,0%). De huurharmonisatie is voor de eerste vijf jaren ingerekend en gebaseerd op een mutatiegraad van 7%. De disconteringsvoet bedraagt evenals in 2011 5,25%.

Aangezien diverse bezuinigingsmaatregelen zijn ingerekend is ook de verhuurdersheffing, gebaseerd op het regeerakkoord Rutte II, in de bedrijfswaarde berekeningen meegenomen. De saneringsheffing is conform de richtlijnen buiten beschouwing gelaten.

In bedrijfswaarde gehanteerde stijgingspercentages:

	jaar- rekening	2013	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
Jaarlijkse huurverhogingen	2012	3,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	2011	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderiving leegstand	2012	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	2011	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Indexering reparatie- en mutatieonderhoud	2012	2,25%	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	2011	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Indexering planmatig en groot onderhoud	2012	2,25%	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	2011	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Indexering overige bedrijfslasten (belastingen verzekeringen en algemeen beheer)	2012	2,25%	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	2011	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

De bedrijfswaarde is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 37.071.000. Het verloop ten opzichte van vorig verslagjaar is als volgt.

Bedragen x € 1.000

Totaal bedrijfswaarde verslagjaar	553.517
Totaal bedrijfswaarde vorig verslagjaar	<u>516.446</u>
Toename ten opzichte van vorig verslagjaar	<u><b>37.071</b></u>

Specificatie verloop verslagjaar:

**AUTONOME ONTWIKKELING**

Effect opschuiven verslagjaar	-5.819
Minimum einde levensduur van 10 naar 15 jaar	<u>22.656</u>
	<b>16.837</b>

<b>PARAMETERWIJZIGINGEN</b>	
Huren	55.799
Verkopen	-174
Onderhoudsuitgaven	522
Overige bedrijfsuitgaven	603
	<b>56.750</b>
<b>NIVEAUWIJZIGINGEN</b>	
Huren	28.546
Onderhoudsuitgaven	13.185
Overige bedrijfsuitgaven	6.496
Sectorspecifieke heffing	-67.917
	<b>-19.690</b>
<b>VOORRAADMUTATIES</b>	
Nieuwbouw	5.776
Aankopen	46
Verkopen	-8.556
	<b>-2.734</b>
<b>RENTABILITEITSWAARDE CORRECTIE</b>	
	<b>-14.092</b>
	<hr/>
Totaal mutaties verslagjaar	<b>37.071</b>

De belangrijkste afwijkingen in de bedrijfswaarde worden hierna toegelicht.

#### Autonome ontwikkeling

Door het opschuiven van het verslagjaar 2011 naar 2012 is de bedrijfswaarde met € 5,8 miljoen afgenomen. Voor complexen met een restant levensduur korter dan 15 jaar waarvoor nog geen sloopbesluit is genomen wordt op grond van de nieuwe Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving de restant levensduur op 15 jaar gesteld. Vorig jaar was dit 10 jaar. Hierdoor neemt de totale bedrijfswaarde toe met € 22,7 miljoen.

#### Parameterwijzigingen

Als gevolg van parameterwijzigingen neemt de contante waarde van de huren toe met € 56,8 miljoen. In de bedrijfswaardeberekening ultimo 2011 werd gerekend met een jaarlijkse huurverhoging gelijk aan de verwachte inflatie. In de bedrijfswaardeberekening per 31 december 2012 wordt gerekend met een verwachte inflatie verhoogd met 1 procent ter (gedeeltelijke) compensatie van de sectorheffingen. De jaarlijkse huurverhogingen worden op woningniveau afgetopt op 85% van de maximaal redelijke huurprijs. De maximaal redelijke huurprijs wordt alleen geïndexeerd met het verwachte inflatiepercentage.

#### Niveauijzigingen

- Huren: jaarlijks worden de huurprijzen in de bedrijfswaarde geactualiseerd. Door een hoger gerealiseerde huurverhoging 2012 dan in de bedrijfswaarde van vorig jaar was ingerekend is de contante waarde van de huren eveneens toegenomen. Dit jaar is ook aandacht besteed aan de toepassing in de bedrijfswaarde van de maximaal redelijke huur. Bij een aantal complexen heeft dit geleid tot een verhoging van de aftoppingsgrens en is de contante waarde van de huren toegenomen.

- Onderhoudsuitgaven: de onderhoudsuitgaven werden vorig jaar 'bevroren' tot en met 2014. Vanwege verdere bezuinigingen zijn de onderhoudsuitgaven dit jaar 'bevroren' tot en met 2017. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde
- Overige bedrijfsuitgaven: doordat de kosten voor leefbaarheid en projectontwikkeling niet meer worden toegerekend aan het exploiteren van de vastgoedportefeuille zijn deze kosten voor de bedrijfswaarde-berekening uit de overige bedrijfslasten gehaald. Ook dit heeft een verhogend effect op de bedrijfswaarde.
- Sectorspecifieke heffing: er is rekening gehouden met de effecten van de in het Regeerakkoord aangekondigde sectorheffingen. Voor Woonkracht10 zijn deze heffingen ten opzichte van vorig jaar sterk verhoogd van € 3,5 miljoen naar bijna € 10 miljoen structureel per jaar. Dit leidt tot een aanzienlijke afname van de bedrijfswaarde.

#### Vorraadmutaties

In 2012 is het nieuwbouwproject Het Palaestra opgeleverd. Het betreft 31 vrije sector huurwoningen aan de Burgemeester Keizerweg in Papendrecht. De bedrijfswaarde bedraagt € 5,8 miljoen. In 2012 is een woning aangekocht en er zijn 82 huurwoningen verkocht.

#### Rentabiliteitswaarde correctie

Op grond van de nieuwe Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving mag de rentabiliteitswaarde correctie geen onderdeel meer uitmaken van de bedrijfswaarde. Dit leidt tot een daling van € 14,1 miljoen.

**7.5.3 Financiële vaste activa**

31-12-2012      31-12-2011

**7.5.3.1 Andere deelnemingen**

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

Boekwaarde begin boekjaar	1.287	2.342
Boekwaarde desinvesteringen:		
- uitkeringen	0	-429
- resultaten boekjaar	-26	-626
Boekwaarde einde boekjaar	<u>1.261</u>	<u>1.287</u>

Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f. (V.O.C.)	330	348
Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V. (Stadsherstel)	929	937
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
	<u>1.261</u>	<u>1.287</u>

Woonkracht10 heeft een financieel belang van 30% in de V.O.C.. 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, waarvan circa 1.800 door de V.O.C. bestaande uit 900 sociale huur, 400 sociale koop en 500 vrije sector woningen. In 2012 is geen uitkering 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 7.5.15 in deze jaarrekening.

**7.5.3.2 Latente belastingvorderingen**

Boekwaarde begin boekjaar	3.291	2.770
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties	0	600
Desinvesteringen: verminderingen actieve belastinglatenties	-1.198	-79
Boekwaarde einde boekjaar	<u>2.093</u>	<u>3.291</u>

Waarderingsverschil leningen o/g	298	422
Waarderingsverschil materiële vaste activa (verkoop)	1.795	2.395
Voorwaartse verliescompensatie	0	474
	<u>2.093</u>	<u>3.291</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 (2011: 25,0%) en een disconteringsvoet van 4,14%. De nominale waarde van de latenties bedraagt € 2.328.000 (2011: € 3.106.000). In het boekjaar 2013 zal hiervan naar verwachting € 203.000 verrekend kunnen worden.

(Bedragen x € 1.000)

**7.5.3.3 Lening u/g**

	31-12-2012	31-12-2011
Boekwaarde begin boekjaar	5.166	5.205
Investerings: toevoeging rente certificaten WIF	61	0
Desinvesteringen: ontvangen aflossingen	-40	-39
Boekwaarde einde boekjaar	<u>5.187</u>	<u>5.166</u>
Belegging BNG	2.269	2.269
Certificaten Wooninvesteringsfonds	2.797	2.736
Overige leningen	121	161
	<u>5.187</u>	<u>5.166</u>

De lening aan het Wooninvesteringsfonds betreft een achtergestelde lening van 5 certificaten ad. € 500.000 per certificaat inclusief bijgeschreven rente. Ten aanzien van deze instelling kan worden vermeld dat in 2012 geen rente meer is uitgekeerd, de instelling onder verscherpt toezicht is gesteld en er onzekerheid is of de herfinanciering van gelden begin 2015 mogelijk is. Het Wooninvesteringsfonds geeft aan dat door de onzekerheden op dit moment geen betrouwbare andere waarde kan worden bepaald. Het Wooninvesteringsfonds is bezig met het maken van een herstelplan. De overige leningen komen voort uit eerdere verslagjaren en zijn op verzoek al eerder 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.

**7.5.3.4 Te vorderen BWS-subsidies**

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

Boekwaarde begin boekjaar	343	461
Investerings: ontvangen bijdragen	-137	-138
Desinvesteringen: te ontvangen rente	16	20
Boekwaarde einde boekjaar	<u>222</u>	<u>343</u>

**7.5.3.5 Overige langlopende vorderingen**

Boekwaarde begin boekjaar	1.047	8
Investerings: kapitaalverstrekking Forta Ontwikkeling BV/VOF Koningshof	0	1.042
Desinvesteringen: ontvangen aflossingen	-128	-3
Boekwaarde einde boekjaar	<u>919</u>	<u>1.047</u>
Rekening-courant tussen Forta Ontwikkeling BV en VOF Koningshof	916	1.041
Bijdrage regiokopkosten	3	6
	<u>919</u>	<u>1.047</u>

**7.5.4 Voorraden**

**7.5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Teruggekochte VOV woningen	302	720
	<u>302</u>	<u>720</u>

De post 'teruggekochte VOV woningen' betreft 2 woningen die in 2012 zijn teruggekocht, maar nog niet opnieuw verkocht konden worden. Deze woningen zijn begin 2013 verkocht.

(Bedragen x € 1.000)

**7.5.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

	31-12-2012	31-12-2011
Zonnestein / Eemstein (Zwijndrecht)	1.614	1.392
Koningshof (Zwijndrecht)	1.214	1.164
Wipmolen (Alblasserdam)	850	819
Koninginneweg (Zwijndrecht)	711	741
Dam 143 (Alblasserdam)	150	150
Vorrinklaan (Dordrecht)	0	550
Diverse projecten in onderzoeksfase	0	52
	<u>4.539</u>	<u>4.868</u>

De hierboven vermelde posities van Koningshof en Koninginneweg 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.

**7.5.4.3 Materiaal**

Beginvoorraad	89	102
Bij: Inkopen	55	34
Af: Verbruik	-75	-47
Eindvoorraad	<u>69</u>	<u>89</u>

**7.5.5 Onderhanden projecten**

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

In 2012 zijn de laatste 5 woningen van het project Marktmeester verkocht.

**7.5.6 Vorderingen**

**7.5.6.1 Huurdebiteuren**

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

Zittende huurders:		
Periode		
minder dan 1 maand	141	131
1 tot 2 maanden	73	69
2 tot 3 maanden	48	89
meer dan 3 maanden	198	185
	<u>460</u>	<u>474</u>
Vertrokken huurders	212	172
WSNP	60	40
Betalingsregelingen	139	111
	<u>871</u>	<u>797</u>
Voorziening huurdebiteuren	-190	-187
	<u>681</u>	<u>610</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totaal te ontvangen huren en vergoedingen bedraagt voor 2012 1,26% en voor 2011 1,18%.

(Bedragen x € 1.000)

**7.5.6.2 Gemeenten**

	31-12-2012	31-12-2011
Wet voorziening gehandicapten	14	15
Gemeente Alblasterdam (bijdrage nieuwbouw C. Smitstraat)	95	1
Gemeente Papendrecht (bijdrage nieuwbouw De Markt en Het Palaestra)	111	15
Gemeente Zwijndrecht	0	31
	<u>220</u>	<u>62</u>

**7.5.6.3 Belastingen en premies**

Vennootschapsbelasting boekjaar 2008	80	80
Vennootschapsbelasting boekjaar 2009	7	7
Vennootschapsbelasting boekjaar 2010	473	473
Vennootschapsbelasting boekjaar 2011	465	465
Omzetbelasting (suppletie diverse projecten)	555	
	<u>1.580</u>	<u>1.025</u>

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.

**7.5.6.4 Overige vorderingen**

Diverse personen, schade aan woningen e.d.	243	285
Te vorderen pensioenpremies (teveel betaalde voorschotten)	0	1
Te vorderen erfpacht	69	70
Diversen	269	278
Voorziening overige debiteuren	-87	-120
	<u>494</u>	<u>514</u>

**7.5.6.5 Overlopende activa**

Niet vervallen BWS-subsidie	27	27
Niet vervallen bijdrage regiokopkosten	2	2
Nog te ontvangen bedragen nieuwbouwprojecten	203	
Vooruitbetaalde kosten	36	34
Niet vervallen rente	75	75
Diversen	93	9
	<u>436</u>	<u>147</u>

(Bedragen x € 1.000)

**7.5.7 Liquide middelen**

31-12-2012      31-12-2011

Kassen	3	4
Rekening-courant Rabobank	217	792
Rekening-courant ING Bank	2.742	2.618
Rekening-courant BNG	20.384	0
Overige spaarrekeningen en deposito's	37	36
Direct opeisbaar	23.383	3.450
Depot Margin calls	1.900	
	<u>25.283</u>	<u>3.450</u>

Woonkracht10 heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van € 20.000.000.

Depot Margin calls betreft een gestort bedrag wegens de negatieve marktwaarde van een derivaat. Bijstorting of terugontvangst vindt plaats afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde. Bij eventuele afwikkeling van dit derivaat wordt het gehele bedrag terugontvangen.

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2012    31-12-2011

**PASSIVA**

**7.5.8    Eigen vermogen**

**7.5.8.1    Overige reserves**

Saldo begin boekjaar	92.566	81.401
Invloed stelselwijziging	-3.261	0
Herrekend eigen vermogen begin boekjaar	89.305	81.401

Ongerealiseerde waardeinstijgingen verkopen onder voorwaarden	7.658	236
Jaarresultaat	4.773	7.668
Totaal mutaties verslagjaar	12.431	7.904

Saldo einde boekjaar	101.736	89.305
----------------------	---------	--------

Verkopen onder voorwaarden

Opbrengst verkopen onder voorwaarden	12.121	2.121
Boekwaarde van verkochte woningen	-1.769	-26
Kostprijs van nieuwbouw	-2.336	-1.801
Verkoopkosten	-358	-58
Resultaat verkopen onder voorwaarden	7.658	236

**7.5.9    Egalisatierekening**

Saldo begin boekjaar	505	677
Toevoeging rente	23	31
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-201	-203
Saldo einde boekjaar	327	505

**7.5.10    Voorzieningen**

**7.5.10.1    Overige voorzieningen**

Saldo begin boekjaar	2.458	1.652
Mutaties boekjaar	-451	806
Saldo einde boekjaar	2.007	2.458

Voorziening kosten reeds opgeleverde projecten	1.145	1.652
Voorziening deelneming vof Koningshof	500	500
Voorziening loopbaanontwikkelplan	153	127
Voorziening jubileum gratificaties	209	179
	2.007	2.458

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

Vorig jaar werd onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen vermeld dat nog geen overeenstemming met de aannemer was bereikt omtrent de aansprakelijkheid van de herstelkosten van een reeds opgeleverd project. Deze overeenstemming is in 2012 bereikt. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van deze voorziening.

Gezien het specifieke karakter van het project Koningshof in deelneming vof Koningshof is in 2011 een voorziening gevormd van € 500.000 vanwege een verwacht verlies.

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2012      31-12-2011

**7.5.11    Langlopende schulden**

**7.5.11.1    Leningen overheid en kredietinstellingen**

Schuldrestant begin boekjaar	314.455	321.483
Nieuwe leningen	44.000	42.000
Mutatie variabele roll-over lening	0	-4.000
Reguliere aflossingen	-36.844	-40.412
Vervroegde aflossingen	0	-4.616
Schuldrestant einde boekjaar	<u>321.611</u>	<u>314.455</u>
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-27.096</u>	<u>-36.876</u>
Saldo langlopende schulden	<u><u>294.515</u></u>	<u><u>277.579</u></u>

Eind 2012 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 4,1% (2011: 4,3%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per 31-12-2012 heeft € 167 miljoen een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 131 miljoen heeft een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar. Van de totale leningportefeuille wordt € 318.622.000 geborgd door het WSW.

**7.5.11.2    Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden**

Saldo begin boekjaar	35.891	34.221
Verkopen	15.283	3.547
Terugkopen	-2.604	-1.751
Herwaardering	-1.251	-126
Saldo einde boekjaar	<u><u>47.319</u></u>	<u><u>35.891</u></u>

**7.5.11.3    Waarborgsommen**

Saldo begin boekjaar	27	22
Bij: ontvangen waarborgsommen	1	12
Af: terugbetaalde waarborgsommen	-3	-7
Saldo einde boekjaar	<u><u>25</u></u>	<u><u>27</u></u>

**7.5.12    Kortlopende schulden**

**7.5.12.1    Schulden aan kredietinstellingen**

	<u><u>0</u></u>	<u><u>6.197</u></u>
--	-----------------	---------------------

Vanwege het aanhouden van een liquiditeitsbuffer is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit van € 20 miljoen bij huisbankier BNG.

**7.5.12.2    Schulden aan gemeenten**

gemeente Papendrecht - Veerpromenade (grond Marktmeester)	0	1.099
gemeente Zwijndrecht - diversen	37	3
gemeente Zwijndrecht - diversen	19	3
gemeente Papendrecht - diversen	54	212
gemeente Alblasterdam - diversen	40	39
	<u><u>150</u></u>	<u><u>1.353</u></u>

**7.5.12.3    Schulden aan leveranciers**

	<u><u>4.519</u></u>	<u><u>4.216</u></u>
--	---------------------	---------------------

(Bedragen x € 1.000)

**7.5.12.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	31-12-2012	31-12-2011
Loonheffing	308	306
Omzetbelasting	425	710
Vennootschapsbelasting	2.592	0
	<u>3.325</u>	<u>1.016</u>

De post loonheffing betreft de afdracht van december. De vennootschapsbelasting betreft de verschuldigde belasting over 2012.

**7.5.12.5 Onderhanden projecten**

Da Vinci Vorrinklaan	451	687
	<u>451</u>	<u>687</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.

**7.5.12.6 Overige schulden**

Afrekening servicekosten	855	1.406
Af te dragen pensioenpremies	0	3
Rekening-courant tussen VOF Koningshof en Kanters Projektontwikkeling	916	1.041
Diversen	33	209
	<u>1.804</u>	<u>2.659</u>

**7.5.12.7 Aflossingsverplichting komend boekjaar**

	<u>27.096</u>	<u>36.876</u>
--	---------------	---------------

**7.5.12.8 Overlopende passiva**

Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	6.460	6.268
Nog te betalen kosten nieuwbouwprojecten	1.003	
Nog te betalen onderhoudskosten 2012	328	
Vooruitontvangen huren	687	765
Vooruitontvangen huurtoeslag	328	342
Reservering verlofdagen	381	369
Waterschapslasten oude jaren	0	550
Overige bedragen	512	263
	<u>9.699</u>	<u>8.557</u>

## 7.5.13 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 2012 mogelijke financiële claim voor Woonkracht10 uit hoofde van haar obligoverplichting bedraagt maximaal € 12,8 miljoen (2011 € 11,8 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, wat 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. In 2012 heeft de financiële afwikkeling met de gemeente plaatsgevonden.

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.

In maart 2013 heeft het bestuur van de V.O.C. besloten dat er wordt gestreefd naar opheffing van de V.O.C. per uiterlijk 31 december 2013. Per deze einddatum zal een herberekening worden gemaakt van de vermogensverdeling. De kosten van herstel van zettingen aan huurwoningen en sociale koopwoningen komen in alle clusters voor rekening van de betreffende corporatie. Dit geldt voor zowel voor de tot nu toe gemaakte kosten als voor eventuele toekomstige kosten. Eventuele kosten aan vrije sector koopwoningen komen voor rekening van de corporatie die aanpalend aan deze koopwoningen sociale huurwoningen heeft gerealiseerd. Dit betekent dat de totale kosten met betrekking tot de zettingen in de clusters 1.2 tot een met 1.4 en 1.8, totaal € 1.555.513, in de resultaatverdeling van de V.O.C. niet ten laste komt van Woonkracht10. Dit besluit zal worden meegenomen in de eindafrekening van de V.O.C. per 31 december 2013. Genoemde besluiten worden als een samenhangend geheel beschouwd.

### **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**

Als gevolg van 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 2012 bedraagt 106% (2011: 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 2013 bedraagt de verplichting nog € 46.650.

### **Bankgaranties**

Bij de BNG lopen bankgaranties voor Zonnestein / Eemstein van € 149.812 en voor ons kantoor aan de Rotterdamseweg van € 22.470.

### **Claims**

Stichting Woonkracht10 heeft van een projectontwikkelaar een claim ontvangen in 2010 van circa € 1 miljoen wegens gedeelde projectomzet. Tot op heden is daar geen juridisch vervolg aan gegeven door de projectontwikkelaar. De jurist van Woonkracht10 verwacht dat deze claim door de rechter niet ontvankelijk wordt verklaard. Er is daarom geen voorziening voor opgenomen. De termijn van het opstarten van enige civiel rechterlijke procedure is al meerdere malen door de projectontwikkelaar uitgesteld. Ook nu weer is een procedure uitgesteld vanwege het feit dat partijen in overleg zijn om tot een minnelijke oplossing te komen aangaande het vermeende geschil. De vermeende projectomzetsderving als door AB van Pelt Projectontwikkeling was ingebracht, is de afgelopen 2 jaar teruggebracht tot een nul, mede vanwege een hernieuwd voorstel voor samenwerking voor de locatie Bouquet. De verwachting is medio 2013 tot een

nieuwe afspraak te komen voor een hernieuwde samenwerking, waarmee formeel en definitief de vermeende claim komt te vervallen.

#### **Grond Da Costastraat**

In 2012 is geconstateerd dat 52 woningen aan de Da Costastraat in Zwijndrecht formeel nog op gemeentegrond staan. Gezien het bouwjaar (1981) en gezien de handelwijze van gemeente en de rechtsvoorganger van Woonkracht10, stelt Woonkracht10 zich op het standpunt van bevrijdende verjaring. De formele procedure daartoe zal in de eerste helft van 2013 door Woonkracht10 worden gestart. De uitkomst van een formele procedure is onzeker en vormt daarmee een risico.

#### **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.

#### **Nog te storten geldleningen**

Van de in 2012 aangetrokken geldleningen vindt de storting van twee leningen, beiden met een hoofdsom van € 10 miljoen, plaats in respectievelijk 2013 en 2014.

#### **Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken**

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van huurwoningen € 5.965.000. De aangegane verplichtingen met betrekking tot verbeteringen en planmatig onderhoud bedragen respectievelijk € 1.826.000 en € 347.000.

#### **Derivatenportefeuille**

Woonkracht10 beschikt over een derivatenportefeuille met een totale hoofdsom van € 71 miljoen en past kostprijs-hedgeaccounting toe waardoor de derivaten niet in de balans zijn opgenomen. Voor een verdere toelichting op de derivatenportefeuille en de hedgedocumentatie verwijzen wij u naar de toelichting in paragraaf 7.5.14.

### **7.5.14 Treasury**

#### **Ontwikkelingen 2012**

Woonkracht10 stuurt actief op zowel het renterisico (door het gebruik van derivaten) en de liquiditeitsrisico's die het gevolg kunnen zijn van het gebruik van derivaten. In dat kader is beleid vastgelegd in het treasury-statuut. In 2012 is conform dit treasury-statuut gewerkt. De actualiteit rondom derivaten is voor Woonkracht10 wel aanleiding geweest om nogmaals kritisch naar haar treasurybeleid te kijken. Voor 2013 is een nieuw treasury-statuut voorgesteld waarin nog meer zekerheden zijn ingebouwd.

In 2012 is de Beleidsregel van het ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voor het gebruik van financiële derivaten ingegaan. Ook de basisrentelening valt onder deze beleidsregel. Vanaf 1 oktober 2012 mogen uitsluitend nog rentecaps en payer swaps worden afgesloten. Voor payer swaps geldt dat de looptijd niet langer mag zijn dan het lopende jaar en de eerstvolgende negen kalenderjaren daarna. Daarnaast is een aantal andere voorwaarden gesteld aan het afsluiten van nieuwe derivatentransacties.

In de beleidsregels wordt verder voorgeschreven dat een liquiditeitsbuffer die een rentedaling van 2% kan opvangen dient te worden aangehouden indien er liquiditeitsverplichtingen voortvloeiend uit de derivatenportefeuille bestaan.

Alle bestaande derivatenproducten mogen gehandhaafd blijven, behalve als er in de desbetreffende contracten toezichtsbelemmerende bepalingen zijn opgenomen. Corporaties waarbij er sprake is van toezichtsbelemmerende bepalingen dienen een plan van aanpak op te stellen om de derivatenportefeuille voor wat betreft deze derivatencontracten binnen een redelijkerwijs haalbaar te achten termijn af te bouwen.

Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is in 2012 een inventarisatie naar toezicht belemmerende bepalingen binnen derivatencontracten gedaan. Woonkracht10 heeft haar bevindingen aan het CFV verstrekt. Naar aanleiding van uitkomsten van de inventarisatie zal moeten blijken welke vervolgstappen ondernomen moeten worden.

## **Verantwoording 2012**

### Treasurycommissie

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie ingesteld bestaande uit de manager Financiën, twee medewerkers Financiën, Verslaglegging & Treasury en een externe treasuryspecialist. Deze commissie heeft een treasury-statuut opgesteld, normen vastgesteld, risico's geïnventariseerd en acties voorgesteld. Jaarlijks wordt het treasurystatuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. De concerncontroller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert hierover onafhankelijk aan het bestuur. Minimaal vier maal per jaar worden meerjaren liquiditeitsprognoses gemaakt op grond waarvan, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasurystatuut, acties worden ondernomen. Vier maal per jaar wordt een uitgebreide treasuryrapportage opgesteld waarin onder andere de thema's renterisico, portefeuillerisico, WSW kasstroomtoets, ontwikkeling financieringssaldo, ICR, DSCR, Loan to Value, Duration, financiering per Vhe, etcetera aan bod komen.

### Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume

Op basis van de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van de kasstroomprognoses over de periode 2012-2016 is Woonkracht10 onverminderd kredietwaardig. Het huidige resterende vrijgegeven faciliteringsvolume voor de periode 2012-2013 bedraagt € 25 miljoen.

### Risicobeheersing

In 2012 is een aantal aanvullende risico beheersingsmaatregelen op het gebied van treasury ingevoerd. Het treasurystatuut is verder 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. Het hoofdstuk beleggen is geschrapt uit het treasurystatuut en is niet langer toegestaan. Woonkracht10 houdt zich in haar treasurystatuut onverkort aan de per 1 oktober 2012 ingegane beleidsregels voor derivaten en basisrenteleningen. Er wordt door Woonkracht10 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. Er wordt een liquiditeitsbuffer aangehouden om de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2% te kunnen voldoen. Dit kan in de vorm van faciliteringsvolume bij het WSW, ruimte op variabele roll-overleningen of het niet opgenomen gedeelte van de bancaire kredietfaciliteit.

#### 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 vermogensbehoefte. Ultimo december 2012 ligt het renterisico in de periode 2013 tot en met 2022 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.

#### 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. Deze risico's zijn niet van dien aard dat hierop actie hoeft te worden genomen.

#### 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. Het risico dat Woonkracht10 is hierin loopt is beperkt.

#### 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 aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten permanent beschikbaar. Conform de beleidsregels voor financiële derivaten wordt door woonkracht10 een liquiditeitsbuffer aangehouden om aan de liquiditeitsverplichtingen te kunnen voldoen in het geval van marktwaardeverrekening bij een rentedaling van maximaal 2% (circa € 13,8 miljoen ultimo 2012). Ditzelfde geldt ook voor het geval dat het WSW een beroep doet op onze obligoverplichting (€ 12,5 miljoen per 31-12-2012). Het totaal van de liquiditeitsbuffer (banktegoed en kredietfaciliteiten) bedraagt per ultimo 2012 ruim € 41 miljoen. Dit is nog exclusief het niet benutte deel van het faciliteringsvolume WSW van € 25 miljoen ultimo 2012. De kredietfaciliteit bij de BNG (€ 20 miljoen) is wederzijds dagelijks opzegbaar.

#### **Aangetrokken leningen en renteconversies**

In 2012 zijn 5 leningen gestort met een totale hoofdsom van € 44 miljoen. Hiervan betrof één lening een uitgestelde storting uit 2010 met een hoofdsom van € 10 miljoen. Er zijn in 2012 twee nieuwe leningen met een totale hoofdsom van € 20 miljoen aangetrokken met storting in toekomstige jaren. Voor een viertal leningen met een totale hoofdsom van € 8,7 miljoen zijn in 2012 nieuwe renteaftspraken gemaakt.

Aangetrokken leningen	Hoofdsom	percentage	Stortingdatum	Looptijd
Fixe lening	€ 10 miljoen	3,17%	1-3-2012	8 jaar
Basisrentelening	€ 10 miljoen	1 mnd EUR	1-3-2012	30 jaar
Roll-over lening	€ 7 miljoen	6 mnd EUR	1-3-2012	8 jaar
Roll-over lening	€ 7 miljoen	3 mnd EUR	2-8-2012	7 jaar
Roll-over lening	€ 10 miljoen	6 mnd EUR	1-10-2012	8 jaar
Roll-over lening	€ 10 miljoen	6 mnd EUR	2-4-2013	8 jaar
Fixe lening	€ 10 miljoen	3,85%	2-6-2014	20 jaar
<b>Totaal</b>	<b>€ 64 miljoen</b>			
Renteconversie	Hoofdsom	percentage	conversiedatum	Looptijd
Annuïtaire lening	€ 3.230.377	2,11%	1-10-2013	5 jaar
Annuïtaire lening	€ 2.153.453	3,35%	1-5-2013	20 jaar
Annuïtaire lening	€ 1.502.198	3,05%	1-6-2014	10 jaar
Lineaire lening	€ 1.842.105	3,10%	1-8-2014	10 jaar
<b>Totaal</b>	<b>€ 8.728.133</b>			

De aangetrokken basisrentelening met hoofdsom € 10 miljoen gaat van start op 2 mei 2014. Vanaf 1 maart 2012 is de hoofdsom beschikbaar als een roll-over met depositofaciliteit. Een overzicht van het saldoverloop in 2012 van de leningportefeuille is opgenomen in paragraaf 7.5.10.

### 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.

#### Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Derivaten zijn financiële producten die corporaties gebruiken om hun risicoprofiel te verkleinen. Bij derivaten (zoals bijvoorbeeld swaps) 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. 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 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 payer 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 Woonkracht10

Tegenpartij	Gem. rente	Aantal	Hoofdsom	Threshold	Marktwaaarde per 31-12-2012
ABN AMRO	4,2%	5	€ 32 miljoen	€ 5,0 miljoen	€ - 7,0 miljoen
Artesia	4,1%	1	€ 5 miljoen		€ - 0,4 miljoen
Deutsche Bank	3,6%	1	€ 10 miljoen	€ 5,0 miljoen	€ - 1,8 miljoen
ING	4,6%	1	€ 7 miljoen		€ - 1,2 miljoen
Rabobank	4,1%	2	€ 17 miljoen	€ 4,5 miljoen	€ - 3,6 miljoen
Totaal	4,1%	10	€ 71 miljoen		€ - 13,8 miljoen

De totale derivatenportefeuille van Woonkracht10 bedraagt ultimo 2012 € 71 miljoen. De marktwaaarde van de portefeuille bedraagt ultimo 2012 circa € 13,8 miljoen negatief (ultimo 2011: € 9,7 miljoen negatief). Als gevolg van renteontwikkelingen zijn de marktwaaarden van de swaps continu aan verandering onderhevig.

Voor de berekening van de marktwaaarde per balansdatum wordt gebruikt gemaakt van eigen marktwaaarde-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. Renteswaps worden door Woonkracht10 nooit afgesloten voor toekomstige financiering van (onzekere) investeringen.

De derivatenportefeuille van Woonkracht10 kent ultimo 2012 acht al lopende renteswaps met een nominale waarde van € 51 miljoen. Deze renteswaps hebben een onderliggende waarde tot het einde van de looptijd in de vorm van roll-overleningen. Hierdoor ontstaat per saldo een lening met een vaste rente. Daarnaast zijn er in 2011 twee renteswaps aangetrokken die in 2013 pas van start gaan. De nominale waarde van deze renteswaps bedraagt € 20 miljoen. Voor de payer swap die per april 2013 start is tot het einde van de looptijd onderliggende financiering aangetrokken. Voor de payer swap vanaf per december 2013 is nog geen onderliggende financiering aangetrokken. De financieringsbehoefte in 2013 vanuit herfinanciering van bestaande leningen is groter dan de nominale waarde van deze toekomstige ongedekte positie. Woonkracht10 zal de financieringsbehoefte gebruiken om deze positie af te dekken.

#### 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 voor de eerste keer "gecalled" om een zekerheid te storten ter hoogte van € 0,9 miljoen. Woonkracht10 heeft in haar treasurybeleid voldoende rekening gehouden met de mogelijkheid tijdelijk zekerheden te moeten storten. Per 31

maart 2013 bedraagt het totale gestorte onderpand € 1,8 miljoen. Het risico van deze storting is gering; het bedrag is rentegevend en bij een stijgende rente zal het gedeeltelijk of geheel weer terug komen bij Woonkracht10.

#### Overzicht margin call verplichtingen 2012

datum	marktwaarde	margin call	totaal in onderpand
jan-12	- € 5,1 miljoen	-	-
feb-12	- € 5,8 miljoen	€ 0,9 miljoen	€ 0,9 miljoen
mrt-12	- € 8,9 miljoen	-	€ 0,9 miljoen
apr-12	- € 6,8 miljoen	-	€ 0,9 miljoen
mei-12	- € 7,0 miljoen	-	€ 0,9 miljoen
jun-12	- € 7,2 miljoen	€ 3,0 miljoen	€ 3,9 miljoen
jul-12	- € 6,8 miljoen	- € 2,0 miljoen	€ 1,9 miljoen
aug-12	- € 6,6 miljoen	-	€ 1,9 miljoen
sep-12	- € 6,6 miljoen	-	€ 1,9 miljoen
okt-12	- € 7,2 miljoen	-	€ 1,9 miljoen
nov-12	- € 6,6 miljoen	-	€ 1,9 miljoen
dec-12	- € 6,3 miljoen	-	€ 1,9 miljoen

De payer 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 payer swaps die bij de Rabobank zijn afgesloten vallen onder een overeenkomst financiële derivaten. Er is een afgesproken bedrag van € 4,5 miljoen van toepassing. Er is niet afgesproken op periodieke basis de marktwaarde te verrekenen.

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.

#### Basisrenteleningen

Woonkracht10 bezit twee basisrenteleningen met een totale hoofdsom van € 25 miljoen.

#### Overzicht basisrenteleningen Woonkracht10

Tegenpartij	Hoofdsom	Basis rente	opslag	Startdatum	Looptijd	opslag herzieningsdatum	Marktwaarde per 31-12-2012
BNG	€ 15 miljoen	3,46%	36 bp	3-9-2012	44 jaar	1-9-2017	€ - 4,5 miljoen
BNG	€ 10 miljoen	2,70%	80 bp	2-5-2014	30 jaar	2-5-2019	€ -0,7 miljoen
Totaal	€ 25 miljoen						€ -5,2 miljoen

Een basisrentelening is een lening waarbij op een bepaald moment de kredietopslag herzien gaat worden. Indien met de bank geen overeenstemming wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats tussen de basisrente en de rente op de kapitaalmarkt over de rest van de looptijd. Dit bedrag en de hoofdsom moeten worden afgerekend. Dit betekent voor Woonkracht10 een herfinancieringsrisico.

### **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 2012. 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 payer 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 treasury statuut 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 payer swap een middel zijn om dit renterisico te reduceren.

Payer swaps bieden de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te 'verzekeren'. In het treasury statuut van Woonkracht 10 is opgenomen dat maximaal voor drie jaar vooruit transacties worden afgesloten. Op een later moment wordt de onderliggende financiering onder de payer 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 kostprijs hedge 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 minimaal vier keer per jaar 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. In het verleden werden daarom roll-over leningen met een kortere looptijd dan de payer swaps afgesloten.

In 2012 is er voor gekozen alle herfinancieringen van roll-overleningen vast te leggen tot het einde van de looptijd van de payer swaps. De hedge-effectiviteit is 100%. Per 2 december 2013 gaat een payers swap met een hoofdsom van € 10 miljoen van start. De “harde” financieringsbehoefte van Woonkracht10 is in 2013 groter dan € 10 miljoen waardoor er geen risico bestaat op een open positie eind 2013. De overige payers swaps zijn volledig gekoppeld aan een variabele lening zoals als blijkt uit onderstaande tabel.

### Hedgetabel Woonkracht10

Type	Ingangs datum	Eind datum	Rentebasis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Payers	15-dec-06	5-jun-14	4,14% / EUR 6M	5.000.000-	5.000.000-	-	-	-	-	-	-	-
Vast	15-dec-06	5-jun-14	EUR 6M	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Payers	3-aug-09	1-aug-16	4,56% / EUR 3M	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	-	-	-	-	-
Vast	1-nov-11	1-aug-16	EUR 3M	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	-	-	-	-	-
Payers	2-nov-09	2-nov-15	4,78% / EUR 3M	5.000.000-	5.000.000-	5.000.000-	-	-	-	-	-	-
Vast	2-nov-11	2-nov-15	EUR 3M	5.000.000	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-	-	-
Payers	1-aug-08	5-aug-17	3,84% / EUR 3M	5.000.000-	5.000.000-	5.000.000-	5.000.000-	5.000.000-	-	-	-	-
Vast	5-dec-11	5-aug-17	EUR 6M	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-
Payers	1-okt-12	1-okt-20	3,57% / EUR 6M	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	-
Vast	1-okt-12	1-okt-20	EUR 6M	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	-
Payers	1-apr-13	1-apr-21	3,69% / EUR 6M	-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-	10.000.000-
Vast	2-apr-13	1-apr-21	EUR 6M	-	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Payers	5-okt-06	5-okt-16	4,03% / EUR 6M	5.000.000-	5.000.000-	5.000.000-	5.000.000-	-	-	-	-	-
Variabel	6-nov-07	5-okt-16	EUR 6M	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-	-
Payers	3-mei-10	2-mei-19	4,62% / EUR 3M	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	-	-
Variabel	2-aug-12	2-mei-19	EUR 3M	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	-	-
Payers	1-mrt-12	1-mrt-20	4,045% / EUR 6M	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	7.000.000-	-
Variabel	1-mrt-12	2-mrt-20	EUR 6M	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	-
Payers	2-dec-13	2-dec-53	-	-	-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000
				-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 7.5.15 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 2012: € 234.666

Omzet 2012: € 6.000

Resultaat 2012: € 123.164 +/-

Significante transacties 2012: 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 2012:	€ 200.912
Omzet 2012:	€ 5.673.000
Resultaat 2012:	€ 121.489 /.
Significante transacties 2012:	Verkoop 29 nieuwbouw huurappartementen Vorrincklaan aan Woonkracht10, gefactureerd in 2012 € 2,4 miljoen.

## 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 2012:	€ 65.289 /.
Omzet 2012:	€ 0
Resultaat 2012:	€ 171 /.
Significante transacties 2012:	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 2012:	Stichting Woonkeus Drechtsteden verzorgde de woonruimteverdeling van de aangesloten deelnemers

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

Vennoten/bestuurders:	Woonkracht10 (30%) / Trivire (40%) / Rhiant (30%)
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 2012:	€ 948.677
Omzet 2012:	€ 665.546

Resultaat 2012: € 76.555 <sup>-</sup>/<sub>.</sub>  
Significante transacties 2012: n.v.t.

6. Koningshof Zwijndrecht v.o.f.

Vennoten/bestuurders: Forta Ontwikkeling bv (50%) / Kanters  
Projectontwikkeling bv (50%)  
Directie: D. Aldenhoven / J. van Zomeren  
Doelstelling: Ontwikkelen en realiseren van de Koningshof-locatie te  
Zwijndrecht en het kopen en verkopen van de  
appartementenrechten  
Statutair gevestigd te: Zwijndrecht  
Oprichtingsdatum: 13 augustus 2008  
Waardering: Netto vermogenswaarde  
Geplaatst kapitaal: € 500.000 (waarvan 50% door Forta Ontwikkeling bv)  
Schuldverhouding Woonkracht10: € 1.832.788  
Eigen vermogen ultimo 2012: € 428.813 <sup>-</sup>/<sub>.</sub>  
Omzet 2012: € 0  
Resultaat 2012: € 2.384 <sup>-</sup>/<sub>.</sub>  
Significante transacties 2012: 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 2012: € 3.002.005  
Omzet 2012: € 38.221  
Resultaat 2012: € 27.918 <sup>-</sup>/<sub>.</sub>  
Significante transacties 2012: n.v.t.

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

**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

**7.6.1 Huuropbrengsten**

Te ontvangen netto huren	63.051	61.240
Af: Huurderving	-561	-469
	<u>62.490</u>	<u>60.771</u>

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2011 toegenomen met € 1,7 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de huurstijging per 1-7-2011 à 1,3% en 1-7-2012 à 2,3%, opgeleverde nieuwbouwcomplexen, toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen.

**7.6.2 Opbrengsten servicecontracten**

Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.262	6.322
Af: Af te rekenen servicekosten	-990	-1.492
Af: Derving	-97	-81
	<u>5.175</u>	<u>4.749</u>

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten (o.a. stookkosten, elektraverbruik, tuinonderhoud, kosten warmtebe-metering, 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 hoger uitvallen is de post af te rekenen servicekosten aanzienlijk lager dan vorig jaar.

**7.6.3 Overheidsbijdragen**

Egalisatie BWS-subsidies	199	229
Egalisatie bijdrage regiokopkosten	3	3
	<u>202</u>	<u>232</u>

**7.6.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

Resultaat reguliere verkopen bestaand bezit	212	1.307
Resultaat vanuit verkopen onder voorwaarden (terug- en doorverkoop)	-35	0
Kosten opzetten verkooporganisatie verkopen onder voorwaarden	-130	0
	<u>47</u>	<u>1.307</u>

**Verkopen bestaand bezit**

Opbrengst verkopen bestaand bezit	322	1.855
Boekwaarde	-54	-410
Verkoopkosten	-56	-138
Resultaat verkopen bestaand bezit	<u>212</u>	<u>1.307</u>

In 2012 zijn van het bestaand bezit 2 huurwoningen verkocht aan particulieren (2011: 10) en 80 huurwoningen verkocht onder voorwaarden (2011: 2). Daarnaast zijn 18 woningen in 2012 teruggekocht (2011: 14) en 21 weer opnieuw (onder voorwaarden) verkocht (2011: 9). Tenslotte zijn er 14 nieuwbouwwoningen onder koopgarant verkocht (2011: 9). Het verkoopresultaat van deze woningen is direct toegevoegd aan het eigen vermogen.

**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	6.610	0
Projectkosten	-6.592	-560
Resultaat projecten	<u>18</u>	<u>-560</u>

Het resultaat kan als volgt gespecificeerd worden per project:

Markt	96	
Lindtsebenedendijk	-30	
De Rank Lindelaan	-26	
Koningshof (interne uren)	-16	
Zonnestein / Eemstein, herstelkosten	0	-531
Rietoevers	0	-21
Overige projecten	-6	-8
	<u>18</u>	<u>-560</u>

**7.6.6 Geactiveerde Productie eigen bedrijf**

Aan projecten toegerekende interne uren	<u>459</u>	<u>420</u>
-----------------------------------------	------------	------------

**7.6.7 Overige bedrijfsopbrengsten**

Opbrengsten VVE Beheer	0	0
Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	131	112
Beheervergoedingen	36	76
Erfpachtscanon	107	109
Diversen	69	73
	<u>343</u>	<u>370</u>

Door stijging van de lasten servicecontracten is de hieraan gerelateerde administratievergoeding in 2012 toegenomen ten opzichte van 2011. Vanaf 2012 voert Woonkracht10 niet langer meer het beheer over de in 2007 aan het WIF verkochte woningen waardoor de vergoeding voor het beheer van deze woningen in 2012 is komen te vervallen.

**BEDRIJFSLASTEN**

**7.6.8 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

Sociaal vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	13.735	8.021
- onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.234	478
- overige zaken	63	55
	<u>15.032</u>	<u>8.554</u>
Commercieel vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	563	87
- onroerende zaken, niet zijnde woningen	31	25
	<u>594</u>	<u>112</u>
Activa ten dienste van de exploitatie	808	759
	<u>16.434</u>	<u>9.425</u>

De belangrijkste mutaties ten opzichte van vorig verslagjaar zijn

Effecten schattingswijziging nieuwe richtlijn RJ645:

- wijziging afschrijvingsmethode annuïtair naar lineair	€ 6.813.000
- restant levensduur stellen op minimaal 15 jaar	€ -3.130.000
- toepassen componentenmethode	€ 3.196.000
	<u>€ 6.879.000</u>

Overige mutaties:

- investeringen nieuwbouw en na-investeringen	€ 337.000
- in 2011 geheel afgeschreven activa	€ -221.000
- desinvesteringen verkopen	€ -27.000
- overige mutaties	€ 41.000
	<u>€ 130.000</u>
	<u>€ 7.009.000</u>

**7.6.9 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille**

Waardeveranderingen als gevolg van minimumwaarderingsregel

Sociaal vastgoed:

- PMC Hendrik-Ido-Ambacht	-5.652	-7.163
---------------------------	--------	--------

Commercieel vastgoed:

- PMC Alblasserdam	-265	1.399
- PMC Papendrecht	-418	1.862
	<u>-6.335</u>	<u>-3.902</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. De splitsing op grond van de nieuwe RJ645 van de vastgoedportefeuille naar sociaal en commercieel vastgoed heeft geleid tot splitsing van de bestaande PMC's. Hierdoor moest voor het commerciële vastgoed van de PMC's Alblasserdam en Papendrecht eveneens afwaardering plaatsvinden. Doordat sprake is van een stelselwijziging zijn ook de vergelijkende cijfers aangepast. De afwaardering die betrekking had op 2011 bedroeg respectievelijk € 1.399.000 en € 1.862.000. In 2012 is hiervan € 265.000 en € 418.000 weer teruggenomen.

**7.6.10 Erfpacht**

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

Voor één complex in Zwijndrecht is jaarlijks een erfpachtcanon verschuldigd.

(Bedragen x € 1.000)

**7.6.11 Lonen en salarissen, Sociale lasten en Pensioenlasten**

	2012	2011
Brutoloon	6.170	5.976
Kosten ingehuurd personeel	357	580
Ontvangen ziekengelden	-82	-31
<i>subtotaal lonen en salarissen</i>	<u>6.445</u>	<u>6.525</u>
Sociale lasten	917	865
Pensioenpremies	1.145	1.127
Totaal personeelskosten	<u>8.507</u>	<u>8.517</u>

De toename van de brutosalarissen met € 194.000 (+3,2%) wordt veroorzaakt door:

- periodieke verhogingen (+1,03%)	€ 58.000
- CAO verhoging (+1,58%)	€ 90.000
- hogere gemiddelde formatie	€ 17.000
- overige mutaties	€ 29.000
	<u>€ 194.000</u>

De kosten ingehuurd personeel zijn gedaald doordat in 2012 minder gebruik is gemaakt van extern personeel.

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

Bruto personeelskosten	8.507	8.517
Vergoedingen derden	-36	-76
Vergoedingen servicekosten	-131	-111
Doorbelast aan projecten	-459	-420
Doorbelast aan onderhoud	-407	-367
Netto personeelskosten	<u>7.474</u>	<u>7.543</u>

**7.6.12 Onderhoudslasten**

Reparatieonderhoud	3.386	3.221
Mutatieonderhoud	3.708	4.546
Planmatig onderhoud	7.270	10.288
	<u>14.364</u>	<u>18.055</u>
Af: loonkosten eigen dienst	-407	-367
Af: doorberekening beheerwoningen	-47	-76
	<u>13.910</u>	<u>17.612</u>

(Bedragen x € 1.000)

**7.6.13 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa**

	2012	2011
Bouquet	25	0
Koekoekstraat	3	0
School PCO	8	0
Van Kijfhoekstraat	20	0
De Lindonk	14	0
Wielzaete	180	0
Busstrook	66	0
Wipmolen	0	800
Zonnestein / Eemstein, herstelkosten	0	189
Zonnestein / Eemstein, afwaardering onverkochte woningen	64	686
Koningshof	-38	490
Dam 143	0	84
Afboeking diverse projecten	0	16
	<u>342</u>	<u>2.265</u>

**7.6.14 Leefbaarheid**

Leefbaarheid	<u>226</u>	<u>203</u>
--------------	------------	------------

**7.6.15 Lasten servicecontracten**

Servicekosten	<u>5.209</u>	<u>4.700</u>
---------------	--------------	--------------

**7.6.16 Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Overige personeelskosten	520	529
Huisvestingskosten	382	453
Bestuurskosten	79	86
Algemene kosten	<u>1.763</u>	<u>2.054</u>
Beheerkosten	2.744	3.122
Belastingen	4.402	4.550
Verzekeringen	160	163
Bijdrageheffing CFV	204	655
Diverse overige bedrijfslasten	<u>467</u>	<u>1.274</u>
	<u>7.977</u>	<u>9.764</u>

De algemene kosten zijn lager dan vorig jaar door minder uitgaven automatisering, drukwerk en kantoorbenodigdheden.

De lagere bijdrageheffing wordt veroorzaakt door de afbouw van de Vogelaarheffing en de heffing saneringssteun die, in tegenstelling tot 2011, in 2012 niet verschuldigd was.

De diverse overige bedrijfslasten waren in 2011 hoog door de fusiekosten (€ 758.000).

Onder algemene kosten zijn de volgende accountantshonoraria verantwoord:

	2012	2011
Onderzoek van de jaarrekening	€ 91.252	€ 96.156
Andere controleopdrachten	€ 20.498	€ 14.250
Adviesdiensten op fiscaal terrein	€ 34.140	€ 41.254
Andere niet-controlediensten	€ 9.428	€ 13.796
	<u>€ 155.318</u>	<u>€ 165.456</u>

**7.6.17 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	<u>-628</u>	<u>12</u>
Door ontwikkelingen op de woningmarkt is het aandeel in de waardeontwikkeling van woningen verkocht onder voorwaarden in 2012 met € 628.000 gedaald.		

(Bedragen x € 1.000)

**7.6.18 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2012	2011
Rente subsidies	16	21
Rente toegerekend aan projecten	85	342
Rente leningen u/g	198	102
Rente rekening-courant	184	321
Overige rentebaten	7	60
	<u>490</u>	<u>846</u>

De toegerekende rente aan de projecten bedraagt 2,90% (in 2011: 3,14%).

**7.6.19 Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rente geldleningen en derivaten	13.193	13.908
Rente egalisatierekening	23	31
Heffingsrente aanslagen vennootschapsbelasting	0	5
Overige rentelasten	53	39
	<u>13.269</u>	<u>13.983</u>

**7.6.20 Belastingen**

Jaarschijf 2008	0	476
Jaarschijf 2009	0	69
Jaarschijf 2010	0	1.651
Jaarschijf 2011	0	0
Jaarschijf 2012	-3.056	0
Mutatie actieve belastinglatenties	-1.198	521
	<u>-4.254</u>	<u>2.717</u>

De VPB last over 2012 is als volgt bepaald:

	(x € 1.000)
Resultaat volgens jaarrekening	4.773
Bij: vennootschapsbelasting	4.254
Bij: lagere fiscale afschrijvingen	14.371
Bij: afwaardering minimumwaarderingsregels fiscaal geen last	-6.335
Bij: Vogelaarheffing is fiscaal geen last	204
Bij : fiscaal resultaat VOC wijkt af	106
Bij: deelnemingsvrijstelling (verlies NV Stadsherstel)	9
Af: renovatie is fiscaal deels als onderhoud aan te merken	-200
Af: lager resultaat op verkopen	452
Af: lager fiscaal resultaat op projecten (Cornelis Smitstraat)	-2.725
Af: BWS is fiscaal geen opbrengst / rente geen last	-194
Af: afschrijving op disagio leningportefeuille	-556
Af: verliesverrekening	-1.894
Belastbaar bedrag	<u>12.265</u>

De verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt op basis hiervan € 3.056.000: over de eerste € 200.000 bedraagt het tarief 20% en daarboven 25%.

Het effectieve belastingtarief over het commerciële resultaat bedraagt in 2012 47,1% (2011: -54,9%).

**7.6.21 Resultaat deelnemingen**

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f.	-18	-482
Stadsherstel Drechtsteden nv	-9	-144
	<u>-27</u>	<u>-626</u>

## 7.7 Overige informatie over de geconsolideerde jaarrekening

### 7.7.1 Statutenwijziging

Op 1 oktober 2012 zijn de statuten van Stichting Woonkracht10 voor het laatst gewijzigd.

### 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 2012 waren er 143 werknemers in dienst (2011: 143). Het aantal fte's ultimo 2012 bedroeg 121,06 (2011: 121,43). Dit betreft voor circa 37% Centraal Kantoor, 14% vestiging Alblasterdam, 19% vestiging Papendrecht en 30% vestiging Zwijndrecht. Voor nadere detaillering wordt verwezen naar het overzicht in het jaarverslag op pagina 29.

### 7.7.4 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. De beloning van de bestuurders bestaat uit de volgende componenten:

	2012	2011	2012	2011
	B. Meijering	B. Meijering	J. de Gruijter	J. de Gruijter
Belastbaar loon	€ 163.384,-	€ 159.733,-	€ 119.806,-	€ 113.450,-
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 51.006,-	€ 50.243,-	€ 36.687,-	€ 34.605,-
Functie	voorzitter bestuur	voorzitter bestuur	bestuurder	bestuurder
Duur dienstverband	15 jaar	14 jaar	5 jaar	4 jaar

Beide bestuurders hebben een fulltime dienstverband.

### 7.7.5 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.

### 7.7.6 Geen leningen of garanties

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

### 7.7.7 Verzekering

Woonkracht10 heeft een aantal risico's die betrekking hebben op eigendommen en aansprakelijkheid verzekerd bij gevestigde verzekeringsmaatschappijen.

## 7.8 Enkelvoudige jaarrekening

### 7.8.1 Balans (enkelvoudig) per 31 december 2012 voor winstbestemming

		(Bedragen x € 1.000)	
ACTIVA	Ref.	31-12-2012	31-12-2011
<b><u>Vaste activa</u></b>			
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	7.8.3.1	361.929	370.477
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.8.3.1.1	8.248	2.570
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.883	7.321
		<u>377.060</u>	<u>380.368</u>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>			
Commercieel vastgoed in exploitatie		23.996	18.453
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		48.025	37.258
Commercieel vastgoed in ontwikkeling		323	7.841
		<u>72.344</u>	<u>63.552</u>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7.8.3.2	0	0
Andere deelnemingen		1.261	1.287
Latente belastingvorderingen		2.093	3.291
Lening u/g		5.187	5.417
Te vorderen BWS-subsidies		222	343
Overige langlopende vorderingen	7.8.3.2.1	3	5
		<u>8.766</u>	<u>10.343</u>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>458.170</b>	<b>454.263</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>			
<b><u>Voorraden</u></b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.8.3.3	302	720
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.8.3.3.1	2.615	2.361
Materiaal		69	89
		<u>2.986</u>	<u>3.170</u>
<b>Onderhanden projecten</b>		0	467
<b><u>Vorderingen</u></b>			
Huurdebiteuren	7.8.3.4	681	610
Gemeenten		220	62
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.8.3.4.1	2.603	2.454
Belastingen en premies	7.8.3.4.2	1.588	1.025
Overige vorderingen	7.8.3.4.3	526	654
Overlopende activa	7.8.3.4.4	435	147
		<u>6.053</u>	<u>4.952</u>
<b>Liquide middelen</b>	7.8.3.5	22.974	3.032
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>32.013</b>	<b>11.621</b>
<b>Totaal activa</b>		<b><u>490.183</u></b>	<b><u>465.884</u></b>

PASSIVA	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2012	31-12-2011
<b><u>Eigen vermogen</u></b>			
Overige reserves		96.963	81.637
Resultaat boekjaar		4.773	7.668
		<u>101.736</u>	<u>89.305</u>
<b><u>Egalisatierekening</u></b>		327	505
<b><u>Voorzieningen</u></b>			
Overige voorzieningen		2.007	2.458
<b><u>Langlopende schulden</u></b>			
Leningen overheid		3.269	3.354
Leningen kredietinstellingen		291.246	274.225
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		47.319	35.891
Waarborgsommen		25	27
		<u>341.859</u>	<u>313.497</u>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>			
	7.8.3.7		
Schulden aan kredietinstellingen		0	6.519
Schulden aan gemeenten		150	1.353
Schulden aan leveranciers	7.8.3.7.1	4.091	4.142
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	24
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.325	1.037
Overige schulden	7.8.3.7.2	887	1.617
Aflossingsverplichting komend boekjaar		27.096	32.867
Overlopende passiva	7.8.3.7.3	<u>8.705</u>	<u>12.560</u>
		44.254	60.119
<b>Totaal passiva</b>		<u><u>490.183</u></u>	<u><u>465.884</u></u>

## 7.8.2 Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) 2012

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2012	2011
<b><u>Bedrijfsopbrengsten</u></b>			
Huuropbrengsten		62.490	60.771
Opbrengsten servicecontracten		5.175	4.749
Overheidsbijdragen		202	232
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		47	1.307
Projectopbrengsten	7.8.4.1	975	0
Geactiveerde Productie eigen bedrijf		459	420
Overige bedrijfsopbrengsten	7.8.4.2	315	387
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>		<b>69.663</b>	<b>67.866</b>
<b><u>Bedrijfslasten</u></b>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		16.434	9.424
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille		-6.335	-3.902
Projectkosten	7.8.4.1	879	534
Erfpacht		3	3
Lonen en salarissen		6.445	6.525
Sociale lasten		917	865
Pensioenlasten		1.145	1.127
Onderhoudslasten		13.910	17.612
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa		342	1.765
Leefbaarheid		226	203
Lasten servicecontracten		5.209	4.700
Overige bedrijfslasten	7.8.4.3	7.967	9.750
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>47.142</b>	<b>48.606</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>22.521</b>	<b>19.260</b>
<b>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-628</b>	<b>12</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.8.4.4	594	941
Rentelasten en soortgelijke kosten		-13.269	-13.980
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>9.218</b>	<b>6.233</b>
Belastingen	7.8.4.5	-4.295	2.553
Resultaat deelnemingen	7.8.4.6	-150	-1.118
<b>Netto resultaat na belastingen</b>		<b>4.773</b>	<b>7.668</b>

### 7.8.3 Toelichting op de enkelvoudige balans

#### **ACTIVA**

##### **7.8.3.1 Materiële vaste activa**

###### **7.8.3.1.1 Sociaal vastgoed in ontwikkeling**

Saldo begin boekjaar	2.569	26.403
Bij: Investeringsen	6.559	4.750
Af: opgeleverde nieuwbouw	-293	-23.207
opgeleverde renovatieprojecten	-587	-2.299
opgeleverde verwerving en verbouwing vestigingskantoren	0	-3.077
Saldo einde boekjaar	<u>8.248</u>	<u>2.570</u>

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:

- Vorrinklaan (Dordrecht)	2.394	
- Pieter Zeemanlaan (Papendrecht)	1.924	414
- IJsvogelplein (Zwijndrecht)	1.447	
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	537	537
- Oude Mavo (Alblasserdam)	737	717
- Boerderij Randweg (Alblasserdam)	698	607
- Amberdreef (Papendrecht)	295	41
- Constantijn Huygenslaan (Papendrecht)	173	28
- KDO gymzaal	15	0
- Busstrooklocatie (Papendrecht)	0	62
- Bochanen (Alblasserdam)	14	0
- Nicolaas Beetsstraat (Alblasserdam)	6	0
- Overtoom (Papendrecht)	4	4
- Alblasserwerf (Alblasserdam)	4	0
- van Kijfhoekstraat (Hendrik-Ido-Ambacht)	0	97
- P.S. Gerbrandystraat (Papendrecht)	0	41
- Bouquet (Zwijndrecht)	0	20
- Koekoekstraat (Zwijndrecht)	0	2
	<u>8.248</u>	<u>2.570</u>

##### **7.8.3.2 Financiële vaste activa**

###### **7.8.3.2.1 Overige langlopende vorderingen**

Bijdrage regiokopkosten	<u>3</u>	<u>5</u>
	<u>3</u>	<u>5</u>

##### **7.8.3.3 Voorraden**

###### **7.8.3.3.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

Zonnestein / Eemstein (Zwijndrecht)	1.614	1.392
Wipmolen (Alblasserdam)	851	819
Dam 143 (Alblasserdam)	150	150
	<u>2.615</u>	<u>2.361</u>

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.

**7.8.3.4 Vorderingen**

**7.8.3.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen**

r/c Forta Vastgoed	-1	48
r/c Forta Beheer BV	70	70
r/c Forta Ontwikkeling	2.534	2.336
	<u>2.603</u>	<u>2.454</u>

**7.8.3.4.2 Belastingen en premies**

Vennootschapsbelasting boekjaar 2008	80	80
Vennootschapsbelasting boekjaar 2009	7	7
Vennootschapsbelasting boekjaar 2010	473	473
Vennootschapsbelasting boekjaar 2011	465	465
Omzetbelasting (suppletie diverse projecten)	563	
	<u>1.588</u>	<u>1.025</u>

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.

**7.8.3.4.3 Overige vorderingen**

Diverse personen, schade aan woningen e.d.	243	285
Te vorderen pensioenpremie	0	1
Erfpacht	69	70
Diversen	301	418
Voorziening overige debiteuren	-87	-120
	<u>526</u>	<u>654</u>

**7.8.3.4.4 Overlopende activa**

Niet vervallen BWS-subsidie	27	29
Niet vervallen bijdrage regiokopkosten	2	0
Nog te ontvangen bedragen nieuwbouwprojecten	203	
Vooruitbetaalde kosten	36	34
Niet vervallen rente	75	75
Diversen	92	9
	<u>435</u>	<u>147</u>

**7.8.3.5 Liquide middelen**

Kassen	3	4
Rekening-courant Rabobank	69	373
Rekening-courant ING Bank	2.742	2.618
Rekening-courant BNG	18.223	0
Overige spaarrekeningen en deposito's	37	37
Direct opeisbaar	21.074	3.032
Depot Margin calls	1.900	
	<u>22.974</u>	<u>3.032</u>

**PASSIVA**

**7.8.3.7 Kortlopende schulden**

**7.8.3.7.1 Schulden aan leveranciers**

4.091	4.142
-------	-------

**7.8.3.7.2 Overige schulden**

Afrekening servicekosten	855	1.405
Af te dragen pensioenpremies	0	3
Diversen	32	209
	<u>887</u>	<u>1.617</u>

**7.8.3.7.3 Overlopende passiva**

Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	6.460	6.267
Vooruitontvangen huren	688	765
Vooruitontvangen huurtoeslag	328	342
Reservering verlofdagen	381	369
Overige bedragen	848	808
	<u>8.705</u>	<u>12.560</u>

**7.8.4. Toelichting op de enkelvoudige  
winst- en verliesrekening**

**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

**7.8.4.1 Projectopbrengsten en Projectkosten**

Projectopbrengsten	975	0
Projectkosten	-879	-534
Subtotaal resultaat projecten	<u>96</u>	<u>-534</u>

Het resultaat kan als volgt gespecificeerd worden per project:

De Markt	96	
Zonnestein/ Eemstein, herstellkosten (Zwijndrecht)	0	-531
Merwehoofd (Papendrecht)	0	-3
	<u>96</u>	<u>-534</u>

**7.8.4.2 Overige bedrijfsopbrengsten**

Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	131	112
Vergoeding personeel deelnemingen	10	17
Vergoeding beheerwoningen	36	76
Erfpachtscanon	107	109
Diversen	31	73
	<u>315</u>	<u>387</u>

**BEDRIJFSLASTEN**

**7.8.4.3 Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Overige personeelskosten	520	529
Huisvestingskosten	382	453
Bestuurskosten	79	86
Algemene kosten	<u>1.753</u>	<u>2.054</u>
Beheerkosten	2.734	3.122
Belastingen	4.402	4.550
Verzekeringen	160	163
Bijdrageheffing CFV	204	655
Diverse overige bedrijfslasten	<u>467</u>	<u>1.260</u>
	<u>7.967</u>	<u>9.750</u>

Onder algemene kosten zijn de volgende accountantshonoraria verantwoord:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Onderzoek van de jaarrekening	€ 82.572	€ 90.916
Andere controleopdrachten	€ 20.498	€ 14.250
Adviesdiensten op fiscaal terrein	€ 34.140	€ 41.254
Andere niet-controlediensten	€ 9.428	€ 13.796
	<u>€ 146.638</u>	<u>€ 160.216</u>

(Bedragen x € 1.000)

**7.8.4.4 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2012	2011
Rente subsidies	16	21
Rente toegerekend aan projecten	85	340
Rente leningen u/g	198	206
Rente rekening-courant	288	314
Overige rentebaten	7	60
	<u>594</u>	<u>941</u>

**7.8.4.5 Belastingen**

Jaarschijf 2008	0	438
Jaarschijf 2009	0	69
Jaarschijf 2010	0	1.688
Jaarschijf 2011	0	-163
Jaarschijf 2012	-3.570	
Mutatie actieve belastinglatenties	-725	521
	<u>-4.295</u>	<u>2.553</u>

**7.8.4.6 Resultaat deelnemingen**

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f.	-18	-482
Forta Vastgoed bv	-123	-491
Stadsherstel Drechtsteden nv	-9	-145
	<u>-150</u>	<u>-1.118</u>

Zwijndrecht, 14 mei 2013

Ben Meijering  
voorzitter bestuur

Jaap de Gruijter  
bestuurder

## 8. Overige gegevens

### 8.1 Statutaire resultaatbestemming

Het geconsolideerde jaarresultaat bedraagt € 4.773.000 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

## 8.4 Controleverklaring



**Deloitte Accountants B.V.**  
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

#### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit rapport opgenomen) jaarrekening 2012 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 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) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. 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.

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 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

#### **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

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

Rotterdam, 14 mei 2013

Deloitte Accountants B.V.  
Was getekend: W.A. de Leeuw MGA RA