

**WOON
KRACHT
10**



2013 Jaarstukken 2013 Jaarstukken
2013 Jaarstukken 2013 Jaarstukken
2013 Jaarstukken 2013 Jaarstukken 20
2013 Jaarstukken 2013 Jaarstukken 2013
2013 Jaarstukken 2013 Jaarstukken 2013 Ja
2013 Jaarstukken 2013 Jaarstukken 2013 Jaar
2013 Jaarstukken 2013 Jaarve



Jaarstukken 2013

Woonkracht10

Inhoudsopgave

Jaarverslag

1	De pijlers van Woonkracht10	5
1.1	Onze heroriëntatie: Thuis Geven en keuzes maken	5
1.2	De verkooporganisatie	6
1.3	Aansluiten bij de klant	7
1.4	Verbeteren en inrichten van bedrijfsprocessen en interne organisatie	8
1.5	Strategisch voorraadbeleid en portefeuillemanagement	9
1.6	Veel aandacht voor duurzaamheid	10
2	Onze activiteiten	11
2.1	Verhuur	11
2.2	Verkoop	15
2.3	Herstructurering	16
2.4	Renovatie en onderhoud	16
2.5	Nieuwbouw	18
2.6	Leefbaarheid	20
2.7	Maatschappelijk vastgoed	22
3	Samenwerking	23
3.1	Stakeholderbeleid	23
3.2	Samenwerking in de regio	23
3.3	Bewonersparticipatie	24
3.4	Zorg en welzijn	24
3.5	Lidmaatschappen en deelnemingen	24
4	Organisatie	26
4.1	Missie en visie	26
4.2	Strategie en beleid	26
4.3	Ondernemingen en nevenstructuren	27
4.4	Personeel	28
4.5	Communicatie	30
4.6	Kwaliteitsmanagement	32
5	Governance: raad van commissarissen en het bestuur	33
5.1	Governance en risicomanagement	33
5.2	Bericht van het bestuur	43
5.3	Bericht van de raad van commissarissen	44
5.4	Interne beheersing en risicomonitoring	45
6	Financieel	47
7	Jaarrekening	52
7.1	Balans (geconsolideerd) per 31 december 2013 – voor winstbestemming	52

7.2	Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) over 2013	54
7.3	Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2013 volgens de directe methode	55
7.4	Waarderingsgrondslagen	56
7.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	70
7.6	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	96
7.7	Overige informatie over de geconsolideerde jaarrekening	103
	Enkelvoudige jaarrekening	106
8	Overige gegevens	116
8.1	Statutaire resultaatbestemming	116
8.2	Gebeurtenissen na balansdatum	116
8.3	Nevenvestigingen	116
8.4	Controleverklaring	117

1 De pijlers van Woonkracht10

1.1 Onze heroriëntatie: Thuis Geven en keuzes maken

In 2013 hebben we Thuis Geven en de eerder in 2012 gemaakte keuzes uitgewerkt. Met deze keuzes geven we antwoord op de veranderende maatschappij, de invloed van de crisis op de woningmarkt en de overheidsheffingen die vanaf 2014 fors in de begroting grijpen. We bakenen ons werk meer af: waar zijn we wel en waar zijn we niet van? Dat is nodig om ons te kunnen blijven inzetten voor mensen die ons écht nodig hebben.

We gaan voor betaalbaar wonen!

Woonkracht10 maakt duidelijke keuzes. Deze keuzes geven we vorm in onze kernopdracht Thuis Geven. We blijven zorgen voor voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor dié mensen waarvoor de markt geen of een beperkte oplossing heeft. Keuzevrijheid voor onze klanten is belangrijk: de keuze uit sociale huur, duurdere huur, sociale koop en vrije sector koop. Wij noemen dit vormvrij wonen.

Woonkracht10 investeert uitsluitend in maatschappelijk vastgoed in wijken waar we woningen bezitten. We kijken of op vrijkomende plaatsen nieuwbouw van woningen mogelijk is.

Keuzes in wijken en activiteiten

We maakten in 2013 ook fundamentele keuzes in de activiteiten die we in de wijken organiseren. Niet alles is meer vanzelfsprekend én bewoners zijn zelf de regisseur. Wij ondersteunen goede initiatieven, maar voeren niet zelf uit. We willen stimuleren en activeren, waarbij we onze klanten (huurders) benaderen vanuit hun eigen kracht en verantwoordelijkheid. Woonkracht10 maakt ook keuzes in de wijken: we zetten ons uitsluitend in voor wijken waar we veel bezit hebben en waar onze inzet ook nodig is. Bij het ondersteunen van activiteiten denken we in geld én in middelen. Sponsoring noemen we dat. Dit doen we altijd samen met andere organisaties.

Tijdens een bijeenkomst op 10 december 2013 bespraken we Thuis Geven verder met onze stakeholders. Er was vooral waardering voor onze werkwijze en de stakeholders vinden het logisch dat we deze keuzes maken.

Deze keuzes hebben consequenties voor onze werkorganisatie. In 2014 werken we deze organisatieplannen verder uit en bespreken ze met onze medewerkers, ondernemingsraad en vakbonden. Invoering van een 'slankere' organisatie op basis van onze nieuwe klantvisie staat voor 2015 op het programma. Ook de participatie door de CombiRaad en andere bewonersvertegenwoordigers verandert. De CombiRaad werkt hiervoor zelf plannen uit.

Medewerkers denken mee

Eind 2012 organiseerden we een inspiratiedag voor onze medewerkers en de leidinggevenden. Ook gingen in 2013 verschillende werkgroepen aan de slag om inhoud te geven aan de elementen van Thuis Geven. De resultaten en ideeën uit deze werkgroepen bespraken het bestuur en het managementteam tijdens een tweedaagse in juni. De opbrengsten vormen de basis voor onze lijn en de inrichting van de organisatie in de komende jaren.

De kernwaarden van Woonkracht10

De kernwaarden van Woonkracht10 sluiten aan bij Thuis Geven en zijn richtinggevend voor onze medewerkers: we zijn een ondernemende, klantgerichte, betrokken en verbindende organisatie.

De samenwerking met onze stakeholders en het verbinden van vele partijen staat sinds 2012 volop op de agenda. Hieraan besteedden we ook in 2013 veel aandacht en dat blijven we doen.

Overheidsheffingen en de gevolgen

De verhuurdersheffing die de corporatiesector vanaf 2014 aan de overheid betaalt, grijpt fors in in onze bestedingsruimte. Woonkracht10 maakte in 2012 al keuzes om de kasstroom te verbeteren. Dit geld is nodig om te kunnen blijven investeren in nieuwbouw en onderhoud. We kijken daarom kritisch naar onze bedrijfslasten en de efficiency. Eind 2017 willen we structureel € 4,5 miljoen per jaar bezuinigen. Woonkracht10 is een financieel gezonde organisatie. Daarom kunnen we deze bezuinigingsopdracht stap voor stap invoeren waarbij we dit bedrag jaarlijks stap voor stap verhogen tot de genoemde € 4,5 miljoen over 3 jaar.

1.2 De verkooporganisatie

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 gebruiken we voor de aflossing van onze schulden en investeren we in sociale nieuwbouw- en renovatieprojecten. In 2013 maakte Woonkracht10 de omslag van een verhuurbedrijf naar een organisatie die zich zowel met huur als koop bezighoudt.

Evaluatie invoering verkooporganisatie

Na de start een jaar eerder maakte Woonkracht10 in 2013 grote stappen in het opzetten van de verkooporganisatie. Het communicatie- en marketingplan 'Eigen Huis' geeft ons houvast. Het positioneert Woonkracht10 als verkoopmerk en het ondersteunt de vestigingen met instrumenten en middelen. Het plan kwam onder andere tot stand met veel input van onze eigen medewerkers. Vanaf juni evalueerden we de invoering van de nieuwe verkooporganisatie. De kennis onder de medewerkers én de onderlinge samenwerking in verkoopprocessen is sterk verbeterd. Daar blijven we ook de komende jaren hard aan werken, zodat potentiële kopers kunnen vertrouwen op onze expertise en betrouwbaarheid.

Koopgarant was succesvol

De woningen die we te koop aanboden, verkochten we bijna allemaal met de aantrekkelijke Koopgarant-regeling. Dit biedt meer mensen de kans om een woning te kopen en het bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Als ze de woning later weer willen verkopen, kopen wij de woning terug; winst of verlies wordt gedeeld. Koopgarant-kopers weten dus zeker dat ze hun woning altijd weer kunnen verkopen. In 2014 bieden we ook gestapeld bezit te koop aan. Tot nu toe waren dit vooral eengezinswoningen. In 2014 onderzoeken we om naast Koopgarant en vrije verkoop ook Koopstart te introduceren. Dit is een regeling waarbij een koper met korting de woning kan kopen en op een later tijdstip de koperskorting afrekent. Anders dan Koopgarant kent Koopstart geen terugkoopgarantie.

Vereniging van Eigenaren

Woonkracht10 heeft woongebouwen met huurders en kopers. Zowel kopers als huurders hebben dan te maken met een Vereniging van Eigenaren (VvE). Met hen willen we goede afspraken maken over bijvoorbeeld onderhoud van een bepaald woongebouw. In 2013 is er beleid op dit punt ontwikkeld. Wanneer we vanaf 2014 ook gestapeld bezit verkopen, wordt dit concreet en richten we meerdere VvE's op.

Er zijn verschillende inspraakmodellen voor zo'n situatie. We vinden het het beste als huurders voor een deel stemrecht hebben in de VvE. Hierdoor bevordert je het contact tussen de bewoners, huurders en kopers en dat is goed voor de leefbaarheid en betrokkenheid bij de woning en de woonomgeving. Het sluit bovendien goed aan bij onze klantvisie waarbij we de verantwoordelijkheid bij de mensen zelf laten en niet voor hen denken.

After sales enquête

In juni 2013 stuurden we een *after sales* enquête naar bewoners die hun eigen huurwoning kochten én naar klanten die een vrijgekomen Woonkracht10-woning kochten. We verstuurden 134 enquêtes en 53 kwamen er retour (40 procent). Huurders die hun woning van ons kochten gaven ons gemiddeld een cijfer 8 voor de service en informatie; klanten 'van buiten' die dus een leeggekomen woning kochten waren met een 7- iets minder tevreden. De verbeterpunten worden besproken en opgepakt.

Aantal verkochte woningen

In 2013 verkocht Woonkracht10 89 woningen: 82 met Koopgarant en 7 op de vrije markt. Een jaar eerder waren dit er in totaal 103.

Aantallen verkopen

	Vrije verkoop	Koopgarant
Alblasserdam	0	10
Papendrecht	1	31
Zwijndrecht/Hendrik-Ido-Ambacht	6	41
Woonkracht10	7	82

1.3 Aansluiten bij de klant

Woonkracht10 sluit de dienstverlening aan bij de wensen van onze klanten. Klantbeleving is het uitgangspunt: in de ogen 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. Met name ons mutatieonderhoud wordt meer klantgestuurd: we strippen een vrijgekomen woning niet meer automatisch, maar kijken in overleg met de nieuwe huurder wat er écht moet gebeuren.

Pilots

De pilot reparatieonderhoud begon in 2013. We voerden die uit voor ons werkgebied in Alblasserdam. Doel is om twintig procent te besparen op de kosten en tachtig procent minder facturen binnen te krijgen. De klanttevredenheid bij reparaties moet dan minimaal op 8 uitkomen. De pilot loopt nog door tot 1 april 2014. Het is de bedoeling om bij succes het reparatieonderhoud volledig uit te besteden. De invoering in ons hele werkgebied staat gepland voor begin 2015.

De pilot klachtenmanagement in Zwijndrecht evalueerden we in 2013. De metingen waren positief. De bewoners waardeerden vooral de manier van aandacht geven. Na ontvangst van een klacht nemen we binnen drie dagen telefonisch contact op met de bewoner en luisteren naar zijn of haar verhaal. We willen de nieuwe procedure klachtenmanagement ook in de twee andere vestigingen invoeren. Vanwege alle ontwikkelingen binnen de organisatie wordt de invoering van de nieuwe procedure een jaar uitgesteld.

De pilot mutatieonderhoud in Papendrecht die we in 2012 begonnen, evalueerden we in 2013. Het onderhoud wordt meer klantgestuurd uitgevoerd en we strippen niet meer automatisch een vrijgekomen woning. We gaan veel meer het gesprek aan met bewoners zodat zij aan kunnen geven wat er echt vernieuwd moet worden. Dit leidde tot duidelijke kostenbesparingen. We voeren deze nieuwe manier van werken per 1 januari 2015 in voor ons hele werkgebied. Al in 2014 nemen we de quick wins mee in Zwijndrecht en Alblasserdam.

We communiceren de invoering van deze nieuwe manieren van werken goed met de CombiRaad, als vertegenwoordiger van de huurders en met de ondernemingsraad van Woonkracht10. De nieuwe werkwijze heeft namelijk nogal wat impact op de organisatie.

Centraal staat dat we veel meer uitgaan van de klantbeleving en klanttevredenheid en veel minder vanuit de techniek. Daarnaast zorgt deze efficiëntere werkwijze voor een besparing in de kosten en administratie.

Service Center zorgt voor betere dienstverlening

In 2013 onderzochten we hoe we onze totale dienstverlening efficiënter en klantgerichter kunnen organiseren. Het basisidee is dat onze klanten zelf veel kunnen doen, ook thuis achter hun computer. Het Service Center vormt een belangrijk onderdeel van dit concept. Iedere huurder krijgt een eigen account waarmee hij of zij heel veel zelf kan regelen (click). Als het nodig is, dan kan een huurder ons uiteraard gewoon bellen (call). De volgende stap is face to face contact met een van onze medewerkers, bijvoorbeeld wanneer een probleem of vraag lastiger is (face). Het is de bedoeling om vanaf 2015 op deze manier te werken. De baliefunctie van onze vestigingen verdwijnt op termijn.

Keuzevrijheid in woningaanpassing

Woonkracht10 vindt keuzevrijheid belangrijk, ook als het gaat om aanpassingen in of aan de woning. Onze lijn hierin is dat er veel kan, zolang huurders het maar vooraf met ons bespreken. Dan zijn er achteraf ook geen misverstanden. Daarbij houden we altijd in de gaten of de (ingrijpende) aanpassingen niet leiden tot een waardedaling van de woning.

1.4 Verbeteren en inrichten van bedrijfsprocessen en interne organisatie

Vorig jaar maakten we al grote stappen in het efficiënter inrichten van onze bedrijfsprocessen. In 2013 gingen we daarmee verder. Woonkracht10 wil naar een eenduidige manier van werken voor de totale organisatie op een groot aantal terreinen, of het nu gaat om investeringen, onderhoud of automatisering. Voor 2015 is dit traject vrijwel afgerond.

Naar een eenduidige onderhoudsbegroting

Voor alle vestigingen wil Woonkracht10 naar een eenduidige begroting voor onderhoud. We bedenken dan niet meer alles zelf, maar laten de marktpartijen veel meer dan nu het werk doen. Zij maken binnen onze kaders een goede begroting en aanpak van het gevraagde werk. Wij kiezen de beste partijen uit. Marktpartijen lopen voorop in vernieuwing en wij steunen hen daarin. Daar doen we beide ons voordeel mee. In het verleden maakten we zelf de aanpak én de begroting compleet. Bedrijven deden dat vervolgens ook zodat er dubbel werk ontstond. We maken prestatieafspraken met de marktpartijen die voor ons werken. Zo worden zij meer verantwoordelijk voor de kwaliteit van het werk en controleren deze ook zelf.

Splitsing volkshuisvestelijke en commerciële activiteiten

De minister wil dat corporaties hun zuiver volkshuisvestelijke taken scheiden van de commerciële projecten. Dit zou in 2013 doorgevoerd worden, maar is uitgesteld. Woonkracht10 heeft op voorhand haar administratie DAEB en niet-DAEB al gescheiden. Het is nu nog onduidelijk of we een aparte BV gaan oprichten voor onze niet-volkshuisvestelijke activiteiten. Het kan ook beperkt blijven tot een administratieve scheiding.

Gefaseerde invoering nieuwe automatisering

Bij de start van Woonkracht10 kozen we voor de automatisering van SG Tobias. Dit systeem was bij voorganger Westwaard Wonen in gebruik. Leverancier SG | Automatisering (SG), heeft inmiddels een nieuwe productlijn: SG | *tobias*^{ax}. We bekeken of we hierin mee wilden gaan of dat we op zoek wilden naar een nieuw bedrijfsinformatiesysteem van een andere leverancier. We kozen ervoor om de samenwerking met SG voort te zetten.

Dit schema laat zien in welke fases Woonkracht10 overgaat op SG | *tobias*^{ax}. Fase 2 ging op 25 november 2013 succesvol live.



Belangrijkste eisen die wij aan een bedrijfsinformatiesysteem stellen is dat het systeem mee kan groeien met de ontwikkelingen van de organisatie, toekomstvast is, zich bewezen heeft bij andere corporaties en ons weinig onderhoud en beheer kost. Het moet bovendien geïntegreerd zijn, zodat we veranderingen steeds maar op één plek door hoeven te voeren. Dit is organisatorisch en financieel minder belastend omdat het dubbel werk en dubbele investeringen voorkomt.

1.5 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. In het portefeuillemanagement leggen we de lijn voor de komende vijftien jaar vast. In onze portefeuillestrategie staat hoeveel en wat voor soort woningen we willen hebben. Ook staat globaal beschreven hoe we dit willen bereiken. We blijven dit beleid evalueren en jaarlijks bijstellen.

Nieuwe automatisering geeft ons inzicht in rendement

In 2013 hebben we het automatiseringspakket RazZudock geïmplementeerd. Hiermee kunnen we het directe en het indirecte rendement op het vastgoed meten. Deze informatie is waardevol bij het

bepalen van de juiste keuzes. Zo hebben we in 2013 naar onze verkoopselectie gekeken mede op basis van het te verwachten rendement. Samen met leverancier SG kijken we naar oplossingen om de informatie op een toegankelijke en gebruiksvriendelijke manier te ontsluiten.

We blijven bouwen

Woonkracht10 gaat ondanks de crisis door met verschillende projecten. We blijven investeren zodat we voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen hebben én houden. De crisis is namelijk niet alleen negatief, maar schept ook mogelijkheden: meer mensen willen huren en de investeringskosten zijn lager geworden. Daarnaast voert Woonkracht10 een verantwoord financieel beleid. Dat houdt in dat we eerst geld moeten verdienen voor we het weer uitgeven aan nieuwe projecten. Eerst verkopen dus. Wat dat betreft was 2013 een goed jaar. We verkochten meer woningen onder Koopgarant dan we vooraf begrootten. Voor de komende jaren blijven de investeringen in evenwicht met de inkomsten. De fasering van het investeringsprogramma is hierop aangepast.

1.6 Veel aandacht voor duurzaamheid

We deden het al en blijven het de komende jaren met nog meer aandacht doen. Het verduurzamen van onze bestaande woningen én duurzaam bouwen. We doen dit onder andere door energiebesparende maatregelen zoals isoleren, het plaatsen van zuinigere cv-ketels en het gebruik van warmte-koude opslagsystemen. Het gaat daarnaast om een bewustwording bij onze huurders in denken én doen. Dat geldt trouwens ook voor onze eigen werkorganisatie.

Al onze woningen moeten over tien jaar een groen energielabel hebben. Een groen energielabel betekent minimaal label C. Nu hebben zo'n 3.000 woningen dat groene label al. 3.500 woningen zitten in de middengroep met energielabel D en zo'n 4.000 woningen dragen nu label E tot en met G. Naast technische maatregelen gaat duurzaamheid ook over gedrag. We informeren bewoners hoe ze energie kunnen besparen. Ze moeten dit daarna wel zelf toepassen. Bij onderhoud en nieuwbouw gebruikt Woonkracht10 energiezuinige materialen die lang meegaan. In 2012 sloten we bovendien een overeenkomst af met FSC Nederland voor het gebruik van gecertificeerd hout. We onderzoeken ook de mogelijkheden voor het individueel en collectief plaatsen van zonnepanelen.

Door deze maatregelen én een verandering in houding en gedrag blijven ook de komende jaren de woonlasten betaalbaar. Alle plannen en acties staan uitgebreid in ons nieuwe duurzaamheidsbeleid. Dit geeft ons de komende jaren houvast bij de uitvoering.

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 hard voor voldoende, betaalbare huurwoningen voor senioren, starters, mensen met een beperking en verschillende andere kwetsbare groepen die het lastig hebben op de woningmarkt.

Woonruimteverdeling via Woonkeus Drechtsteden

De woonruimtes in onze regio worden verdeeld via Stichting Woonkeus Drechtsteden. We werken sinds 1 januari 2011 met het loting- en aanbodmodel. Wekelijks adverteert Woonkracht10 woningen die vrijkomen. Een geïnteresseerde woningzoekende reageert hierop. In het aanbodmodel krijgt de woningzoekende met de meeste (opgebouwde) punten 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. In 2013 boden we de meeste vrijkomende woningen op deze manier aan. Bij hele specifieke seniorenwoningen gaat het proces nog op de 'oude' manier.

Sluizenmodel

Sinds 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 € 34.229,- (prijsspeel 2013). Sinds 2012 gebruikt Woonkracht10 voor de overige 10% het zogenaamde sluizenmodel. Dit betekent dat ook woningzoekenden met een hoger inkomen kunnen reageren op de vrijgekomen sociale huurwoningen. In 2013 hebben we een inkomensplafond van € 43.000,- ingesteld, omdat we het belangrijk vinden dat de 10% beschikbaar blijft voor bewoners met een middeninkomen en niet voor de hogere inkomens. 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 € 34.229,- kwamen daarna niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Verhuringen 2013 per inkomensgroep, huurprijs ≤€ 681,02	Aantal per inkomensgroep			Eindtotaal
	Inkomen ≤€ 34.229	Inkomen >€ 34.229 en ≤€ 43.000	Inkomen >€ 43.000	
Alblasserdam	194	13		207
Dordrecht	26	3		29
Hendrik-Ido-Ambacht	53	1		54
Papendrecht	287	20	6*	313
Zwijndrecht	319	16		335
Eindtotaal	879	53	6	938**
Percentage	93,7%	5,7%	0,6%	

*Deze zes toewijzingen zijn voortgekomen uit afspraken uit het verleden, nog voordat het inkomensplafond werd ingesteld.

**Dit totaal aantal van 938 verhuringen betreft alleen verhuringen van woningen in het sociale segment met een huurprijs van maximaal € 681,02.

Aantal verhuringen

In 2013 sloot Woonkracht10 951 nieuwe huurovereenkomsten af: 938 sociale woningen en 13 geliberaliseerde woningen met een huurprijs vanaf € 681,02. Dit totaal aantal verhuringen is hoger dan in 2012 en is te verklaren doordat we in 2013 nieuwe sociale huurwoningen opleverden. Ook verhuurden we leegstaande woningen in woongebouw De Lus in Zwijndrecht aan de organisatie Goodmorning voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Aantal verhuringen per vestiging

Vestiging	2010	2011	2012	2013
Alblasserdam	204	221	186	210
Papendrecht	241	337	303	316
Zwijndrecht	329	314	347	425
Woonkracht10	774	872	836	951

Gemiddeld aantal reacties (per geadverteerde woning)

Vestiging	2010	2011	2012	2013
Alblasserdam	91,5	75,1	75,2	40,6
Papendrecht	141,3	122,3	106,1	70,4
Zwijndrecht	130,8	105,3	108,9	83,5
Woonkracht10	124,3	104,2	100,4	67

Gemiddeld aantal weigeringen (per verhuurde woning)

Vestiging	2010	2011	2012	2013
Alblasserdam	1,1	1,6	2,6	3,1
Papendrecht	1,8	2,6	4,1	3,6
Zwijndrecht	2,4	2,5	3,9	4,3
Woonkracht10	1,9	2,3	3,7	3,8

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.

Aantal toewijzingen 2013					
1 persoon	inkomen	huur ≤€ 374,44	huur >€ 374,45 en ≤€ 535,91	huur >€ 535,91	totaal
<65 jaar	< € 21.025	96	149	29	274
	>= € 21.025	8	89	24	121
>=65 jaar	< € 21.100	9	71	8	88
	>= € 21.100	2	18	6	26
Subtotaal		115	327	67	509
2 personen	inkomen	huur ≤€ 374,44	huur >€ 374,45 en ≤€ 535,91	huur >€ 535,91	totaal
<65 jaar	< € 28.550	10	84	27	121
	>= € 28.550	2	19	27	48
>=65 jaar	< € 28.725	2	25	14	41
	>= € 28.725	0	8	7	15
Subtotaal		14	136	75	225

Aantal toewijzingen 2013					
>= 3 personen	inkomen	huur ≤€ 374,44	huur >€ 374,45 en ≤€ 535,91	huur >€ 535,91	totaal
<65 jaar	< € 28.550	3	95	74	172
	>= € 28.550	0	23	19	42
>=65 jaar	< € 28.725	0	3	0	3
	>= € 28.725	0	0	0	0
Subtotaal		3	121	93	217
Totaal		132	584	235	951

Huurverhoging

De huurverhoging in 2013 viel hoger uit dan in de jaren daarvoor. Dit had te maken met de toepassing van een inkomensafhankelijke huurverhoging. We verhoogden de huren voor mensen met een inkomen tot € 43.000 met 4%. Voor huurders met een hoger inkomen was de huurstijging 6,5%. Daarmee ontzien we de groep met middeninkomens (tussen € 33.614 en € 43.000); bij deze groep mochten we de huur verhogen met 4,5%. Hier kozen wij niet voor omdat wij vinden dat ook deze groep bij onze doelgroep hoort. Huurdersvertegenwoordiging De CombiRaad ging akkoord met deze verhogingen onder de voorwaarde dat ze betrokken blijven bij de financiële consequenties die de verhuurdersheffing heeft.

Huurachterstanden

Hoewel de meeste huurders op tijd betalen, liepen in 2013 de huurachterstanden door de lastige economische omstandigheden verder op. Het percentage huurachterstanden in 2013 was 1,55 %. Mensen kwamen sneller in financiële problemen en konden hun vaste lasten moeilijker betalen. We constateerden dat de financiële reserves bij steeds meer huurders nu echt op zijn/raken.

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 op die problemen zien aankomen om niet te wachten, maar meteen contact met ons te zoeken. Dit doen we onder andere via ons bewonersmagazine Tien! en via onze website.

Wanneer huurders een betalingsachterstand hebben, sturen we een betalingsherinnering. Wanneer huurders hier niet op reageren, manen we ze nogmaals aan. Hierna volgt een sommatie om te betalen en vervolgens een deurwaardersaanmaning. Deze deurwaardersaanmaning wordt door één van onze deurwaarders verstuurd. Uiteraard kunnen we in deze fase onder strenge voorwaarden nog een betalingsregeling afspreken wanneer mensen even krap bij kas zitten. Dit gebeurt met enige regelmaat.

Wanneer huurders niet reageren op de verschillende aanmaningen, bellen onze incassomedewerkers ze op en schrijven we ze voor de laatste maal aan. Ook hebben we dan al geprobeerd deze huurders via de digitale snelweg te bereiken zoals e-mail of sms. 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. Deze acties zijn onderdeel van het door Woonkracht10 ondertekende convenant preventie daklozen in de regio Drechtsteden. Daarna geven wij de zaak ter incasso uit handen aan de gerechtsdeurwaarder.

Als er op dat moment drie of meer maanden huurachterstand is, start de deurwaarder een ontruimingsprocedure. De huurder wordt gedagvaard door de rechter en de rechter zal de huurovereenkomst in veel gevallen ontbinden. De GGD en de gemeenten worden hiervan ook op de hoogte gesteld. Als 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 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 door een verhuisbedrijf ontruimd.

Aantal ontruiming

In 2013 ontruimde Woonkracht10, in tegenstelling tot de landelijke ontwikkelingen, minder woningen dan in 2012. In 2013 werden 14 woningen ontruimd (2012: 15); er waren 61 ontruiming aangezegd (2012: 74). In de meeste gevallen kwamen we dus alsnog tot een oplossing, zoals een betalingsregeling of een vrijwillig vertrek van de huurder. De 14 ontruiming waren 12 woningen met huurachterstand en 2 door overlast. Bij de ontruiming waren geen minderjarige kinderen betrokken.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Als maatschappelijk betrokken corporatie besteedt Woonkracht10 veel aandacht aan bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een beperking en statushouders. Wij zijn er tenslotte 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. In 2013 huisvestten we in Papendrecht 16 statushouders, terwijl de taakstelling 22 was. In tegenstelling tot Papendrecht huisvestten we er in Alblasterdam 17, dit waren 6 statushouders meer dan de opgelegde taakstelling. In Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht werken we met meerdere corporaties waardoor de taakstelling verdeeld wordt. In deze gemeenten huisvestten we 39 statushouders. Dat waren 6 statushouders te weinig ten opzichte van de taakstelling.

Twee Bij Bosshardt buurthuis kamers in onze regio

Onze regio telt twee Bij Bosshardt buurthuis kamers. 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 des Heils.

Verbouwing Blomhoeve tot zorgboerderij

In Alblasterdam ontstaat zorgboerderij Blomhoeve. Deze mooie kleinschalige voorziening is bedoeld voor ouderen met een verstandelijke beperking. De bouw start in 2014, oplevering staat in 2015 gepland.

Multifunctioneel centrum Maasplein intensief gebruikt

In Alblasterdam bevindt zich multifunctioneel centrum Maasplein. Hier verhuren we 21 zorgappartementen aan zorgpartner Yulius en een ruimte voor sociale werkvoorziening van Drechtwerk. Het centrum wordt nu ruim twee jaar intensief gebruikt voor werk, ontmoetingen en activiteiten.

Oplevering zorgappartementen De Grote Vaart

In Papendrecht leverde Woonkracht10 30 zorgappartementen op voor mensen met een beperking: De Grote Vaart. De cliënten wonen in De Grote Vaart onder begeleiding en kunnen er terecht voor hun dagbesteding. Zorgpartners zijn Philadelphia en de Gemiva-SVG Groep.

De Lus voor tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

In woongebouw De Lus in Zwijndrecht verhuren we een groot aantal, vooral kleinere, woningen aan arbeidsmigranten. Dit doen we samen met GoodMorning. 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 kreeg 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.

Onze inzet voor bijzondere huurovereenkomsten

In de regio Drechtsteden werkt een aantal corporaties zoals Woonkracht10 samen met het Specialistisch Team Wonen van de Dienst Gezondheid&Jeugd (DG&J, voorheen GGD Zuid-Holland Zuid). Dit team zorgt voor begeleiding van klanten met een bijzondere huurovereenkomst. Dit zijn bewoners die ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Dit kan gaan om overlastgevend of zorgmijdend gedrag, maar ook om financiële problemen. In het bijzondere huurcontract leggen we afspraken vast tussen de huurder, de corporatie en de instelling die de begeleiding verzorgt. De DG&J heeft de rol van zorgmakelaar en voert de regie. In 2013 overlegden we over een nieuw contract waarin de afspraken tussen de partijen zijn vernieuwd. Het contract is in 2013 ook ondertekend.

Aantal bijzondere huurovereenkomsten ondertekend	2011	2012	2013
Totaal	10	16	15

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. Wij gaan dan altijd over tot ontbinding van de huurovereenkomst. Deze aanpak werkt, want er zijn steeds minder huurwoningen met een illegale kwekerij. In 2013 waren er 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.

Koopgarant succesvol

De woningen die we te koop aanboden, verkochten we bijna allemaal met de aantrekkelijke Koopgarantregeling. Dit biedt meer mensen de kans om een woning te kopen en het bevordert de

doorstroming op de woningmarkt. Als ze de woning later weer willen verkopen, kopen wij die terug; winst of verlies worden gedeeld. Koopgarant-kopers weten dus zeker dat ze hun woning altijd kunnen verkopen. In 2014 bieden we ook gestapeld bezit te koop aan. Tot nu toe waren dit vooral eengezinswoningen.

Nieuw: Koopstart

In 2014 wordt naast Koopgarant en verkoop zonder regeling (vrije verkoop) ook de koopregeling Koopstart geïntroduceerd. Dit is een regeling waarbij kopers met korting de woning kunnen kopen en op een later tijdstip de koperskorting afrekenen. Deze regeling kent geen terugkoopgarantie.

Vereniging van Eigenaren

Woonkracht10 heeft woongebouwen met zowel huurders als kopers. Zowel kopers als huurders hebben dan te maken met een Vereniging van Eigenaren (VvE). Met hen willen we goede afspraken maken over bijvoorbeeld onderhoud van een bepaald woongebouw. In 2013 is er beleid op dit punt ontwikkeld. In 2014 wordt dit concreet en verkopen we ook gestapeld bezit waardoor er meerdere VvE's opgericht worden. Onze werkgroep Eigen Huis denkt mee over de manier waarop kopers en huurders de inspraak in één woongebouw samen regelen. Woonkracht10 wil huurders graag (beperkt) stemrecht geven in een VvE. Op die manier bereik je de grootste sociale samenhang en voelen huurders zich meer betrokken bij hun eigen woonomgeving.

Succesvolle verkoop kluswoningen

Aan de Lindelaan in Zwijndrecht verkochten we zes zogenaamde 'kluswoningen'. Deze woningen hebben een aantrekkelijke prijs vanaf € 87.500,- en zijn daarom in trek bij starters die de woning naar hun smaak kunnen aanpassen. Vanwege dit succes gaan we in 2014 verder met dit concept voor twaalf woningen aan de Burgemeester Doornstraat en vier woningen aan de Lindelaan in Zwijndrecht.

Aantal verkochte woningen

Woonkracht10 verkocht in 2013 89 woningen: 82 met Koopgarant, en 7 op de vrije markt. Een jaar eerder waren dit er in totaal 103.

Aantallen verkopen

	Vrije verkoop	Koopgarant
Alblasserdam	0	10
Papendrecht	1	31
Zwijndrecht/Hendrik-Ido-Ambacht	6	41
Woonkracht10	7	82

2.3 Herstructurering

In 2013 zijn er geen ontwikkelingen op het gebied van herstructurering. We hebben ons vooral gericht op renovatie en onderhoud.

2.4 Renovatie en onderhoud

Ondanks de moeilijke economische situatie, blijven we veel aandacht besteden aan de kwaliteit, duurzaamheid en verhuurbaarheid van onze woningen. Er liep in 2013 weer een groot aantal renovatie- en onderhoudsprojecten. Bewoners denken en praten mee bij deze projecten en spelen dus een actieve rol.

Een overzicht van de belangrijkste werkzaamheden in 2013:

- Grondige aanpak Résidence Gerbrandy, Papendrecht.
- Duurzamer maken 176 flatwoningen Constantijn Huygenslaan, Papendrecht.
- Uitgebreide renovatie 144 woningen IJsvogelplein, Zwijndrecht.

Constantijn Huygenslaan, Papendrecht

Aan de Constantijn Huygenslaan in Papendrecht startte een omvangrijk renovatieproject van 177 seniorenwoningen. De bewoners konden hun wensen vooraf aangeven. Het gebouw wordt enerzijds esthetisch aangepakt zodat het er weer fraai uitziet. Anderzijds maken we het veel duurzamer: naast isolatie en nieuwe beglazing krijgt iedere woning een eigen cv-installatie en gaat het energielabel van G naar A. Omdat het om senioren gaat, besteden we tijdens deze renovatie veel aandacht aan het sociale aspect en begeleiden we de bewoners intensief. Dit doen we samen met de betrokken zorgpartijen. We stelden een aantal logeerwoningen beschikbaar in samenwerking met Rivas, waar bewoners terecht kunnen als ze te veel last hebben van de renovatie van hun eigen woning.

Gerbrandystraat, Papendrecht

Om de verhuurbaarheid te verbeteren, knapten we in 2012 de entrees van de flat Résidence Gerbrandy in Papendrecht op. In de toekomst willen we hier samen met onze partners graag een groter zorg- en welzijnsaanbod realiseren. Zo verhuren we circa dertig zorgwoningen aan Stichting Waardeburgh en komen er in één vleugel acht kamers voor Yulius. Ze zijn bedoeld voor cliënten met een autistische stoornis die vanuit begeleid wonen zelfstandig in deze kamers wonen. Dit laatste project begint in 2014. De actieve bewonerscommissie heeft een grote inbreng bij alles wat we in en rond deze flat doen. In 2013 bereidden we de renovatie verder voor.

Nicolaas Beetsstraat, Alblisserdam

Aan de Nicolaas Beetsstraat in Alblisserdam wil Woonkracht10 graag 224 flatwoningen energetisch verbeteren. In overleg met de bewoners maakten we hiervoor in 2013 plannen. Het project begint in 2014.

Zeilmakersstraat en Lelsstraat, Alblisserdam

De eengezinswoningen aan de Zeilmakersstraat en Lelsstraat in Alblisserdam dateren uit de jaren vijftig. We vonden het hoog tijd voor een 'vergroening' van deze woningen. Ze worden daarmee een stuk energiezuiniger. We brengen vloer- en dakisolatie aan en de woningen krijgen dubbel glas. Ook installeren we overal cv. Dit project begint in 2014.

IJsvogelplein, Zwijndrecht

In 2013 ronden we de duurzaamheidsrenovatie van drie van de vier flatblokken aan het IJsvogelplein in Zwijndrecht af. De woningen kregen onder andere energiezuinige cv-ketels, een collectief warmwatersysteem, zonneboilerpanelen en optimaal geïsoleerde gevels. Het vierde blok pakken we in 2014 aan. In totaal gaat het om 144 woningen.

Koninginneweg, Zwijndrecht

De 44 opgeknapte woningen aan de Noordwestkant van de Koninginneweg in Zwijndrecht verhuurden we in 2013 opnieuw. Het was oorspronkelijk de bedoeling om ze te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Dat plan hebben we losgelaten; de komende tien jaar verhuren we deze woningen op de normale manier.

Zonnestein Eemstein, Zwijndrecht

Eind 2013 was de helft van de 56 optopwoningen Zonnestein Eemstein in Zwijndrecht hersteld. Het ging om de aanpak van 'kraak en piep' geluiden en klachten over tocht en kou. In het eerste kwartaal van 2015 zijn alle appartementen hersteld. We zorgen dat het proces goed en zorgvuldig verloopt en leveren hierbij maatwerk om klachten zo goed mogelijk te verhelpen. De tijdelijke verhuizing van de eigenaren en huurders verloopt goed.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

In 2015 moet minimaal tachtig procent van onze woningen voorzien zijn van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. We richten ons vooral op een veilige woning en brengen daarom onder andere goed hang- en sluitwerk aan, zorgen voor goede verlichting in de kelders en brandgangen en monteren rookmelders.

Duurzaam wonen en verbetering energielabels

Duurzaamheid en de verbetering van de energielabels staat hoog op ons ambitielijstje. We willen dat al onze woningen binnen tien jaar minimaal energielabel C hebben. Ons duurzaamheidsplan 'Een duurzaam Thuis voor wonen en werken' geeft ons houvast in dit grote project.

In 2013 werkten we dit plan in concept uit; in 2014 voeren we het officieel in. De komende tijd gaan we in gesprek met onze huurders, stakeholders en eigen medewerkers over de exacte invulling en maken we realistische afspraken.

Bij onze grote lopende renovatieprojecten, zoals aan het IJsvogelplein in Zwijndrecht en in de galerijwoningen aan de Papendrechtse Constantijn Huygenslaan, verduurzamen we de woningen meteen.

We passen het bewuster gebruiken van energie en het tegengaan van verspilling ook toe in onze eigen organisatie. We scheiden dus ons afval, gebruiken papier met een duurzaamheidskenmerk en bevorderen papierloos vergaderen. Daarnaast stimuleren we medewerkers om met de fiets naar het werk te komen en delen collega's de bedrijfsauto's zoveel mogelijk.

2.5 Nieuwbouw

Ook in de moeilijke huidige economische omstandigheden willen we blijven bouwen aan voldoende én kwalitatief goede woningen. Dat is ook in 2013 weer gelukt. Een overzicht:

- **Grote Vaart:** oplevering 30 zorgappartementen voor mensen met een beperking, Papendrecht. Aan de Pieter Zeemanweg in Papendrecht leverden we 30 appartementen op voor mensen met een beperking. De zorg wordt geleverd door Philadelphia en Gemiva. De cliënten werken in hetzelfde gebouw op de begane grond. Daar is ook een recreatieruimte.
- **Blomhoeve:** realisatie kleinschalige zorgboerderij, Alblasterdam. De Blomhoeve wordt vanaf 2014 omgebouwd tot zorgboerderij. We realiseren er 18 plaatsen voor ouderen met een verstandelijke beperking. Ze kunnen er wonen én meewerken in onder andere het restaurant. De kleinschalige voorziening voor deze groep mensen is een particulier zorginitiatief van de zorgorganisatie Wooncadans. Naast een grondige renovatie van de bestaande boerderij, komt er nieuwbouw. Oplevering van de Blomhoeve is in 2015.

- Oude mavo-locatie: bouw 24 sociale huurwoningen voor senioren, Alblasserdam.
Op het terrein van de oude mavo in Alblasserdam bouwen we vanaf het najaar van 2014 24 sociale huurwoningen voor senioren. We schreven voor het ontwerp een prijsvraag onder de aannemers uit. Inmiddels is de keuze gemaakt en kan de bouw worden voorbereid.
- CKC locatie: sporthal voor korfbalclub CKC en gymnastiekvereniging KDO, Alblasserdam.
De Stichting Beheer en Bouw Sportpark Molenzicht (SBBSM) bouwt een nieuwe sporthal voor korfbalclub CKC en gymnastiekvereniging KDO. Na de oplevering neemt Woonkracht10 de nieuwe hal over van de stichting. We verhuren de sporthal daarna aan de stichting en zij zorgt voor het beheer. Op de oude terreinen van CKC en KDO willen we graag woningen realiseren.
- Dijklint: bouw 40 huurwoningen, Alblasserdam.
Centraal in Alblasserdam bouwt Woonkracht10 40 nieuwe woningen in de sociale en vrije sector huur. Oorspronkelijk zou een ontwikkelaar dit plan realiseren. Door de economische omstandigheden lukte dit niet en wij nemen het nu over. De laatste contractbesprekingen lopen en daarna begint de bouw.
- Amberdreef: oplevering 9 woonwagenwoningen in Papendrecht.
Aan de Amberdreef in Papendrecht leverden we 9 woonwagenwoningen op. Ook bouwden we 6 patiowoningen voor de meerderjarige kinderen van de woonwagenbewoners. Ook die leverden we in 2013 op.
- De Vorrinck: 58 woningen in twee woongebouwen in Crabbehof, Dordrecht.
Aan de Vorrinklaan in Dordrecht Crabbehof leverde Woonkracht10 in september 2013 twee comfortabele appartementengebouwen op. In totaal gaat het om 58 woningen. De 29 huurappartementen van het eerste woongebouw bouwden we 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.
- Nicolaas Maesstraat: vervangende nieuwbouw van 184 woningen én renovatie woongebouwen, Zwijndrecht.
Aan de Nicolaas Maesstraat krijgen drie van de zes woongebouwen met in totaal 92 woningen een heel ander uiterlijk. De andere drie woongebouwen slopen we en vervangen we door nieuwe grondgebonden woningen. In afwachting van de sloop, verhuren we de woningen tijdelijk via leegstandsbeheerder Camelot. Hiermee beperken we de huurderiving tot een minimum.
- Bouquet: sloop en nieuwbouw 21 seniorenwoningen, Zwijndrecht.
In 2013 besloten we om de bestaande 21 woningen aan Bouquet te slopen. De grond wordt gekocht door een particuliere ontwikkelaar die er nieuwe grondgebonden woningen gaat bouwen. De verhuizing van de huidige bewoners is in 2013 begonnen; we verwachten dat de meeste bewoners eind 2014 zijn verhuisd. Medio 2015 begint de sloop. Inmiddels zijn acht huishoudens uitverhuisd. In afwachting van de sloop, verhuren we de woningen tijdelijk via leegstandsbeheerder Camelot.
- De Royaen, Zwijndrecht: koop- of huurwoningen in nieuw concept.
In Zwijndrecht bekeken we de nieuwbouwplannen voor project De Royaen opnieuw. Dit waren oorspronkelijk duurdere koopwoningen. Door de economische situatie veranderen we de

plannen met behoud van de architectuur, zodat ze voor meer mensen betaalbaar worden. In 2014 zetten we ze mogelijk opnieuw in de markt als koop- of huurwoning.

2.6 Leefbaarheid

Woonkracht ondersteunt leefbaarheidsinitiatieven van bewoners en organisaties van harte. We zijn alleen geen regisseur meer. De mensen moeten het zelf doen. In Thuis Geven is onze rol anders dan voorheen, toen wij meestal zelf de regie hadden. We werken bij leefbaarheidsprojecten nauw samen met onze zorg- en welzijnspartners. Zij weten vaak nog beter dan wij wat er nodig is om straten en buurten leefbaarder te maken.

We sponsoren goede ideeën. Hoe we dat doen, leest u hier.

Sponsoring maatschappelijke activiteiten en giften

Woonkracht10 wil als maatschappelijk ondernemer betrokken zijn bij de samenlevingen in het werkgebied. Organisaties die activiteiten ondernemen in het kader van de leefbaarheid kunnen een sponsorbijdrage aanvragen. Deze aanvragen moeten wel aan een aantal voorwaarden voldoen. De activiteit moet raakvlakken hebben met onze doelgroep in het kader van zorg en leefbaarheid in ons werkgebied. Dat kan een buurtactiviteit of een sport-, school-, hobby- of muziekevenement zijn gericht op de buurt.

Bij de beoordeling van aanvragen hanteren we de volgende 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.

In 2013 zijn de volgende organisaties ondersteund met een financiële bijdrage:

Organisatie	Activiteit	Bedrag
Tablis Wonen	bevorderen van leefbaarheid in gemeenten waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan volkshuisvestingsloop door Alblasserdam en Papendrecht	€ 5.000,00
Stichting Voedselbanken Nederland	indirecte sociale ondersteuning van veel van onze huurders/doelgroep; bijdrage aan activiteit	€ 190,00
Rotaryclub Zwijndrecht	bevorderen leefbaarheid in gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage in en deelname aan Verkerkloop voor goede doel	€ 700,00
Stichting Present Papendrecht	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben en ondersteuning doelgroep	€ 6.250,00
Oranjecomité Alblasserdam	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan organisatie	€ 250,00
Stichting Havenfestival Alblasserdam	bijdrage aan sociaal-cultureel festijn in Alblasserdam	€ 250,00
Lions Club Alblasserwaard	indirecte sociale ondersteuning van diverse huurders en doelgroep; bijdrage aan organisatie	€ 150,00
Gymnastiekvereniging KDO Alblasserdam	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan organisatie	€ 50,00
Stichting Wielerronde Alblasserdam	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan organisatie	€ 272,25
Atletiekvereniging Alblasserdam	indirecte sociale ondersteuning van veel van onze huurders/doelgroep; bijdrage aan integratie in de sport van jongeren met speciaal onderwijs	€ 178,48

Organisatie	Activiteit	Bedrag
Stichting Wielercomité Papendrecht	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan organisatie	€ 265,00
Rode Kruis	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan organisatie	€ 217,80
RTV Papendrecht	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan organisatie	€ 266,20
Stichting Yes I Care	bijdrage in de huisvestingskosten van Zwijndrechtse maatschappelijke organisaties (Voedselbank, Vluchtelingenwerk en Leger des Heils) die met elkaar in een pand zitten.	€ 3.661,73
Stichting Forever Fun Zwijndrecht	indirecte sociale ondersteuning van veel van onze huurders/doelgroep; bijdrage aan zomerkamp voor kinderen uit minima gezinnen in Zwijndrecht	€ 500,00
Stichting Drugsinformatie&Preventie voor jongeren	bevorderen leefbaarheid in buurten waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan landelijke publicatie voor alle basisscholen in alle gemeenten waar wij bezit hebben	€ 225,00
Stichting De Vergulde Swaen	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan het organiseren van culturele activiteiten over historie van Zwijndrecht	€ 150,00
Stichting Hatrick (bouwstad Zwijndrecht)	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan organisatie	€ 250,00
Stichting Noordparkfestival Zwijndrecht	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan organisatie	€ 500,00
Voetbalvereniging Groote Lindt Zwijndrecht	bevorderen leefbaarheid in de gemeente waar wij veel bezit hebben; bijdrage aan organisatie wijkvoetbaltoernooi	€ 150,00
Stichting Vrij Spel H.I. Ambacht	indirecte sociale ondersteuning van veel van onze huurders/doelgroep; bijdrage aan kindervakantiewerk	€ 378,11
Ronde Tafel Zwijndrecht	indirecte sociale ondersteuning van veel van onze huurders/doelgroep; bijdrage aan ondersteuning charitatieve doelen	€ 291,40
Jingle Bells Zwijndrecht	indirecte sociale ondersteuning van veel van onze huurders/doelgroep; bijdrage aan activiteit voor sociale contacten in onze wijken	€ 250,00
Totaal		€ 20.395,97

Bewoners en Woonkracht10 initieerden in 2013 samen diverse leefbaarheidsactiviteiten die de betrokkenheid van de bewoners voor hun buurt of wijk duidelijk laat zien. Een aantal activiteiten opgesomd:

- Doe Mee brainstormdag van bewoners Staring- en Vondellaan in Papendrecht.
- Verbetering leefbaarheid rond jongerenwoningen Kalmoes in Alblasterdam, samen met bureau 'ffietsanders'.
- Succesvolle Burendag.
De Burendag in Papendrecht op 21 september telde een groot aantal activiteiten. Zo hield Buurtcomité 'Welkom in de Zaling' een buurtfeest, was er in Résidence Gerbrandy een gezellige dag voor bewoners en burens en werd er gebarbecued bij 'Bij Bosshardt'. Burendag is een landelijk initiatief van het Oranjefonds en Douwe Egberts.
- Actieve bewoners mozaïeken mee aan de social sofa's.
- Ondertekening samenwerkingsconvenant met gemeente en zorg- en welzijnspartners in Zwijndrecht. In 2013 tekende Woonkracht10 een samenwerkingsconvenant met de gemeente en onze zorg- en welzijnspartners. We willen samen informatiepunten opzetten waar bewoners terecht kunnen met al hun zorg- en welzijnsvragen.
- Ondertekening leefbaarheidsconvenant met gemeente en politie in Hendrik-Ido-Ambacht.
- Bewoners van het Bij Bosshardtproject in Zwijndrecht Meerdervoort kunnen onder voorwaarden tuingereedschap lenen van Woonkracht10.

2.7 Maatschappelijk vastgoed

Het bieden van maatschappelijk vastgoed is een belangrijk en dankbaar deel van ons werk. We kijken altijd of een voorziening en het bijbehorende vastgoed nuttig zijn voor een wijk of kern. Het moet een meerwaarde hebben voor bewoners en andere gebruikers. Mooie voorbeelden die we eerder realiseerden zijn de twee succesvolle Bij Bosshardt buurthuis kamers die het Leger des Heils in Papendrecht en Zwijndrecht huurt van Woonkracht10.

In 2013 leverden we in Papendrecht aan de Albert Schweitzerstraat De Grote Vaart op. Deze dertig zorgappartementen zijn bestemd voor cliënten met een beperking. De cliënten van Philadelphia wonen hier onder begeleiding. Philadelphia levert de zorg aan de bewoners en Gemiva verzorgt de dagbesteding. Dit doen ze voor de bewoners én voor andere cliënten met een beperking die hier overdag naartoe komen. De zorgverleners hadden een grote inbreng in het ontwerp van de appartementen en de andere ruimten. Het gebouw telt bijvoorbeeld ook een algemene ruimte waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

3 Samenwerking

3.1 Stakeholderbeleid

We betrekken de stakeholders nauw bij de invulling van Thuis Geven. Dat is nodig om duidelijke keuzes te kunnen maken. We doen niet meer alles en gaan uit van de eigen verantwoordelijkheid van onze huurders. Ook wil Woonkracht10 niet op de stoel van onze stakeholders gaan zitten. Wij gaan doen waar wij goed in zijn en de stakeholders leveren hún expertise.

Onze stakeholders hebben belang bij het doen en laten van Woonkracht10. Het zijn relaties waarvan wij de belangen kunnen beïnvloeden of die invloed uitoefenen op onze belangen. Met het opstellen van een stakeholdermanagementbeleid willen we de relaties opbouwen, verbeteren en onderhouden. De insteek hierbij is om continu de dialoog aan te gaan.

In gesprek blijven

Zowel op vestigingsniveau als Woonkracht10-breed waren er diverse stakeholderbijeenkomsten. Hierbij voerden we het gesprek over de belangen en bijdragen die we aan elkaar kunnen leveren met als doel onze kerntaak zo goed mogelijk uit te voeren. De laatste centrale stakeholderbijeenkomst stond in het teken van de nieuwe plannen van Woonkracht10: de transformatie. We hebben stakeholders gevraagd feedback te geven op de plannen en aan te geven waarover zij in 2014 met ons in gesprek willen blijven. De onderwerpen liepen sterk uiteen, maar de voornaamste uitdaging voor Woonkracht10 en onze stakeholders is om samen te (blijven) zorgen voor de burgers/huurders, zeker nu iedere organisatie teruggaat naar de kerntaken. We zijn er tenslotte voor die huurder.

Stakeholders steunen Thuis Geven

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 vinden ze vooral het zorgen voor voldoende en betaalbare huurwoningen. Daarnaast hebben volgens de stakeholders de kwaliteit en de duurzaamheid prioriteit.

3.2 Samenwerking in de regio

Buurtbemiddeling

In Papendrecht is er samenwerkingsinitiatief tussen gemeente, politie en Woonkracht10 op het gebied van buurtbemiddeling. Dit is een project van de gemeente waarbij na melding bij Woonkracht10 het eerste contact wordt gelegd door buurtbemiddeling. Woonkracht10 heeft hierover met de gemeente in 2013 prestatieafspraken gemaakt. De afspraken lopen nog door tot en met 2015.

In 2013 is ook in Alblasterdam de samenwerking met buurtbemiddeling opgestart. Buurtbemiddeling wordt uitgevoerd door Stichting Welzijn Alblasterdam (SWA) en is een samenwerkingsverband tussen SWA, Woonkracht10, de politie en de gemeente Alblasterdam. De SWA traint vrijwilligers die zich officieel inzetten als buurtbemiddelaar. 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.

3.3 Bewonersparticipatie

De CombiRaad

De CombiRaad vertegenwoordigt al onze huurders. Elke vestiging heeft een eigen lokale huurdersadviesraad. Na de fusie is de CombiRaad als overkoepelende huurdersvertegenwoordiging boven de drie Huurdersadviesraden gekomen.

In het dagelijks bestuur van de CombiRaad zitten twee bestuursleden uit iedere Huurdersadviesraad. Het dagelijks bestuur overlegt regelmatig met het bestuur van Woonkracht10. Het is de bedoeling om de bewonersparticipatie vanaf 2015 anders te organiseren. De CombiRaad kwam zelf met dit idee en haakt hiermee aan bij ons nieuwe organisatie-model zonder vestigingen in de kernen. De exacte uitwerking volgt in 2014.

Jaarlijkse vergadering lokale Huurdersadviesraden

De drie Huurdersadviesraden houden jaarlijks een vergadering voor hun eigen vestiging. Tijdens deze vergaderingen praten de bestuursleden de geïnteresseerde huurders bij over actuele zaken.

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 wordt de achterban geïnformeerd.

3.4 Zorg en welzijn

Woonkracht10 werkt samen met een aantal vaste zorg- en welzijnspartners. De langjarige samenwerking zorgt voor een hechte relatie. We werken bijvoorbeeld samen met Yulius, een zorgpartner die mensen met psychiatrische problemen begeleidt. Ook verhuren we in Papendrecht een kantoor aan vluchtelingenwerk en werken we in multifunctioneel centrum Maasplein in Alblasterdam nauw samen met sociale werkvoorziening Drechtwerk. In Papendrecht werken we samen met Philadelphia en de Gemiva-SVG Groep in De Grote Vaart voor mensen met een beperking. De overheid streeft er steeds meer naar om wonen en zorg te scheiden. Het oude verzorgingshuis verdwijnt meer en meer naar de achtergrond. De rol voor woningcorporaties wordt belangrijker. Woonkracht10 haakt hierop in door bijvoorbeeld zelfstandige woningen zo te renoveren of te bouwen dat mensen er ook voldoende zorg kunnen krijgen.

3.5 Lidmaatschappen en deelnemingen

Woonkracht10 heeft de volgende lidmaatschappen.

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.

Per 31 december 2013 heeft Woonkracht10 het contract met KWH opgezegd. In 2014 willen we het beschikbare budget effectiever inzetten om op te halen bij onze klanten wat zij verwachten van de dienstverlening.

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.

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 een 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 onderscheidend vermogen van Woonkracht10 wordt gevormd door haar vooruitstrevende ondernemerschap met behoud van haar sociaal maatschappelijke karakter.

4.2 Strategie en beleid

Woonkracht10 kiest voor een nieuw organisatiemodel dat we vanaf 2015 invoeren. Deze nieuwe organisatievorm past bij onze nieuwe werkwijze, onze visie, de behoefte van onze klanten en is noodzakelijk door de stevige beperking door de overheid op onze financiële mogelijkheden. In 2013 maakten we al belangrijke stappen in de voorbereidingen voor een nieuwe organisatie. Daarnaast bezuinigden we de afgelopen tijd al fors en dat blijven we doen. Uiteraard bespreken we dit uitvoerig met medewerkers en de ondernemingsraad.

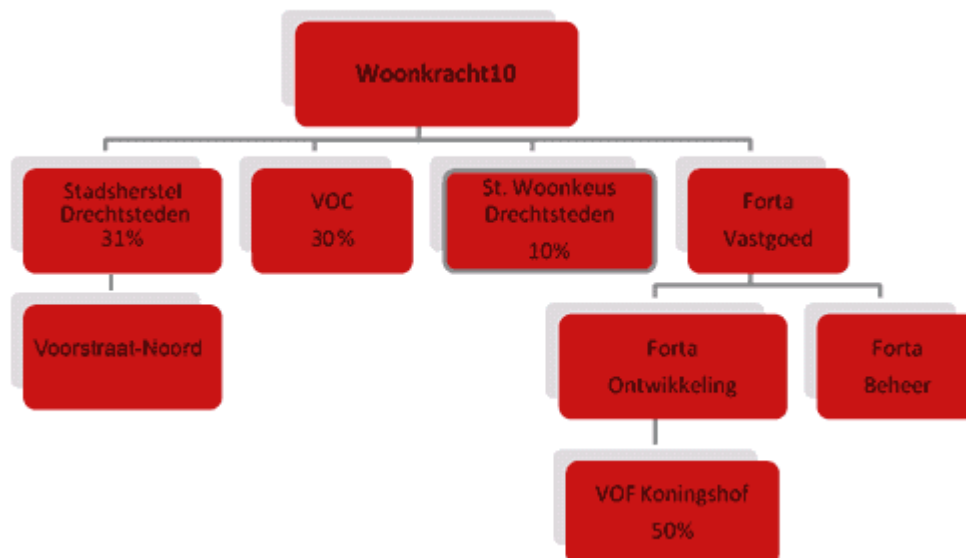
Onze vestigingen sluiten de deuren vanaf 2015. Onze dienstverlening vindt vanaf dat moment plaats vanuit één locatie. Doordat we onze bedrijfsprocessen verder stroomlijnen en door de verbeterde automatisering kunnen onze klanten via hun eigen account erg veel online regelen. Bellen kan ook nog altijd en mocht het nodig zijn dan maken we een persoonlijke afspraak met de klant. De baliefunctie zoals hij er nu is, gaat dus verdwijnen.

Onze dienstverlening gaat veel meer uit van klantbeleving en redeneert minder vanuit de techniek. Daarbij maakt het niet uit of we te maken hebben met reparatieverzoeken, onderhoud bij mutaties of klachten over overlast. Onze filosofie is dat we het verhaal van de klant willen horen en daarop willen inspelen. In leefbaarheidszaken zijn we faciliterend en ondersteunend. We gaan de dingen niet meer zelf verzinnen. Bewoners hebben zelf vaak prima ideeën om de leefbaarheid in hun straat of buurt te verbeteren. Wij helpen ze daar graag bij en hebben deze werkwijze in 2013 al zoveel mogelijk ingezet.

De focus ligt de komende jaren op duurzaamheid. De komende tien jaar willen we ons woningbezit vergroenen. Dit wil zeggen dat de woningen minimaal label C hebben. We vinden die enerzijds belangrijk om milieuredenen en anderzijds zorgt het ervoor dat de woonlasten betaalbaar blijven.

4.3 Ondernemingen en nevenstructuren

Onze nevenstructuur per 31 december 2013 ziet er als volgt uit:



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.

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. In 2013 is besloten de VOC per 31 december 2013 op te heffen omdat de meeste doelen gehaald zijn.

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 bv ontwikkelt en realiseert (risicovolle) woningbouwprojecten voor zowel de koop- als huursector. De projecten die Forta Ontwikkeling bv 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 grote inspanningen van de medewerkers, het VvE beheer niet winstgevend geworden is en dit ook niet werd voorzien. 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 verkoopt de appartementsrechten.

4.4 Personeel

Net als in 2012 stond voor de werkorganisatie van Woonkracht10 2013 in het teken van de zes pijlers die passen bij onze aangepaste koers. 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 dan ook erg trots op de resultaten die zijn geboekt.

Cultuur

In 2012 zijn we gestart met het geven van een verdere invulling van onze kernwaarden ondernemend, klantgericht, betrokken en verbindend. Er is een corporate story geschreven, een organisatiefilm gemaakt en een inspiratiedag georganiseerd. In 2013 gingen we verder op de ingeslagen weg. De inbedding van de kernwaarden stond centraal. Zij komen terug in het gedrag van onze medewerkers (afspraken, performance management) en de diverse uitingen (digitale nieuwsbrief, vacatureteksten, advertenties etc.).

Instroom, doorstroom, uitstroom

In 2013 traden 6 medewerkers in dienst en gingen 10 medewerkers uit dienst. In totaal stroomden 5 medewerkers door naar een andere functie.

	Aantal	Man	Vrouw
Instroom	6	0	6
Doorstroom	5	4	1
Uitstroom	10	2	8

Arbeidsomstandigheden

Goede arbeidsomstandigheden zijn erg belangrijk voor Woonkracht10. Ze zorgen ervoor dat onze medewerkers hun werk gezond, veilig en met plezier kunnen doen. In 2013 voerden we daarom diverse werkplekonderzoeken uit en al onze bedrijfshulpverleners volgden een training. Vitaliteit en gezond werken is een item dat ook terugkwam in de werkgroep duurzaamheid in het kader van duurzame inzetbaarheid. Dit onderdeel krijgt veel aandacht in 2014 en daarna.

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 2014 een belangrijk punt van aandacht.

De ziekteverzuimcijfers waren als volgt:

Ziekteverzuim in 2013	Verzuim-percentage	Meldings-frequentie	Kort verzuim (<7 dgn)	Middel-lang verzuim (7-14 dgn)	Lang verzuim (>14 dgn)
Totaal	5,17%	1,11	81,86%	6,05%	12,09%

Personeelsvereniging

De Woonkracht10-personeelsvereniging draagt de naam 10PK. Het bestuur bestaat uit vijf personen. 10PK organiseerde in 2013 een weekend naar Gent.

Ondernemingsraad

Voor de ondernemingsraad (OR) was 2013 een intensief jaar. Woonkracht10 kiest een nieuw organisatiemodel. De OR sprak hierover intensief mee en brengt in 2014 zijn advies uit. Vooral in het najaar vergaderde de raad vrijwel wekelijks. Hierin werd de OR ondersteund door een vaste adviseur. De raad sprak daarnaast met vertegenwoordigers van de vakbonden FNV en CNV. De OR is ook nauw betrokken bij het tot stand komen van een goed sociaal plan. Om de rol als medewerkersvertegenwoordiging zo goed mogelijk te vervullen, organiseerde de OR een aantal panelbijeenkomsten.

In 2013 overlegde de OR vier keer met de bestuurder en twee maal met de raad van commissarissen.

Opleidingen en trainingen

Woonkracht10 besteedt veel aandacht aan de ontwikkeling van medewerkers, bestuur en management. Deze trainingen zijn zowel functiegericht (agressietraining, verkoopmanagement, basiskennis Koopgarant en huurrecht) als gericht op loopbaanontwikkeling. Veel medewerkers maakten gebruik van hun persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget. Ook gingen we in 2013 verder met het Management Development programma Verbindend Leiderschap. Hieraan nemen alle teamleiders, coördinatoren en adviseurs deel. Het bestuur en het managementteam namen deel aan het programma Inspirerend Leiderschap.

Opleidingskosten	
Functiegebonden	€ 166.915
Persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget	€ 40.831
Algemeen budget	€ 8.724
Totaal opleidingskosten	€ 216.470
Opleidingskosten per fte	€ 1.838
Opleidingskosten in % van de loonsom	2,6 %

Facts & Figures

Per 31 december 2013 zijn er 139 medewerkers in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 117,78 fte. De gemiddelde leeftijd bedraagt 44,39 jaar en de gemiddelde diensttijd 9,60 jaar.

	Aantal medewerkers			fte			Gem. leeftijd			Gem. diensttijd		
	tot	man	vrouw	tot	man	vrouw	tot	Man	vrouw	tot	man	vrouw
Bestuur	4	3	1	3,83	3,0	0,83	53,75	54,9	50,31	21,85	18,35	32,35
Concernstaf	11	1	10	7,39	0,89	6,5	44,23	38,29	44,82	7,39	5,33	7,6
FIP	21	10	11	18,00	9,89	8,11	43,86	46,08	41,84	15,92	15,49	16,30
Project-ontwikkeling	16	11	5	14,94	10,67	4,28	49,80	50,49	48,29	11,81	12,12	11,14
Vestiging Alblaserdam	20	10	10	16,44	10	6,44	45,20	47,31	43,09	12,41	18,57	6,25
Vestiging Papendrecht	28	13	15	24,18	12,89	11,29	47,39	51,24	44,06	12,38	17,12	8,28
Vestiging Zwijndrecht	39	14	25	32,99	13,39	19,6	44,72	46,36	43,8	9,67	14,12	7,17
Totaal	139	62	77	117,78	60,72	57,06	44,39	45,2	43,98	9,60	13,94	7,25

4.5 Communicatie

Op basis van Thuis Geven rondden we het strategisch communicatieplan in 2013 definitief af. Vanuit strategische communicatie kozen we voor de interactiestrategie: dat betekent dat we altijd de dialoog aangaan met collega's, klanten en relaties. We informeren en praten door over waar we wel en niet van zijn, wat we wel en niet doen. Delen, verbinden, feedback geven, open staan voor feedback en aan onze relaties bouwen zijn de uitgangspunten in het contact. Zo werken we aan een organisatie waarbij medewerkers vaardig zijn in het communiceren: een communicatieve organisatie. Ze worden daarin gefaciliteerd door de communicatieafdeling. De communicatieafdeling werkt met jaarplannen en actielijsten. Hiermee is duidelijk zichtbaar wat er van ons verwacht wordt en wat we daadwerkelijk realiseren.

Thuis Geven: uitvoeren nieuw strategisch communicatieplan

We begonnen in 2013 met het uitvoeren van het strategisch communicatieplan en de communicatie rond de keuzes van Thuis Geven, de transformatie van Woonkracht10. De eerste investeringen deden we in onze medewerkers en onze belangrijkste stakeholders.

In 2014 werken we deze beleidskeuzes verder uit en verwachten we ons vooral te richten op de klantcommunicatie. De dialoog met klanten en het geven en ontvangen van feedback is belangrijk voor het doorontwikkelen van onze klantvisie.

Persbeleid en crisisprotocol

Halverwege 2013 stelden we een persbeleid en crisisprotocol op met als doel het realiseren van het beoogde imago van Woonkracht10, ook in crisissituaties. In het persbeleid geven we aan goede relaties op te bouwen met de pers waarbij we respect hebben voor elkaars werk, ondanks de soms tegengestelde belangen. In 2014 voeren we het persbeleid actiever uit. Het crisisprotocol bestaat uit een deel crisismanagement en een deel crisiscommunicatie. In 2014 voeren we dit protocol actiever uit en werken we samen met de andere corporaties in de regio om bij calamiteiten beter in te kunnen spelen op de situaties.

Projectcommunicatie

In oktober vierden bewoners en bouwers de oplevering van twee appartementsgebouwen met ieder 29 appartementen aan de Vorrinklaan in Dordrecht. Met deze twee gebouwen leveren woningcorporaties Woonkracht10 en Trivire een bijdrage aan de herstructurering van de wijk Crabbehof. Tijdens deze gelegenheid trakteerden we de nieuwe bewoners op een gezamenlijk nazomerbuffet in feestelijke sferen. Vorig jaar werden woningen verkocht in de vrije verkoop of met de aantrekkelijke korting in Koopgarant. In 2013 is daar een nieuw segment aan toegevoegd: kluswoningen. Het bijzondere aan deze zes kluswoningen is dat de verkoopprijs begint bij € 87.500,-. Met de slogan 'Leuke woning zoekt handige klusser' verkochten we alle woningen binnen een maand.

Focus op online

In 2013 startten we met een online drukwerksysteem. Hiermee kan regulier drukwerk zoals advertenties, visitekaartjes, folders en flyers in eigen huis worden opgemaakt. We besparen hiermee ontwerp- en drukkosten. Niet alleen de communicatieafdeling kan nu middelen ontwikkelen, ook medewerkers kunnen dit met deze nieuwe tool. De communicatieafdeling blijft eindverantwoordelijk. In Alblasterdam begonnen we met het online melden van reparatieonderhoud. Dit leidde tot een kostenreductie van 20% en een afname van de facturen met 80%. Twitter en Facebook (de twee meest dominante sociale media) zetten we in 2013 structureel in als servicekanaal. Als klanten via deze kanalen vragen stellen of klachten uiten, staan we ze binnen 24 uur via hetzelfde kanaal te woord.

Bewonersmagazine Tien!

Het bewonersmagazine Tien! verscheen vier keer in 2013. Voor het eerst dit jaar hebben we één versie van het bewonersblad uitgegeven. De jaren hiervoor maakten we drie versies voor de huurders in Papendrecht, Alblasterdam en Hendrik-Ido-Ambacht/Zwijndrecht. In de laatste uitgave in 2013 besteedden we aandacht aan de afsluiting van het honderdjarig jubileum van Woonkracht10.

Het geplande lezersonderzoek ging in 2013 niet door. Door de transformatie van onze organisatie krijgt ook de communicatie naar en met huurders een ander gezicht. Dit onderzoek staat nu voor 2014 op de planning. We onderzoeken daarbij ook andere mogelijkheden van bewonerscommunicatie. Om kosten te besparen verschijnt het bewonersmagazine in 2014 drie keer.

Honderdjarig jubileum

In 2013 sloten we een geslaagd jubileumjaar af waarin we 100 jaar bestonden. In Hendrik-Ido-Ambacht gingen bewoners van Waterland, Vliedberg en Perengarde samen met zeven jongeren aan de slag voor de social sofa. De bank staat aan de rand van het Sophiapark. In Papendrecht maakten bewoners van de Staringlaan en Vondellaan samen de mozaïek. Ook in Alblasterdam en Zwijndrecht meldden zich in 2013 enthousiaste mozaïekers aan. Er zijn ook heel wat klussen geklaard met de rijdende klusbus. Ruim zestig huurders maakten gebruik van deze speciale jubileumactie om ons een (kleine) klus uit te laten voeren die normaal gesproken niet onder ons reguliere werk valt. Het varieerde van het ophangen van lampen en gordijnen tot het in elkaar zetten van een horraam en het leggen van tuintegels.

Verder beloonden we huurders door ze in het zonnetje te zetten en te bedanken voor hun bijdrage aan de wijk en het woonplezier van mensen. We organiseerden daarom een lintjesregen. De genomineerden kregen tompouces, bloemen, een cadeaubon en natuurlijk een prachtig lintje. De uitreikingen vonden plaats op iedere vestiging. Woonkracht10 werd zelf ook verrast. De CombiRaad overhandigde ons namens alle huurders vier jubileumkunstwerken. De werken kregen een mooie plek in onze kantoren.

Mijn Werkboek

Bij Thuis Geven hoort ook de eigen 'reis' van onze medewerkers. Dit gebeurt onder andere met het Mijn Woonkracht10 Werkboek. Voor iedere medewerker heeft de nieuwe koers van Woonkracht10 invloed op het dagelijks werk. Medewerkers kregen Mijn Werkboek begin 2013. In dit Werkboek staan het jaarplan, de uitgangspunten voor Thuis Geven en de kernwaarden van Woonkracht10. Ook stonden er een aantal tips in over hoe je duurzaam kunt werken, beter kunt samenwerken en invulling geeft aan klantgericht werken. Het Werkboek geeft medewerkers de nodige beleidsinformatie en inspireert bij hun dagelijks werk. In het jaarplan vertaalden we de strategische doelen direct naar vestigings- en afdelingsdoelen. Medewerkers konden hiermee makkelijker hun persoonlijke doelen stellen én een betere bijdrage leveren aan het behalen van de organisatiedoelen.

Het Werkboek is een A5 formaat boekje met daarin notitiepagina's zodat medewerkers het konden gebruiken tijdens werkoverleggen of als naslagwerk. We maakten dit Werkboek om beter aan te sluiten bij de belevingswereld van de medewerkers en om medewerkers meer binding te laten hebben met de organisatiedoelen en –waarden. Tijdens diverse centrale en lokale personeelsbijeenkomsten speelde de inhoud van het Werkboek een rol. Statische documenten werden dynamisch doordat de inhoud van het Werkboek diverse malen werd herhaald en vertaald naar het dagelijks werken van medewerkers: Ondernemend, Betrokken, Verbindend en Klantgericht werken. Het Werkboek zet de koers verder uit en laat onze medewerkers ook zelf meedenken bij hun eigen rol in Thuis Geven.

Kernwaarden uitdragen

In 2013 waren de kernwaarden onderdeel van het performance management. Zo is er een gezamenlijk doel gesteld om de kernwaarden meer uit te dragen naar buiten. Hoe medewerkers dat persoonlijk doen is besproken met de leidinggevendenden. De omschrijvingen van de waarden in het Werkboek geven richting aan de medewerkers. In 2014 worden de kernwaarden nog meer ingebed en wordt gewenst gedrag specifiek omschreven.

4.6 Kwaliteitsmanagement

KWH-meting: huurders geven ons het cijfer 7,4

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) nam ook in 2013 onze dienstverlening onder de loep. Het KWH onderzoekt onze volledige dienstverlening voortdurend en niet meer op vaste meetmomenten, zoals voorheen. Het KWH onderzoekt nu vooral de klantbeleving. In 2013 scoorde Woonkracht10 gemiddeld een 7,4. Deze score is lager dan de 7,6 in 2012. We merken dat een deel van onze klanten 'enquêtemoe' wordt en dat daardoor de bereidheid afneemt om de soms lange vragenlijsten in te vullen. Ook bleek dat niet makkelijk te achterhalen is waarom klanten soms een negatieve beoordeling geven en hoe we dit dan beter moeten doen. Daarom besloten we om het contract met het KWH op te zeggen per 31 december 2013. Het beschikbare budget van 2014 gebruiken we voor onderzoek naar de meest bruikbare meetinstrumenten voor klantbeleving.

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 2013 kwamen 6 klachten binnen bij de commissie. Van de ingediende klachten zijn er 4 ontvankelijk verklaard en daarvan weer 1 gegrond. Van 1 klacht loopt het onderzoek door in 2014. Eén gediende klacht uit 2012 werd in 2013 behandeld maar is in onderling overleg opgelost waarna de klager de klacht introk.

5 Governance: raad van commissarissen en het bestuur

5.1 Governance en risicomanagement

De raad van commissarissen legt ook over 2013 weer uitgebreid verantwoording af over haar werk.

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 in 2013 met het bestuur over de gevolgen van de Europese wetgeving en de verschillende in Nederland aangekondigde beleidsvoornemens voor de volkshuisvestelijke taken van de corporatie. Ook de financiële gevolgen van heffingen en bijdragen zijn besproken. De raad van commissarissen is van oordeel dat de primaire doelstelling gehandhaafd moeten blijven. Dat wil zeggen: betaalbare en kwalitatief goede huisvesting bieden binnen de mogelijkheden voor de verschillende doelgroepen, ook voor degenen die door 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 toekomst van Woonkracht10. Het bestuur heeft aan de raad het plan Thuis Geven gepresenteerd: de taken voor de toekomst in de verander(en)de omgeving en de daarbij behorende bezuinigingsopdracht, klantvisie en organisatievorm. De raad heeft daarmee ingestemd.

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 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 2013 in zijn geheel gevolgd. De Governancedocumenten zijn voor het laatst op 7 mei 2012 door de raad van commissarissen vastgesteld en zijn nog actueel. Na de laatste vaststelling is alleen het rooster van aftreden van commissarissen op 13 mei 2013 geactualiseerd. Ook is er via de interne controle en de externe accountantscontrole systematische aandacht voor beheersing van frauderisico's.

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

- het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH);
- de door haar goedgekeurde bestuurlijke missie en strategie;
- ondernemingsplan;
- jaarplan;
- begroting;
- treasurystatuut;
- balanced Score Card, inclusief risico analyses;
- een concrete norm voor financiële continuïteit in de vorm van een solvabiliteitseis van minimaal 15%, exclusief het resultaat uit verkoop-onder-voorwaarden en 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 Honoreringcode commissarissen;
- VTW/Aedes Sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties;
- Wet Normering Topinkomens (WNT).

Dit toezichtkader gebruikte de raad van commissarissen in 2013 bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de strategie.

Samenstelling raad van commissarissen

In 2013 was de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt.

Naam	Functie in RvC	Commissies/ aandachtsvelden	Jaar van aftreden
Dhr. mr. H.J. Touw	voorzitter	governance remuneratie	2014
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, benoemd op voordracht huurders	vastgoed projecten vastgoed beheer auditcommissie	2015
Dhr. mr. W.M. Schonewille	lid	financiën auditcommissie	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. Door het aanvaarden van een functie elders bestond het bestuur vanaf augustus uit één bestuurder. Voor de toekomst wordt eerst gekeken welk organisatiemodel past bij het verder vormgeven van Woonkracht10. Vervolgens zal de raad van commissarissen over het bestuursmodel besluiten.

De raad van commissarissen bestaat per 31 december 2013 uit vijf 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 raad heeft geen vice-voorzitter benoemd. Bij ontstentenis van de voorzitter vervangt het langst zittende lid de voorzitter.

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 7 maart 2013 vond de jaarlijkse interne evaluatievergadering van de raad van commissarissen plaats. Tijdens dit beraad zijn het functioneren van het bestuur, het functioneren van de raad en de individuele leden daarvan, de remuneratie van het bestuur en de leden van de raad beproven. Ook is de benoeming van de externe accountant en zijn de reglementen van de raad en het bestuur aan de orde geweest. De uitkomsten hiervan zijn door de voorzitter van de raad gedeeld met de voorzitter van het bestuur.

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 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 2013 vijf maal bijeen geweest. Normaliter brengt men daarnaast een werkbezoek aan een aantal projecten en woongebouwen. Dit heeft in 2013 niet plaatsgevonden.

In plaats daarvan is er een speciale bijeenkomst geweest over de toekomst en doelstellingen van Woonkracht10. Het bestuur heeft daarin het plan Thuis Geven gepresenteerd: de taken voor de toekomst in de verander(en)de omgeving en de daarbij behorende bezuinigingsopdracht, klantvisie en organisatievorm.

In de vergadering van 14 mei 2013 waarin de jaarrekening is goedgekeurd, was ook de controlerend accountant aanwezig. Deze heeft een toelichting gegeven op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2012 en heeft de controleverklaring overhandigd.

De accountant heeft in het verslag bij de jaarrekening gerapporteerd dat er tijdens de uitvoering van de controle van de jaarrekening 2012 geen aanwijzingen waren dat er sprake was van fraude. In de rapportage van de externe accountant is geconstateerd dat Woonkracht10 actief frauderisico's inventariseert en dat dit met ingang van 2012 is geïntegreerd in het reguliere risicomanagementproces.

De raad heeft haar goedkeuring gegeven aan het door het bestuur vastgestelde jaarverslag inclusief de jaarrekening 2012. Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers heeft de raad décharge verleend aan het bestuur voor het in 2012 gevoerde beleid.

Gespreksonderwerpen in 2013 in de raad waren onder andere:

- meerjarenbegroting 2013-2022 (bijstelling);
- medewerkerstevredenheidsonderzoek;
- managementletter 2012;
- projectinvesteringsvoorstellen;
- kwartaalrapportages, strategische en financiële voortgang;
- voortgang projecten;
- diverse projectevaluaties;
- voortgang project Koninginneweg te Zwijndrecht;
- verkoopproduct Koopstart (voorheen Koopgarant Light);
- voortgang accountantselectie;
- rapportage risicomanagement (incl. frauderisicoanalyse);
- integreren risicomanagement in kwartaalrapportage;
- sloop blokken drie en vijf Nic. Maesstraat te Zwijndrecht;
- jaarstukken 2012;
- jaarrekeningen verbindingen;
- fraudebeheersing;
- financiële sturing;
- auditplan 2013;
- treasurystatuut;
- gebruik financiële derivaten;
- rendementen en risico's Verkoop-onder-Voorwaarden, inclusief toezichtkader;
- huurbeleid 2013;
- prestatiedoelstellingen bestuur 2013;
- overleg met de centrale huurdersvertegenwoordiging CombiRaad;
- grond Da Costastraat in Zwijndrecht;
- assurancerapporten Deloitte;
- borgstelling WSW en faciliteringsvolume;
- bijsturing verkoopdoelstelling;
- centrale stakeholdersbijeenkomst en stakeholdermanagementbeleid;

- integriteitsbeleid;
- meerjarenbegroting 2014-2023;
- begroting Woonkracht10 bv's 2014-2015;
- volmacht hypotheekvestiging WSW;
- fraudebeheersing;
- risicomangement;
- huurdersbelangen;
- verkoop onder voorwaarden;
- managementletter 2013;
- jaarplan 2014;
- strategisch communicatieplan;
- duurzaamheidsbeleid;
- CVF – toezichtsbrief 2013;
- Min. van Binnenlandse Zaken – oordeelsbrief verslagjaar 2012;
- ontwikkelingen in de woningmarkt;
- ontwikkelingen bij andere corporaties.

Besluiten die de raad heeft genomen zijn onder andere:

- goedkeuring meerjarenbegroting 2013-2022, versie 2;
- sloopbesluit blokken drie en vijf Nic. Maesstraat te Zwijndrecht;
- goedkeuring van de jaarstukken 2012 van Woonkracht10 en de verbindingen;
- décharge van het bestuur voor het in 2012 gevoerde beleid;
- goedkeuring auditplan 2013;
- goedkeuring treasurystatuut 2013;
- toezichtkader voor de VoV-portefeuille;
- investering IJsvogelplein te Zwijndrecht;
- goedkeuring aangepaste begroting 2013;
- keuze accountant 2013 t/m 2015;
- projectinvesteringsvoorstel Blomhoeve te Alblasserdam;
- aankoopvoorstel 28 woningen project 'busstrook' te Papendrecht;
- projectinvesteringsaanvraag nieuwbouw sporthal Molenzicht te Alblasserdam;
- honorarium RvC met ingang van 1 januari 2014;
- begroting Woonkracht10 bv's 2014-2015;
- goedkeuring meerjarenbegroting 2014-2023;
- goedkeuring aankoop 7 appartementen Overtoom te Papendrecht;
- goedkeuring jaarplan 2014.

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

Alle leden besteedden 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. Eén van de leden van de raad was in het verslagjaar vanwege ziekte een enkele keer 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 mogelijk tegenstrijdige belangen.

Deskundigheid en samenstelling

De raad van commissarissen werkt met een profielschets. Die is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. De profielschets is 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 vijf maal bijeen om de procedure van de beoordeling 2013 en de gevolgen van de WNT voor de organisatie te bespreken.

Hoofdpijnen remuneratierapport bestuur

De raad van commissarissen beoordeelde in het verslagjaar het bestuur. 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.

Ook heeft de remuneratiecommissie naar aanleiding van het vertrek van de heer De Gruijter gesproken over de wenselijke bestuursstructuur voor de komende jaren. De raad spreekt zijn grote waardering uit voor het functioneren van de heer De Gruijter in de periode voor de fusie en daarna als bestuurder met veel aandacht voor de doelgroep van Woonkracht 10, de huurders.

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 verwijzen we 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 hierover berusten bij de voltallige raad.

De auditcommissie bestaat uit de heer Schonewille (voorzitter) en de heer Rutte. Voor de uitvoering van haar taken kwam de auditcommissie in 2013 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 29 april 2013 is de aanbieding van het bestuur van de jaarrekening 2012 besproken. Dit 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 29 april is ook een aantal preadviezen aan de raad van commissarissen uitgebracht. Dit betreft:

- het voldoen aan de beleidsregels gebruik financiële derivaten en de voorgenomen bestuursbesluiten;
- het auditplan 2013;
- het treasurystatuut 2013;
- het toezichtkader voor de VoV-portefeuille.

In de vergadering van 12 september is een preadvies aan de raad van commissarissen uitgebracht over de tekenend accountant en over de offerte accountantsdiensten van Deloitte. Ook zijn de assurancerapporten in aanwezigheid van de accountant besproken en de onderwerpen voor de interimcontrole goedgekeurd.

Op 4 december zijn o.a. besproken:

- de managementletter en de aandachtspunten voor de interimcontrole, in aanwezigheid van de accountant;
- de integriteitscode;
- de begrotingen;
- het opheffen van de Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie (VOC);
- risicomangement, inclusief frauderisico;
- volmacht hypotheekvestiging WSW.

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). Voor het overzicht van alle vergoedingen inclusief onkostenvergoedingen wordt verwezen naar onderdeel 7.7.4 van deze jaarstukken.

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 moet worden gerapporteerd in de bestuursrapportages. In 2013 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij het bestuur was betrokken.

Beloning van het bestuur

Met de nieuwe Wet normering topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) die op 1 januari 2013 is ingegaan, is de Wet Openbaarmaking Uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT) vervallen. Het wettelijk bezoldigingsmaximum volgens de WNT, exclusief de door de werkgever verschuldigde verplichte sociale premies, bedraagt voor 2013 € 228.599. De totaalbedragen van de beloningen van beide bestuurders liggen onder het maximum.

De voorzitter van het bestuur heeft een fulltime dienstverband voor onbepaalde tijd. Dit laatste is in afwijking van de Governancecode en vindt zijn oorsprong in de indiensttreding die dateert van voor de periode van invoering van de Governancecode. De medebestuurder heeft wel een fulltime dienstverband voor bepaalde tijd, overeenkomstig de code. Met ingang van medio augustus heeft deze bestuurder elders een bestuursfunctie aanvaard. Deze vacature is nog niet ingevuld en daardoor bestaat vanaf die tijd het bestuur uit één bestuurder. Voor het overzicht van de beloningen van het bestuur wordt verwezen naar onderdeel 7.7.4 van deze jaarstukken.

Gegevens van de leden van de raad van commissarissen per 31 december 2013

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 functie:

Geen

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Lid bestuur stichting afwikkeling Onderlinge Verzekeringen Overheid OVO
- Voorzitter raad van commissarissen Stichting WonenBrebreg
- Curator De Nederlandsche Bank N.V.

Vroegere (neven)functies:

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

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:

- 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 31-12-2016

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 commissarissen NWS

Vroegere (neven)functies:

- Lid Raad van Toezicht KindeRdam
- 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

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Lid van de auditcommissie

Huidige andere functie:

- Directeur Ontwikkelbedrijf NS Stations

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Lid Raad van Toezicht Vivium
- Lid Raad van Commissarissen Vidomes

Vroegere (neven) functies:

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

mr. W.M. Schonewille L.L.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 / partner BarentsKrans N.V.

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Diverse post-doctorale docentschappen

Vroegere (neven) functies:

- Advocaat / bestuursvoorzitter BarentsKrans N.V.
- Lid Raad van Toezicht Stichting Minne- of Arme Oud Mannen- en Vrouwenhuis, Leiden (woon- en zorgcentrum "t Huis op de Waard")
- Bestuurslid Stichting Haagse Wetswinkel
- Bestuurslid Stichting Aanpak Financieel-Economische Criminaliteit in Nederland
- Voorzitter bestuur regio Haaglanden, Vereniging Wereldkinderen

5.2 Bericht van het bestuur

We maakten belangrijke keuzes

In 2013 heeft de in 2012 ingezette koersverandering grotendeels vorm gekregen. De plannen van de regering met de volkshuisvesting zijn bekend. We weten wat ons speelveld is en wat we aan het ministerie en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) moeten afdragen in de vorm van verhuurdersheffing en verplichte afdrachten.

We luisterden goed naar onze huurders, stakeholders en medewerkers en maakten keuzes wie Woonkracht10 is, wat we wel en niet (meer) doen en wie we willen zijn. Onze nieuwe koers heet Thuis Geven. De concretisering ervan gaven we dit jaar met een grote groep medewerkers in heldere plannen vorm. Alle medewerkers zijn daarbij betrokken.

Thuis Geven is in oktober met de medewerkers en onze huurdersorganisatie gedeeld en in december met onze stakeholders. We Geven Thuis voor onze huurders die daar recht op hebben, Geven Thuis voor onze maatschappelijke taken die ons resten en wij Geven Thuis voor onze medewerkers.

We kiezen daarbij niet voor de gemakkelijkste weg door onze principes van betaalbare huren, doorgaan met investeringen en versnelde verduurzaming van het bezit recht overeind te houden.

We vertalen Thuis Geven in een nieuwe organisatievorm en een nieuwe klantvisie. In 2014 zal de organisatie hiervoor volledig worden omgebouwd. Intern spreken we van een transformatie om ons te prepareren op een nieuwe toekomst.

We brengen ook offers. Woonkracht10 gaat jaarlijks bijna € 10 miljoen bijdragen aan het Rijk en het CFV voor financieel zwakke collega's. Thuis Geven betekent behalve een transformatie ook een stevige bezuiniging op de organisatiekosten. Dit betekent dat we pijnlijke maatregelen, als het sluiten van vestigingen en verplichte ontslagen, gaan nemen.

Begin 2014 werken we de nieuwe organisatievorm verder uit en vullen die in. Er is geen weg terug, we gaan ervoor! En dit alles om in eerste instantie te kunnen blijven doen wat we moeten doen en ook in 2013 hebben gedaan. Met goed onderhoud, renovatie en nieuwbouw zorgen we voor kwalitatieve goede, duurzame en betaalbare huisvesting voor hen die dit nodig hebben. Efficiënter waar het efficiënter kan en uitgevoerd door een organisatie waarin medewerkers hun vaardigheden kunnen ontplooiën en werken met up-to-date automatisering en een organisatie die in control is.

Ben Meijering
voorzitter bestuur

5.3 Bericht van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft de jaarrekening 2013 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 € 2.854.000. 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 2013 onder meer toezicht op het aanwenden van eventueel niet-noodzakelijke middelen en de woningverkopen. De zes verantwoordingsvelden van het BBSH in 2013 worden behandeld in dit jaarbericht. Woonkracht10 maakt daarin duidelijk dat de corporatie een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de Drechtsteden en meer in het bijzonder in Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Zwijndrecht en in beperkte mate in Dordrecht.

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

De raad van commissarissen verklaart dat de corporatie in 2013 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 2013.

Zwijndrecht, 15 mei 2014

mr. H.J. Touw,
voorzitter

5.4 Interne beheersing en risicomonitoring

Een organisatie in beweging en een buitenwereld die dwingende regelgeving over de bedrijfsvoering van woningcorporaties afgeeft, maakt het bijzonder om daar een adequate interne beheersing en een afgewogen risicomonitoring voor te ontwikkelen.

De overheid verbiedt bijvoorbeeld instrumenten om fluctuaties in rentelasten zoveel mogelijk te beperken (derivaten) en dwingt een verplichte afkoop van specifieke contracten af. Dit zorgt ongemerkt voor een ander risicoperspectief.

Een tweede voorbeeld is het op het laatste moment beschikbaar komen van inkomensgegevens van huurders om tegemoet te komen aan de wetgeving rond de inkomensafhankelijke jaarlijkse huurverhoging.

De discussies en maatregelen die samenhangen met de betaalbaarheid van het wonen en de verhuurdersheffing die betaald moet worden, zijn de grote thema's die de komende jaren als een rode draad door de bedrijfsvoering van woningcorporaties zal lopen. Ze werpen daarmee een schaduw over interne beheersing van bedrijfsprocessen.

Interne beheersing

Woonkracht10 wil voldoen aan wet- en regelgeving (governance) en wil interne (proces)afspraken nakomen. 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 jaarlijkse auditplan. Dit plan wordt afgestemd met de controlerend accountant waarna bestuur en raad van commissarissen dit goedkeuren en vaststellen.

De basis voor dit plan wordt gelegd door de opmerkingen die de controlerend accountant maakt in de managementletter, de interne rapportage over risicomangement en de meest kritische prestatie-indicatoren.

De planning- en controlcyclus is een onderdeel van diverse maatregelen die worden genomen om als organisatie 'in control' te blijven. Op basis van de risicomonitoring en –rapportage wordt voor een deel invulling gegeven aan de planning- en controlcyclus. Algemene werkzaamheden die behoren tot de standaard van elke professionele administratie worden per kwartaal door de afdeling Financiën, Informatisering & Automatisering en Portefeuillemanagement (FIP) uitgevoerd. Op de daadwerkelijke uitvoering daarvan houdt de concerncontroller toezicht.

Specifieke werkzaamheden kunnen van jaar tot jaar verschillen, afhankelijk van werkzaamheden die in dat jaar gerichte aandacht verdienen.

In 2013 is veel aandacht besteed aan de conversie naar SG|*tobias*^{ox}. De overgang van de financiële administratie en de projectadministratie naar dit nieuwe softwarepakket zorgde voor een druk op verschillende afdelingen en medewerkers. De benodigde zekerheden voor een juiste overgang zijn in diverse documenten beschreven en vastgelegd. Dit was nodig om aan te tonen dat de beginsituatie op 25 november 2013 in het nieuwe SG|*tobias*^{ox} gelijk was aan de eindsituatie van 22 november 2013.

Een andere maatregel die zorgt voor een goede interne beheersing zijn de uit te voeren interne audits. Ook hier speelt de risicomonitoring en –rapportage een belangrijke rol als het gaat om het vaststellen welke audits er worden uitgevoerd.

Een overzicht van in 2013 uitgevoerde audits:

- toepassing en nakoming van Europese wet- en regelgeving op het gebied van woningtoewijzing;
- verwerking onderhoudsfacturen en toepassing procuratieschema;
- toepassing en verloop van het betalingsproces;
- toepassen van wet- en regelgeving en nakomen interne procedures bij verkoop van woningen;
- doorvoeren van huurverhoging en aanpassing woningwaarderingpunten bij geriefsverbeteringen;
- toepassing van wet- en regelgeving, het uitvoeren van inkomensafhankelijke huurbeleid en een beoordeling van het huurverhogingsproces.

Naast de planning- en controlcyclus en uitgevoerde audits vormen de beoordelingen van (project)investeringsvoorstellen, projectrapportages en (financiële)kwartaalrapportages tot een vast onderdeel van het interne beheersingsproces.

Risicomonitoring

De jaarlijkse rapportage van het risicomanagement heeft in 2013 geleid tot de eerste stappen voor een verbreding van het eigenaarschap van risicomanagement. Thuis Geven rust op diverse pijlers en kent eveneens kernwaarden die wij als organisatie belangrijk vinden. In het geven van verantwoordelijkheden en ruimte om te ondernemen hoort een adequaat risicoperspectief. Het verbreden van het eigenaarschap valt daarmee samen.

De heroriëntatie van Thuis Geven en de strategische keuzes die daarbij worden gemaakt, hebben een uitwerking op interne aandachtspunten op het gebied van risicomanagement. Maar ook hoe extern tegen Woonkracht10 wordt aangekeken. Deze punten komen terug in de jaarlijkse rapportage. Voor 2014 is afgesproken dat in elke kwartaalrapportage aandacht wordt geschonken aan de voortgang en effecten van de verbreding van het eigenaarschap van risicomanagement bij Woonkracht10. Het uiteindelijke doel is dat de verschillende afdelingen en de betreffende managers de jaarlijkse rapportage van het risicomanagement opbouwen. Om dit te bereiken is een stappenplan opgesteld. De concerncontroller is de trekker van dit stappenplan, ondersteund door bestuur en managementteam.

6 Financieel

Voor Woonkracht10 was 2013 financieel gezien een jaar waarin voorlopig voor het laatst een positief resultaat is behaald. Door de Vestia- en verhuurderheffing zal Woonkracht10 de komende jaren rode cijfers gaan schrijven. In 2014 worden maatregelen getroffen om het structurele tekort dat hierdoor ontstaat te compenseren, zodat er vanaf 2017 weer zwarte cijfers geschreven kunnen worden. De compensatie wordt niet gezocht in het extra verhogen van de huren. 25 tot 30% van onze huurders kan niet rondkomen en heeft aan het einde van iedere maand een tekort. Voor onze doelgroep beperken we de huurverhoging tot inflatiecorrectie. De compensatie vinden we enerzijds door het onderhoudsniveau terug te brengen naar schoon, heel en veilig. Dit levert structureel € 2 miljoen op. Daarnaast worden de beheerkosten teruggebracht met € 2,5 miljoen op jaarbasis.

Jaarresultaat

We realiseerden door toename van onze bedrijfswaarde een positieve waardeverandering van € 1.763.000. Het resultaat is € 3.195.000 positief voor de aftrek van belasting. Na de belastingaftrek resulteert € 2.854.000 positief.

Hieronder wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op de samenstelling van het resultaat 2013 en op de belangrijkste verschillen met het jaarresultaat 2012 en het jaarresultaat volgens de begroting 2013.

Resultaat 2013		<i>(bedragen x € 1.000)</i>	
Volgens enkelvoudige jaarrekening	Jaarrekening 2013	Begroting	Jaarrekening 2012
		2013	
Bedrijfsopbrengsten	71.643	71.008	68.784
Bedrijfslasten	-54.225	-57.304	-52.598
Exploitatieresultaat	17.418	13.704	16.186
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-1.252	0	-628
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.763	0	6.335
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-858	0	0
Rentelasten/-baten	-15.190	-12.705	-12.675
Resultaat deelnemingen	1.314	48	-150
Jaarresultaat voor belastingen	3.195	1.047	9.068
Belastingen	-341	-3.200	-4.295
Jaarresultaat	2.854	-2.153	4.773

Het exploitatieresultaat is in de jaarrekening 2013 hoger dan in de begroting 2013. Dit komt door hogere verkoopopbrengsten, hogere huuropbrengsten en lagere onderhoudskosten dan begroot. De rentelasten zijn hoger door afkoop van een 40-jarige rente SWAP (€ 2,9 miljoen).

Het resultaat van de deelnemingen is hoger door een positief resultaat van € 1,6 miljoen uit de opheffing van de Volgerlanden Ontwikkelingscombinatie (VOC).

Resultaat van de financieringen

Woonkracht10 heeft derivaten. We doen dat om onze renterisico's te beperken. De totale derivatenportefeuille is door de afkoop van een SWAP in 2013 met € 10 miljoen gedaald en bedraagt € 61 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 2013 € 20 miljoen aan nieuwe leningen aan. De gemiddelde rentevoet in 2013 is 4,2%; in 2012 was de rentevoet 4,1%.

Hoe bewaken we de financiële continuïteit?

We zetten onze financiële middelen in voor volkshuisvestelijke prestaties in Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Alblasserdam. 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 op basis van de waardering van het bezit op historische kostprijs, exclusief het resultaat uit de verkoop onder voorwaarden, is 15%.
3. We voldoen aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW.

Ad 1. Kasstromen

<u>Kasstromen</u>	Jaarrekening 2013	(bedragen x € 1.000)	
		Begroting 2013	Jaarrekening 2012
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.709	14.060	18.103
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-10.641	-35.109	2.771
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-17.928	17.582	959
Toename/afname geldmiddelen	-10.860	-3.467	21.833

Woonkracht10 benadert de financiële positie ook met 'gezond verstand'. 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 voor wat betreft de operationele kasstroom. We kwamen steeds goed uit de stresstest van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Ad 2. Solvabiliteit

Voor de solvabiliteit hanteren we de norm van 15% voor het eigen vermogen exclusief verkopen onder voorwaarden. We zien dat we deze norm halen.

<u>Solvabiliteit</u>	Jaarrekening 2013	Begroting 2013	Jaarrekening 2012
Solvabiliteit inclusief VOV	22,6%	19,9%	20,6%
Solvabiliteit exclusief VOV	21,2%	18,1%	21,5%

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

Kengetallen op basis van de geconsolideerde jaarrekening

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Woningbezit							
Woningen	11.254	11.204	11.255	11.139	11.164	11.047	11.109
Eenheden in verzorgingshuizen	51	51	51	51	51	51	51
Overige woonegelegenheden	23	23	23	23	23	23	23
Garages	228	228	228	226	230	212	209
Bedrijfsruimten/winkels	62	62	62	61	63	63	62
Maatschappelijk vastgoed	18	17	17	17	3	2	1
Overig bezit	2	2	2	6	6	6	11
Totaal verhuureenheden in toegelaten instelling	11.638	11.587	11.638	11.523	11.540	11.404	11.466
Gewogen aantal vhe's (methodiek CFV)	11.472	11.420	11.471	11.354	11.354	11.232	11.291
Huurwoningen in aanbouw	0	59	31	145	128	135	201
Woningen in Forta Ontwikkeling bv	32	82	82	82	82	82	0

Woningen naar type

Aantal eengezinswoningen	4.608	4.620	4.702	4.683	4.703	4.673	4.747
Aantal meergezinswoningen	6.646	6.584	6.553	6.456	6.461	6.374	6.362

Woningen naar gemeente

Papendrecht	4.194	4.168	4.166	4.070	4.065	4.017	4.002
Zwijndrecht	3.879	3.870	3.910	3.918	3.960	3.960	4.052
Alblasserdam	2.571	2.585	2.598	2.570	2.558	2.575	2.560
Hendrik-Ido-Ambacht	580	580	580	580	580	494	494
Dordrecht	30	1	1	1	1	1	1

Bouwperiode (woningen exclusief garages)

Tot 1945	290	290	290	290	313	312	312
1945 - 1959	2.140	2.102	2.115	2.116	2.118	2.141	2.223
1960 - 1969	2.479	2.497	2.513	2.514	2.559	2.557	2.599
1970 - 1979	2.836	2.872	2.910	2.920	2.935	2.942	2.949
1980 - 1989	1.445	1.460	1.474	1.475	1.484	1.484	1.484
1990 - 1999	988	988	989	989	989	989	991
2000 en later	1.076	995	964	835	766	622	551

Nettohuurcategorieën (woningen exclusief garages)

Goedkoop	1.672	2.002	2.220	2.326	2.532	2.579	2.902
Betaalbaar	8.056	8.178	8.224	8.116	8.044	7.942	7.817
Duur (tot huurtoeslaggrens)	1.399	862	715	571	523	477	344
Duur (boven huurtoeslaggrens)	127	162	96	126	65	49	46

Mutaties woningbezit

Huurwoningen opgeleverd	81	31	130	69	145	71	45
Huurwoningen aangekocht	44	0	1	2	7	5	0
Huurwoningen verkocht aan particulieren	71	82	12	25	8	14	18
Huurwoningen verkocht aan eigen verbinding	0	0	0	0	0	82	0
Huurwoningen verkocht aan andere TI	0	0	0	42	0	0	81
Huurwoningen gesloopt / gewijzigd	4	0	3	35	22	42	0

Waarde woningbezit (€ per gewogen VHE)

WOZ waarde	135.617	145.946	150.422	155.487	159.070	152.543	143.657
Bedrijfswaarde	50.874	48.469	45.012	39.537	38.617	37.483	37.599
Boekwaarde	33.896	33.794	34.103	32.307	30.801	28.976	26.928

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
--	------	------	------	------	------	------	------

Kosten kwaliteit/onderhoud woningen inclusief

loonkosten eigen onderhoudsmedewerkers

Kosten reparatie onderhoud (x € 1.000)	3.283	3.405	3.152	2.845	4.148	4.121	3.627
Kosten reparatie onderhoud per woning	292	304	280	255	371	373	326
Kosten mutatie onderhoud (x € 1.000)	3.855	3.689	4.546	4.681	5.739	4.773	4.829
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	4.054	4.499	5.213	4.943	5.610	5.149	5.083
Kosten planmatig onderhoud (x € 1.000)	7.420	7.270	10.281	11.769	16.818	17.334	11.978
Kosten planmatig onderhoud per woning	659	649	913	1.057	1.506	1.569	1.078
Totale kosten onderhoud per woning	1.258	1.282	1.597	1.732	2.391	2.374	1.839

Prijs-kwaliteitverhouding

Gemiddeld aantal punten WWS	131	131	129	128	128	127	127
Gemiddelde nettohuurprijs per woning	477	458	443	426	419	406	398
Gemiddelde puntprijs	3,64	3,50	3,43	3,33	3,28	3,19	3,13
Percentage nettohuurprijs t.o.v. maximaal redelijk	75	77	75	73	71	71	71

Verhuur en incasso

Huurderving in % van de jaarhuur	1,16	0,89	0,77	0,76	1,15	1,02	0,85
Huurachterstand in % van jaarhuur ¹⁾	1,55	1,26	1,18	1,22	0,98	1,12	1,36
% gemiddelde huurverhoging per 1 juli	4,0	2,3	1,3	1,2	2,4	1,6	1,1
Aantal mutaties (excl. sloop en verkoop)	951	820	872	947	1.023	927	950
% mutaties ten opzichte van totaal aantal woningen	8,5	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 1,24%.

Financiële continuïteit

% solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	22,6	20,6	20,6	17,8	18,5	21,8	22,4
Liquiditeit (current ratio)	0,51	0,71	0,19	0,19	0,38	0,54	1,11
Loan to value	51%	56%	65%	75%	79%	82%	62%
Interest coverage ratio	2,19	2,20	1,95	1,81	1,24	1,23	2,60
% rentabiliteit eigen vermogen	2,8%	5,3%	13,4%	0,0%	-6,0%	-5,9%	19,4%
% rentabiliteit totaal vermogen	4,3%	4,9%	4,8%	3,5%	1,7%	1,5%	7,3%
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (€)	1.544	1.585	1.159	1.778	1.214	1.227	1.910
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (€)	1.142	1.162	1.219	1.250	1.231	1.245	1.229
Rentedekkingsgraad excl. verkopen	1,4	2,5	1,6	1,4	1,0	1,0	1,6

Resultaten en vermogen (per vhe)

Eigen vermogen	9.912	9.080	9.133	7.308	7.286	7.490	7.571
Huuropbrengsten + resultaat projecten	5.993	6.147	6.153	5.559	4.487	5.042	5.821
Netto beheerkosten (excl. éénmalige posten)	1.576	1.366	1.252	1.508	1.512	1.351	1.128
Jaarresultaat per woning	252	426	428	1.874	-391	-346	1.233

Bedrijfsvoering

Personeelskosten (€ per vhe)	766	806	804	847	817	754	685
Huisvestingskosten (€ per vhe)	36	34	40	39	35	32	33
Bestuurskosten (€ per vhe)	8	7	8	9	10	10	11
Algemene kosten (€ per vhe)	159	157	183	181	248	250	208
Aantal FTE's (incl. inlenen)	118,3	121,1	123,4	114,1	117,4	113,2	109,5
Aantal VHE per FTE	97,0	94,3	93,0	99,5	96,7	99,3	103,1
% ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof)	5,17	5,80	5,55	3,93	3,89	3,89	5,94

7 Jaarrekening

7.1 Balans (geconsolideerd) per 31 december 2013 – voor winstbestemming

ACTIVA	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2013	31-12-2012
Vaste activa			
<u>Materiële vaste activa</u>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	7.5.1.1	365.503	361.929
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.5.1.2	10.534	8.531
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.5.1.3	6.717	6.883
		<u>382.754</u>	<u>377.343</u>
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.5.2.1	23.357	23.996
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.5.2.2	53.338	48.025
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	7.5.2.3	39	323
		<u>76.734</u>	<u>72.344</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
Andere deelnemingen	7.5.3.1	917	1.261
Latente belastingvorderingen	7.5.3.2	1.737	2.093
Lening u/g	7.5.3.3	2.000	5.187
Te vorderen BWS-subsidies	7.5.3.4	114	222
Overige langlopende vorderingen	7.5.3.5	917	919
		<u>5.685</u>	<u>9.682</u>
Totaal vaste activa		465.173	459.369
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.5.4.1	619	302
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.5.4.2	4.435	4.539
Materiaal	7.5.4.3	54	69
		<u>5.108</u>	<u>4.910</u>
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	7.5.5.1	879	681
Gemeenten	7.5.5.2	106	220
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.5.5.3	1.683	
Belastingen en premies	7.5.5.4	2.654	1.580
Overige vorderingen	7.5.5.5	370	494
Overlopende activa	7.5.5.6	2.673	436
		<u>8.365</u>	<u>3.411</u>
<u>Liquide middelen</u>	7.5.6	14.423	25.283
Totaal vlottende activa		27.896	33.604
Totaal activa		<u>493.069</u>	<u>492.973</u>

		(Bedragen x €1.000)	
PASSIVA	Ref.	31-12-2013	31-12-2012
<u>Eigen vermogen</u>	7.5.7		
Overige reserves	7.5.7.1	108.705	96.963
Resultaat boekjaar		2.854	4.773
		111.559	101.736
<u>Egalisatierekening</u>	7.5.8	160	327
<u>Voorzieningen</u>	7.5.9		
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.5.9.1	2.975	
Overige voorzieningen	7.5.9.2	1.432	2.007
		4.407	2.007
<u>Langlopende schulden</u>	7.5.10		
Leningen overheid	7.5.10.1	2.388	3.269
Leningen kredietinstellingen	7.5.10.1	265.615	291.246
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	7.5.10.2	53.855	47.319
Waarborgsommen	7.5.10.3	29	25
		321.887	341.859
<u>Kortlopende schulden</u>	7.5.11		
Schulden aan kredietinstellingen	7.5.11.1		
Schulden aan leveranciers	7.5.11.2	8.298	4.669
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.5.11.3	956	3.325
Onderhanden projecten	7.5.11.4		451
Overige schulden	7.5.11.5	1.602	1.804
Aflossingsverplichting komend boekjaar	7.5.11.6	35.678	27.096
Overlopende passiva	7.5.11.7	8.522	9.699
		55.056	47.044
Totaal passiva		493.069	492.973

7.2 Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) over 2013

	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		2013	2012
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>			
Huuropbrengsten	7.6.1	64.770	62.490
Opbrengsten servicecontracten	7.6.2	5.503	5.175
Overheidsbijdragen	7.6.3	182	202
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	7.6.4	910	65
Geactiveerde productie eigen bedrijf	7.6.5	445	459
Overige bedrijfsopbrengsten	7.6.6	312	343
Totaal bedrijfsopbrengsten		72.122	68.734
<u>Bedrijfslasten</u>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	7.6.7	15.307	16.434
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	7.6.8	-1.763	-6.335
Erfpacht	7.6.9	3	3
Lonen en salarissen	7.6.10	6.137	6.445
Sociale lasten	7.6.10	914	917
Pensioenlasten	7.6.10	1.137	1.145
Onderhoudslasten	7.6.11	14.162	13.911
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	7.6.12	485	342
Leefbaarheid	7.6.13	300	226
Lasten servicecontracten	7.6.14	5.429	5.079
Overige bedrijfslasten	7.6.15	10.769	8.106
Totaal bedrijfslasten		52.880	46.273
Bedrijfsresultaat		19.242	22.461
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.6.16	-1.252	-628
Waardeveranderingen financiële vaste activa	7.6.17	-858	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.6.18	710	490
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.6.19	-15.994	-13.269
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.848	9.054
Belastingen	7.6.20	-333	-4.254
Resultaat deelnemingen	7.6.21	1.339	-27
Netto resultaat na belastingen		2.854	4.773

7.3 Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2013 volgens de directe methode

	(Bedragen x € 1.000)	
	2013	2012
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huuropbrengsten	64.629	62.328
Opbrengsten servicecontracten	5.327	4.597
Overheidsbijdragen		
Overige bedrijfsopbrengsten	262	315
Ontvangen rente	596	499
Resultaat deelnemingen	15	-1
Totaal ontvangsten	70.829	67.738
Erfpacht	3	3
Personeelskosten	8.265	8.507
Onderhoudslasten	12.380	14.361
Leefbaarheid	308	226
Servicecontracten	5.062	5.209
Sectorheffingen	2.739	204
Overige bedrijfslasten	7.001	7.662
Betaalde rente	16.133	13.053
Belastingen	1.229	410
Totaal uitgaven	53.120	49.635
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.709	18.103
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Kasstromen materiële vaste activa		
Inkomende kasstromen materiële vaste activa		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	8.590	10.707
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	1.291	4.904
Totaal ontvangsten	9.881	15.611
Uitgaande kasstromen materiële vaste activa		
Nieuwbouw huur	11.056	7.306
Nieuwbouw koop	3.201	938
Woningverbeteringen	6.050	3.772
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	608	370
Externe kosten bij verkoop	494	653
Totaal uitgaven	21.408	13.039
Totaal kasstromen materiële vaste activa	-11.527	2.572
Kasstromen financiële vaste activa		
Ontvangsten financiële vaste activa	886	199
Uitgaven financiële vaste activa		
	886	199
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-10.641	2.771

	(Bedragen x € 1.000)	
	2013	2012
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen leningen o/g	20.000	44.000
Aflossingen leningen o/g	-37.928	-36.844
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen		-6.197
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-17.928	959
Totale mutatie liquide middelen	<u>-10.860</u>	<u>21.833</u>
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	25.283	3.450
Liquide middelen eindstand	<u>14.423</u>	<u>25.283</u>
Mutatie liquide middelen	<u>-10.860</u>	<u>21.833</u>

7.4 Waarderingsgrondslagen

7.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

De activiteiten van Woonkracht10, statutair gevestigd en kantoor houdende op Burgemeester de Bruinelaan 97 te Zwijndrecht, zijn gericht op het bieden van voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor dié groep mensen waarvoor de markt geen of beperkte oplossingen biedt.

7.4.2. Stelselwijzigingen

In het verslagjaar 2013 is er geen sprake van stelselwijzigingen.

7.4.3 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkracht10 is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Ook is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

7.4.4 Groepsverhoudingen

Woonkracht10 staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings percentage	Hoofdactiviteit
Forta Vastgoed B.V.	Zwijndrecht	100%	Tussenholding
Forta Ontwikkeling bv	Zwijndrecht	100%	Projectontwikkeling
Forta Beheer B.V.	Zwijndrecht	100%	Geen
V.O.F. Koningshof	Zwijndrecht	50%	Projectontwikkeling

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings percentage	Hoofdactiviteit
Volgerlanden Ontwikkelingscombinatie vof	Hendrik-Ido-Ambacht	30%	Projectontwikkeling
Stadsherstel Drechtsteden N.V.	Dordrecht	31%	Projectontwikkeling
Woningnet N.V.	Dordrecht	< 1%	Woonruimteverdeling

Volgerlanden Ontwikkelingscombinatie vof, Stadsherstel Drechtsteden N.V. en Woningnet N.V. worden niet geconsolideerd, omdat geen sprake is van overheersende zeggenschap.

7.4.5. Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Woonkracht10 zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd:

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.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

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.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

7.4.6. Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Woonkracht10 past hedge-accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedgerelatie. Woonkracht10 documenteert de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Voor het ineffektieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst- en verliesrekening verwerkt.

7.4.7. Grondslagen voor waardering van de geconsolideerde activa en passiva

Materiële vaste activa

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 ook 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

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

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 herstructurerings, 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 als dit 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): Alblasterdam, 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. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Als 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 waardevermindingsverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Terugname van bijzondere waardevermindering

Als 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 als 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'.

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 als 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. Als 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.

Als 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.

Als 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 geïnclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' als 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.

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.

De realiseerbare waarde wordt gehanteerd voor de toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering. De realiseerbare waarde is de hoogste van de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde. De marktwaarde in verhuurde staat 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 als 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.

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.

De marktwaarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als 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 latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (4,1%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (tarief 2013: 25%).

Lening u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

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 financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

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 incurantheid 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 incurantheid van de voorraden.

Voorraad materiaal

Waardering van de voorraad materiaal vindt plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Als het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. In de onderhanden projecten zijn ook begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten als en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als

gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

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 voorgerekenelde tekorten van de betreffende exploitaties.

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de langlopende rente en heeft overwegend een langlopend karakter.

Voorziening pensioenen

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. De dekkingsgraad ultimo 2013 bedraagt 114% (2012: 106%).

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonkracht10 en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

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

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

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonkracht10 beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt zullen toekomen aan Woonkracht10, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2013 (en 2012) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijks aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

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. Als 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 verkoop 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

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

7.4.8 Grondslagen voor bepaling van het geconsolideerde 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 ook 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 2013 bestond dit maximumpercentage uit het inflatiepercentage van 2,5% plus een opslag van maximaal 4,0%. In 2013 heeft Woonkracht10 een huurverhoging gerekend van 4,0% voor de huurders met een inkomen tot € 43.000. De huurders met een inkomen boven € 43.000 ontvingen een huurverhoging van 6,5%.

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.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- resultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- resultaat op terugkoop en hernieuwde verkoop onder voorwaarden;
- resultaat op de verkoop van nieuwbouwwoningen.

Het resultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en de verkoopkosten. 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 die onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen 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, inventaris 10 jaar, vervoermiddelen en automatiseringsapparatuur 5 jaar. Over grond wordt niet afgeschreven. Als 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 realiseerbare waarde 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 vastgoedbeleggingen.

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.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen.

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 aangepaste 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.

Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

Hieronder worden de afwaarderingen op projecten verantwoord. Dit kan zijn als gevolg van projecten die geannuleerd of gewijzigd worden of door prijsdaling van onverkochte koopwoningen.

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.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft het aandeel van Woonkracht10 in de waardeveranderingen van de woningen die zijn verkocht onder voorwaarden. Enerzijds is er een waardeverandering van de geactiveerde woningen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, anderzijds is er wijziging van de post

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden. Het saldo van deze twee waardeveranderingen wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord.

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.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonkracht10 geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woonkracht10 heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Woonkracht10 heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2013 en het fiscale resultaat 2013 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

7.4.9. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

7.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

7.5.1 Materiële vaste activa

31-12-2013 31-12-2012

7.5.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen	323.834	320.901
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	41.414	40.840
Overige zaken	255	188
	<u>365.503</u>	<u>361.929</u>
Oorspronkelijke kosten	501.196	500.365
Cumulatieve afschrijvingen	-136.128	-121.097
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.139	-8.791
Boekwaarde per 1 januari	<u>361.929</u>	<u>370.477</u>
Nieuwbouw	14.566	293
Verbeteringen	1.399	1.199
Renovaties	404	1.011
Overheveling van commercieel vastgoed in exploitatie	50	
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	49	
Afschrijvingen	-13.904	-15.031
Desinvesteringen	-1.159	-1.672
Waardeveranderingen	2.169	5.652
Totaal mutaties	<u>3.574</u>	<u>-8.548</u>
Oorspronkelijke kosten	516.505	501.196
Cumulatieve afschrijvingen	-150.032	-136.128
Cumulatieve waardeveranderingen	-970	-3.139
Boekwaarde per 31 december	<u>365.503</u>	<u>361.929</u>

De nieuwbouw betreft de opgeleverde woningen van de projecten Amberdreef (15 woningen), Pieter Zeemanlaan (30 appartementen en algemene ruimtes/tuin), Overtoom (7 appartementen) en Vorrinklaan (29 appartementen).

De desinvestering betreft de boekwaarde van de verkochte woningen.

De WOZ waarde van het sociaal vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2013 totaal € 1.438.000.000 (per 1 januari 2012 € 1.528.000.000).

Van de woningvoorraad per 31 december 2013 zijn 2.603 woningen bestemd voor verkoop.

Hiervan worden naar verwachting 50 woningen verkocht in 2014.

De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 5.625.000, de verkoopkosten € 563.000 en de boekwaarde bij verkoop € 783.000.

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn vermeld in de waarderinggrondslagen bij de post 'Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

(Bedragen x € 1.000)

7.5.1.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling

	31-12-2013	31-12-2012
Saldo begin boekjaar	8.531	2.889
Bij: investeringen	16.587	6.522
Af: opgeleverde nieuwbouw	-14.566	-293
opgeleverde verbeteringsinvesteringen		-587
geannuleerde projecten	-18	
Saldo einde boekjaar	<u>10.534</u>	<u>8.531</u>

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:

- IJsvogelplein (Zwijndrecht)	3.889	1.447
- Constantijn Huygenslaan (Papendrecht)	3.804	173
- Oude Mavo (Alblasserdam)	832	737
- Boerderij Randweg (Alblasserdam)	825	698
- Nicolaas Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	547	
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	312	810
- Lelsstraat - Zeilmakerstraat (Alblasserdam)	116	
- Overige projecten	209	25
- Vorrinklaan (Dordrecht)		2.404
- Pieter Zeemanlaan (Papendrecht)		1.924
- Amberdreef (Papendrecht)		295
- Bochanen (Alblasserdam)		14
- Overtoom (Papendrecht)		4
	<u>10.534</u>	<u>8.531</u>

7.5.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Gebouwen	5.104	5.409
Inventaris	292	356
Vervoermiddelen	385	333
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	936	785
	<u>6.717</u>	<u>6.883</u>
Boekwaarde begin boekjaar	6.883	7.322
Investeringen	649	387
Desinvesteringen	-56	-17
Afschrijvingen	-759	-809
Boekwaarde einde boekjaar	<u>6.717</u>	<u>6.883</u>

De investeringen in 2013 betreffen:

- verbouwingen vestigingskantoren	€	25.000
- inventaris kantoren	€	26.000
- aanschaf diverse auto's	€	214.000
- bedrijfsinformatiesysteem SG/AX	€	218.000
- implementatie Razzudok	€	73.000
- overig ICT	€	93.000

De desinvestering betreft de inruil van enkele 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.

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn vermeld in de waarderingsgrondslagen bij de post 'Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

(Bedragen x € 1.000)

7.5.2 **Vastgoedbeleggingen** 31-12-2013 31-12-2012

7.5.2.1 **Commercieel vastgoed in exploitatie**

Woningen en woongebouwen	22.566	23.389
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	791	607
	<u>23.357</u>	<u>23.996</u>

Oorspronkelijke kosten	27.746	21.301
Cumulatieve afschrijvingen	-1.172	-578
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.578	-2.270
Boekwaarde per 1 januari	<u>23.996</u>	<u>18.453</u>

Nieuwbouw		6.595
Verbeteringen	25	
Afschrijvingen	-644	-594
Desinvesteringen	-91	-151
Overheveling naar sociaal vastgoed in exploitatie	-50	
Overheveling afwaardering van commercieel vastgoed in ontwikkeling		-991
Waardeveranderingen	122	683
Totaal mutaties	<u>-638</u>	<u>5.542</u>

Oorspronkelijke kosten	27.630	27.746
Cumulatieve afschrijvingen	-1.817	-1.172
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.456	-2.578
Boekwaarde per 31 december	<u>23.357</u>	<u>23.996</u>

De desinvestering betreft de verkoop van 6 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 € 23,8 miljoen (2012: € 25,4 miljoen). De WOZ waarde van het commercieel vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2013 totaal € 23,9 miljoen (per 1 januari 2012 € 27,8 miljoen).

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn vermeld in de waarderinggrondslagen bij de post 'Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

7.5.2.2 **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Oorspronkelijke contractprijs	45.870	33.299
Herwaarderingen	2.155	3.959
Boekwaarde per 1 januari	<u>48.025</u>	<u>37.258</u>

Verkopen	10.344	15.283
Terugkopen	-2.160	-2.712
Niet teruggekocht, aan derde verkocht	-134	
Herwaardering	-2.737	-1.804
Totaal mutaties	<u>5.313</u>	<u>10.767</u>

Oorspronkelijke contractprijs	53.920	45.870
Herwaarderingen	-582	2.155
Boekwaarde per 31 december	<u>53.338</u>	<u>48.025</u>

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2013	31-12-2012
Aantal woningen per 1 januari	342	245
Verkopen	82	115
Terugkopen	-15	-18
Niet teruggekocht, aan derde verkocht	-1	
Aantal woningen per 31 december	<u>408</u>	<u>342</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.

7.5.2.3 Commercieel vastgoed in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar	323	7.841
Bij: investeringen	244	314
Bij: waardeverandering naar commercieel vastgoed in exploitatie		991
Af: waardeveranderingen	-528	
Af: opgeleverde nieuwbouw (huur)		-6.595
Af: opgeleverde nieuwbouw (koop)		-2.228
Saldo einde boekjaar	<u>39</u>	<u>323</u>

Het saldo einde boekjaar betreft het volgende project:

- Herstel optopwoningen Zonnestein Eemstein (Zwijndrecht)	<u>39</u>	<u>323</u>
	<u>39</u>	<u>323</u>

Bedrijfswaarde

De waardering van het vastgoed vindt plaats tegen boekwaarde (historische kostprijs minus afschrijvingen) waarbij de minimum waarderingsregel op PMC-niveau wordt toegepast.

Voor het sociaal vastgoed is voor PMC Hendrik-Ido-Ambacht de bedrijfswaarde lager dan de boekwaarde. Daarom vindt voor deze PMC een afwaardering plaats van € 970.000. Tot en met 2012 was reeds € 3.139.000 afgewaardeerd zodat dit in 2013 resulteert in een terugname van € 2.169.000.

Voor het commercieel vastgoed wordt de actuele waarde (de hoogste waarde van de marktwaarde en de bedrijfswaarde) afgezet tegen de boekwaarde. Voor PMC Alblasserdam bedraagt de afwaardering € 1.078.000. Tot en met 2012 was reeds € 1.134.000 afgewaardeerd. In 2013 is hiervan € 56.000 teruggenomen.

Voor PMC Papendrecht bedraagt de afwaardering € 1.378.000. Tot en met 2012 was reeds € 1.444.000 afgewaardeerd. Dit leidt tot een terugname van € 66.000 in 2013.

De mutaties van deze afwaarderingen zijn verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post overige waardeveranderingen vaste activa.

Vergelijking bedrijfs-/marktwaarde t.o.v. boekwaarde	Bedrijfs- waarde	Markt- waarde	Bedragen x € 1.000	
			Historische kostprijs -/ afschrijvingen	Overwaarde
<u>Sociaal vastgoed in exploitatie</u>				
PMC Alblasterdam	126.836	n.v.t.	86.158	40.678
PMC Papendrecht	192.899	n.v.t.	124.676	68.223
PMC Zwijndrecht	202.054	n.v.t.	114.926	87.128
PMC Hendrik-Ido-Ambacht	39.743	n.v.t.	40.713	-970
	561.532		366.473	195.059
<u>Commercieel vastgoed in exploitatie</u>				
PMC Alblasterdam	3.877	4.086	5.164	-1.078
PMC Papendrecht	7.093	5.135	8.471	-1.378
PMC Zwijndrecht	11.119	8.090	10.631	488
	22.089	17.311	24.266	-1.968
Totaal sociaal en commercieel vastgoed	583.621		390.739	193.091

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening zijn conform de uitgangspunten van de meerjarenbegroting 2014-2023 waarbij is aangesloten bij de parameters die gehanteerd worden door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) met uitzondering van de waardering van grond. De restwaarde van de grond is in de bedrijfswaarde gelijk aan de historische kostprijs van de grond. De huurharmonisatie is voor de eerste vijf jaren ingerekend en gebaseerd op een mutatiegraad van 7%. De disconteringsvoet bedraagt evenals in 2012 5,25%.

Aangezien de verhuurderheffing in de bedrijfswaardeberekeningen is meegenomen, zijn ook de hieruit voortvloeiende bezuinigingsmaatregelen ingerekend. De saneringsheffing is conform de richtlijnen buiten beschouwing gelaten. In bedrijfswaarde gehanteerde stijgingspercentages:

Gehanteerde stijgingspercentages	jaar- rekening	2014	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Jaarlijkse huurverhogingen	2013	3,30%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,00%
	2012	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Huurderiving leegstand	2013	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%
	2012	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Indexering reparatie- en mutatieonderhoud	2013	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	2012	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Indexering planmatig en groot onderhoud	2013	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	2012	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Indexering overige bedrijfslasten (belastingen, verzekeringen en algemeen beheer)	2013	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	2012	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Verloop bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 30.108.000. Het verloop ten opzichte van vorig verslagjaar is als volgt.

Bedragen x € 1.000

Totaal bedrijfswaarde verslagjaar	583.621
Totaal bedrijfswaarde vorig verslagjaar	<u>553.513</u>
Toename ten opzichte van vorig verslagjaar	<u>30.108</u>

Specificatie verloop:

Autonome ontwikkelingen

Effect opschuiven verslagjaar	939
	<u>939</u>

Parameterwijzigingen

Huren	-36.289
	<u>-36.289</u>

Niveauijzigingen

Huren	3.259
Verkopen	-11.852
Onderhoudsuitgaven	4.812
Overige bedrijfsuitgaven	38.309
Sectorspecifieke heffing	<u>22.709</u>
	57.237

Voorraadmutaties

Nieuwbouw/aankopen	11.606
Verkopen	<u>-3.385</u>
	8.221

Totaal mutaties verslagjaar	<u>30.108</u>
------------------------------------	----------------------

Toelichting mutaties

Autonome ontwikkelingen

Door het opschuiven van het verslagjaar 2012 naar 2013 is de bedrijfswaarde met € 0,9 miljoen toegenomen.

Parameterwijzigingen

Ter compensatie van de verhuurderheffing is een aantal bezuinigingsmaatregelen genomen. Deze maatregelen leiden met name tot lagere uitgaven aan onderhoud en eigen organisatiekosten. Om de huurder zoveel mogelijk te ontzien is, ondanks de wettelijke mogelijkheid om extra huurverhogingen door te voeren, gekozen voor een inflatievolgend huurbeleid als uitgangspunt. Alleen voor de inkomensgroep met een jaarinkomen hoger dan € 43.000 wordt extra huurverhoging ingerekend. Doordat vorig jaar nog werd uitgegaan van een extra huurverhoging van 1% boven inflatie is de contante waarde van de huren dit jaar sterk gedaald.

Niveauijzigen

De huurprijzen in de bedrijfswaarde worden jaarlijks geactualiseerd. De gerealiseerde huurverhoging in 2013 is hoger dan in de bedrijfswaarde van vorig jaar was ingerekend. Hierdoor is de contante waarde toegenomen.

De afname van de contante waarde van de verkopen is te verklaren doordat bij meer woningen korting is ingerekend en het aantal verkopen is verlaagd.

De positieve mutaties in de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten worden veroorzaakt door de bezuinigingsmaatregelen. De lagere overige bedrijfslasten zullen mede worden gerealiseerd door transformatie van de organisatie.

De totale landelijke verhuurderheffing is lager dan voorlopig was voorgesteld in 2012. In 2013 is de verhuurderheffing hierom lager ingerekend dan in 2012 waardoor een positief effect ontstaat op de verhuurderheffing. De heffing is voor de gehele levensduur ingerekend.

Vorraadmutaties

In 2013 zijn de nieuwbouwprojecten aan de Vorrinklaan, Pieter Zeemanlaan, Amberdreef en Overtoom opgeleverd. Ook zijn er 44 woningen aan de Koninginneweg te Zwijndrecht van Forta Ontwikkeling bv teruggekocht. De totale bedrijfswaarde van deze complexen bedraagt € 11,6 miljoen.

In 2013 zijn 70 huurwoningen verkocht onder voorwaarden en 1 huurwoning is regulier verkocht.

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2013 31-12-2012

7.5.3 Financiële vaste activa

7.5.3.1 Andere deelnemingen

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

Boekwaarde begin boekjaar	1.261	1.287
Boekwaarde desinvesteringen:		
- uitkeringen	-1.683	
- resultaten boekjaar	1.339	-26
Boekwaarde einde boekjaar	<u>917</u>	<u>1.261</u>

Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f. (V.O.C.)		330
Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V. (Stadsherstel)	915	929
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
	<u>917</u>	<u>1.261</u>

De vennoten van de V.O.C. zijn de woningcorporaties Woonkracht10, Rhiant en Trivire. In 2013 is besloten tot opheffing van de VOC per 31 december 2013. Ook is besloten om tot een herverdeling van de resultaten te komen. In de jaarrekening 2013 van de V.O.C. is het eigen vermogen herverdeeld en toegewezen aan de vennoten. Hierdoor is het eigen vermogen per ultimo 2013 € 0. De aan Woonkracht10 toekomende uitkering is opgenomen onder de vorderingen (post 7.5.5.3).

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 7.5.14 in deze jaarrekening.

7.5.3.2 Latente belastingvorderingen

Boekwaarde begin boekjaar	2.093	3.291
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties		
Desinvesteringen: verminderingen actieve belastinglatenties	-356	-1.198
Boekwaarde einde boekjaar	<u>1.737</u>	<u>2.093</u>

Waarderingsverschil leningen o/g	178	298
Waarderingsverschil materiële vaste activa (verkoop)	1.559	1.795
	<u>1.737</u>	<u>2.093</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 (2012: 25,0%) en een disconteringsvoet van 4,17%. De nominale waarde van de latenties bedraagt € 2.328.000 (2012: € 1.906.000). In het boekjaar 2014 zal hiervan naar verwachting € 344.000 verrekend kunnen worden.

(Bedragen x € 1.000)

7.5.3.3 Lening u/g

	31-12-2013	31-12-2012
Boekwaarde begin boekjaar	5.187	5.166
Investerings: toevoeging rentecertificaten WIF	62	61
Afwaardering certificaten WIF	-858	0
Desinvesteringen: ontvangen aflossingen	-122	-40
Desinvesteringen: naar kortlopende vorderingen	-2.269	0
Boekwaarde einde boekjaar	<u>2.000</u>	<u>5.187</u>
Belegging BNG	0	2.269
Certificaten Wooninvesteringsfonds	2.000	2.797
Overige leningen	0	121
	<u>2.000</u>	<u>5.187</u>

De verstrekte geldlening aan de BNG zal op 1 juni 2014 worden afgelost. Deze post is in deze jaarrekening derhalve opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

De lening aan het Wooninvesteringsfonds betreft een achtergestelde lening van 5 certificaten ad. € 500.000 per certificaat inclusief bijgeschreven rente. Het WIF is onder verscherpt toezicht gesteld en het is onzeker of de certificaten nog volledig kunnen worden afgelost. In het gemaakte herstelplan dat begin 2014 is ingediend bij het CFV staat vermeld dat de verwachte verhouding netto schuld en vastgoedportefeuille tegen marktwaarde circa 130% is. Kortom, het WIF is voor 23% overgefinancierd. Op grond hiervan heeft Woonkracht10 een afwaardering genomen in 2013.

De overige leningen zijn in 2013 geheel afgelost.

7.5.3.4 Te vorderen BWS-subsidies

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

Boekwaarde begin boekjaar	222	343
Investerings: ontvangen bijdragen	-118	-137
Desinvesteringen: te ontvangen rente	10	16
Boekwaarde einde boekjaar	<u>114</u>	<u>222</u>

7.5.3.5 Overige langlopende vorderingen

Boekwaarde begin boekjaar	919	1.047
Desinvesteringen: ontvangen aflossingen	-2	-128
Boekwaarde einde boekjaar	<u>917</u>	<u>919</u>
Rekening-courant tussen Forta Ontwikkeling bv en VOF Koningshof	916	916
Bijdrage regiokosten	1	3
	<u>917</u>	<u>919</u>

(Bedragen x € 1.000)

7.5.4 **Voorraden** 31-12-2013 31-12-2012

7.5.4.1 **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Teruggekochte VOV woningen	619	302
	<u>619</u>	<u>302</u>

De post 'teruggekochte VOV woningen' betreft 5 woningen die in 2013 zijn teruggekocht, maar per balansdatum nog niet opnieuw verkocht waren.

7.5.4.2 **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

Zonnestein/Eemstein (Zwijndrecht)	1.737	1.614
Koningshof (Zwijndrecht)	1.706	1.214
Wipmolen (Alblasserdam)	854	850
Koninginneweg (Zwijndrecht)	138	711
Dam 143 (Alblasserdam)		150
	<u>4.435</u>	<u>4.539</u>

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

7.5.4.3 **Materiaal**

Beginvoorraad	69	89
Bij: inkopen	6	55
Af: verbruik	-21	-75
Eindvoorraad	<u>54</u>	<u>69</u>

7.5.5 **Vorderingen**

7.5.5.1 **Huurdebiteuren**

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

Zittende huurders:

Periode

minder dan 1 maand	183	141
1 tot 2 maanden	146	73
2 tot 3 maanden	78	48
meer dan 3 maanden	<u>216</u>	<u>198</u>

	623	460
--	-----	-----

Vertrokken huurders

WSNP	243	212
------	-----	-----

Betalingsregelingen	77	60
---------------------	----	----

	<u>170</u>	<u>139</u>
--	------------	------------

Voorziening huurdebiteuren	1.113	871
----------------------------	-------	-----

	<u>-234</u>	<u>-190</u>
--	-------------	-------------

	<u>879</u>	<u>681</u>
--	------------	------------

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totaal te ontvangen huren en vergoedingen bedraagt voor 2013 1,55% en voor 2012 1,26%.

(Bedragen x € 1.000)

<u>7.5.5.2</u>	<u>Gemeenten</u>	31-12-2013	31-12-2012
	Wet Voorziening Gehandicapten		14
	Gemeente Alblasterdam (bijdrage nieuwbouw C. Smitstraat)	95	95
	Gemeente Papendrecht (bijdrage nieuwbouw De Markt en Palaestra)		111
	Gemeente Papendrecht (afrekening beheercomplex)	11	
		<u>106</u>	<u>220</u>

7.5.5.3 **Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie vof (V.O.C.)	1.683	
	<u>1.683</u>	

Dit betreft de nog te ontvangen slotuitkering van de V.O.C. in 2014. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de post deelnemingen.

7.5.5.4 **Belastingen en premies**

Vennootschapsbelasting boekjaar 2008		80
Vennootschapsbelasting boekjaar 2009	7	7
Vennootschapsbelasting boekjaar 2010		473
Vennootschapsbelasting boekjaar 2011		465
Vennootschapsbelasting boekjaar 2012	2.182	
Vennootschapsbelasting boekjaar 2013	465	
Omzetbelasting (suppletie diverse projecten)		555
	<u>2.654</u>	<u>1.580</u>

De openstaande post uit 2009 is begin 2014 ontvangen. Het te ontvangen bedrag over 2012 is gebaseerd op de concept-aangifte 2012. Terugontvangst van dit bedrag wordt in de loop van 2014 verwacht.

7.5.5.5 **Overige vorderingen**

Diverse personen, schade aan woningen e.d.	301	243
Te vorderen pensioenpremies (teveel betaalde voorschotten)	6	
Te vorderen erfpacht	59	69
Diversen	108	269
Voorziening overige debiteuren	-104	-87
	<u>370</u>	<u>494</u>

7.5.5.6 **Overlopende activa**

Niet vervallen BWS-subsidie	27	27
Niet vervallen bijdrage regiokopkosten	2	2
Nog te ontvangen bedragen nieuwbouwprojecten	34	203
Vooruitbetaalde kosten	92	36
Niet vervallen rente	75	75
Lening BNG	2.269	
Diversen	174	93
	<u>2.673</u>	<u>436</u>

(Bedragen x € 1.000)

7.5.6 **Liquide middelen**

31-12-2013 31-12-2012

Kassen	7	3
Rekening-courant Rabobank	201	217
Rekening-courant ING Bank	443	2.742
Rekening-courant BNG	8.729	20.384
Overige spaarrekeningen en deposito's	5.037	37
Direct opeisbaar	14.417	23.383
Depot margin calls		1.900
Kruisposten	6	
	<u>14.423</u>	<u>25.283</u>

Woonkracht10 heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van € 20.000.000.

De per eind 2012 gestorte margin call wegens de negatieve marktwaarde van een derivaat is in 2013 geheel terugontvangen door de afwikkeling van het desbetreffende derivaat in 2013.

PASSIVA

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2013 31-12-2012

7.5.7 Eigen vermogen

7.5.7.1 Overige reserves

Saldo begin boekjaar	101.736	92.566
Invloed stelselwijziging		-3.261
Herkend eigen vermogen begin boekjaar	<u>101.736</u>	<u>89.305</u>

Ongerealiseerde waardeinstijgingen verkopen onder voorwaarden	6.969	7.658
Resultaat boekjaar	<u>2.854</u>	<u>4.773</u>
Totaal mutaties verslagjaar	9.823	12.431

Saldo einde boekjaar	<u><u>111.559</u></u>	<u><u>101.736</u></u>
----------------------	-----------------------	-----------------------

Verkopen onder voorwaarden

Opbrengst verkopen onder voorwaarden	8.595	12.121
Boekwaarde van verkochte woningen	-1.156	-1.769
Kostprijs van nieuwbouw		-2.336
Verkoopkosten	<u>-470</u>	<u>-358</u>
Resultaat verkopen onder voorwaarden	<u>6.969</u>	<u>7.658</u>

Cumulatieve ongerealiseerde waardeinstijgingen verkopen onder voorwaarden	<u><u>18.819</u></u>	<u><u>11.942</u></u>
---	----------------------	----------------------

7.5.8 Egalisatierekening

Saldo begin boekjaar	327	505
Toevoeging rente	15	23
Vrijval ten gunste van de exploitatie	<u>-182</u>	<u>-201</u>
Saldo einde boekjaar	<u><u>160</u></u>	<u><u>327</u></u>

7.5.9 Voorzieningen

7.5.9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Saldo begin boekjaar		
Dotaties boekjaar	2.975	
Onttrekkingen boekjaar		
Saldo einde boekjaar	<u><u>2.975</u></u>	<u><u></u></u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3.266.000 (2012: € 0). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 752.000 (2012: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 344.000 (2012: € 0) na vijf jaar.

7.5.9.2 Overige voorzieningen

Saldo begin boekjaar	2.007	2.458
Mutaties boekjaar	<u>-575</u>	<u>-451</u>
Saldo einde boekjaar	<u><u>1.432</u></u>	<u><u>2.007</u></u>

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2013	31-12-2012
Voorziening kosten reeds opgeleverde projecten	603	1.145
Voorziening deelneming vof Koningshof	500	500
Voorziening loopbaanontwikkelplan	105	153
Voorziening jubileum gratificaties	224	209
	<u>1.432</u>	<u>2.007</u>

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

De voorziening voor de deelneming vof Koningshof blijft gehandhaafd, omdat de gemeente Zwijndrecht wil dat het aantal woningen in het plan wordt verlaagd van 80 naar 64. Dit is gebleken uit gesprekken met de gemeente in maart 2014.

7.5.10 Langlopende schulden

7.5.10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

Schuldrestant begin boekjaar	321.611	314.455
Nieuwe leningen	20.000	44.000
Reguliere aflossingen	-6.183	-36.844
Vervroegde aflossingen	-31.747	
Schuldrestant einde boekjaar	<u>303.681</u>	<u>321.611</u>
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-35.678	-27.096
Saldo langlopende schulden	<u>268.003</u>	<u>294.515</u>

Eind 2013 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 4,2% (2012: 4,1%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per 31-12-2013 heeft € 151 miljoen een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 120 miljoen heeft een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar. Van de totale leningportefeuille wordt € 321.592.000 geborgd door het WSW.

7.5.10.2 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

Saldo begin boekjaar	47.319	35.891
Verkopen	10.344	15.283
Terugkopen	-2.114	-2.604
Niet teruggekocht, aan derde verkocht	-128	
Herwaardering	-1.566	-1.251
Saldo einde boekjaar	<u>53.855</u>	<u>47.319</u>

7.5.10.3 Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar	25	27
Bij: ontvangen waarborgsommen	5	1
Af: terugbetaalde waarborgsommen	-1	-3
Saldo einde boekjaar	<u>29</u>	<u>25</u>

7.5.11 Kortlopende schulden

7.5.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

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

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2013	31-12-2012
<u>7.5.11.2</u> <u>Schulden aan leveranciers</u>	<u>8.298</u>	<u>4.669</u>
<u>7.5.11.3</u> <u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Loonheffing	256	308
Omzetbelasting	700	425
Vennootschapsbelasting		<u>2.592</u>
	<u>956</u>	<u>3.325</u>
De post loonheffing en omzetbelasting betreft de afdracht over de maand december 2013.		
<u>7.5.11.4</u> <u>Onderhanden projecten</u>		
Da Vinci Vorrinklaan		<u>451</u>
		<u>451</u>
<u>7.5.11.5</u> <u>Overige schulden</u>		
Afrekening servicekosten	680	855
Af te dragen pensioenpremies		
Rekening-courant tussen VOF Koningshof en Kanters Projektontwikkeling	916	916
Diversen	6	33
	<u>1.602</u>	<u>1.804</u>
<u>7.5.11.6</u> <u>Aflossingsverplichting komend boekjaar</u>	<u>35.678</u>	<u>27.096</u>
<u>7.5.11.7</u> <u>Overlopende passiva</u>		
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	6.306	6.460
Nog te betalen kosten nieuwbouwprojecten	215	1.003
Nog te betalen onderhoudskosten		328
Vooruitontvangen huren	1.072	687
Vooruitontvangen huurtoeslag		328
Reservering verlofdagen	367	381
Overige bedragen	562	512
	<u>8.522</u>	<u>9.699</u>

7.5.12 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het borgstellinginstituut van en voor woningcorporaties die de status van Toegelaten Instelling hebben. Dankzij de borgstelling van het WSW hebben woningcorporaties toegang tot de openbare kapitaalmarkt en lenen zij tegen relatief gunstige condities. Als zekerheid houden corporaties een obligoverplichting aan bij het WSW. Indien nodig kan het WSW deze obligoverplichting opeisen. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De eind 2013 mogelijke financiële claim voor Woonkracht10 uit hoofde van haar obligoverplichting bedraagt maximaal € 12,2 miljoen (2012 € 12,8 miljoen).

Deelname in Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie vof (V.O.C.)

Er is een liquidatiebalans per 31 december 2013 opgesteld van de Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie vof (VOC). De liquidatiejaarrekening over 2013 is door de accountant van de vof gecontroleerd en akkoord bevonden en de laatste financiële afwikkelingen zijn in gang gezet en zijn ook verwerkt in onze eigen jaarrekening over 2013. Met betrekking tot de deelneming in de VOC zijn er met ingang van 2014 dan ook geen directe risico's meer. Indirect is er nog het risico dat er bij ontwikkelde projecten zich in de toekomst zettingsproblemen voordoen. Iedere voormalige deelnemer aan de VOC is dan met betrekking tot de sociale huur- en sociale koopwoningen verantwoordelijk voor het betreffende cluster dat hij heeft gerealiseerd. Met betrekking tot de vrije sectorwoningen komen deze risico's voor rekening van de corporatie die aanpalend aan deze koopwoningen sociale huurwoningen heeft gerealiseerd. De kans hierop schatten wij in als gering. De fiscale afwikkeling met betrekking tot de Vpb over de jaren tot en met 2013 vindt plaats in 2014 maar omdat de VOC als vof fiscaal transparant is zijn de voormalige deelnemers hier ieder voor zich verantwoordelijk voor. Ook hier schatten wij in dat de risico's gering zijn.

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 2013 bedraagt 114% (2012: 106%).

Leasing

In 2008 heeft Woonkracht10 een deel van haar wagenpark verkocht, en is overgegaan tot operational leasing van de bedrijfswagens. Het contract kende een looptijd van 27/08/2008 tot en met 27/08/2013. In 2013 is dit met nog een jaar verlengd tot 27/08/2014. Voor 2014 bedraagt de verplichting nog € 49.090.

Bankgaranties

Bij de BNG loopt een bankgarantie van € 24.993 voor ons kantoor aan de Rotterdamseweg in Zwijndrecht.

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 3 jaar teruggebracht tot nul, mede vanwege een hernieuwd voorstel voor samenwerking voor de locatie Bouquet. De verwachting is medio 2014 tot een nieuwe afspraak te komen voor een hernieuwde samenwerking, waarmee formeel en definitief de vermeende claim komt te vervallen.

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 een in 2012 aangetrokken geldlening met een hoofdsom van € 10 miljoen vindt de storting plaats in 2014.

Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van huurwoningen € 6.923.000.

Derivatenportefeuille

Woonkracht10 beschikt over een derivatenportefeuille met een totale hoofdsom van € 61 miljoen en past kostprijshedgeaccounting 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 7.5.13.

7.5.13 Treasury

Ontwikkelingen 2013

Woonkracht10 voert haar treasurybeleid uit aan de hand van haar treasurystatuut en stuurt daarbij actief op het renterisico (door het gebruik van derivaten) en de liquiditeitsrisico's die het gevolg kunnen zijn van het gebruik van derivaten.

In 2012 is de Beleidsregel Financiële Derivaten voor toegelaten instellingen volkshuisvesting door het ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gepubliceerd. 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, als er liquiditeitsverplichtingen voortvloeiend uit de derivatenportefeuille bestaan, er een liquiditeitsbuffer dient te worden aangehouden die een rentedaling van 2% kan opvangen.

Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is in 2012 een inventarisatie naar toezichtbelemmerende bepalingen binnen derivatencontracten gedaan. Woonkracht10 heeft geconcludeerd en aan het CFV bevestigd dat de contracten van Woonkracht10 geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten.

Met ingang van 15 maart 2013 is een Europese verordening betreffende derivaten van kracht geworden: European Market Infrastructure Regulation (EMIR). Doelstelling van EMIR is het verkrijgen van inzicht in de (omvang van de) handel in niet beursgenoteerde (over the counter) derivaten. Woonkracht10 valt in de lichtste categorie, NFC-, omdat zij slechts rentederivaten heeft die zijn afgesloten met het doel het renterisico af te dekken, waardoor zij onder het drempelbedrag van € 3 miljard voor rentederivaten blijft. EMIR leidt voor Woonkracht10 tot de volgende verplichtingen:

1. tijdige bevestiging overeenkomen (bij aangaan van nieuwe derivatentransacties);
2. informatieplicht;
3. aanpassing van documentatie (NFC- kwalificatie, reconciliatie en geschillenregeling).

Woonkracht10 laat zich op dit onderwerp juridisch ondersteunen door Allen & Overy en onderneemt de nodige actie om aan deze regelgeving te gaan voldoen.

Verantwoording 2013

Treasurycommissie

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de manager Financiën, een medewerker Verslaglegging, een medewerker Treasury en een externe treasury specialist. De treasurycommissie is in 2013 vier maal bijeen gekomen. 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.

Vier maal per jaar en ter voorbereiding op de treasurycommissie wordt een uitgebreide treasuryrapportage opgesteld waarin onder andere een geactualiseerde liquiditeitsprognose, ontwikkeling financieringssaldo, renterisico, portefeuillerisico, duration, financiering per verhuureenheid, WSW beoordeling, ICR, kasstroomtoets (-> vanaf 2014 wordt deze vervangen door DSCR), Loan to Value etc. aan bod komen. Op grond van deze rapportage worden, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasurystatuut, acties ondernomen.

Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume

Op basis van de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van de kasstroomprognoses over de periode 2013-2017 is Woonkracht10 onverminderd kredietwaardig. Op basis van de beoordeling die in december 2013 heeft plaatsgevonden, heeft het WSW een nieuw faciliteringsvolume afgegeven van € 67,3 miljoen over de periode 2013-2014. Het faciliteringsvolume over 2015 is vooralsnog beklemd omdat het WSW meer inzicht wenst te verkrijgen in de risico's uit derivaten, deelnemingen en terugkoopverplichtingen. Dit inzicht is inmiddels gegeven.

Transacties 2013

- Op 3 juli 2013 is, vanwege de wens om de verplicht aan te houden liquiditeitsbuffer te reduceren, een swap (IRS 639) bij de ABN Amro afgekocht en middels een fixe lening met een gelijke looptijd bij de NWB Bank geherfinancierd. De payer swap met een hoofdsom van € 10 miljoen kende een looptijd van 2 december 2013 tot 2 december 2053 tegen een rentepercentage van 3,6625%. Het afkoopbedrag bedroeg € 2.895.100. De nieuw aangetrokken en vervangende fixe lening kent eveneens een hoofdsom van € 10 miljoen en loopt van 2 december 2013 tot 2 december 2053 tegen een vaste rente van 3,54% tot einde looptijd.
- Op 16 december 2013 is met de gemeente Alblasterdam en gemeente Zwijndrecht overeengekomen om leningen voor een volume van respectievelijk € 498.581,64 en € 335.263,66. boetevrij vervroegd af te mogen lossen.
- Op 23 december 2013 is per 05 februari 2014 een nieuwe opslag overeengekomen op roll-over lening LBBT 3853 bij de BNG Bank. De nieuwe opslag is voor een periode van 2 jaar overeengekomen op 6 Maands Euribor + 0,17%.

Risicobeheersing

- 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. In het treasury statuut is een maximale norm van 15% opgenomen. Op basis van de prognose uit het treasury jaarplan 2014 is er in 2015 met een risico van 15,4% sprake van een lichte overschrijding van de norm. Oorzaak zijn de met de nodige onzekerheid omgeven geprognosticeerde investeringskasstromen. Exclusief investeringskasstromen bedraagt het risico slechts 7,5%. Ieder treasuryoverleg wordt beoordeeld of er sprake is van een bovenmatig risico, en als de kasstromen als 'hard' beoordeeld worden, worden maatregelen getroffen om het risico te reduceren.
- Valutarisico
Woonkracht10 loopt geen valutarisico omdat alle transacties in euro's plaatsvinden.
- Prijsrisico
Woonkracht10 loopt risico's ten aanzien van de waardering van leningen u/g, opgenomen onder financiële vaste activa. Het betreft de certificaten van het Wooninvesteringsfonds (WIF) waarop in 2013 een afwaardering heeft plaatsgevonden.
- Kredietrisico
Het gaat hierbij om het risico dat tegenpartijen 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). De randvoorwaarden hieromtrent zijn opgenomen in het treasury statuut. Het risico dat Woonkracht10 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.

Liquiditeitsbuffer

- 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 € 0,8 miljoen ultimo 2013).
- Er wordt een liquiditeitsbuffer ter grootte van € 15 miljoen aangehouden als gevolg van de terugkoopverplichting voortvloeiend uit de Verkoop onder Voorwaarden (VoV). Deze buffer bedraagt 25% van het totaal voor 2014 begrote volume van € 60 miljoen aan mogelijke terugkoopverplichtingen.
- Daarnaast wordt een buffer aangehouden t.b.v. de obligoverplichting waarop het WSW een beroep zou kunnen doen. Deze buffer bedraagt € 12,2 miljoen.

Het totaal van de liquiditeitsbuffer (banktegoed en kredietfaciliteiten) bedraagt ultimo 2013 circa € 34,4 miljoen. Dit is nog exclusief het niet benutte deel van het faciliteringsvolume WSW van € 67,3 miljoen ultimo 2013. Hierbij moet worden opgemerkt dat de kredietfaciliteit bij de BNG (€ 20 miljoen) wederzijds dagelijks opzegbaar is.

Aangetrokken leningen

In 2013 zijn 2 leningen gestort met een totale hoofdsom van € 20 miljoen. Een van deze leningen (hoofdsom € 10 miljoen) was reeds in 2012 aangetrokken met een uitgestelde storting in 2013. In 2013 zijn 2 leningen aangetrokken (beide met een hoofdsom van € 10 miljoen), waarvan er één reeds in 2013 gestort is en de storting van de andere lening in 2014 zal plaatsvinden.

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 om het rentetype van de leningenportefeuille te veranderen dan wel om de renterisico's te beperken. Daarnaast dienen de randvoorwaarden uit het treasurystatuut te worden nageleefd.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Een payer swap is een overeenkomst waarbij Woonkracht10 een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt. In combinatie met aangetrokken roll-over leningen met een variabele rente is de lening gefixeerd tot een vaste rente. Woonkracht10 heeft een deel van haar toekomstige renterisico's afgedekt door het aantrekken van payer swaps. Hierdoor worden de renterisico's over meerdere jaren gereduceerd en wordt het renteniveau vastgelegd. Voor alle swaps is onderliggende financiering aangetrokken.

Conform de nieuwe regelgeving (Beleidsregel financiële derivaten toegelaten instellingen volkshuisvesting) is het niet meer toegestaan nieuwe payer swaps af te sluiten voor een periode langer dan het huidige jaar + 9 jaar. Daarnaast dient de onderliggende roll-over lening gelijktijdig te worden afgesloten/of reeds afgesloten te zijn.

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 tijdelijk geld te storten bij een bank waar derivaten zijn ingekocht.

Payer swaps

In onderstaand overzicht is de swapportefeuille van Woonkracht10 met de bijbehorende marktwaardes per 31 december 2013 in beeld gebracht.

Dealcode	Hoofdsom	Tegenpartij	Vaste rente te betalen	Variabele rente te ontvangen	Startdatum	Einddatum	Marktwaarde 31/12/2013 incl. opgelopen rente	Marktwaarde 31/12/2013 (bij 2% rentedaling)
IRS0000047	€ 5.000.000	GE ARTESIA	4,135%	EUR 6M	15-12-2006	5-6-2014	€ -94.912	€ -94.983
IRS0000050	€ 5.000.000	AAB	4,025%	EUR 6M	5-10-2006	5-10-2016	€ -495.640	€ -755.153
IRS0000087	€ 5.000.000	AAB	3,8375%	EUR 6M	1-8-2008	5-8-2017	€ -591.158	€ -951.740
IRS0000327	€ 5.000.000	AAB	4,7775%	EUR 3M	2-11-2009	2-11-2015	€ -435.831	€ -615.563
IRS0000451	€ 7.000.000	ING	4,555%	EUR 3M	3-8-2009	1-8-2016	€ -848.098	€ -1.206.626
IRS0000452	€ 7.000.000	RABOBANK	4,621%	EUR 3M	3-5-2010	2-5-2019	€ -1.463.055	€ -2.231.981
IRS0000541	€ 7.000.000	AAB	4,035%	EUR 6M	1-3-2012	1-3-2020	€ -1.281.374	€ -2.164.199
IRS0000637	€ 10.000.000	DEUTSCHE_B	3,567%	EUR 6M	1-10-2012	1-10-2020	€ -1.337.954	€ -2.701.696
IRS0000638	€ 10.000.000	RABOBANK	3,685%	EUR 6M	1-4-2013	1-4-2021	€ -1.628.510	€ -3.102.381
Totaal	€ 61.000.000						€ -8.176.531	€ -13.824.322

Marktwaarde swaps per tegenpartij	CSA/NRL/OFD	Threshold	Marktwaarde 31/12/2013 incl. opgelopen rente	Marktwaarde 31/12/2013 (bij 2% rentedaling)
AAB € 22.000.000	CSA	€ 5.000.000	€ -2.804.003	€ -4.486.655
DEUTSCHE_B € 10.000.000	CSA	€ 5.000.000	€ -1.337.954	€ -2.701.696
GE ARTESIA € 5.000.000			€ -94.912	€ -94.983
ING € 7.000.000			€ -848.098	€ -1.206.626
RABOBANK € 17.000.000	OFD	€ 4.500.000	€ -3.091.564	€ -5.334.362
€ 61.000.000			€ -8.176.531	€ -13.824.322

De marktwaarde van de portefeuille bedroeg ultimo 2013 circa € 8,2 miljoen negatief. Per 31 december 2013 zijn bij geen van de partijen zekerheden in onderpand gegeven.

Risico's binnen de derivatenportefeuille

- **ABN Amro:**
De swaps vallen onder een ISDA contract. Daarnaast is een Credit Support Annex (CSA) overeengekomen, die er in voorziet dat er (tweezijdig) marktwaardeverrekening plaatsvindt boven een drempelbedrag (Threshold) van € 5 miljoen. De marktwaarde bedroeg eind 2013 € 4,5 miljoen negatief bij een -2% rente scenario, waardoor er vanuit de regelgeving geen liquiditeitsbuffer aangehouden hoeft te worden.
- **Deutsche Bank:**
In de overeenkomst is er sprake van een MTC (Mutual Termination Clause) waarbij beide partijen het recht hebben om 5 jaar na transactiedatum de swap tegen marktwaarde af te wikkelen (voor het eerst per 23 mei 2016). Als er op het moment van opslagherziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan voor een nieuw vast te stellen periode is de lening aflosbaar en dient de dan geldende marktwaarde van de lening (de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente) te worden betaald. De swaps vallen onder een ISDA contract. Bovendien is een Credit Support Annex (CSA) overeengekomen, die er in voorziet dat er (tweezijdig) marktwaardeverrekening plaatsvindt boven een drempelbedrag (Threshold) van € 5 miljoen. De marktwaarde bedroeg eind 2013 € 2,7 miljoen bij een -2% rente scenario, waardoor er geen liquiditeitsbuffer aangehouden hoeft te worden.
- **GE Artesia:**
De payers swap valt onder een ISDA contract. Er is niet afgesproken marktwaarde te verrekenen.

- ING Bank:
De payers swap valt onder een Overeenkomst Financiële Derivaten. Er is niet afgesproken marktwaarde te verrekenen.
- Rabobank:
De payers swaps bij Rabobank vallen onder een Overeenkomst Financiële Derivaten. Er is een afgesproken bedrag van € 4,5 miljoen van toepassing. Dat wil zeggen dat wanneer dit bedrag overschreden wordt, om aanvullende zekerheden gevraagd kan worden. Omdat er bij een rentescenario van -2% sprake is van een overschrijding van het afgesproken bedrag dient een liquiditeitsbuffer van € 0,8 miljoen aangehouden te worden (€ 5,3 miljoen -/ - € 4,5 miljoen).

Basisrenteleningen

Woonkracht10 heeft de volgende basisrenteleningen in haar portefeuille:

Dealcode	Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Basisrente	Krediet- opslag	Opslag - herziening	Marktwaarde 31-12-2013
LBBT 3538	BNG Bank	€ 15.000.000	3-9-2012	3-9-2056	3,455%	0,36%	1-9-2017	-2.843.709
LBBT 4008	BNG Bank	€ 10.000.000	2-5-2014	2-5-2044	2,699%	0,80%	2-5-2019	185.314
		€ 25.000.000						-2.658.395

Een basisrentelening is een lening waarbij de basisrente voor de gehele looptijd is vastgelegd en de kredietopslag voor een kortere periode. In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van Woonkracht10 niet gescheiden van het basiscontract vanwege het feit dat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Als bij opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende marktrente. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor Woonkracht10 een liquiditeitsrisico met zich mee.

Hedge documentatie

Doel van de hedge

Voor de hedging activiteiten met interest rate swaps past Woonkracht10 hedge accounting toe. De onderneming maakt daarbij gebruik van het kostprijs hedge accounting model, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290 Financiële Instrumenten. De 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.

De Raad voor de Jaarverslaggeving heeft in RJ uiting 2013-15 besloten dat bepaalde aspecten verduidelijking en/of wijziging behoeven. De wijzigingen worden van kracht voor de boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014. Voor zover mogelijk zijn de nodige toelichtingen al in dit jaarverslag opgenomen.

Hedge strategie, hedged item en hedging instrument

In het verleden zijn payer swaps aangegaan om de rente op toekomstig aan te trekken financiering te fixeren, zonder dat de onderliggende financiering reeds werd aangetrokken. Op een later moment is de onderliggende financiering aangetrokken. Payer swaps boden daarmee de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te 'verzekeren'. Doordat de te ontvangen kasstroom uit de swap wegvalt tegen de variabele rente op de onderliggende financiering, ontstaat per saldo een financiering met een vaste rente.

Type Hedge

Woonkracht10 past kostprijshedge accounting toe. 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 bepaald. De hedge effectiviteit wordt minimaal vier keer per jaar beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en de derivaten. Er is sprake van een volledige hedge effectiviteit als bij een renteswap het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. In onderstaande tabel zijn alle payer swaps en de onderliggende roll-over leningen in beeld gebracht. Hierbij wordt vastgesteld dat de hedge effectiviteit van Woonkracht10 op balansdatum 100% bedraagt.

Overzicht Roll-overs en derivaten (eindejaarsposities x € 1.000)

Dealcode	Tegenpartij	Type	Looptijd		Rentebasis	Hoofdsom en referentiebedrag						
			Ingangsdatum	Einddatum		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
IRS0000047	GE ARTESIA	Payer	15-12-2006	05-06-2014	4,135% + EUR 6M							
LBBT001599	BNG BANK	Vast	15-12-2006	05-06-2014	EUR 6M							
IRS0000451	ING	Payer	03-08-2009	01-08-2016	4,555% + EUR 3M	-7.000	-7.000					
LBBT003851	BNG BANK	Vast	01-11-2011	01-08-2016	EUR 3M	7.000	7.000					
IRS0000327	ABN AMRO	Payer	02-11-2009	02-11-2015	4,7775% + EUR 3M	-5.000						
LBBT003852	BNG BANK	Vast	02-11-2011	02-11-2015	EUR 3M	5.000						
IRS0000637	DEUTSCHE BANK	Payer	01-10-2012	01-10-2020	3,567% + EUR 6M	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	
LBBT004199	BNG BANK	Vast	01-10-2012	01-10-2020	EUR 6M	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
IRS0000638	RABOBANK	Payer	01-04-2013	01-04-2021	3,685% + EUR 6M	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
LBBT004376	BNG BANK	Vast	02-04-2013	01-04-2021	EUR 6M	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
IRS0000087	ABN AMRO	Payer	01-08-2008	07-08-2017	3,8375% + EUR 6M	-5.000	-5.000	-5.000				
LBBT005088	BNG BANK	Vast	05-02-2014	07-08-2017	EUR 6M	5.000	5.000	5.000				
IRS0000050	ABN AMRO	Payer	05-10-2006	05-10-2016	4,025% + EUR 6M	-5.000	-5.000					
LBBT001978	BNG BANK	Variabel	06-11-2007	05-10-2016	EUR 6M	5.000	5.000					
IRS0000541	ABN AMRO	Payer	01-03-2012	01-03-2020	4,035% + EUR 6M	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000	
LBBT004019	BNG BANK	Variabel	01-03-2012	02-03-2020	EUR 6M	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	
IRS0000452	RABOBANK	Payer	03-05-2010	02-05-2019	4,621% + EUR 3M	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000		
LBBT004200	NWB BANK	Variabel	02-08-2012	02-05-2019	EUR 3M	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000		

7.5.14 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 2013:	€ 210.144
Omzet 2013:	€ 6.000
Resultaat 2013:	€ 24.520 +/-
Significante transacties 2013:	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 2013:	€ 176.917
Omzet 2013:	€ 5.236.000
Resultaat 2013:	€ 23.996 +/-
Significante transacties 2013:	Teruglevering van 44 woningen aan de Koninginneweg naar Woonkracht10 voor € 2,2 miljoen. Verkoop 29 nieuwbouw huurappartementen Vorrinklaan aan Woonkracht10, gefactureerd in 2013 € 1,7 miljoen (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 2013:	€ 65.404 +/-
Omzet 2013:	€ 0
Resultaat 2013:	€ 115 +/-
Significante transacties 2013:	n.v.t.

4. Stichting Woonkeus Drechtsteden

Deelnemers:	Woonkracht10/Tablis wonen/Trivire/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 2013:	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 2013:	€ 0
Omzet 2013:	€ 0
Resultaat 2013:	€ 153.099 -/.
Significante transacties 2013:	Er is een liquidatiebalans per 31 december 2013 opgesteld.

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 appartementsrechten
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 2013:	€ 432.110 -/.
Omzet 2013:	€ 0
Resultaat 2013:	€ 3.296 -/.
Significante transacties 2013:	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:	C.J. van Oostindie

Vervolg: Stadsherstel Drechtsteden N.V.

Doelstelling:	Het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze verwerven, instand 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 2013:	€ 2.956.772
Omzet 2013:	€ 105.352
Resultaat 2013:	€ 45.2334 /.
Significante transacties 2013:	n.v.t.

7.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

(Bedragen x € 1.000)

2013 2012

7.6.1 Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huren	65.530	63.051
Af: huurderiving	-760	-561
	<u>64.770</u>	<u>62.490</u>

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2012 toegenomen met € 2,5 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de huurstijging per 1-7-2012 à 2,3% en 1-7-2013 van 4% tot 6,5%, opgeleverde nieuwbouwcomplexen, toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen. De huurderiving is met € 199.000 toegenomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door sloopleegstand.

7.6.2 Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.499	6.262
Af: Af te rekenen servicekosten	-894	-990
Af: Derving	-102	-97
	<u>5.503</u>	<u>5.175</u>

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten. De ontvangen vergoedingen betreffen de voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend.

7.6.3 Overheidsbijdragen

Egalisatie BWS-subsidies	179	199
Egalisatie bijdrage regiokopkosten	3	3
	<u>182</u>	<u>202</u>

7.6.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Resultaat reguliere verkopen bestaand bezit	727	212
Resultaat vanuit verkopen onder voorwaarden (terug- en doorverkoop)	-60	-35
Resultaat verkopen nieuwbouw	243	18
Kosten opzetten verkooporganisatie verkopen onder voorwaarden		-130
	<u>910</u>	<u>65</u>

Verkopen bestaand bezit

Opbrengst verkopen bestaand bezit	800	322
Boekwaarde	-10	-54
Verkoopkosten	-63	-56
Resultaat verkopen bestaand bezit	<u>727</u>	<u>212</u>

In 2013 zijn van het bestaand bezit 7 woningen verkocht aan particulieren (2012: 2). Daarnaast zijn 70 huurwoningen verkocht onder voorwaarden (2012: 80). Het resultaat hiervan wordt rechtstreeks verwerkt via het eigen vermogen. Ten slotte zijn 15 woningen in 2013 teruggekocht (2012: 18) en 12 weer opnieuw (onder voorwaarden) verkocht (2012: 12).

(Bedragen x € 1.000)

<u>Verkopen nieuwbouw</u>	2013	2012
Projectopbrengsten	4.630	6.610
Projectkosten	-4.387	-6.592
Resultaat projecten	<u>243</u>	<u>18</u>

Het resultaat kan als volgt gespecificeerd worden per project:

Koninginneweg	15	
Vorrinklaan	228	
Markt		96
Overige projecten		-6
Koningshof (interne uren)		-16
De Rank Lindelaan		-26
Lintsebenedendijk		-30
	<u>243</u>	<u>18</u>

7.6.5 Geactiveerde productie eigen bedrijf

Aan projecten toegerekende interne uren	<u>445</u>	<u>459</u>
---	------------	------------

7.6.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	131	131
Beheervergoedingen	36	36
Erfpachtscanon	102	107
Diversen	43	69
	<u>312</u>	<u>343</u>

(Bedragen x € 1.000)

2013 2012

BEDRIJFSLASTEN

7.6.7 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Sociaal vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen		12.586 13.735
- onroerende zaken, niet zijnde woningen		1.256 1.234
- overige zaken		61 63
		<u>13.903 15.032</u>
Commercieel vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen		613 563
- onroerende zaken, niet zijnde woningen		31 31
		<u>644 594</u>
Activa ten dienste van de exploitatie		760 808
		<u>15.307 16.434</u>
De belangrijkste mutaties ten opzichte van vorig verslagjaar zijn		
- geheel afgeschreven (met name installaties en inrichting)	€ -1.340.000	
- investeringen nieuwbouw	€ 143.000	
- investeringen verbeteringen en renovaties	€ 81.000	
- desinvesteringen verkopen	€ -43.000	
- overige mutaties	€ 32.000	
	<u>€ -1.127.000</u>	

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn vermeld in de waarderingsgrondslagen bij de post 'Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

7.6.8 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen als gevolg van minimumwaarderingregel

Sociaal vastgoed:

- PMC Hendrik-Ido-Ambacht -2.169 -5.652

Commercieel vastgoed:

- PMC Alblasserdam -56 -265

- PMC Papendrecht -66 -418

- PMC Zwijndrecht 528

-1.763 -6.335

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. Bij het commercieel vastgoed is voor de PMC's Alblasserdam en Papendrecht ook een deel van de afwaardering in 2012 weer teruggenomen. Voor de commerciële PMC Zwijndrecht moet een afwaardering worden genomen vanwege de onrendabele investering vanuit het commerciële vastgoed in ontwikkeling.

7.6.9 Erfpacht

3 3

Voor één complex in Zwijndrecht is jaarlijks een erfpachtcanon verschuldigd.

(Bedragen x € 1.000)

7.6.10 Lonen en salarissen, Sociale lasten en Pensioenlasten

	2013	2012
Brutoloon	6.028	6.170
Kosten ingehuurd personeel	123	357
Ontvangen ziekengelden	-14	-82
Subtotaal lonen en salarissen	6.137	6.445
Sociale lasten	914	917
Pensioenpremies	1.137	1.145
Totaal personeelskosten	8.188	8.507

De daling van de brutosalariissen met € 142.000 (-2,3%) wordt veroorzaakt door een kleine daling van de formatie (van 120,9 naar 119,5) en een lager gemiddeld salaris.

De kosten ingehuurd personeel zijn gedaald doordat in 2013 minder gebruik is gemaakt van extern personeel.

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

Bruto personeelskosten	8.188	8.507
Vergoedingen derden	-36	-36
Vergoedingen servicekosten	-131	-131
Doorbelast aan projecten	-445	-459
Doorbelast aan onderhoud	-390	-407
Netto personeelskosten	7.186	7.474

7.6.11 Onderhoudslasten

Reparatieonderhoud	3.283	3.386
Mutatieonderhoud	3.855	3.708
Planmatig onderhoud	7.420	7.270
	14.558	14.364
Af: loonkosten eigen dienst	-390	-407
Af: doorberekening beheerwoningen	-6	-47
	14.162	13.911

7.6.12 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

Koninginneweg, algemeen	214	
Koninginneweg, de Royaen	191	
Zonnestein/Eemstein, afwaardering onverkochte woningen	114	64
Bochanen	18	
Wielzate	7	180
Koningshof	5	-38
De Rank/Lindelaan	2	
Dam 143	-77	
Busstrook		66
Overige projecten	11	70
	485	342

(Bedragen x € 1.000)

	2013	2012
<u>7.6.13 Leefbaarheid</u>		
Leefbaarheid	<u>300</u>	<u>226</u>
<u>7.6.14 Lasten servicecontracten</u>		
Servicekosten	<u>5.429</u>	<u>5.079</u>
<u>7.6.15 Overige bedrijfslasten</u>		
De overige bedrijfslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Overige personeelskosten	435	520
Huisvestingskosten	409	382
Bestuurskosten	91	79
Algemene kosten	<u>1.793</u>	<u>1.763</u>
Beheerkosten	2.728	2.744
Belastingen	4.438	4.402
Verzekeringen	158	160
Bijdrageheffing wijkenaanpak CFV		204
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	2.529	
Verhuurderheffing	210	
Diverse overige bedrijfslasten	<u>706</u>	<u>596</u>
	<u>10.769</u>	<u>8.106</u>

De overige bedrijfslasten zijn sterk toegenomen. Deze stijging wordt vrijwel volledig veroorzaakt door de verschuldigde saneringssteun van € 2,5 miljoen. Daarnaast was in 2013 voor het eerst verhuurderheffing verschuldigd. Dit bedrag zal de komende jaren nog fors toenemen.

Onder algemene kosten zijn de volgende accountants honoraria verantwoord:

	2013	2012
Onderzoek van de jaarrekening	€ 67.781	€ 91.252
Andere controleopdrachten	€ 7.018	€ 20.498
Adviesdiensten op fiscaal terrein	€ 28.951	€ 34.140
Andere niet-controlediensten	€ 20.020	€ 9.428
	<u>€ 123.770</u>	<u>€ 155.318</u>

7.6.16 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	<u>-1.252</u>	<u>-628</u>
---	---------------	-------------

Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

waardeverandering 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'	-2.737	-1.805
waardeverandering 'Terugkoopverplichting onder voorwaarden'	1.566	1.251
correctie voorgaande jaren vanwege terugkoop in boekjaar	<u>-81</u>	<u>-74</u>
	<u>-1.252</u>	<u>-628</u>

7.6.17 Waardeveranderingen financiële vaste activa

Afwaardering certificaten WIF	<u>-858</u>	<u></u>
-------------------------------	-------------	---------

Voor een nadere toelichting op deze post wordt verwezen naar de post Lening u/g.

(Bedragen x € 1.000)

7.6.18 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2013	2012
Rente subsidies	10	16
Rente toegerekend aan projecten	136	85
Rente leningen u/g	268	198
Rente rekening-courant	132	184
Overige rentebaten	164	7
	<u>710</u>	<u>490</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	13.035	13.193
Rente egalisatierekening	15	23
Heffingsrente aanslagen vennootschapsbelasting		
Afkoopsom swap ABN/AMRO	2.895	
Overige rentelasten	49	53
	<u>15.994</u>	<u>13.269</u>

In 2013 is een swap afgekocht. Voor nadere toelichting zie punt 7.5.13. Treasury.

7.6.20 Belastingen

Jaarschijf 2012	1.904	-3.056
Jaarschijf 2013	1.094	
Mutatie belastinglatenties	-3.331	-1.198
	<u>-333</u>	<u>-4.254</u>

De acute VPB last over 2013 is als volgt bepaald:

	(x € 1.000)
Resultaat volgens jaarrekening	2.854
Bij: vennootschapsbelasting	333
Bij: lagere fiscale afschrijvingen	9.395
Bij: waardeveranderingen MVA/VB/VOV worden fiscaal niet overgenomen	-511
Bij: saneringsheffing is fiscaal geen last	2.529
Bij: afkoop swap is fiscaal al in 2012 verantwoord	2.895
Af: onderhoud wordt fiscaal als investering aangemerkt en andersom	-131
Af : fiscaal resultaat VOC wijkt af	-852
Af: lager resultaat op verkopen/naar HIR	-598
Af: lagere fiscale rentetoerekening aan projecten	-89
Af: lager fiscaal resultaat op projecten (kluswoningen Koninginneweg)	-684
Af: BWS is fiscaal geen opbrengst/rente geen last	-167
Af: afschrijving op disagio leningportefeuille	-519
Af: renovaties kunnen fiscaal grotendeels als onderhoud worden aangemerkt	-5.769
Af: dotatie fiscale voorziening onderhoud	-13.063
Belastbaar bedrag	<u>-4.377</u>

Dit negatieve belastbare bedrag kan worden verrekend met het positieve belastbare bedrag

2012: hierdoor ontstaat een teruggave van 25% van € 4.377.000 = € 1.094.000.

Het effectieve belastingtarief over het commerciële resultaat bedraagt in 2013 10,4% (2012: 47,1%).

(Bedragen x € 1.000)

7.6.21 Resultaat deelnemingen

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie vof
Stadsherstel Drechtsteden nv

	2013	2012
	1.353	-18
	-14	-9
	<u>1.339</u>	<u>-27</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

Per 31 december 2013 zijn er 139 medewerkers (2012: 143) in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 117,78 fte (2012: 121,06). Dit betreft voor circa 37% Centraal Kantoor, 14% vestiging Alblasserdam, 20% vestiging Papendrecht en 29% vestiging Zwijndrecht. Voor nadere detaillering wordt verwezen naar het overzicht in het jaarverslag op pagina 29.

7.7.4 Beloning van het bestuur en honorering commissarissen

Bestuurders	2013	2013
	B. Meijering	J. de Grijter
Beloning	€ 156.699	€ 75.930
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ 4.500	€ 2.794
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn *2)	€ 35.911	€ 16.347
Functie	voorzitter bestuur	bestuurder
Duur van het dienstverband	01-01/31-12	01-01/14-08
Omvang van het dienstverband	voltijds	voltijds
In het boekjaar uitgekeerd wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Tijdens het dienstverband beklede functies	voorzitter bestuur	bestuurder *1)
Jaar van beëindiging dienstverband		2013

*1) *Beklede functies tijdens het dienstverband: directeur en statutair directeur bij Woningstichting Westwaard Wonen, bestuurder bij Woonkracht10.*

*2) *In dit totaalsaldo is een bedrag van € 6.249 en € 2.920 voor OVP/VPL premie opgenomen voor respectievelijk de heer Meijering en De Grijter.*

Honorering commissarissen	H.J. Touw	M.M. Meulman	A.M. van der Hoek-Kaaijk	P. Rutte	W.M. Schonewille
Beloning	€ 12.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ 373	€ -	€ 45	€ -	€ -
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur van het dienstverband	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12
Omvang van het dienstverband	-	-	-	-	-
In het boekjaar uitgekeerd wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Tijdens het dienstverband beklede functies	-	-	-	-	-
Jaar van beëindiging 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.

Enkelvoudige jaarrekening

7.7.8 Balans (enkelvoudig) per 31 december 2013 voor winstbestemming

	(Bedragen x € 1.000)		
ACTIVA	Ref.	31-12-2013	31-12-2012
<u>Vaste activa</u>			
<u>Materiële vaste activa</u>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	7.8.4.1	365.503	361.929
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.8.4.1.1	10.759	8.248
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>6.717</u>	<u>6.883</u>
		382.979	377.060
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
Commercieel vastgoed in exploitatie		23.357	23.996
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		53.338	48.025
Commercieel vastgoed in ontwikkeling		<u>39</u>	<u>323</u>
		76.734	72.344
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7.8.4.2.1	210	235
Andere deelnemingen		917	1.261
Latente belastingvorderingen		1.737	2.093
Lening u/g		2.000	5.187
Te vorderen BWS-subsidies		114	222
Overige langlopende vorderingen	7.8.4.2.2	<u>1</u>	<u>3</u>
		4.979	9.001
Totaal vaste activa		464.692	458.405
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.8.4.3	619	302
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.8.4.3.1	2.591	2.615
Materiaal		<u>54</u>	<u>69</u>
		3.264	2.986
<u>Onderhanden projecten</u>			
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	7.8.4.4	879	681
Gemeenten		106	220
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.8.4.4.1	3.533	6.377
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		1.683	
Belastingen en premies		2.654	1.588
Overige vorderingen		370	526
Overlopende activa		<u>2.673</u>	<u>427</u>
		11.898	9.819
<u>Liquide middelen</u>	7.8.4.5	13.730	22.982
Totaal vlottende activa		28.892	35.787
Totaal activa		<u>493.584</u>	<u>494.192</u>

	(Bedragen x € 1.000)		
PASSIVA	Ref.	31-12-2013	31-12-2012
<u>Eigen vermogen</u>			
Overige reserves		108.704	96.963
Resultaat boekjaar		<u>2.854</u>	<u>4.773</u>
		111.558	101.736
<u>Egalisatierekening</u>			
		160	327
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening latente belastingverplichtingen		2.975	
Overige voorzieningen		<u>1.432</u>	<u>2.007</u>
		4.407	2.007
<u>Langlopende schulden</u>			
Leningen overheid		2.388	3.269
Leningen kredietinstellingen		265.615	291.246
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		53.855	47.319
Waarborgsommen		<u>29</u>	<u>25</u>
		321.887	341.859
<u>Kortlopende schulden</u>			
	7.8.4.6		
Schulden aan kredietinstellingen			
Schulden aan leveranciers	7.8.4.6.1	8.193	4.241
Schulden aan groepsmaatschappijen			
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.8.4.6.2	1.017	3.325
Overige schulden	7.8.4.6.3	685	887
Aflossingsverplichting komend boekjaar		35.678	27.096
Overlopende passiva	7.8.4.6.4	<u>9.999</u>	<u>12.714</u>
		55.572	48.263
Totaal passiva		<u><u>493.584</u></u>	<u><u>494.192</u></u>

7.7.9 Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) 2013

(Bedragen x € 1.000)

Ref.	2013	2012
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>		
	64.770	62.490
	5.503	5.175
	182	202
7.8.5.1	421	143
	445	459
7.8.5.2	322	315
	71.643	68.784
<u>Bedrijfslasten</u>		
	15.307	16.434
	-1.763	-6.335
	3	3
	6.137	6.445
	914	917
	1.137	1.145
	14.162	13.910
7.8.5.3	73	342
	300	226
	5.430	5.080
7.8.5.4	10.762	8.096
	52.462	46.263
	19.181	22.521
<u>Bedrijfsresultaat</u>		
	-1.252	-628
	-858	
7.8.5.5	804	594
	-15.994	-13.269
	1.881	9.218
<u>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</u>		
7.8.5.6	-341	-4.295
7.8.5.7	1.314	-150
	2.854	4.773
Netto resultaat na belastingen		

7.7.10 Waarderingsgrondslagen enkelvoudige jaarrekening

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. Als de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Als 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.

Voor de waarderingsgrondslagen van de overige posten in de enkelvoudige jaarrekening wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen van de geconsolideerde jaarrekening (in paragraaf 7.4).

7.7.11 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2013 31-12-2012

7.8.4.1 Materiële vaste activa

7.8.4.1.1 Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar	8.248	2.569
Bij: investeringen	17.095	6.559
Af: opgeleverde nieuwbouw	-14.566	-293
opgeleverde renovatieprojecten		-587
opgeleverde verwerving en verbouwing vestigingskantoren	-18	
Saldo einde boekjaar	<u>10.759</u>	<u>8.248</u>

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:

- IJsvogelplein (Zwijndrecht)	3.889	1.447
- Constantijn Huygenslaan (Papendrecht)	3.804	173
- Oude Mavo (Alblasserdam)	832	737
- Boerderij Randweg (Alblasserdam)	825	698
- Nicolaas Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	547	
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	537	537
- Lelsstraat - Zeilmakerstraat (Alblasserdam)	116	
- Overige projecten	209	25
- Vorrinklaan (Dordrecht)		2.394
- Pieter Zeemanlaan (Papendrecht)		1.924
- Amberdreef (Papendrecht)		295
- Bochanen (Alblasserdam)		14
- Overtoom (Papendrecht)		4
	<u>10.759</u>	<u>8.248</u>

7.8.4.2 Financiële vaste activa

7.8.4.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Forta Vastgoed bv	<u>210</u>	<u>235</u>
	<u>210</u>	<u>235</u>
Saldo begin verslagjaar	235	358
(Des)investeringen		
Resultaten verslagjaar	-25	-123
Saldo einde verslagjaar	<u>210</u>	<u>235</u>

7.8.4.2.2 Overige langlopende vorderingen

Bijdrage regiokopkosten	<u>1</u>	<u>3</u>
	<u>1</u>	<u>3</u>

(Bedragen x € 1.000)

7.8.4.3 Voorraden

31-12-2013 31-12-2012

7.8.4.3.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Zonnestein/Eemstein (Zwijndrecht)	1.737	1.614
Wipmolen (Alblasserdam)	854	851
Dam 143 (Alblasserdam)		150
	<u>2.591</u>	<u>2.615</u>

7.8.4.4 Vorderingen

7.8.4.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

r/c Forta Vastgoed bv	4	-1
r/c Forta Beheer bv	70	70
r/c Forta Ontwikkeling bv	3.459	6.308
	<u>3.533</u>	<u>6.377</u>

7.8.4.5 Liquide middelen

Kassen	7	3
Rekening-courant Rabobank	61	69
Rekening-courant ING Bank	443	2.742
Rekening-courant BNG	8.176	18.223
Overige spaarrekeningen en deposito's	5.037	37
Direct opeisbaar	13.724	21.074
Depot margin calls		1.900
Kruisposten	6	8
	<u>13.730</u>	<u>22.982</u>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	31-12-2013	31-12-2012
<u>7.8.4.6 Kortlopende schulden</u>		
<u>7.8.4.6.1 Schulden aan leveranciers</u>	<u>8.193</u>	<u>4.241</u>
<u>7.8.4.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Loonheffing	256	308
Omzetbelasting	761	425
Vennootschapsbelasting		2.592
	<u>1.017</u>	<u>3.325</u>
<u>7.8.4.6.3 Overige schulden</u>		
Afrekening servicekosten	679	855
Af te dragen pensioenpremies		
Diversen	6	32
	<u>685</u>	<u>887</u>
<u>7.8.4.6.4 Overlopende passiva</u>		
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	6.306	6.460
Vooruitontvangen huren	1.073	688
Vooruitontvangen huurtoeslag		328
Ongerealiseerde resultaten verkopen bezit	1.564	4.009
Reservering verlofdagen	367	381
Overige bedragen	689	848
	<u>9.999</u>	<u>12.714</u>

7.7.12 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)
2013 2012

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

7.8.5.1 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Resultaat reguliere verkopen bestaand bezit	481	212
Resultaat vanuit verkopen onder voorwaarden (terug- en doorverkoop)	-60	-35
Resultaat verkopen nieuwbouw		96
Kosten opzetten verkooporganisatie verkopen onder voorwaarden		-130
	<u>421</u>	<u>143</u>

7.8.5.2 Overige bedrijfsopbrengsten

Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	131	131
Vergoeding personeel deelnemingen	10	10
Vergoeding beheerwoningen	36	36
Erfpachtscanon	102	107
Diversen	43	31
	<u>322</u>	<u>315</u>

BEDRIJFSLASTEN

7.8.5.3 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

Zonnestein/Eemstein, afwaardering onverkochte woningen	114	64
Bochanen	18	
Wielzate	7	180
Dam 143	-77	
Bustrook		66
Overige projecten	11	32
	<u>73</u>	<u>342</u>

7.8.5.4 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Overige personeelskosten	435	520
Huisvestingskosten	409	382
Bestuurskosten	91	79
Algemene kosten	1.786	1.753
Beheerkosten	2.721	2.734
Belastingen	4.438	4.402
Verzekeringen	158	160
Bijdrageheffing CFV	2.739	204
Diverse overige bedrijfslasten	706	596
	<u>10.762</u>	<u>8.096</u>

(Bedragen x € 1.000)

	2013	2012
Onder algemene kosten zijn de volgende accountants honoraria verantwoord:		
Onderzoek van de jaarrekening	64	83
Andere controleopdrachten	7	21
Adviesdiensten op fiscaal terrein	29	34
Andere niet-controlediensten	20	9
	<u>120</u>	<u>147</u>

7.8.5.5 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente subsidies	10	16
Rente toegerekend aan projecten	136	85
Rente leningen u/g	268	198
Rente rekening-courant	226	288
Overige rentebaten	164	7
	<u>804</u>	<u>594</u>

7.8.5.6 Belastingen

Jaarschijf 2012	1.904	-3.570
Jaarschijf 2013	1.086	
Mutatie actieve belastinglatenties	-3.331	-725
	<u>-341</u>	<u>-4.295</u>

7.8.5.7 Resultaat deelnemingen

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie vof	1.353	-18
Forta Vastgoed bv	-25	-123
Stadsherstel Drechtsteden nv	-14	-9
	<u>1.314</u>	<u>-150</u>

Zwijndrecht , 15 mei 2014

Zwijndrecht , 15 mei 2014

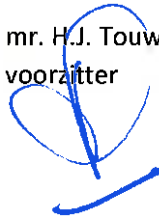
Bestuur:

Raad van Commissarissen:

Ben Meijering
bestuurder



mr. H.J. Touw,
voorzitter



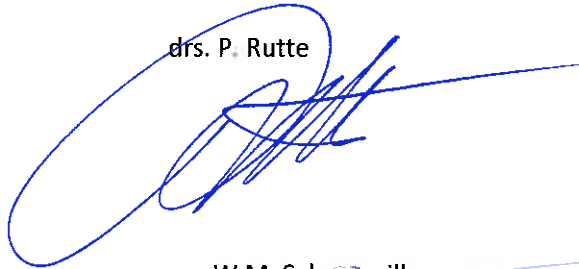
A. van der Hoek-Kaaijk



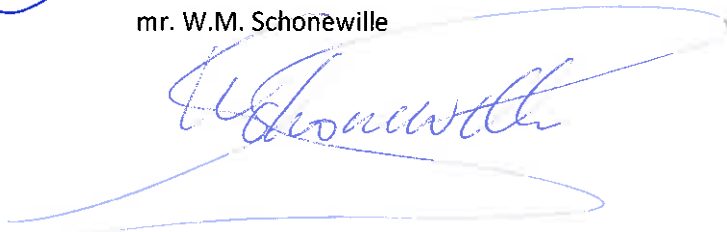
drs. M.M. Meulman



drs. P. Rutte



mr. W.M. Schonewille



8 Overige gegevens

8.1 Statutaire resultaatbestemming

Het geconsolideerde jaarresultaat bedraagt € 984.000 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

Woonkracht10 gaat in 2014 met het programma Thuis Geven onder andere de kosten verlagen met € 4,5 miljoen structureel per jaar, te realiseren uiterlijk eind 2017. Voor de transformatie zijn frictiekosten berekend in de begroting van € 1,5 miljoen (€ 0,75 miljoen in 2014 en € 0,75 miljoen in 2015). De werkelijk verwachte frictiekosten liggen op het moment van het samenstellen van deze jaarrekening op circa € 3,0 miljoen, waarvan € 0,75 miljoen in 2014 en € 2,25 miljoen in 2015.

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonkracht10

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2013 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin 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 in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector WNT, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. 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 alsmede voor de naleving van de WNT-eisen financiële rechtmatigheid, 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 de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

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.

Deloitte Accountants B.V.
Rotterdam, 15 mei 2014

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA