

WOON KRACHT netio



JAARSTUKKEN 2014

INHOUDSOPGAVE

> JAARSTUKKEN 2014

JAARVERSLAG

1 De pijlers van Woonkracht10	
1.1 Onze heroriëntatie: Thuis Geven is keuzes maken	5
1.2 Aansluiten bij de klant	8
1.3 Verbeteren en inrichten van bedrijfsprocessen en interne organisatie	9
1.4 Strategisch voorraadbeleid en portefeuillemanagement	11
1.5 Veel aandacht voor duurzaamheid	12
2 Onze activiteiten	
2.1 Verhuur	13
2.2 Verkoop	19
2.3 Herstructurering	20
2.4 Renovatie en onderhoud	21
2.5 Nieuwbouw	23
2.6 Leefbaarheid	24
2.7 Maatschappelijk vastgoed	25
2.8 Duurzaamheid en milieu	26
3 Samenwerking	
3.1 Stakeholderbeleid	27
3.2 Afspraken met de gemeenten in de regio	28
3.3 Bewonersparticipatie	29
3.4 Zorg en welzijn	30
3.5 Lidmaatschappen en deelnemingen	31
4 Organisatie	
4.1 Missie en visie	32
4.2 Strategie en beleid	33
4.3 Ondernemingen en nevenstructuren	34
4.4 Personeel	36
4.5 Communicatie	42
4.6 Kwaliteitsmanagement	46
5 Governance: werk raad van commissarissen en het bestuur	
5.1 Governance en risicomanagement	47
5.2 Bericht van het bestuur	57
5.3 Bericht van de raad van commissarissen	58
5.4 Interne beheersing en risicomonitoring	59
6 Financieel	62

(vervolg zie volgende pagina)

INHOUDSOPGAVE

> JAARSTUKKEN 2014

JAARREKENING

7 Jaarrekening	
7.1 Balans (geconsolideerd) per 31 december 2014 - voor resultaatbestemming	69
7.2 Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) over 2014.....	71
7.3 Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2014 volgens de directe methode	72
7.4 Waarderingsgrondslagen	74
7.5 Toelichting op de geconsolideerde balans.....	90
7.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	121
7.7 Overige informatie over de geconsolideerde jaarrekening.....	130
7.8 Enkelvoudige jaarrekening	132

OVERIGE GEGEVENS

8 Overige gegevens	
8.1 Statutaire resultaatbestemming	143
8.2 Nevenvestigingen	144



JAARVERSLAG 2014

1. DE PIJLERS VAN WOONKRACHT10

1.1 ONZE HERORIËNTATIE: THUIS GEVEN IS KEUZES MAKEN

DE PIJLERS

2014 was een jaar waarin de keuzes die wij maakten verder in de organisatie neerdaalden. Deze ingrijpende en fundamentele keuzes geven een antwoord op de samenleving die snel verandert. Zo zijn er de crisis op de woningmarkt en de overheidsheffingen die we sinds 2014 moeten afdragen. We hebben ons daarop voorbereid en bakenen in onze kernopdracht Thuis Geven onze taken zorgvuldig af: waar zijn we wel en waar zijn we niet van. Die keuzes zijn nodig om ons werk voor mensen die ons echt nodig hebben, goed te blijven doen.

Woonkracht10 zorgt voor voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor mensen waarvoor de markt geen of een beperkte oplossing heeft. Keuzevrijheid is daarbij belangrijk. Klanten kunnen kiezen uit sociale huur, sociale koop en vrije sector koop. We noemen dat vormvrij wonen.

BEZUINIGINGSOPDRACHT

Om onze ambities waar te maken én de overheidsheffingen te kunnen betalen, moet Woonkracht10 bezuinigen. Door de besparingen blijft Woonkracht10 een gezond bedrijf. Ook onze stakeholders vinden het logisch dat we deze keuzes maken. De algemene mening was: 'Jullie zijn financieel gezond, blijf dat vooral'. In 2013 en 2014 troffen we alle voorbereidingen voor een efficiëntere organisatie. Medewerkers dachten zelf mee in verschillende werkgroepen.

Uiteindelijk leidde dit tot een nieuwe organisatiestructuur. Hierbij is ook goed gekeken welke werkzaamheden we kunnen automatiseren en welke niet. We sluiten onze vestigingen en gaan werken vanuit één locatie. Dit had gevolgen voor onze medewerkers. Mensen kregen een andere functie, anderen vloeiden via natuurlijk verloop af en een deel is ontslagen. In totaal werken we vanaf 2015 met 29 fte's minder.

Dit lastige proces begeleidden we heel zorgvuldig, in nauw overleg met de OR en de vakbonden. In de zomer was dit intensieve traject voor het grootste deel afgerond waardoor alle

medewerkers op tijd wisten waar ze aan toe waren. Bureau Brooklyn begeleidt de ontslagen medewerkers in een persoonlijk traject van werk naar werk.

DE NIEUWE ORGANISATIE

Per 1 april 2015 werkt Woonkracht10 officieel met een nieuwe organisatiestructuur en de formatie die daarbij hoort. Veel medewerkers hebben per 1 april 2015 een nieuwe functie. De verhuizing van medewerkers vanuit de vestigingen naar het centraal kantoor aan de Burgemeester de Bruinelaan in Zwijndrecht vindt plaats in januari 2015. De voorbereidingen voor deze verhuizing begonnen al in 2014 met het ontwerpen van de nieuwe gebouwindeling en het vernieuwen van de ICT-structuur.

Vanaf januari 2015 zijn de afdelingen die direct met de klant te maken hebben, beneden en zo dicht mogelijk bij de ingang gesitueerd.

De overige ondersteunende diensten en de directie vinden hun nieuwe onderkomen op de eerste verdieping. Ook dit past bij onze efficiencyslag en het ingevoerde Slimmer Werken.

Met Slimmer Werken bedoelen we activiteitengericht werken. De activiteit bepaalt de plek en de inrichting van de werkplek. Slimmer Werken leidt daarmee tot een hogere mate van flexibiliteit. We werken zoveel mogelijk digitaal, werken kosten- en tijdsefficiënt en streven naar een zo duurzaam mogelijke bedrijfsvoering. De bouwstenen voor deze filosofie staan beschreven in ons Transformatieprogramma.

ONZE KERNWAARDEN

Met het verwoorden van onze ziel Thuis Geven en het benoemen van onze kernopdracht, onze kernkwaliteit en kernwaarden hebben we Woonkracht10 een sterke identiteit gegeven. Onze kernwaarden sluiten aan bij Thuis Geven en geven richting aan het werk van onze medewerkers: we zijn een ondernemende, klantgerichte, betrokken en verbindende organisatie.

DE KLANTWENS CENTRAAL

Woonkracht10 werkt aan een organisatie die denkt, werkt en haar processen organiseert vanuit de klantwens. De wensen en voorkeuren van de klant staan centraal. De klant heeft een positieve herinnering aan het laatste klantcontact met Woonkracht10. Uit het dienstverleningsconcept van Woonkracht10 vloeien een aantal doelstellingen voort:

- klanten in één keer goed helpen (First Time Right);
- uniforme antwoorden geven over de kanalen heen (multi-channel gedachte);
- sturen op kanalen in volgorde: click-call-face;
- het streven naar snelle, deskundige en vriendelijke hulp aan de klant;
- het streven naar kortere doorlooptijd;
- het streven naar kostenreductie;
- het streven naar hogere klanttevredenheid.

Deze doelstellingen vertalen zich in klantwaarden. De klantwaarden van Woonkracht10 zijn duidelijk herkenbaar voor onze klanten:

- **dienstbaar:** we denken niet voor, maar samen met de klant;
- **betrouwbaar:** we doen wat we zeggen en zeggen wat we doen;
- **professioneel:** de juiste kennis op de juiste plek;
- **adequaat:** we handelen direct;
- **realistisch:** we zijn een nuchtere organisatie en communiceren open, eerlijk en duidelijk.

SERVICE CENTER ZORGT VOOR BETERE DIENSTVERLENING

Het Woonkracht10 Service Center werkt vanaf het voorjaar 2015 volgens het concept click-call-face. Het basisidee van het Service Center is dat onze klanten thuis achter hun computer veel zaken zelf kunnen regelen (click). Iedere huurder krijgt een eigen account waarmee hij of zij allerlei dingen heel gemakkelijk kan regelen: huurbetalingen, reparatieverzoeken of andere zaken doorgeven en het contract inzien.

Met vragen kan een huurder ons vervolgens altijd bellen (call). Als de situatie daar om vraagt, volgt eventueel persoonlijk contact met een van onze medewerkers, als vragen bijvoorbeeld ingewikkelder zijn (face). Door het werken met een Service Center zijn de balies van de vestigingen per januari 2015 beperkt open. We verwachten ze helemaal te sluiten in de loop van 2015, als de ICT van het Service Center foutloos werkt en onze huurders hun diensten online kunnen regelen.

DUIDELIJKE KEUZES

Woonkracht10 maakt sinds 2013 duidelijke keuzes; waar zijn we wel en waar zijn we niet van. We doen niet alles zomaar en bewoners spelen een belangrijke rol bij het organiseren van activiteiten. Samen met onze partners ondersteunen we goede initiatieven, maar we voeren ze niet zelf uit. Wel stimuleren we bewoners om in actie te komen en vanuit hun eigen verantwoordelijkheid leefbaarheidsactiviteiten op te zetten.

DOEMEE-TER GEEFT HOUVAST

Uitgangspunt is dat we wegblijven uit wijken waar we geen woningen hebben. We zetten ons vooral in voor straten en wijken met Woonkracht10-woningen en waar onze inzet echt nodig is. Om dat te bepalen werken we vanaf 2015 met de Doemee-ter. Op harde en zachte criteria stellen we vast of een woongebouw, straat of zelfs wijk in aanmerking komt voor ondersteuning. Op deze manier worden onze Doe-locaties duidelijk.

KEUZES IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Alleen in wijken met woningen van Woonkracht10 investeren we in maatschappelijk vastgoed. Dit hoort bij het maken van strakkere keuzes en ons meer richten op onze kerntaak. Als het gaat om maatschappelijk vastgoed, kijken we altijd of we ouder vastgoed kunnen ombouwen tot een gebouw met maatschappelijke voorzieningen.

> DE PIJLERS

Onze heroriëntatie: Thuis Geven is keuzes maken

NAAR KLANTGESTUURD ONDERHOUD

Woonkracht10 ging in 2014 over op klant-gestuurd onderhoud. Onze huurders hebben hierbij zelf veel invloed op de manier waarop het onderhoud aan hun woning wordt uitgevoerd. Het gaat hierbij om reparatieonderhoud en om grotere zaken zoals het vervangen van keukens. Dit doen we niet altijd meer per rij woningen of per flat of appartementengebouw. Klanten kunnen meer zelf aangeven dat iets aan vervanging toe is. Dit past uitstekend binnen Thuis Geven, het zorgen voor kwalitatief goede en duurzame woningen en het streven naar schoon, heel en veilig.

QUICKSCAN GEEFT DUIDELIJKHEID

Een quickscan geeft ons meer inzicht in de kwaliteit van ons woningbezit. Deze scan laten we sinds 2014 jaarlijks uitvoeren. Op een schaal met 1 als hoogste score en 6 als laagste haalden we gemiddeld een 2,1. Dat is een betere score dan het landelijk gemiddelde, hetgeen op 2,3 ligt.

OVERHEIDSHEFFINGEN EN DE GEVOLGEN

De corporatiesector betaalt sinds 2014 heffingen aan de Rijksoverheid. We hebben ons hierop al in 2012 en 2013 voorbereid. Daarbij konden lastige keuzes niet uitblijven. Per 2015 sluiten onze vestigingen en werken we helemaal vanuit het centraal kantoor in Zwijndrecht. Daarnaast digitaliseren we onze dienstverlening verder en doen we het werk met minder personeel. Deze besparingen zijn nodig om de heffingen te kunnen betalen, te investeren in onze kerntaken en om te zorgen voor voldoende nieuwbouw en goed onderhoud.

Eind 2017 bezuinigen we structureel € 4,5 miljoen per jaar. Woonkracht10 is nu een financieel gezonde organisatie. We voeren de bezuinigingsopdracht daarom stapsgewijs in en verhogen het bezuinigingsbedrag jaarlijks verder tot de genoemde € 4,5 miljoen over twee jaar.

1.2 AANSLUITEN BIJ DE KLANT

Onze dienstverlening sluit aan bij de wensen van onze klanten. Klantbeleving is daarbij het sleutelwoord: in de ogen van de klant moeten wij goed naar hem of haar luisteren en ons werk naar verwachting goed doen. We meten dat voortdurend en op allerlei terreinen. Met deze meetresultaten in de hand 'geven we thuis' en verbeteren we continue onze dienstverlening. Zo zijn ons mutatieonderhoud en reparatieonderhoud inmiddels meer klantgestuurd: we bekijken samen met huurders wat er écht in een woning moet gebeuren.

PILOT REPARATIEONDERHOUD

De pilot reparatieonderhoud begon in 2013. We voerden die uit in ons Alblasserdamse werkgebied. Doelstelling van de pilot was een kostenbesparing van twintig procent, een reductie van de facturenstroom van 80% en op klanttevredenheid moest minimaal een 8 gehaald worden. De evaluatie die we in april 2014 hielden, scoorde op alle punten positief. Het was de bedoeling om het reparatieonderhoud volledig uit te besteden. Dit besluit is na de evaluatie teruggedraaid en de vakmensen van Woonkracht10 blijven dit onderhoud zelf verzorgen. Uit de evaluatie blijkt dat het digitaliseren van het interne proces en het faciliteren van onze eigen medewerkers leidt tot het gewenste resultaat. Outsourcing van het proces is daarom niet nodig. De pilot loopt nog door tot het voorjaar van 2015 en wordt daarna als nieuwe manier van werken voor ons complete werkgebied ingevoerd.

PILOT KLACHTENMANAGEMENT

Ook de evaluatie van de pilot klachtenmanagement voor het werkgebied Zwijndrecht/Hendrik-Ido-Ambacht was positief. Bewoners waarderen vooral de manier waarop de klacht wordt behandeld. Na ontvangst van een klacht nemen we binnen drie dagen telefonisch contact op met de bewoner en luisteren naar zijn of haar verhaal. Het gaat hierbij vooral om de klantbeleving. De klant voelt zich serieus

genomen. Er wordt echt naar hem of haar geluisterd. Of een klus technisch wel of niet goed is uitgevoerd is daarmee minder bepalend voor een positieve ervaring. De nieuwe werkwijze voeren we in 2015 ook in voor klanten in Alblasserdam en Papendrecht.

PILOT MUTATIEONDERHOUD

We begonnen in 2012 met de pilot mutatieonderhoud. Het mutatieonderhoud werd sindsdien meer klantgestuurd: bewoners geven zelf aan wat er vernieuwd moet worden. Inmiddels blijkt dat dit leidt tot een hogere klanttevredenheid en duidelijke besparingen. Begin 2014 namen we veel quick wins al mee in Zwijndrecht en Alblasserdam en in de loop van het jaar voerden we deze klantgestuurde werkwijze in voor heel Woonkracht10.

Onze nieuwe manieren van werken bespraken we uitvoerig met de ondernemingsraad van Woonkracht10 en met de CombiRaad, de officiële vertegenwoordiging van de huurders. Woonkracht10 gaat nu veel meer uit van klantbeleving en klanttevredenheid en denkt minder vanuit de techniek. Deze efficiënte werkwijze zorgt ook voor een besparing in de kosten en administratie.

KEUZEVRIJHEID IN WONINGAANPASSING

Keuzevrijheid bij het aanpassen van de woning vinden we belangrijk. Er kan daarin veel, als huurders dat van tevoren met ons overleggen. Dat voorkomt misverstanden achteraf. We houden daarbij altijd in de gaten of de -soms ingrijpende- aanpassingen niet leiden tot waardevermindering.

1.3 VERBETEREN EN INRICHTEN VAN BEDRIJFSPROCESSEN EN INTERNE ORGANISATIE

In 2014 maakten we verdere efficiencystappen op het gebied van onderhoud, investeringen en automatisering. Dat is enerzijds nodig om aan onze besparingsopdracht te voldoen en anderzijds om onze klanten beter te bedienen. Het vormt ook de opmaat naar het werken vanuit één locatie.

ANDERE AANPAK ONDERHOUDSBEGROTING

In 2014 startte Woonkracht10 met een viertal pilots Resultaatgericht Samenwerken. Het doel hiervan was om innovaties vanuit de markt in de toekomstige onderhoudsbegroting op te nemen. De filosofie hierachter is simpel: marktpartijen zijn voortrekkers in vernieuwingen en daar doen wij ons voordeel mee. Uit de evaluatie blijkt dat er door deze manier van werken een besparing wordt gerealiseerd op de onderhoudskosten voor de totale levensduur van de woning. Binnen het concept Resultaatgericht Samenwerken maken we prestatieafspraken met de marktpartijen die voor ons werken. Ze zijn dus meer zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van het werk en voor de controle daarop.

SPLITSING VOLKSHUISVESTELIJKE EN COMMERCIËLE ACTIVITEITEN

De minister wil dat corporaties hun zuiver volkshuisvestelijke taken scheiden van de commerciële projecten. Dit is in 2014 opgenomen in het concept van de nieuwe woningwet. De wet is minder strikt dan oorspronkelijk gepland. In de eerdere plannen zouden we de commerciële tak in een apart bedrijf moeten onderbrengen. Dit laatste hoeft niet per se meer. We bekijken nu of we een aparte bv willen oprichten voor onze niet-volkshuisvestelijke activiteiten. We kunnen ook kiezen voor een administratieve scheiding tussen het volkshuisvestelijke en het commerciële werk. Dat gebeurt dan binnen het huidige bedrijf Woonkracht10.

NAAR EEN NIEUWE AUTOMATISERING

Woonkracht10 werkt voor de automatisering met de nieuwe productlijn van Aareon: Tobias

AX. Deze keuze maakten we al in 2013. Met het oog op de reorganisatie en het werken vanuit één locatie brachten we in 2014 ieder klantproces in kaart. Verder is onze nieuwe automatisering gesplitst naar de afdelingen Wonen, Vastgoed, Financiën en Concernstaf.

Werken we 'aan de achterzijde' met Tobias AX, aan de voorzijde is ZIG Websoftware onze partij. Zij zorgen voor een goed werkende website die klantvragen optimaal kan verwerken. Dit gebeurt volgens het click-call-face principe waarmee ook ons Service Center werkt. Uiteraard moeten er goede koppelingen zijn met Tobias AX. Hier is in 2014 hard aan gewerkt onder andere door het vullen van de Kennisbank. Deze Kennisbank is de basis voor alle klantinformatie van Woonkracht10. Het proces van bouwen en testen gaat ook begin 2015 nog verder. Pas als alles vlekkeloos werkt, gaan we helemaal over op deze nieuwe manier van werken. Woonkracht10 is een van de eerste corporaties die zo grondig digitaliseert. Vanaf 2015 promoten we deze digitale manier van werken actief bij huurders en woningzoekenden.

Belangrijkste eisen die wij aan ons 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.

- Vullen kennisbank: de kern van Woonkracht10.
- Invoering nieuwe woningcartotheek.
- Verder ontwikkeling risicomangement inclusief inbedding in organisatie. Dit project begon in 2013. We ronden het in 2014 af.

> DE PIJLERS

Verbeteren en inrichten van bedrijfsprocessen en interne organisatie

POSITIEVE VISITATIE DOOR ECORYS

Ecorys voerde in 2014 een maatschappelijke visitatie uit bij Woonkracht10. Dit gebeurde van juni t/m november. Het proces bestond onder andere uit deskresearch, interviews met medewerkers en stakeholders en een grondige terugkoppeling van de meetresultaten en presentatie van het eindrapport.

Ecorys beoordeelde onze prestaties gemiddeld als ruim voldoende. Woonkracht10 scoort beter dan de norm die voor woningcorporaties geldt. Dit doen we vooral volgens de huurders en de gemeenten in ons werkgebied. De andere stakeholders vinden onze prestaties ook voldoende, maar ze vinden wel dat ze iets afnemen. Ecorys vindt dat we onze werkprocessen en financiën in deze turbulente tijden goed op orde hebben.

Ook de manier waarop wij het intern toezicht organiseren scoort goed.

Natuurlijk zijn er ook verbeterpunten waarvoor we niet weglopen. Een advies is om meer aandacht te schenken aan de stakeholders en aan de huurdersparticipatie. Doordat we financieel gezond zijn, adviseert Ecorys ons om de balans tussen aandacht voor maatschappelijk en financieel rendement te verbeteren. Verder vindt de visitatiecommissie dat de raad van commissarissen op een meer gestructureerde manier training nodig heeft om de taken nog beter te kunnen vervullen. Ten slotte is er het advies om nieuwe en korter lopende prestatieafspraken met gemeenten te maken, deze vast te leggen en goed te blijven monitoren. Met al deze aanbevelingen gaan we in 2015 aan de slag.

1.4 STRATEGISCH VOORRAADBELEID EN PORTEFEUILLE-MANAGEMENT

> DE PIJLERS

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.

WE BLIJVEN BOUWEN

Woonkracht10 blijft investeren zodat we voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen hebben én houden. De crisis heeft niet alleen negatieve gevolgen, maar schept ook mogelijkheden: meer mensen willen huren en de investeringskosten zijn lager geworden.

Woonkracht10 voert een verantwoord financieel beleid. Dat houdt in dat we eerst woningen verkopen en geld moeten verdienen voor we het uitgeven aan nieuwe projecten. Net als 2013 was 2014 in dat opzicht een goed jaar. We verkochten meer woningen onder Koopgarant en op de vrije markt dan we vooraf begrootten.

Nieuw in 2014 is de invoering van Koopstart: geïnteresseerden kopen met korting een Woonkracht10-woning en rekenen dit voordeel pas later met ons af. Anders dan bij Koopgarant hebben wij geen verplichting de woning later weer terug te kopen. We begonnen na de zomer met Koopstart. We streefden ernaar om tien woningen met Koopstart te verkopen. Dit is nog niet gelukt. De teller bleef steken op vijf. Transport van deze woningen vindt in 2015 plaats.

1.5 VEEL AANDACHT VOOR DUURZAAMHEID

DE PIJLERS

Duurzaamheid blijft onverminderd hoog op onze prioriteitenlijst staan. Over een kleine tien jaar moeten alle Woonkracht10-woningen een groen energielabel hebben. We bouwen dus niet alleen duurzaam, we zorgen er ook voor dat ons bestaande bezit stap voor stap energiezuiniger wordt en met milieuvriendelijke materialen wordt gerenoveerd. We isoleren onze woningen onder andere met moderne technieken, plaatsen zuinigere cv-ketels en maken gebruik van warmte-koude opslagsystemen. Ook binnen onze eigen organisatie werken we zo duurzaam mogelijk.

Een groen energielabel betekent minimaal een label C of hoger. In 2014 maakten we 786 woningen duurzamer. Het totale aantal woningen met een groen label komt daarmee op ongeveer 3.800 uit, meer dan een derde van ons totale woningbezit. Bij onderhoud en nieuwbouw gebruiken we energiezuinige materialen die lang meegaan. Daarnaast isoleren we tegenwoordig woningen met isolatiechips, weer een grote verbetering ten opzichte van de bekende matten. De chips isoleren ook de meest lastige hoeken in een wand.

In 2015 beginnen we met pilots voor zonnepanelen. De voorbereidingen hiervoor troffen we in 2014. De pilot geldt voor hoogbouw woningen én voor laagbouw. Voor deze laatste groep selecteren we maximaal 25 geschikte woningen. Wij betalen de installatiekosten van de pilot, de opbrengsten in energiekosten zijn voor de huurder. De pilot wordt eind 2015 geëvalueerd. Als die positief uitvalt, kunnen bewoners de panelen via een leaseconstructie van Woonkracht10 overnemen. Op de hoogbouw blijven de zonnepanelen ons eigendom.

We willen zelf het goede voorbeeld geven en passen diverse duurzaamheidsmaatregelen toe in onze eigen organisatie. In de nieuwe organisatie werken we vanuit één locatie, worden werkplekken slimmer en efficiënter benut en werken we met zo min mogelijk papier. Ook stimuleren we medewerkers om met de fiets naar het werk te komen en letten we op het energieverbruik in ons pand.

2. ONZE ACTIVITEITEN

2.1 VERHUUR

Woonkracht10 verhuurt woningen aan mensen voor wie de vrije huur- en koopmarkt weinig kansen biedt. Dit heeft te maken met het inkomen, maar soms ook met iemands levensomstandigheden. We maken ons hard voor voldoende, betaalbare huurwoningen voor senioren, starters, mensen met een beperking en verschillende andere groepen die het lastig hebben op de woningmarkt.

WOONRUIMTEVERDELING VIA WOONKEUS DRECHTSTEDEN

De woonruimtes in onze regio worden verdeeld 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.

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 € 34.678,- (prijspeil 2014). Sinds 2012 gebruikt Woonkracht10 voor de overige 10% het zogenaamde sluisenmodel. Dit betekent dat ook woningzoekenden met een hoger inkomen kunnen reageren op de vrijgekomen sociale huurwoningen. Hiervoor hanteren we een inkomensgrens van € 43.602,- 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 sluisen dicht'. Woningzoekenden met een inkomen vanaf € 34.678,- kwamen daarna alleen nog in aanmerking voor woningen met een huurprijs boven € 596,75 (tweede aftoppingsgrens).

Aantal verhuringen 2014 per inkomensgroep, huurprijs ≤ € 699,48

plaats	inkomen ≤ € 34.678	inkomen > € 34.678 en ≤ € 43.602	inkomen > € 43.602	eindtotaal
Alblasserdam	163	6	1	170
Hendrik-Ido-Ambacht	58	4		62
Papendrecht	264	18	1	283
Zwijndrecht	324	14	1	339
Eindtotaal	809	42	3	854
Percentage	94,7%	4,9%	0,4%	

AANTAL VERHURINGEN

In 2014 sloot Woonkracht10 874 nieuwe huurovereenkomsten af: 854 sociale woningen en 20 geliberaliseerde woningen met een huurprijs vanaf € 699,48.

Aantal verhuringen per vestiging

vestiging	2010	2011	2012	2013	2014
Alblasserdam	204	221	186	210	170
Papendrecht	241	337	303	316	289
Zwijndrecht	329	314	347	425	415
Woonkracht10	774	872	836	951	874

Gemiddeld aantal reacties (per geadverteerde woning)

vestiging	2010	2011	2012	2013	2014
Alblasserdam	91,5	75,1	75,2	40,6	50,3
Papendrecht	141,3	122,3	106,1	70,4	74,4
Zwijndrecht	130,8	105,3	108,9	83,5	80,1
Woonkracht10	124,3	104,2	100,4	67,0	70,8

Gemiddeld aantal weigeringen (per verhuurde woning)

vestiging	2010	2011	2012	2013	2014
Alblasserdam	1,1	1,6	2,6	3,1	3,2
Papendrecht	1,8	2,6	4,1	3,6	3,9
Zwijndrecht	2,4	2,5	3,9	4,3	4,8
Woonkracht10	1,9	2,3	3,7	3,8	4,1

Het valt op dat het aantal reacties per geadverteerde woning na de daling in 2013 weer licht stijgt.

Aantal toewijzingen

1 persoon	inkomen	huur ≤ € 389,05	huur > € 389,05 en ≤ € 556,82	huur > € 556,82	totaal
< 65 jaar	< € 21.600	84	162	35	281
	≥ € 21.600	20	73	35	128
≥ 65 jaar	< € 21.600	4	33	20	57
	≥ € 21.600		19	22	41
2 personen	inkomen	huur ≤ € 389,05	huur > € 389,05 en ≤ € 556,82	huur > € 556,82	totaal
< 65 jaar	< € 29.325	34	102	36	172
	≥ € 29.325	1	8	11	20
≥ 65 jaar	< € 29.400	1	18	5	24
	≥ € 29.400			9	9
3 personen	inkomen	huur ≤ € 389,05	huur > € 389,05 en ≤ € 556,82	huur > € 556,82	totaal
< 65 jaar	< € 29.325	16	64	23	103
	≥ € 29.325		13	8	21
≥ 65 jaar	< € 29.400		8	5	13
	≥ € 29.400		2	3	5
Totaal		160	502	212	874

HUURVERHOOGING

De huurverhoging in 2014 viel voor veel van onze huurders lager uit dan in 2013. We verhoogden de huren voor mensen met een inkomen tot € 43.602,- met 2,5% (inflatie). In 2013 was dit nog 4%. Voor huurders met een hoger inkomen (boven € 43.602,-) was de huurstijging 6,5% (inkomensafhankelijke huurverhoging). Ook in 2014 hebben we de huur van de groep met middeninkomens (tussen € 34.085,- en € 43.602,-) met niet meer dan inflatie verhoogd. Hier kozen wij voor omdat we 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 verhuurderheffing heeft.

HUURACHTERSTANDEN

Hoewel de meeste huurders op tijd betalen, liepen in 2014 de huurachterstanden door de

lastige economische omstandigheden en de nieuwe bezuinigen van de Rijksoverheid verder op. Het percentage huurachterstanden in 2014 was 1,88 %. 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.

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 of verwijzen ze naar schuldhulpinstanties. Dit doen we onder andere via ons bewonersmagazine Tien! en via onze website.

Als huurders een betalingsachterstand hebben, sturen we een betalingsherinnering. Als huur-

ders hier niet op reageren, manen we ze nogmaals aan. Hierna volgt een sommatie om te betalen en vervolgens sturen we een deurwaardersaanmaning. Deze deurwaardersaanmaning wordt door één van onze deurwaarders verstuurd. In al deze brieven attenderen wij onze huurders erop om zo snel mogelijk te reageren en eventueel naar schuld- of maatschappelijk hulp te stappen. 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. Ook hebben we dan al geprobeerd deze huurders via e-mail of sms te bereiken. Blijft een reactie uit, dan bezoekt een van onze leefbaarheidsmedewerkers deze huurder. Als 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 Dienst Gezondheid en Jeugd ZHZ (DGJ). 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 voor incasso uit handen aan de gerechtsdeurwaarder.

Als er op dat moment twee of meer maanden huurachterstand is, start de deurwaarder een ontruimingsprocedure. De huurder wordt gedagvaard door de rechter en de rechter zal de huurovereenkomst in veel gevallen ontbinden. De DGJ 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.

WOONLASTENONDERZOEK

In 2014 heeft RIGO in opdracht van de woningcorporaties Zuid-Holland Zuid een onderzoek uitgevoerd naar de woonlasten van huurders in de regio Zuid-Holland Zuid. Daaruit blijkt dat de huren harder stijgen dan de inkomens. De redenen voor de stijging zijn hogere gemeentelijke en energielasten, korting op de huurtoeslag, achterblijvende inkomensgroei, het onvoldoende beschikbaar komen van goedkope woonruimte en de huurverhogingen boven de inflatie vanwege de extra heffingen bij woningcorporaties. De sociale verhuurders nemen al hun aandeel in de strijd tegen te hoge woonlasten. Zo blijven corporaties investeren in duurzaamheid en energie. Ook letten ze scherp op dreigende betalingsproblemen: waar nodig wordt budgetcoaching ingezet. In overleg met gemeentes kijken ze naar huurplafonds bij toewijzing van woonruimte aan lagere inkomens. En ze nemen de uitdaging aan om onder andere via digitalisering van de dienstverlening, de bedrijfskosten te beperken zonder dat dat te veel ten koste gaat van de service aan klanten.

AANTAL ONTRUIMINGEN

In 2014 ontruimde Woonkracht10 twintig woningen. Dit waren er meer dan in 2013 (veertien), maar de stijging blijft achter bij de landelijke ontwikkelingen. Er waren 90 aangezegde ontruimingen (2013: 61). In de meeste gevallen werd een ontruiming alsnog voorkomen, doordat het openstaande bedrag tijdig werd betaald of door een vrijwillig vertrek van de huurder. Van de twintig ontruimingen zijn achttien woningen ontruimd vanwege een huurachterstand en twee woningen - vanwege overlast. Bij de ontruimingen 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 juist voor mensen waarvoor de markt geen huisvestingsoplossing biedt. Statushouders zijn asielzoekers die een verblijfstatus hebben ontvangen en die na hun verblijf in het opvangcentrum in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het Rijk geeft iedere gemeente opdracht om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. We noemen dit de taakstelling. Corporaties zijn hiervoor gezamenlijk verantwoordelijk.

In 2014 huisvestten we in Papendrecht, waar Woonkracht10 de enige actieve corporatie is, 35 statushouders. De taakstelling was 32. Daarmee heeft Woonkracht10 haar taakstelling gerealiseerd.

Ook in Alblasterdam is Woonkracht10 de enige corporatie. Daar huisvestten we 17 statushouders. Daarmee is de taakstelling van 20 niet volledig gerealiseerd. In Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht werken we met meerdere corporaties en wordt de taakstelling verdeeld. In Hendrik-Ido-Ambacht hebben we de taakstelling van 28 niet gerealiseerd en huisvestten we met elkaar 18 statushouders.

In Zwijndrecht was de taakstelling 42 en werden 49 statushouders gehuisvest. Daarmee is de taakstelling voor de gemeente Zwijndrecht gerealiseerd.

Wanneer de taakstelling niet wordt gerealiseerd, wordt het aantal niet gehuisveste statushouders meegenomen in de taakstelling voor het volgende jaar. Zijn er meer statushouders gehuisvest dan de taakstelling voorschrijft, dan wordt het aantal het jaar erop in mindering gebracht.

TWEE BIJ BOSSHARDT BUURTHUISKAMERS 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

De bouw van de zorgboerderij Blomhoeve in Alblasterdam is in 2014 gestart. Deze mooie kleinschalige voorziening is bedoeld voor ouderen met een verstandelijke beperking. De oplevering is gepland voor 2015.

MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM MAASPLEIN INTENSIEF GEBRUIKT

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

ZORGAPPARTEMENTEN DE GROTE VAART

In De Grote Vaart in Papendrecht verhuurt Woonkracht10 30 zorgappartementen voor mensen met een beperking. De cliënten wonen er 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. Na bijna twee jaar levert deze samenwerking een succesvol project op. Waar elders in het land de kranten vaak vol staan met negatieve berichten over arbeidsmigranten is dat in Zwijndrecht niet het geval. De leefbaarheid in al zijn aspecten is op niveau en beheersbaar. Dit gebeurt dankzij het brede netwerk van Goodmorning, de politie, de bewonerscommissie van De Lus en het gezondheidscentrum samen. Het parkeren zorgde eerder

voor klachten en is nu sterk verbeterd door de intensieve samenwerking tussen partijen. De invoering van de blauwe zone voor het gezondheidscentrum De Lus is hier een goed voorbeeld van.

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. Het 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 het hoofdstuk Leefbaarheid staat het aantal afgesloten bijzondere huurovereenkomsten per gemeente vermeld (Wonen onder Voorwaarden).

WOONKRACHT10 STRIJDT TEGEN ILLEGALE HENNEPTEELT

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 2014 waren er geen ontruiming vanwege hennep teelt.

OVERIGE PROBLEMATIEK

Om bewoners te wijzen op hun verantwoordelijkheid als het gaat om woongenot en het tegengaan van overlast maakte Woonkracht10 in 2014 juridische kosten. Wij zien deze kosten helaas in alle gemeentes van ons werkgebied toenemen. Mede door de adequate inzet van onze Zorgnet-werkpartners bereikten we regelmatig goede resultaten als het gaat om gezinnen of personen met problemen op diverse leefgebieden.

2.2 VERKOOP

Verkoop van woningen uit bestaand bezit blijft belangrijk. We bieden ze daarom te koop aan met de regelingen Koopgarant en Koopstart. Middeninkomens hebben hierdoor meer kansen om een woning te kopen. Als sociale verhuurder besteedt Woonkracht10 de verkoopopbrengsten voor nieuwe sociale woningbouw.

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. De winst of het verlies wordt gedeeld. Koopgarantkopers weten dus zeker dat ze hun woning altijd kunnen verkopen. Woonkracht10 verkocht tot halverwege 2014 vooral eengezinswoningen. Vanaf september 2014 bieden we ook gestapeld bezit te koop aan.

NIEUW: KOOPSTART

Vanaf september 2014 is 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 huurders en kopers. Zowel kopers als huurders hebben dan te maken met een Vereniging van Eigenaren (VvE). Woonkracht10 maakt goede afspraken over bijvoorbeeld onderhoud en beheer van het gebouw. In 2013 ontwikkelden we hiervoor beleid. In 2014 is dit beleid geconcretiseerd, verkopen we ook gestapeld bezit en worden er dus meer VvE's opgericht. Woonkracht10 gaat huurders (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 en het Burgemeester Doornplein in Zwijndrecht verkochten we de 22 zogenaamde 'kluswoningen'. Hiervan passerden er nog vijf in 2015. De woningen hadden een aantrekkelijke prijs vanaf € 87.500,- en waren daarom in trek bij starters die de woning naar hun smaak kunnen aanpassen.

AANTAL VERKOCHTE WONINGEN

Woonkracht10 verkocht in 2014 70 woningen: 47 met Koopgarant en 23 op de vrije markt. Een jaar eerder waren dit er 82 met Koopgarant en 7 in de vrije verkoop.

DOORKIJK 2015

In 2014 brachten we woningen in twee gestapelde woongebouwen in de verkoop. In 2015 doen we ditzelfde bij nog drie van deze gebouwen. Deze woningen kunnen met of zonder de Koopstartregeling worden gekocht.

Het aantal te verkopen woningen met Koopgarant neemt iets af. Dit komt doordat ons beleid is gericht op het verkopen van gestapeld bezit en we het aantal te verkopen eengezinswoningen willen verminderen. Koopgarant is voornamelijk ingezet bij de verkoop van eengezinswoningen. Bij gestapeld bezit wordt dit Koopstart.

2.3 HERSTRUCTURERING

> ACTIVITEITEN

In 2014 zijn er geen nieuwe ontwikkelingen op het gebied van herstructurering te melden. We hebben ons vooral gericht op renovatie en groot onderhoud. De maatregelen lopen uiteen van beperkte aanpak, energiemaatregelen, hoogwaardige renovatie tot sloop-nieuwbouw. De keuzes stemmen we goed af met de betrokken bewoners, alle bewonersvertegenwoordigingen en de gemeente.

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 2014 weer een groot aantal renovatie- en groot onderhoudsprojecten. Bewoners denken en praten mee bij deze projecten en spelen daarmee een actieve rol.

Een overzicht van de belangrijkste werkzaamheden in 2014:

- Duurzamer maken 176 flatwoningen
Constantijn Huygenslaan, Papendrecht.
- Uitgebreide renovatie 144 woningen IJsvogelplein, Zwijndrecht.
- Uitgebreide renovatie 204 woningen Fazantplein en Leeuwerikplein, Zwijndrecht.
- Duurzamer maken 38 woningen Zeilmakeren Lelsstraat, Alblasserdam.
- Energetische opwaardering 94 woningen Oranjebuurt, Alblasserdam.
- Start uitvoering renovatiewerkzaamheden 92 portiekwoningen Nicolaas Maesstraat, Zwijndrecht.

Uitgebreide informatie over ons renovatiewerk leest u hieronder.

CONSTANTIJN HUYGENSLAAN, PAPENDRECHT

Aan de Constantijn Huygenslaan in Papendrecht startte een omvangrijk renovatieproject van 176 seniorenwoningen. De bewoners konden hun wensen vooraf aangeven. Het gebouw werd esthetisch aangepakt zodat het er weer fraai uitziet. Daarnaast hebben we energetische maatregelen doorgevoerd vanuit ons duurzaamheidsbeleid. Naast isolatie en nieuwe beglazing heeft iedere woning een eigen cv-installatie gekregen waardoor het energielabel sterk is verbeterd van G naar A. Omdat hier veel senioren wonen, besteedden we tijdens deze renovatie veel aandacht aan het sociale aspect en begeleidden we de bewoners intensief. Dit deden we samen met de betrokken zorgpartijen. We stelden in samenwerking met Rivas een aantal logeerwoningen beschikbaar waar bewo-

ners terecht konden als ze te veel last hadden van de renovatie van hun eigen woning.

ZEILMAKERSSTRAAT EN LELSSTRAAT, ALBLASSERDAM

De 38 eengezinswoningen aan de Zeilmakersstraat en Lelsstraat in Alblasserdam dateren uit de jaren vijftig. We vonden het hoog tijd voor een 'vergroening'. Ze worden daarmee een stuk energiezuiniger. We brachten vloer- en dakisolatie aan en de woningen kregen in 2014 dubbel glas. Ook werd individueel een nieuwe cv-installatie aangebracht.

IJSVOGELPLEIN, ZWIJNDRECHT

In 2014 ronden we de duurzaamheidsrenovatie van het derde blok aan het IJsvogelplein in Zwijndrecht af. De woningen kregen onder andere energiezuinige cv-ketels, een collectief warmwatersysteem, zonneboilerpanelen en optimaal geïsoleerde gevels.

FAZANTPLEIN EN LEEUWERIKPLEIN, ZWIJNDRECHT

De renovatie van het vierde en vijfde blok aan het Fazantplein en Leeuwerikplein begon in 2014. Het gaat hier om 204 woningen. In 2015 zijn dan alle vijf woonblokken aan de Pleinen helemaal aangepast aan de moderne eisen.

ZONNESTEIN EN EEMSTEIN, ZWIJNDRECHT

Eind 2014 zijn alle 56 optop-appartementen Zonnestein Eemstein in Zwijndrecht hersteld. Het ging om de aanpak van 'kraak en piep' geluiden en klachten over tocht en kou. We zorgen dat het proces goed en zorgvuldig verloopt en leveren hierbij individueel maatwerk om de technische klachten zo goed mogelijk te verhelpen. De tijdelijke verhuizing van eigenaren en huurders is goed verlopen. In het eerste kwartaal van 2015 ronden we alle werkzaamheden aan de 56 appartementen af.

ORANJEBUURT, ALBLASSERDAM

Voor de 94 woningen in de Oranjebuurt in Alblasserdam gingen we in 2014 verder met de

werkvoorbereiding en uitwerking. Eind 2014 konden we na het afronden van de aanbesteding met de modelwoningen starten. In april 2015 ronden we de werkzaamheden af.

NICOLAAS MAESSTRAAT, ZWIJNDRECHT

In september 2014 begonnen we met de renovatiewerkzaamheden van 92 portiekwoningen aan de Nicolaas Maesstraat in Zwijndrecht. We voeren ook energetische verbeteringen door en de buitengevel krijgt een facelift. De buiten- en binnenwerkzaamheden hebben we apart aanbesteed. De laatste woningen worden eind 2015 opgeleverd.

NICOLAAS BEETSSTRAAT, ALBLASSERDAM

Aan de Nicolaas Beetsstraat in Alblasserdam willen wij 224 flatwoningen energetisch verbeteren. In overleg met de bewoners maakten we in 2014 de plannen. Het planvoorstel met een aangepaste levensduurverlenging van 25 jaar voorziet in de noodzakelijke planmatige onderhoudsmaatregelen, een verbeterde geveluitstraling en entreeverbetering. De 224 woningen gaan van een gemiddeld energielabel F naar energielabel B (66%) en energielabel A (34%). Het project start medio 2015.

LAURENSVLIET, ZWIJNDRECHT

In 2014 schreven we voor de renovatie van 76 gedateerde eengezinswoningen aan de Laurensvliet in Zwijndrecht een aanbesteding uit. Naast planmatige onderhoudswerkzaamheden, passen we energetische verbeteringen toe en krijgen de woningen een nieuwe architectuur. De voorbereidingen lopen door t/m maart 2015. Vanaf april 2015 pakken we de bewoonde woningen aan. De eindoplevering staat gepland voor begin 2016.

POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

Ook in 2014 werden onze woningen bij renovatie of mutatie voorzien van politiekeurmerk Veilig Wonen. We richten ons bij mutatie en projecten 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 staan hoog op ons ambitie lijstje. We willen dat al onze woningen binnen tien jaar een groen label hebben. Ons duurzaamheidsplan 'Een duurzaam Thuis voor wonen en werken' geeft ons houvast in dit grote project. In 2014 begonnen we met de projectmatige uitvoering van dit duurzaamheidsbeleid. Meer dan 786 woningen zijn in 2014 van een nieuw (groen) energielabel voorzien.

We passen het bewuster gebruiken van energie en het tegengaan van verspilling ook toe in onze eigen organisatie. We scheiden 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. Een kort overzicht van onze projecten in 2014 leest u hieronder.

BLOMHOEVE **REALISATIE KLEINSCHALIGE** **ZORGBOERDERIJ IN DE GEMEENTE** **ALBLASSERDAM**

In 2014 is gestart met het ombouwen van De Blomhoeve tot een zorgboerderij. We realiseren 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 zorgorganisatie Wooncadans. Naast een grondige renovatie van de bestaande boerderij komt er nieuwbouw. De oplevering van de Blomhoeve is in 2015.

DEN BRIEL **NIEUWBOUW APPARTEMENTEN IN** **PAPENDRECHT**

In september 2014 begonnen we met de realisatie van 28 nieuwbouwappartementen in het centrum van Papendrecht. Het gaat om sociale huurwoningen. De oplevering en verhuring staan gepland voor december 2015.

DE ROYAEN **KONINGINNEWEG SLOOP-/** **NIEUWBOUWWONINGEN IN ZWIJNDRECHT**

Hier realiseren we 17 grondgebonden huurwoningen in de sociale en vrije sector. In december 2014 zijn we gestart met asbestsanering en de sloopwerkzaamheden. Eind 2015 worden de nieuwbouwwoningen opgeleverd.

DIJKLINT, VEROLME-ALBLASSERWERF **NIEUWBOUW IN DE GEMEENTE** **ALBLASSERDAM**

Centraal in Alblasserdam tegenover Cortgene heeft Woonkracht10 40 grondgebonden nieuwbouwwoningen afgenomen van een ontwikke-

lingscombinatie. De ruimtelijke ordeningsprocedure is in 2014 afgerond en begin 2015 start de nieuwbouw. Van de 40 woningen worden er 23 in de sociale huur en 17 in de vrije sector huur gerealiseerd.

NICOLAAS MAESSTRAAT **VERVANGENDE NIEUWBOUW VAN 92** **PORTIEKWONINGEN IN ZWIJNDRECHT**

Aan de Koninginneweg/Nicolaas Maesstraat worden drie van de zes woongebouwen gesloopt voor vervangende grondgebonden nieuwbouwwoningen. In afwachting van de sloop (eind 2015), verhuurden we de woningen in 2014 tijdelijk via leegstandsbeheerder Camelot. Hiermee beperken we de huurderiving tot een minimum. De oplevering van 37 grondgebonden nieuwbouwwoningen staat eind 2016 op de planning.

OUDE MAVO-LOCATIE **NIEUWBOUW FASE 1 IN DE GEMEENTE** **ALBLASSERDAM**

Het project voor 20 nieuwe sociale huurwoningen is in 2014 ontwikkeld en voorbereid. We schreven hiervoor eind 2013 een prijsvraag onder vijf ontwikkelende aannemers uit. Na een moeizame ruimtelijke ordeningsprocedure in 2014 hopen we hier in de zomer van 2015 daadwerkelijk te starten met de nieuwbouw voor fase 1.

KONINGSHOF **HOEK KONINGINNEWEG-BURGEMEESTER** **JANSENLAAN IN ZWIJNDRECHT**

In december 2014 diende de Vof Koningshof een nieuwbouwplan voor de realisatie van 66 appartementen in. Woonkracht10 heeft een optie tot afname van minimaal 30 huurappartementen. We verhuren die vervolgens in de sociale huursector. De ruimtelijke ordeningsprocedure loopt over bijna heel 2015. De prognose voor de start van de bouw staat nu voor eind 2015. De oplevering is dan medio 2017.

2.6 LEEFBAARHEID

> ACTIVITEITEN

Woonkracht10 ondersteunt leefbaarheidsinitiatieven van bewoners en organisaties van harte. We zijn alleen geen initiatiefnemer meer. Wij geloven in de kracht en de zelfredzaamheid van onze huurders. Daar waar mensen in staat zijn goed voor zichzelf te zorgen en in wijken waar het goed gaat, zijn wij niet actief. Daar waar we nodig zijn, werken we samen. Samenwerking is belangrijk voor ons als organisatie. Zonder partners doen wij niets.

We zijn geen eigenaar van het probleem, bieden niet de oplossing, maar stimuleren mensen zelf met de oplossing te komen of tonen onze betrokkenheid door de verbinding aan te gaan met de juiste instanties, organisaties en mensen die met een oplossing kunnen komen.

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.

Bewoners en Woonkracht10 initieerden in 2014 samen diverse leefbaarheidsactiviteiten die de betrokkenheid van de bewoners voor hun buurt of wijk duidelijk laat zien. Aan leefbaarheidsactiviteiten besteedde Woonkracht10 in 2014 € 18.706,-.

2.7 MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Maatschappelijk vastgoed blijft een dankbaar deel van ons takenpakket. Woonkracht10 kijkt altijd of een voorziening en het vastgoed dat daarbij hoort, belangrijk is voor een wijk of kern.

Eerder realiseerden we bijvoorbeeld twee Bij Bosshardt buurthuis kamers voor het Leger des Heils in Papendrecht en Zwijndrecht. In 2013 leverden we in Papendrecht het Palet op, een woonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking. Wooncadans zorgt voor de woonbegeleiding en Philadelphia biedt dagbesteding en activiteiten aan. Verder is er De Grote Vaart, ook in Papendrecht: deze 30 zorgappartementen zijn bedoeld voor cliënten met een beperking. Ook hier is Philadelphia onze zorgpartner en Gemiva organiseert er de dagbesteding.

Nieuw zijn onze plannen voor Dok11 in Alblasserdam. We willen hier op lokaal niveau graag specialistische zorg- en welzijnstaken huisvesten waarvoor bewoners nu naar het ziekenhuis moeten. Het bestaande gebouw wordt daarom uitgebreid.

In een tijdelijk pand van Woonkracht10 aan de Biesbosch in Zwijndrecht huisvestten we tot voor kort het Leger des Heils, Stichting Graag Gedaan, de Voedselbank en Vluchtelingenwerk. Met uitzondering van Vluchtelingenwerk zijn deze partijen zelf op zoek naar een permanent nieuw onderkomen. We praten nog met Vluchtelingenwerk over mogelijkheden om deze organisatie elders onder te brengen.

2.8 DUURZAAMHEID EN MILIEU

In 2014 hebben we besloten om zonnepanelen te plaatsen op 23 hoogbouwcomplexen. Dit doen we in het tweede kwartaal van 2015. Dit zal tot een aanzienlijke verlaging van de algemene elektrakosten in de woongebouwen leiden. De liften, de algemene verlichting en de elektrische deuren gaan op deze vorm van groene energie werken. Wij nemen als eigenaar van de gebouwen de kosten voor de aanschaf en plaatsing van de zonnepanelen geheel voor onze rekening. De eerste zonnepanelen en verduurzaming van onze woningen pasten we in 2014 toe bij de grootschalige renovatie aan de Constantijn Huygenslaan in Papendrecht.

In 2014 zetten we 786 bestaande woningen naar een groen energielabel om. Ons streven is om voor 2023 al onze woningen van minimaal een

energielabel C te voorzien. Onze woningen halen ook regelmatig een label B en zelfs A. Nieuwbouwwoningen komen in 2014 al niet meer lager uit dan een energielabel A.

In de nieuwbouwbestekken was het al in 2013 opgenomen, maar in 2014 geldt nu ook voor de renovatieprojecten: Woonkracht10 vraagt van haar aannemers om te werken met CFK vrije producten en FSC gecertificeerde houtproducten. Ook wordt geschilderd op basis van waterverfsoorten. Verder zijn de kit en isolatieproducten van een keurmerk voorzien. Dat garandeert dat er met de minste belasting voor het milieu wordt gewerkt. We blijven ons ook in 2015 inzetten voor verduurzaming van ons bezit en het werken met duurzame producten en materiaaltoepassingen.

3. SAMENWERKING

3.1 STAKEHOLDERBELEID

> SAMENWERKING

Woonkracht10 trekt samen op met de stakeholders in het concept Thuis Geven. Dit is belangrijk omdat we duidelijke keuzes moeten maken. We doen niet zomaar meer alles. Huurders krijgen een belangrijke rol en we willen niet op de stoel van onze stakeholders gaan zitten. Wij zijn goed in het zorgen voor goede en betaalbare woonruimte en onze stakeholders leveren hun eigen specifieke bijdrage in zorg, welzijn, veiligheid en andere diensten.

Onze stakeholders hebben belang bij de dingen die we doen en niet doen. Onderbouwd door een goed stakeholdersmanagementbeleid bouwen we relaties op en verbeteren en onderhouden die vervolgens. Het is onze insteek om continu de dialoog aan te gaan.

3.2 AFSPRAKEN MET DE GEMEENTEN IN DE REGIO

Bij Thuis Geven hoort ook nauw contact met de gemeenten in ons werkgebied. Woonkracht10 heeft vooral langjarige afspraken in Drechtstedenverband die zijn vastgelegd in de Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT). Lees hieronder meer over onze afspraken met de gemeentelijke stakeholders.

AFSPRAKEN MET GEMEENTEN, LOKAAL EN REGIONAAL

PAPENDRECHT

In 2014 heeft het bestuur van Woonkracht10 en de vestigingsdirecteur één keer een overleg gehad met het voltallige college van de gemeente Papendrecht over de lokale bestuurlijke ontwikkelingen.

Daarnaast had de vestigingsdirecteur één keer per zes weken een regulier overleg met de wethouder Volkshuisvesting. Onderwerpen op de agenda waren: lopende en toekomstige projecten, huisvesting, leefbaarheid en actuele politieke kwesties.

Drie keer was er een overleg tussen de wethouder, het managementteam van de vestiging en de Huurdersadviesraad. Onderwerpen waren het elkaar bijpraten over ontwikkelingen in de gemeente, corporatie en Huurdersadviesraad. Op inhoudelijk niveau was er overleg met de teamleider Leefbaarheid en diverse ambtelijke groepen.

ALBLASSERDAM

In 2014 heeft het bestuur van Woonkracht10 en de vestigingsdirecteur twee keer een overleg gehad met het voltallige college van de gemeente Alblasserdam. De gespreksonderwerpen waren de lokale bestuurlijke ontwikkelingen, de stand van zaken binnen de organisatie en het monitoren van de lokale samenwerkingsafspraken. Verder heeft het managementteam van de vestiging vier keer een overleg gehad met het managementteam van de gemeente. De onderwerpen die hier werden besproken

zijn projecten, het uitwisselen van informatie en het afstemmen van jaarbegrotingen. Eén keer per zes weken had de vestigingsdirecteur een overleg met de wethouders. De onderwerpen die werden besproken zijn actuele en toekomstige projecten, de verkoopagenda van Woonkracht10, lokale ontwikkelingen, leefbaarheid en samenwerking tussen de gemeente en Woonkracht10. Twee keer had de vestigingsdirecteur van Woonkracht10 een overleg met de wethouder Volkshuisvesting en huurdersraad Alblasserdam. De onderwerpen die werden besproken waren de actuele projecten en de lokale en regionale ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting en gemeentelijk beleid.

ZWIJNDRECHT

Het managementteam van Woonkracht10 heeft één keer tijdens een werkbezoek overleg gevoerd met het voltallige college van de gemeente Zwijndrecht. We hebben met de gemeente twee keer een regulier overleg gehad. Onderwerpen op de agenda waren De Lus en de samenwerking tussen gemeente, Trivire en Woonkracht10 in de wijk Meerdervoort. Op inhoudelijk niveau was er overleg met de teamleider Leefbaarheid en diverse ambtelijke groepen. De teamleider Leefbaarheid participeert ook in het gemeentelijk overleg Tafel Leefbaarheid & Veiligheid. Deelnemers aan dit Tafelgesprek zijn de gemeente en vertegenwoordigers van woningcorporaties, welzijnsorganisaties en de politie. Doel is het gezamenlijk oplossen van complexe problematiek via een thematische aanpak op het gebied van jeugdoverlast, het onderhoudsniveau van de openbare ruimte en veiligheid.

3.3 BEWONERSPARTICIPATIE

DE COMBIRAAD

De CombiRaad vertegenwoordigt al onze huurders. Elke vestiging heeft daarnaast een eigen lokale Huurdersadviesraad. De CombiRaad is de overkoepelende huurdersvertegenwoordiging en staat boven de drie Huurdersadviesraden.

In het dagelijks bestuur van de CombiRaad zitten twee bestuursleden uit iedere Huurdersadviesraad. Het dagelijks bestuur overlegde in 2014 vijf keer met het bestuur van Woonkracht10. Aan de orde kwamen het jaarplan, de meerjarenbegroting, de Warmteweg, de verkoop van woningen en de jaarstukken. Ook zijn beleidszaken behandeld, zoals huur-, onderhouds- en strategisch voorraadbeleid. De CombiRaad is gevraagd om advies te geven over het samengaan van twee geschillencommissies tot Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. Tijdens de vergaderingen hebben we de CombiRaad ook op de hoogte gehouden van de stand van zaken rond de transformatie van Woonkracht10.

NIEUWE OPZET BEWONERSPARTICIPATIE

In 2014 begonnen we met een andere opzet van bewonersparticipatie. De CombiRaad kwam zelf met dit idee en haakt hiermee aan bij ons nieuwe organisatiemodel zonder vestigingen in de kernen. Onder leiding van OWB Projectmanagement zocht de CombiRaad samen met enkele medewerkers van Woonkracht10 naar een nieuw en passend participatiemodel. In 2015 vindt een presentatie van het nieuwe model plaats aan het bestuur en de bewonerscommissies.

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 informeren zij de achterban.

3.4 ZORG EN WELZIJN

SAMENWERKING

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.

AFSPRAKEN MET MAATSCHAPPELIJKE PARTNERS

In Papendrecht is na een intensieve voorbereiding een overeenkomst getekend waarmee we anticiperen op het zelfstandig laten wonen van cliënten. Voor de invoering van de scheiding wonen en zorg woonden ze in een beschermde woonvorm. We laten ze doorstromen naar geclusterd zelfstandig wonen. Het betreft een project in de P.S. Gerbrandystraat waar we inmiddels acht cliënten succesvol hebben geplaatst. Deze overeenkomst is een mooi voorbeeld waarbij Woonkracht10 en Yulius bij hun kernopdracht blijven.

In de wijken Kort Ambacht en Noord in Zwijndrecht werkt Woonkracht10 samen met diverse partners. Het vertrekpunt was de veiligheidsmonitor. Iedere partner heeft aandacht voor schoon, heel en veilig vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en rol. De gemeente voert hier de regie.

Onder de noemer van Vivera geven we in Zwijndrecht met elkaar invulling aan de WMO. Er zijn twee wijkteams ontstaan die momenteel verder met partners en onder de regie van de gemeente uitgewerkt worden. In alles wat we doen in de wijk hebben we de verbinding gezocht.

BUURTBEEMIDDELING

De prestatieovereenkomst Buurtbemiddeling in Papendrecht is in 2014 geëvalueerd en verlengd voor 2015. In Alblasterdam hebben we de samenwerkingsovereenkomst met Buurtbemiddeling omgezet in een prestatieovereenkomst. In Zwijndrecht is Buurtbemiddeling een gedeelde verantwoordelijkheid. Zowel de gemeente, als Woonkracht10 investeren hierin. In Hendrik-Ido-Ambacht is het gebiedsteam opgericht. Woonkracht10 heeft hieraan meegewerkt en blijft een partner.

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.

CORPODATA, WSW EN CFV

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

FSC-HOUT

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® EN KOOPSTART®

Woonkracht10 is licentiehouder van Koopgarant® en Koopstart®. Deze producten worden gevoerd door de stichting Opmaat in Amersfoort en zijn bedoeld om een brug te slaan tussen de huur- en de koopmarkt.

VERENIGING VAN WONINGCORPORATIES ZUID-HOLLAND ZUID

Woonkracht10 is lid van de Vereniging van Woningcorporaties Zuid-Holland Zuid, een regionaal samenwerkingsverband. De vereniging is opgedeeld in drie 'kamers', te weten Alblasterdam/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

ORGANISATIE

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 onderscheiden ook een kernkwaliteit: we Geven Thuis door een stuwende kracht te zijn voor mensen en wijken.

De uitwerking van Thuis Geven betekent niet alleen dat we dingen anders gaan doen. Het betekent een nieuwe manier van denken én werken. Onze leidende principes vormen de basis: we centraliseren, automatiseren, digitaliseren de primaire klantprocessen en werken met beduidend minder mensen. Daarnaast besteden we veel aandacht aan de huidige cultuur van Woonkracht10 en aan de gewenste cultuur. Met onze gedeelde (kern)waarden zorgen we ervoor dat Thuis Geven ons gezamenlijk vertrekpunt is en we onze identiteit zo authentiek mogelijk uitdragen. Om Thuis Geven uit te dragen in alles wat we doen, voelen, zeggen en denken, houden we ons vast aan onze leidende principes: we zetten de klant centraal en werken duurzaam, efficiënt en digitaal. Trouw blijven aan deze leidende principes maakt dat onze keuzes toetsbaar en uitlegbaar zijn.

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 zoekt de samenwerking op met lokale partners en overheden om te werken aan een betere kwaliteit van wonen en wijken. Woonkracht10 is 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

ORGANISATIE

Woonkracht10 kiest voor een nieuw organisatie-model dat we vanaf 2015 invoeren. Deze nieuwe organisatievorm past bij onze nieuwe werkwijze, onze visie en de behoefte van onze klanten. Dit is nodig door de stevige beperking vanuit de overheid op onze financiële mogelijkheden. In 2013 en 2014 maakten we belangrijke stappen op weg naar een nieuwe organisatie. Daarnaast bezuinigden we fors en dat blijven we doen. Uiteraard bespreken we dit uitvoerig met onze medewerkers, de ondernemingsraad en de bonden.

Onze vestigingen sluiten de deuren in het voorjaar van 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 veel online regelen. Bellen kan ook en mocht het nodig zijn dan maken we een persoonlijke afspraak met de klant. De baliefunctie zoals hij er nu is, verdwijnt in de loop van 2015 als de online dienstverlening op orde is. De exacte invulling van de personele organisatie vond in 2014 al plaats. Per 1 april 2015 werken onze ruim 100 overgebleven medewerkers in hun nieuwe functie.

Onze dienstverlening gaat inmiddels 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 'intunen'. De pilotprojecten die we de afgelopen jaren over deze onderwerpen hielden, waren erg succesvol en bevestigen onze keuze.

Onze dienstverlening gaat inmiddels 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 'intunen'. De pilotprojecten die we de afgelopen jaren over deze onderwerpen

hielden, waren erg succesvol en bevestigen onze keuze.

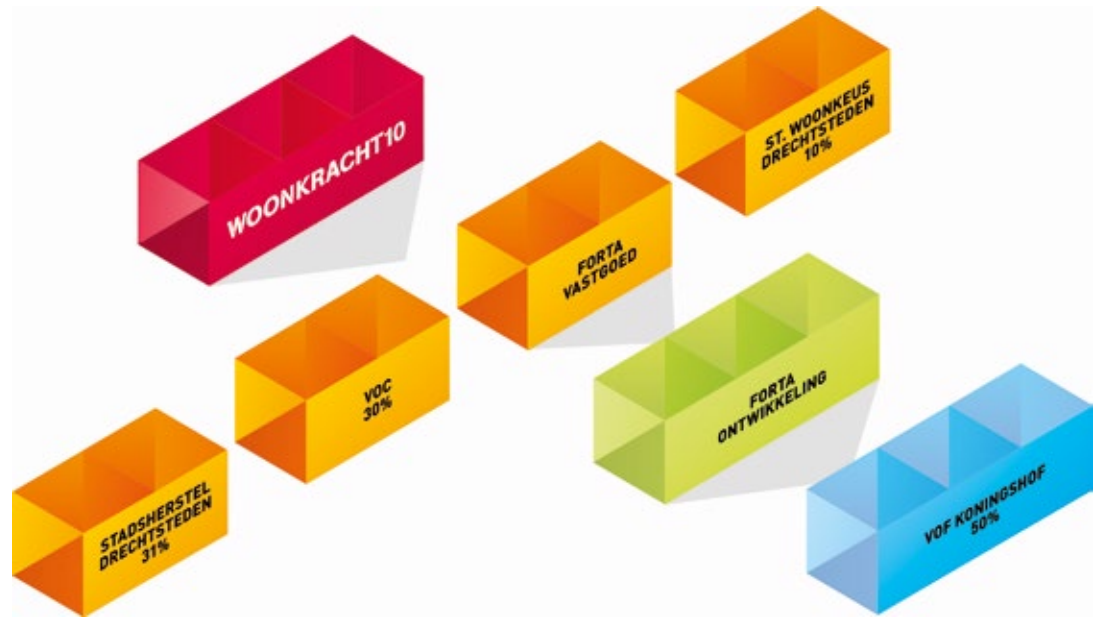
In leefbaarheidszaken zijn we faciliterend en ondersteunend. We gaan de dingen niet meer zelf verzinnen en doen dat ook niet meer overal. We blijven vooral aanwezig in wijken waar we bezit hebben. Bewoners hebben zelf vaak prima ideeën om de leefbaarheid in hun straat of buurt te verbeteren. Wij helpen ze daar graag bij.

Het strategisch voorraadbeheer is een belangrijk beleidspunt. Het geeft ons houvast in het spel tussen vraag en aanbod op de lange termijn. Op die toekomstvragen bereiden we ons nu al goed voor. Een geautomatiseerd beleidsportaal voeren we begin 2015 in. Als het gaat om strategie is duurzaamheid erg belangrijk. We zorgen er de komende jaren voor dat onze woningen minimaal energielabel C of beter hebben. We vinden dit enerzijds belangrijk om milieuredenen en anderzijds zorgt het ervoor dat de woonlasten betaalbaar blijven. De communicatie richting bewoners om hun gedrag rond energiebesparing aan te passen is hierbij ook belangrijk. De duurzaamheids-jaarplannen waarmee we vanaf 2015 werken, geven houvast.

We moeten soms lastige keuzes maken om financieel gezond te blijven. We letten op onze portemonnee, zodat we ons werk goed kunnen blijven doen voor die mensen die ons écht nodig hebben.

4.3 ONDERNEMINGEN EN NEVENSTRUCTUREN

Onze nevenstructuur per 31 december 2014 ziet er als volgt uit:



STADSHERSTEL DRECHTSTEDEN NV

In 2009 zijn Stadsherstel Drechtsteden NV en dochteronderneming Voorstraat-Noord opgericht. Het belang van Stadsherstel is financieel-materieel niet zo groot, maar het 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.

VOLGERLANDEN

ONTWIKKELINGSCOMBINATIE VOF (VOC)

Woonkracht10 is vennoot van de Volgerlanden Ontwikkelingscombinatie (VOC). De VOC realiseerde 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. Voorzitter bestuur 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. Door ondertekening van de ontmantelingsovereenkomst op 6 maart 2014 is de VOC officieel opgeheven en per die datum uitgeschreven uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

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. Deze organisatie heeft een uitvoerende taak op het gebied van gegevensverwerking voor de Stichting Woonkeus Drechtsteden.

FORTA VASTGOED BV

Forta Vastgoed is de juridische moedermaatschappij van Forta Ontwikkeling bv en Forta Beheer bv. In 2014 is besloten tot wijziging van de naam in Woonkracht10 Vastgoed bv en tot wijziging van de statuten en de kwaliteitseisen die aan een bestuurder worden gesteld.

Op 14 januari 2015 zijn de statuten gewijzigd en op 16 januari 2015 is de bv onder de nieuwe naam ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

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.

In 2014 is besloten tot wijziging van de naam in Woonkracht10 Ontwikkeling bv en tot wijziging van de statuten en de kwaliteitseisen die aan een bestuurder worden gesteld. Op 14 januari 2015 zijn de statuten gewijzigd en op 16 januari 2015 is de bv onder de nieuwe naam ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

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 was en dit ook niet werd voorzien. Op 17 december 2014 is Forta Beheer bv opgeheven en uitgeschreven uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

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

In 2014 stond de werkorganisatie van Woonkracht10 in het teken van de transformatie Thuis Geven. De transformatie brengt grote veranderingen met zich mee. In de toekomst wordt onze dienstverlening verregaand digitaal aangeboden waarbij de klantwens centraal staat. We werken volgens een nieuw dienstverleningsconcept (click-call-face), we gaan uit van de zelfredzaamheid van de klant en zijn daar waar nodig. Dit doen we onder andere door sponsoring. We intensiveren onze in- en externe samenwerking, werken duurzaam en we werken vanuit één centraal punt. Deze veranderingen vergen grote inspanning van werkgever en werknemers.

AFDELINGSPLANNEN, PROCESSEN EN FUNCTIES

Begin 2014 hebben de kwartiermakers afdelingsplannen geformuleerd vanuit Thuis Geven. Ze beschreven nieuwe processen en functies voor de medewerkers. De functies zijn samengebonden in een functieboek en opnieuw gewaardeerd. Vervolgens is de benodigde formatie voor de nieuwe organisatie bepaald. Al deze gegevens samen vormden de basis voor de plaatsingsprocedure.

SOCIAAL PLAN

Voor de medewerkers stelden we samen met de vakbonden een sociaal plan op. Dit gebeurde na intensief overleg met de ondernemingsraad. In het sociaal plan is de plaatsingsprocedure beschreven met het principe 'mens-volgt-werk' als uitgangspunt. Daarnaast staat er een afvloeiingsregeling in het sociaal plan voor die medewerkers die de organisatie gedwongen verlaten.

PLAATSINGEN

De plaatsingsprocedure is in de periode mei - juni 2014 uitgevoerd. In totaal plaatsten we 107 medewerkers in de nieuwe organisatie.

Specificatie plaatsingen

plaatsing	aantal medewerkers
op gelijkwaardige functie	43
op passende functie	59
op geschikte functie	5
	107

Van 29 medewerkers namen we afscheid (gerekend vanaf peildatum 1 januari 2013):

plaatsing	aantal medewerkers
Pensioen	2
Overlijden	1
Maak plaats	2
WIA/WAO	2
Regulier	1
Einde tijdelijk contract	7
Sociaal plan (boventalligen)	14
	29

Eén medewerker diende bezwaar in. Dit bezwaar is in het derde kwartaal ingetrokken. Behandeling bij de geschillencommissie vond niet plaats.

WERK-NAAR-WERK TRAJECT BROOKLYN

Aan medewerkers die boventallig zijn verklaard, boden we een werk-naar-werk traject aan bij Brooklyn, 'bruggenbouwers in loopbanen'. Tijdens dit traject krijgt de medewerker hulp bij het 'loslaten' van Woonkracht10, bij het zich focussen op zichzelf (wie ben ik, wat kan ik, wat wil ik), bij het samenstellen van een kwalitatief goed cv en bij het vinden van een nieuwe passende werkomgeving.

Dit alles doen we vanuit het Toekomstbedrijf. In het Toekomstbedrijf organiseren de afgevoelde medewerkers met elkaar een bedrijf dat actief is in het creëren van nieuwe werkkansen en banen. Werken in het Toekomstbedrijf betekent

het delen van je netwerk, kennis en ervaringen. De medewerker is actief bezig met het zoeken naar en uitvoeren van detacheringsoopdrachten, uitzendwerk, stages of proefplaatsingen. Dertien medewerkers maakten van het aanbod gebruik. Eén medewerker koos voor een directe beëindiging van het dienstverband.

DIGITALISERING PRIMAIRE KLANTPROCESSEN

Vanaf het derde kwartaal 2014 stond de vormgeving van de digitale dienstverlening centraal. Werkgroepen met medewerkers van Woonkracht10 spanden zich in om processen te digitaliseren, kennis vanuit de organisatie samen te brengen in een digitale kennisbank en de verschillende systemen op elkaar te laten aansluiten. Dit proces loopt door in 2015.

EXPEDITIEDAG ALS VERTREKpunt

Op 9 oktober 2012 zijn we tijdens de inspiratiedag gestart met een reis naar de toekomst. De expeditie, het meest uitdagende en meest concrete deel van deze reis, begon op 30 september 2014 met een kick-offbijeenkomst: 'Met het einddoel voor ogen moeten we ons goed voorbereiden, met elkaar bepalen welke stappen we nog moeten zetten en wat we daarvoor nodig hebben. Samenwerken, informatie delen en horen van elkaar is belangrijker dan ooit. We moeten allemaal de mouwen opstropen om het nieuwe Woonkracht10 uiterlijk op 1 april 2015 te laten draaien.'

De 'expeditiedag' vormde het gezamenlijke vertrekpunt van waaruit we bouwen aan het nieuwe Woonkracht10. We praatten op deze dag met elkaar over drie verschillende onderwerpen:

- **Digitale dienstverlening:** waar zijn de werkgroepen mee bezig, wat betekent digitale dienstverlening voor jou als medewerker en wat betekent het voor de klant.
- **Slimmer Werken:** we gaan werken vanuit één locatie en gaan slimmer om met de tijd, de ruimte en de middelen die we beschikbaar hebben. Maar wat betekent dat nu concreet?

- **Cultuur:** de cultuur van Woonkracht10 is het fundament voor de nieuwe organisatie. Wat hebben we nodig van elkaar en wat heb jij nodig om goed en prettig te kunnen werken?

CULTUUR

In 2014 is veel aandacht besteed aan de nieuwe strategie. We hebben uitgewerkt wie we zijn, wat we gaan doen en hoe we daar met onze kernwaarden invulling aan geven. We gaven samen invulling aan onze kernwaarden en hebben ze geconcretiseerd in leidende principes die ons helpen om onze gedragingen vorm te geven. Het uitdragen van de kernwaarden vormt de basis voor onze cultuur.

Vanuit Thuis Geven zijn keuzes gemaakt die ingrijpende veranderingen voor de organisatie met zich meebrengen. Onze omgeving verandert en dus ook onze rol. Wat betekent dat voor ons gedrag? Dit hebben we uitgewerkt in de notitie cultuur: 'Samen bouwen aan de toekomst van Woonkracht10'. Doel van dit cultuurprogramma is om met elkaar te bepalen welke cultuuraspecten we willen behouden, waar we vanaf willen en wat we willen verbeteren. Op die manier leggen we een stevige basis voor de nieuwe en duurzame organisatie.

Een cultuurverandering komt van binnenuit. Het managementteam (MT) speelt daarbij een cruciale rol. Op 2 september 2014 is met het MT onder begeleiding van Anne Teunis een start gemaakt met de uitwerking van het cultuurprogramma. Deze dag stond in het teken van bewustwording. Bewustwording van het feit dat het huidige Woonkracht10 echt een ander bedrijf is dan het nieuwe Woonkracht10. Dat vraagt om het beschrijven van de huidige en de gewenste cultuur.

In 2015 werken we de cultuur verder uit op afdelingsniveau. Iedere afdeling schrijft zijn eigen deel-cultuurplan met als grondlegger de notitie cultuur. De resultaten van het online medewerkersonderzoek leveren input voor het cultuurprogramma.

SLIMMER WERKEN

In het derde kwartaal is Slimmer Werken geïntroduceerd: we werken uiterlijk vanaf 1 april 2015 vanuit één centrale locatie. Dat betekent dat we met meer mensen minder ruimte beschikbaar hebben. Daarnaast vraagt de ambitie van Woonkracht10 om onze dienstverlening digitaal aan te bieden en de klantwens centraal te stellen, om een andere fysieke inrichting van onze organisatie. Ook een intensievere in- en externe samenwerking om onze kernopdracht te kunnen vervullen en de ambitie om een duurzame organisatie te worden, maken Slimmer Werken tot een belangrijk onderdeel van de transformatie. Slimmer Werken biedt kansen om optimaal gebruik te maken van het kantoor, de werkplekken en van ICT. Daarmee wordt werken prettiger, makkelijker en levert het meer op.

De afgelopen jaren hebben we op verschillende vlakken onbewust en bewust al kleine stapjes gezet. We printen minder en dubbelzijdig, we overleggen minder en vaker telefonisch, bijeenkomsten worden niet meer extern georganiseerd, maar op kantoor. Sinds kort vergadert het managementteam papierloos.

Een nieuwe manier van werken vraagt om een integrale aanpak van deze verandering in de organisatie. Van primair belang is onze stijl van leidinggeven; we gaan op een andere manier samenwerken, motiveren en belonen en meer sturen op output. Goede technologische ondersteuning, huisvesting en inrichting (fysieke omgeving) zijn daarbij randvoorwaardelijk en moeten naadloos aansluiten op de beoogde manier van werken. De nieuwe organisatie vraagt om een visie en een gedegen plan van aanpak. We doen dit door te sturen op vier onderdelen: Bricks (de huisvesting), Bites (ICT), Behaviour (gedrag) en Branding (interne en externe positionering). Door deze vier onderdelen op de juiste manier in te vullen en in samenhang met elkaar te brengen wordt het

werkplezier bevorderd en daarmee de prestaties verbeterd.

Slimmer Werken betekent dat we activiteitengericht gaan werken; we hanteren in het Slimmer Werken onze leidende principes. Activiteitengericht werken houdt in dat de activiteit de inrichting van de werkplek bepaalt. We onderscheiden vaste, flex en focus werkplekken. Thuis Geven heeft geleid tot het herzien van onze werkprocessen. Met name het digitaliseren van onze dienstverlening zorgt voor aangepaste en nieuwe werkprocessen. Vanuit deze werkprocessen is bepaald welke activiteiten er worden gevraagd van onze medewerkers. Deze activiteiten bepalen de werkomgeving. De verschillende activiteiten van een medewerker leiden tot een werkprofiel. Het werkprofiel bepaalt vervolgens de inrichting van de werkplek. De plek waar je werkt levert altijd een toegevoegde waarde aan het resultaat. Slimmer Werken betekent daarmee niet automatisch thuiswerken.

De eerste twee B's (Bricks en Bites) zijn uitgewerkt en op 30 september 2014 gedeeld met de organisatie. Wat Slimmer Werken betekent voor de cultuur (de derde B: Behaviour) wordt uitgewerkt in de verschillende deel-cultuurplannen.

ONLINE MEDEWERKERSONDERZOEK

Tijdens de kick-offbijeenkomst van 30 september beantwoordden we met elkaar zoveel mogelijk vragen en schetsten we een zo duidelijk mogelijk beeld van het nieuwe Woonkracht10. Voorafgaand aan deze dag hielden we een online tevredenheidsonderzoek. We vroegen medewerkers naar hun verwachting over de toekomst en naar hun houding ten opzichte van de veranderingen. Hiermee krijgen we inzicht in de perceptie en acceptatie van de besluiten en nieuwe werkwijzen. Ook uit gesprekken met vertrouwenspersoon Anne Teunis blijkt dat veel medewerkers graag aan de slag willen, voldoende veerkracht hebben en behoefte hebben aan duidelijkheid. Deze bevindingen toetsten we

ook in de online enquête. De rapportage en de uitslag van deze meting geven ons waardevolle informatie over het vertrouwen en de motivatie van de medewerkers die we ook in de toekomst willen volgen.

DUURZAAM PERSONEELSBELEID

Met het voeren van een duurzaam personeelsbeleid streeft Woonkracht10 naar gezonde, gemotiveerde en gekwalificeerde medewerkers op de juiste werkplek op het juiste moment. Duurzaam personeelsbeleid is het aangaan van relaties waarbij je met respect voor elkaar, samen bekijkt waar beide partijen iets te winnen hebben. Niet per se in de zin van geld, maar met een goede positie voor beiden als uitgangspunt. De ontwikkeling van de organisatie en de ontwikkeling van de medewerker gaan bij een duurzaam personeelsbeleid hand in hand. Wanneer een medewerker gemotiveerd, gezond en gekwalificeerd is, nemen de medewerkerste-vredenheid en de productiviteit toe en neemt het ziekteverzuim af.

Woonkracht10 focust zich bij een duurzaam personeelsbeleid op vijf onderdelen: cultuur, arbeidsomstandigheden, performance & competentie, mobiliteit en strategische personeelsplanning. In 2015 stellen we op basis van de uitkomsten van het medewerkersonderzoek een concreet cultuurplan op. Hierbij betrekken wij ook de medewerkers, zodat het een breed gedragen verbeterplan wordt waar we met z'n allen de schouders onder kunnen zetten. Uitgangspunt is het behouden of versterken van onze kracht en het verbeteren van de noodzakelijke aandachtspunten.

INSTROOM, DOORSTROOM, UITSTROOM

In 2014 traden drie medewerkers in dienst en gingen zestien medewerkers uit dienst. Doorstroom van medewerkers naar een andere functie heeft niet plaatsgevonden.

	aantal	man	vrouw
Instroom	3		3
Doorstroom			
Uitstroom	16	5	11

ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN

Goede arbeidsomstandigheden zijn erg belangrijk voor Woonkracht10. Ze zorgen ervoor dat onze medewerkers hun werk gezond, veilig en met plezier kunnen doen. In 2014 voerden we daarom diverse werkplekonderzoeken uit en al onze bedrijfshulpverleners volgden een training.

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 hoog ziekteverzuim. Dit blijft voor 2015 een belangrijk punt van aandacht.

De ziekteverzuimcijfers waren als volgt:

Ziekteverzuim in 2014

	verzuim- percentage	meldings- frequentie	kort verzuim (<7 dgn)	middellang verzuim (7-14 dgn)	lang verzuim (>14 dgn)
Totaal	5,78%	1,26	77,19%	7,02%	15,79%

PERSONEELSVENIGING

De Woonkracht10-personeelsvereniging draagt de naam 10PK. Het bestuur bestaat uit vier personen. Op 5 maart en 19 november 2014 heeft 10PK een activiteit en etentje georganiseerd.

ONDERNEMINGSRAAD

Voor de ondernemingsraad (OR) was 2014 een intensief jaar. Woonkracht10 koos voor een nieuwe strategie en een nieuw organisatiemodel. De OR sprak hierover intensief mee en bracht in 2014 zijn positieve advies uit voor de transformatie. De OR vergaderde vrijwel wekelijks. Hierin werd de OR ondersteund door een vaste adviseur. De OR sprak daarnaast met vertegenwoordigers van de vakbonden FNV en CNV. De OR was ook nauw betrokken bij het tot stand komen van een goed sociaal plan.

Om de rol van medewerkersvertegenwoordiging zo goed mogelijk te vervullen, organiseerde de OR diverse medewerkersbijeenkomsten/sprekuren.

In 2014 overlegden de OR en het bestuur op 3 april, 15 juli, 25 september en 11 december. Daarnaast hebben OR en bestuur door de transformatie ook diverse keren overleg gehad met FNV en CNV. Op 3 april had de OR ook een gesprek 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 (inkomensregistratie: van IB60 naar IBRI en huurrecht) als gericht op loop-

baanontwikkeling. Veel medewerkers maakten gebruik van hun persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget. Het bestuur en het managementteam namen in 2014 deel aan het programma Inspirerend Leiderschap.

Opleidingskosten

Functiegebonden	€ 63.509,-
Persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget	€ 33.357,-*
Algemeen budget	€ 7.020,-
Totaal opleidingskosten	€ 103.886,-
Opleidingskosten per fte	€ 975,-
Opleidingskosten in % van de loonsom	1,925%

*bedrag is inclusief storting in voorziening

FACTS & FIGURES

Per 31 december 2014 zijn er 125 medewerkers in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 106,54 fte. De gemiddelde leeftijd bedraagt 45,2 jaar en de gemiddelde diensttijd 10,94 jaar.

	aantal medewerkers			fte			gemiddelde leeftijd			gemid. diensttijd		
	totaal	man	vrouw	totaal	man	vrouw	totaal	man	vrouw	totaal	man	vrouw
Bestuur	4	3	1	3,83	3,00	0,83	54,75	55,9	51,31	22,85	19,35	33,35
Concernstaf	10	1	9	7,17	0,89	6,28	45,25	39,29	45,91	9,10	6,33	9,41
FIP	19	9	10	16,00	8,89	7,11	43,82	45,38	42,41	16,56	14,09	18,77
Projectontwikkeling	16	11	5	14,94	106,7	4,28	50,80	51,49	49,29	12,81	13,12	12,14
Vest. Alblasterdam	18	8	10	14,44	8,00	6,44	47,11	49,25	45,40	13,12	20,66	7,10
Vest. Papendrecht	22	12	10	19,67	11,89	7,78	49,04	51,23	46,41	14,15	16,81	10,97
Vest. Zwijndrecht	36	13	23	30,49	12,39	18,10	45,57	47,38	44,55	11,00	15,82	8,27
Totaal	125	57	68	106,54	55,72	50,82	45,20	46,13	44,73	10,94	15,68	8,36

4.5 COMMUNICATIE

ORGANISATIE

In 2014 voerden we het strategisch communicatieplan uit. De communicatiestrategie van Woonkracht10 is een 'interactiestrategie' die zich richt op het aangaan van de dialoog en relaties met interne en externe doelgroepen. We praten bij en we praten door over waar we wel en niet van zijn. We 'delen' met medewerkers, klanten en stakeholders om te verbinden en te bouwen aan de relatie. Wat we concreet deden in 2014, leest u hieronder.

STRATEGISCHE COMMUNICATIE TRANSFORMATIE

Het centrale thema in 2014 was het transformatieproces. Woonkracht10 transformeert met als doel ook in de toekomst duurzaam en op een eigentijdse wijze haar taak als volkshuisvester in de Drechtsteden uit te blijven voeren. In tijden van verandering verdient communicatie extra aandacht. Onze medewerkers, maar ook onze klanten en stakeholders hadden meer dan ooit behoefte aan duidelijkheid en houvast. Doel van het communicatieplan transformatie was aan te geven hoe communicatie kan bijdragen aan een succesvol transformatieproces. Het was de basis voor goed communiceren, intern en extern, volgens de principes van Thuis Geven.

INTERNE COMMUNICATIE

Woonkracht10 heeft keuzes gemaakt. Het was noodzakelijk om de betekenis en het gewenste bijpassende gedrag in de organisatie 'uit te rollen' en structureel te verankeren. Het doel was dat medewerkers snappen waarom keuzes zijn gemaakt, ze de noodzaak inzien van deze keuzes en dat het van belang is dat zij daar een bijdrage aan leveren. Interne communicatie faciliteerde het managementteam en de teamleiders bij het overbrengen van de boodschap, stimuleerde interactie en motiveerde medewerkers om zelf het gesprek aan te gaan. Daarbij paste een eenduidige informatievoorziening en een op maat gemaakte middelenmix.

EFFICIËNTER WERKEN

In 2014 is het papierloos vergaderen geïntroduceerd. Het voornaamste doel van papierloos vergaderen is -naast het verminderen van papierstroom- effectiever en efficiënter werken. De oplossing is een eenvoudig te bedienen app die vergaderingen eenvoudiger, inhoudelijker én milieubewuster maakt. De app is benaderbaar via tablet, laptop en telefoon. Via een online app krijgen werknemers een overzichtelijke en geautomatiseerde agenda die aansluit op het agendaprogramma. Door het aanmaken van templates kunnen eenvoudig terugkerende vergaderingen worden ingevoerd. De benodigde documenten zijn op elk moment aan de agenda-punten te koppelen en worden automatisch in PDF omgezet. Deze stukken zijn vervolgens eenvoudig voor de juiste personen te autoriseren. In 2015 wordt het aantal gebruikers binnen Woonkracht10 uitgebreid.

MIJN WERKBOEK

Mijn Werkboek is een A5 formaat boekje dat medewerkers konden gebruiken als naslagwerk of tijdens werkoverleggen. Het Werkboek zet de koers verder uit en laat onze medewerkers ook zelf meedenken bij hun eigen rol in Thuis Geven. Medewerkers kregen in 2014 opnieuw een Werkboek. Hierin stond het jaarplan, de uitgangspunten voor Thuis Geven en de kernwaarden van Woonkracht10. 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. In 2015 werken we aan een digitale versie van het werkboek.

KICK-OFFBIJENKOMST MEDEWERKERS WOONKRACHT10

Op 30 september kwamen alle medewerkers van Woonkracht10 bij elkaar in het Cultureel Centrum Landvast in Alblasterdam. Het doel van deze dag was het delen van informatie om vanuit een gezamenlijk vertrekpunt te starten met de bouw van de nieuwe organisatie. We praatten over digitale dienstverlening; wat betekent het voor de medewerker en wat betekent het voor de klant. Ook op het programma de cultuur als fundament voor de nieuwe organisatie en Slimmer Werken: een nieuwe manier van werken vanuit één locatie en zoveel mogelijk daar waar de activiteit plaatsvindt. Op 30 september probeerden we met elkaar zoveel mogelijk vragen te beantwoorden en een zo duidelijk mogelijk beeld te schetsen van de nieuwe organisatie.

Op 9 oktober 2012 zijn we met elkaar, tijdens de inspiratiedag, begonnen aan een reis naar de toekomst. Thuis Geven en daarmee het Woonkracht10 van de toekomst heeft vanaf dat moment steeds meer vorm gekregen. Het meest uitdagende en meest concrete deel van deze reis startte op 30 september. Dit laatste deel van de reis was dan ook meer een expeditie: met het einddoel voor ogen moesten we ons goed voorbereiden, met elkaar bepalen welke stappen we nog moesten zetten en wat we daarvoor nodig hadden. Na de expeditie van 30 september ging iedereen naar huis met het gevoel een substantiële bijdrage te kunnen en willen leveren aan de toekomst van Woonkracht10. Klaar om de volgende stap te zetten!

EXTERNE COMMUNICATIE

Externe communicatie is noodzakelijk bij het zichtbaar maken van de gemaakte keuzes en ambities. Dit deed Woonkracht10 door maximaal te communiceren over concrete plannen en gerealiseerde resultaten. We legden uit waarom we de dingen doen zoals we ze doen. De klantvisie met de focus op digitale dienstverlening vraagt om een andere manier van

communiceren. In het contact met klanten ligt de uitdaging in digitale communicatie. Het doel is dat Woonkracht10 tevreden klanten heeft die de organisatie ervaren als een dienstverlenende organisatie die haar klanten serieus neemt. Ze begrijpen waarom Woonkracht10 bepaalde keuzes maakt. Voor stakeholders is ons doel dat zij Woonkracht10 zien als een constructieve samenwerkingspartner met ambitie en lef. In het visitatierapport gaven stakeholders aan dat Woonkracht10 in 2014 meer intern gericht is geweest. Zij hadden daar begrip voor, maar rekenen erop dat wij ze vanaf 2015 meer meenemen in onze besluitvorming en de samenwerking intensiveren. Half december hebben wij belangrijke relaties uitgenodigd voor een stakeholderlunch. Deze lunchbijeenkomsten vinden plaats in januari en februari 2015.

PROMOTIEPLAN DIGITALE DIENSTVERLENING – MIJN WOONKRACHT10

'Thuis Geven' is wie we zijn en de legitimatie voor wat we doen. De uitwerking van Thuis Geven betekent een nieuwe manier van denken én werken. Woonkracht10 zal in 2015 haar diensten zoveel mogelijk digitaal aanbieden en vanuit één locatie werken. Klanten kunnen 24 uur per dag online hun huurderszaken regelen via het klantportaal Mijn Woonkracht10. We hebben hierover gecommuniceerd in het bewonersblad en overleg gevoerd met de huurdersvertegenwoordiging. Eind 2014 hebben we een promotieplan opgesteld om ervoor te zorgen dat onze klanten kennis hebben en gebruik gaan maken van het klantportaal, zonder dat daarbij de waardering voor onze dienstverlening afneemt en het benaderbare karakter van Woonkracht10 voor de klant gewaarborgd blijft. Zodra bekend is wanneer het klantportaal gereed is, starten we met de promotie.

ONLINE COMMUNICATIE

STICHTING LEERGELD

Woonkracht10 ontstond in 2011 na een fusie tussen Forta en Westwaard Wonen. Hierdoor hadden we de domeinnaam Forta.nl nog in bezit. In januari is de domeinnaam overgedragen aan de FortaGroep voor het symbolische bedrag van € 2.500,-. Voorzitter bestuur Ben Meijering (Woonkracht10) en Johan van Luik (FortaGroep) overhandigden het geld in de vorm van een cheque aan Bob van der Burgt van Stichting Leergeld. Zowel Woonkracht10 als de Forta-Groep dragen Stichting Leergeld een warm hart toe vanwege hun inzet om sociale uitsluiting bij jongeren te voorkomen.

TOEGANKELIJKHEID VERKOOPAANBOD

In 2014 is een koppeling gerealiseerd tussen het verkoopaanbod van Woonkracht10 en het grootste netwerk van huizensites in Nederland: Jaap.nl. Met deze koppeling heeft Woonkracht10 de mogelijkheid om haar koopwoningenaanbod - naast dit te tonen op onze eigen website - ook direct te presenteren via verschillende kanalen zoals Jaap.nl. Met de eigen onderhoudsmodule kan Woonkracht10 zelf bepalen welke huizen op haar eigen en op de website van Jaap.nl worden getoond.

RESPONSIVE WEBSITE

Het gebruik van mobiele devices, zoals tablets en smartphones heeft het afgelopen jaar een enorme vlucht genomen. Het percentage Nederlanders met een dergelijk toestel ligt hoger dan het Europese gemiddelde. Uit een bezoekersanalyse blijkt dat ook onze corporate website in steeds grotere mate bezocht wordt via mobiele devices. De huidige website is echter ontworpen voor een resolutie ter grote van een beeldscherm van PC of laptop. Hierdoor is de informatie niet (of gedeeltelijk) toegankelijk voor mobiele apparatuur. Om dit te verhelpen moet een technische en grafische vertaalslag worden gemaakt. Met een zogeheten responsive website stemt de inhoud precies af op de schermgroot-

te, zodat de online informatie ook voor kleinere apparatuur toegankelijk is. In 2014 zijn de eerste ontwerpen gemaakt voor deze nieuwe responsive website. Daarnaast is er in 2014 een tijdelijke mobiele versie van de site gelanceerd om ook op korte termijn onze mobiele bezoekers van de juiste informatie te kunnen voorzien.

PERSBELEID

Een structureel en proactief persbeleid levert een positieve bijdrage aan het vergroten van de naamsbekendheid en het realiseren van het beoogde imago van Woonkracht10. De basis voor een goede relatie met de pers is respect voor elkaars werk. De belangen zijn soms tegengesteld, maar dit neemt niet weg dat we een eerlijke en open houding aannemen. Ons persbeleid sluit aan bij Thuis Geven. Dat is wie we zijn. Vanuit wie we zijn, bepalen we wat we doen en hoe we dat doen. Woonkracht10 biedt voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen aan mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. We willen een stuwende kracht zijn voor mensen en wijken. Daar ligt onze focus. Dat betekent voor het persbeleid dat wij ons voornamelijk richten op de lokale en regionale pers. Woonkracht10 durft keuzes te maken en legt uit waarom. Een aantal keer deden we dat in een interview met een journalist. In veel andere gevallen stuurden we een persbericht, bijvoorbeeld over nieuwe projecten, maar ook de jaarlijkse huurverhoging, het online jaarverslag en de transformatie waren aanleiding om actief de pers te benaderen.

PROJECTCOMMUNICATIE

RENOVATIE EN NIEUWBOUW

In juni ronden we de renovatie af van 176 flatwoningen aan de Constantijn Huygenslaan in Papendrecht. Beide flats kregen een meer eigentijdse uitstraling en een verbeterde en veilige entree. Om de afronding van deze renovatie te vieren, nodigden we alle bewoners uit in een feesttent op het gezamenlijke parkeerterrein. Wim van den Herik, vestigingsdirecteur van Woonkracht10 in Papendrecht, bedankte de bewoners voor hun geduld en medewerking.

In september was een flink aantal belangstellenden aanwezig bij het slaan van de officiële eerste paal aan de P.C. Hooftlaan in Papendrecht. In opdracht van Woonkracht10 bouwt VORM Bouw 28 nieuwe appartementen op de locatie 'Den Briel': het voormalige busstation aan de Veerweg in Papendrecht. Richard Korteland, wethouder financiën van gemeente Papendrecht, verrichtte de officiële handeling tijdens deze feestelijke middag.

In december verrichtte wethouder Aaike Kamsteeg namens de gemeente Zwijndrecht de eerste sloophandeling aan de Koninginneweg in Zwijndrecht. Op deze plek worden zeventien nieuwbouwwoningen gebouwd, waarvan negen sociale huurwoningen en acht vrije sector huurwoningen.

VERKOOP VAN WONINGEN

In navolging van de succesvolle verkoop van kluswoningen aan de Lindelaan, startte Woonkracht10 in mei met de verkoop van de woningen aan de Burgemeester Doornstraat in Zwijndrecht. Hiermee bieden wij mensen met een smalle beurs de gelegenheid om een eigen woning te kopen. Alle twaalf woningen in de Burgemeester Doornstraat zijn in 2014 verkocht.

Daarnaast startte Woonkracht10 met het nieuwe koopproduct Koopstart. In tegenstelling tot het product Koopgarant verkoopt Woonkracht10 met

Koopstart haar woningen met korting zonder terugkoopverplichting. Koopstart is hierdoor een ideaal product woningen te verkopen aan (lagere) middeninkomens. In totaal zijn er negen woningen met Koopstart verkocht; zes aan de H.J. de Haanstraat en drie aan de Leeuwerikstraat in Alblasserdam.

BEWONERSMAGAZINE TIEN!

Het bewonersmagazine Tien! verscheen drie keer in 2014. In iedere uitgave besteedden we veel aandacht aan de transformatie van Woonkracht10 en wat dit betekent voor de huurders. Woonkracht10 kiest ervoor haar dienstverlening in 2015 zoveel mogelijk te digitaliseren. De redactieraad vraagt zich af hoe we om moeten gaan met het bewonersmagazine. Houden we een gedrukt bewonersmagazine, kiezen we voor een online magazine of is er wellicht een alternatief? Begin 2015 nemen we hierover een besluit.

4.6 KWALITEITSMANAGEMENT

USP METING KLANTTEVREDENHEID

De afgelopen jaren werd de tevredenheid van onze klanten over onze dienstverlening gemeten door Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). We merkten dat een deel van onze klanten 'enquêtemoe' werd en dat de bereidheid afnam 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 hebben we besloten om het contract met het KWH per 31 december 2013 op te zeggen.

Het beschikbare budget van 2014 gebruikten we voor onderzoek naar de meest bruikbare meetinstrumenten op klantbeleving. Half 2014 zijn we daarom gestart met een korte, vernieuwde vragenlijst voor vertrokken en nieuwe klanten. Deze vragenlijsten ontwikkelden we samen met onderzoeksbureau USP. Ze zijn zowel digitaal als telefonisch afgenomen. De resultaten zijn pas bekend in het eerste kwartaal van 2015.

GESCHILLENCOMMISSIE WONEN ZUID-HOLLAND ZUID

Huurders kunnen bij de onafhankelijke Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid terecht wanneer ze vinden dat Woonkracht10 een klacht niet naar behoren oplost. Deze regionale geschillencommissie werkt voor verschillende corporaties in de Drechtsteden en de Alblasserwaard. In 2014 kwamen twee klachten binnen bij de commissie. Beide zijn ontvankelijk verklaard en tijdens een hoorzitting behandeld. De commissie verklaarde één klacht gegrond en de andere ongegrond.

Van drie ingediende klachten eind 2013 liep het onderzoek door in 2014. Deze drie zijn ontvankelijk verklaard en tijdens een hoorzitting behandeld. De commissie verklaarde twee klachten ongegrond en één gedeeltelijk gegrond.

5. GOVERNANCE: WERK RAAD VAN COMMISSARISSEN EN HET BESTUUR

5.1 GOVERNANCE EN RISICOMANAGEMENT

GOVERNANCE

In dit jaarverslag legt ook 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.

Onafhankelijk van de gevolgen van de Europese wetgeving en de verschillende in Nederland aangekondigde beleidsvoornemens voor de volkshuisvestelijke taken van de corporatie, alsmede de financiële gevolgen van heffingen en bijdragen, is de raad van commissarissen van oordeel dat de primaire doelstelling gehandhaafd moet blijven. Dat wil zeggen: betaalbare en kwalitatief goede huisvesting bieden binnen de mogelijkheden voor de verschillende doelgroepen. Anderzijds onderschrijft de raad van commissarissen dat diegenen die de geldende huur zonder huurtoeslag kunnen betalen dat ook zouden moeten doen. In een speciaal daarvoor gehouden vergadering op 3 maart 2014 besprak de raad met het bestuur en managementteam de uitwerking van Thuis Geven en de stand van zaken rondom de transformatie. Thuis Geven omvat de taken voor de toekomst in de verander(en)de omgeving en de daarbij behorende bezuinigingsopdracht, klantvisie en organisatievorm.

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 terzijde.

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 risico-beheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;

- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- 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. Deze zijn 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 2014 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 systematisch 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;
- begroting;
- jaarplan;
- financieel beleid;
- treasurystatuut;
- balanced score card, inclusief risicoanalyses;
- financiële en managementrapportages en de overige rapportages van het bestuur;

- benchmarkanalyses van het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Sectorbrede Beloningscode Woningcorporaties;
- voortgangsrapportages van onderhanden projecten;
- afspraken met externe belanghebbenden;
- VTW Honoreringscode commissarissen;
- VTW/Aedes Sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties;
- Wet Normering Topinkomens (WNT).

Dit toezichtkader gebruikte de raad van commissarissen in 2014 bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de strategie.

SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

In 2014 was de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt.

naam	functie in raad van commissarissen	commissies/ aandachtsvelden	jaar van aftreden
De heer mr. H.J. Touw	voorzitter	governance remuneratie	2014
Mevrouw A. van der Hoek-Kaaijk	lid, benoemd op voordracht huurders	middenveld huur/klant	2014
Mevrouw drs. M.M. Meulman	lid	vastgoed beheer remuneratie	2016
De heer drs. P. Rutte	lid, benoemd op voordracht huurders	vastgoed projecten vastgoed beheer auditcommissie	2015
De heer 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 bestaat het bestuur sinds augustus 2013 uit één bestuurder. In 2014 heeft de raad van commissarissen besloten dat bij het verder vormgeven van de organisatie van Woonkracht10 een bestuursmodel past met twee bestuurders. Analoog aan de efficiëncyslag die de transformatie bij Woonkracht10 beoogt zal de functie van de tweede bestuurder worden gecombineerd met die van manager Financiën, Informatisering en Programmamanagement. Op haar

adviesaanvraag is een positief advies van de ondernemingsraad ontvangen. Eind 2014 is de vacature opengesteld en heeft een wervingsbureau opdracht tot werving ontvangen. Hoewel er enkele eerste gesprekken hebben plaatsgevonden heeft dit nog niet tot invulling van de vacature geleid. De benoemingsadviescommissie bestond uit: de heer H.J. Touw en mevrouw M.M. Meulman.

De raad van commissarissen bestaat per 31 december 2014 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. Vanwege het regulier aftreden van twee leden van de raad van commissarissen eind 2014 is in september in het kader van verdere professionalisering in samenwerking met het Nationaal Register een Belbin-analyse opgesteld voor de functieprofielen van de commissarissen.

Op 27 januari 2014 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 besproken. Het functioneren van de raad en de individuele leden daarvan is besproken aan de hand van een door een extern bureau uitgevoerde interne evaluatie.

De samenstelling van de interne commissies is als volgt:

- Auditcommissie: de heer W.M. Schonewille en de heer P. Rutte.
- Remuneratiecommissie: de heer H.J. Touw en mevrouw M.M. Meulman.

Eind 2014 traden twee commissarissen af die niet opnieuw benoembaar waren. Voor de werving van twee nieuwe commissarissen zijn selectiecommissies samengesteld. Voor de vacature van voorzitter bestond de commissie uit de heer W.M. Schonewille en mevrouw M.M. Meulman en voor de afstemming met de huurdersorganisatie voor de commissaris namens de huurders was dit de heer P. Rutte.

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 aftreden raad van commissarissen
 - reglement auditcommissie
 - reglement remuneratie- en beoordelingscommissie
- Reglement voordracht huurdersorganisaties

Daarnaast heeft Woonkracht10 een treasury-statuuat en zijn er strikte besluitvormings-procedures voor investeringen.

TAAK EN WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De raad van commissarissen is in 2014 zes keer bijeen geweest, waarvan een vergadering voor de interne evaluatie en een vergadering om de voortgang van de transformatie van Woonkracht10 te bespreken. Daarnaast heeft op 6 september een werkbezoek aan een aantal projecten en woongebouwen plaatsgevonden. In de vergadering van 15 mei 2014 waarin de jaarrekening is goedgekeurd, was ook de controlerend accountant aanwezig. Deze heeft een toelichting gegeven op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2013 en heeft de controleverklaring overhandigd.

De accountant heeft in het verslag bij de jaarrekening onder andere over het integriteitsonderzoek 2013 gerapporteerd. Dit onderzoek was naar aanleiding van enkele geconstateerde integriteitsschendingen. De accountant merkt op dat de bestuurder maatregelen heeft getroffen om de gevolgen ervan ongedaan te maken en om herhaling te voorkomen. Zo is een nieuw integriteitsbeleid vastgesteld, zijn integriteitsenquêtes gehouden en is in de gehele organisatie inhoudelijk gesproken over integer handelen. De accountant is van mening dat de bestuurder op adequate wijze heeft gereageerd. Naar aanleiding van eigen extra werkzaamheden om het risico te mitigeren dat de jaarrekening als gevolg van de geconstateerde schendingen materiële afwijkingen bevat zijn geen bijzonderheden gebleken.

De raad heeft haar goedkeuring gegeven aan het door het bestuur vastgestelde jaarverslag inclusief de jaarrekening 2013. Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers heeft de raad décharge verleend aan het bestuur voor het in 2013 gevoerde beleid.

Gespreksonderwerpen in 2014 in de raad waren onder andere:

- accountantsverslag 2013;
- projectinvesteringsvoorstellen;
- kwartaalrapportages, strategische en financiële voortgang;
- voortgang projecten;
- diverse projectevaluaties;
- verkoopproduct Koopstart (voorheen Koopgarant Light);
- liquidatiejaarrekening 2013 VOC;
- analyse beheerkosten;
- financieel beleid 2014;
- verzoek WSW afgeven volmacht hypotheekvestiging;
- auditplan 2014;
- risicoinventarisatie n.a.v. invoering Warmtewet;
- beperkingen bij benoeming van bestuur en toezicht;
- afronding eigendom grond Da Costastraat in Zwijndrecht;
- aanpassing statuten bv's;
- visitatie 2014;
- statutenwijziging i.v.m. zittingstermijn/herbenoeming commissarissen;
- verkoop gestapeld bezit;
- verkoop kluswoningen Forta Ontwikkeling bv;
- jaarrapport 2013 Koningshof Zwijndrecht V.O.F.;
- salaris nieuwe bestuurder;
- voortgangsrapportage risicomanagement;
- risicobereidheid Woonkracht10;
- uitwerking uitgangspunten 'in control statement';
- aanpassing financieringsconstructie Alblasserwerf;
- diverse (assurance)rapporten Deloitte;
- borgbaarheidsverklaring WSW;
- CFV-toezichtsbrief 2014;
- jaarstukken 2013;
- jaarrekeningen verbindingen;
- (update) treasurystatuuat;
- prestatiedoelstellingen bestuur 2014;
- uitkomst Aedes Benchmark;
- jaarplan 2015;

- jaarplan treasury 2015;
- meerjarenbegroting 2015-2024;
- begroting bv's 2015;
- auditplan 2015;
- managementletter 2014;
- integriteit;
- transformatie
- duurzaamheid;
- benoemingen nieuwe leden raad van commissarissen;
- ontwikkelingen in de woningmarkt;
- ontwikkelingen bij andere corporaties.

Besluiten die de raad heeft genomen zijn onder andere:

- verzoek WSW inzake afgeven volmacht hypotheekvestiging;
- adviesopdrachten aan onafhankelijk accountant;
- transformatie organisatie;
- financieel beleid 2014;
- auditplan 2014;
- projectinvesteringsvoorstel Fazant-/ Leeuwerikplein te Zwijndrecht;
- projectinvesteringsvoorstel Nic. Maesstraat te Zwijndrecht;
- projectinvesteringsvoorstel Laurensvliet te Zwijndrecht;
- aankoop 40 grondgebonden woningen project Alblasserwerf te Alblasserdam;
- aanpassing statuten bv's;
- visitatie Woonkracht10;
- statutenwijziging i.v.m. zittingstermijn/ herbenoeming commissarissen;
- verkoop gestapeld bezit;
- verkoop 12 kluswoningen Forta Ontwikkeling bv;
- projectinvesteringsvoorstel Meerdervoort te Zwijndrecht;
- omzetten dagelijks opzegbare kredietfaciliteit BNG;
- projectinvesteringsvoorstel 17 nieuwbouwwoningen De Royaen (Light) te Zwijndrecht;
- aanpassing financieringsconstructie Alblasserwerf;

- statutenwijziging Forta Vastgoed bv en Forta Ontwikkeling bv;
- jaarplan 2015;
- jaarplan treasury 2015;
- meerjarenbegroting 2015-2024;
- begroting bv's 2015;
- auditplan 2015;
- projectinvesteringsvoorstel renovatie 224 woningen Nic. Beetsstraat te Alblasserdam;
- benoemingen nieuwe leden raad van commissarissen.

Om de toezichhoudende 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, vakcongressen en seminars bij, onder andere van de VTW. Bij de dit jaar gehouden visitatie is geconstateerd dat de tijdige (bij)scholing van de leden van de raad een aandachtspunt is omdat uit de beschikbaar gestelde documenten en het interview met de raad van commissarissen zou blijken dat dit minder structureel plaatsvindt. Hier zal aandacht aan worden gegeven.

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 overlap-

pingen 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. Met een Belbin-analyse uitgevoerd door het Nationaal Register zijn de profielschetsen uit 2011 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 ver-

slagjaar vijf keer bijeen om de procedure van de beoordeling 2014 en de gevolgen van de WNT voor de organisatie te bespreken.

HOOFDLIJNEN REMUNERATIERAPPORT BESTUUR

De raad van commissarissen beoordeelde in het verslagjaar het bestuur. De gevolgde methode is de 360 graden feedback. De remuneratiecommissie vroeg bij zowel de huurdersvertegenwoordiging de CombiRaad, de ondernemingsraad als het managementteam feedback op het functioneren van het bestuur in 2014. De uitkomsten hiervan zijn binnen de raad van commissarissen besproken en met de bestuurder gedeeld. Verslagen van deze gesprekken zijn verstrekt aan de partijen waarmee de gesprekken plaats hebben gevonden.

De jaardoelen, die zijn vastgesteld op basis van het jaarplan van Woonkracht10, zijn in de beoordeling geëvalueerd. Conclusie is dat de bestuurder erin is geslaagd om vrijwel alle doelen binnen de voorwaarden van tijd, kwaliteit, draagvlak en effectiviteit te realiseren. Alleen de invoering van de nieuwe organisatie per 1 januari 2015 is door automatiseringsissues met drie maanden vertraagd.

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 en wettelijke regelgeving.

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 risicobe-

heersings- 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, op 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 besluitvorming hierover berust bij de voltallige raad.

De auditcommissie bestaat uit de heer Schoneville (voorzitter) en de heer Rutte. Voor de uitvoering van haar taken kwam de auditcommissie in 2014 vier keer bijeen. Als er aanleiding voor is, kan de commissie al dan niet op verzoek van het bestuur extra vergaderingen inlassen.

In de vergadering van 14 maart 2014 is onder andere het auditplan 2014, het financieel beleid, de aanpassing van de statuten van de bv's en het afgeven van volmacht tot hypotheekvestiging aan het WSW besproken. Dit leidde tot positieve preadviezen aan de raad van commissarissen. Ook is in deze vergadering het verantwoordingsverslag van het bestuur met betrekking tot het integriteitsonderzoek 2013 en het aanvullende onderzoek besproken, alsmede het treasuryjaarplan 2014 en de liquidatiejaarrekening 2013 van de VOC.

In de vergadering van 5 mei 2014 is de aanbieding van het bestuur van de jaarrekening 2013 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.

Ook de op verzoek van de raad van commissarissen opgestelde notitie Risicoanalyse 2014 is besproken. Deze notitie is met het MT en de accountant gedeeld en de raad van commissarissen wordt in de managementrapportages over de voortgang geïnformeerd.

In de vergadering van 10 september 2014 is onder andere gesproken over de nieuwe opzet van de meerjarenbegroting, de risicobereidheid van Woonkracht10, de voortgangsrapportage risicomanagement, de uitgangspunten voor een In Control Statement en de assurancerapporten van Deloitte.

Op 3 december 2014 hebben de besprekingen over de update van het treasurystatuut, de meerjarenbegroting 2015 – 2024 en de begroting van de bv's voor 2015 geleid tot positieve preadviezen aan de raad van commissarissen. Daarnaast zijn onder andere de managementletter 2014 en het auditplan 2015 in bijzijn van de accountant besproken.

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) alsmede de Wet 'Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT). De werkingssfeer van deze wet voor woningcorporaties geldt niet alleen voor bestuurders maar ook voor leden van raden van commissarissen. 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 belangenverstremgeling 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 besluiten 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 2014 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij het bestuur was betrokken.

BELONING VAN HET BESTUUR

Het wettelijk bezoldigingsmaximum volgens de WNT, exclusief de door de werkgever verschuldigde verplichte sociale premies, bedraagt voor 2014 € 167.000 (2013 € 228.599). Het totaalbedrag van de voorzitter van het bestuur komt boven deze norm uit. Voor hem geldt een overgangsrecht op zijn bezoldigingsafpraak van de WNT voor 4 jaar (na 1 januari 2013, mits geen wijzigingen sindsdien) en vervolgens een afbouw van 3 jaar vanaf 1 januari 2017 t/m 31/12/2019 tot 130% van een ministersalaris op 01/01/2020 en vervolgens een afbouw in 2 jaar van 01/01/2020 t/m 31/12/2021 naar 100% van een ministersalaris op 01/01/2022 (conform de huidige WNT wetgeving).

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. Mede door de transformatie van de organisatie is in 2014 de vacature voor de

medebestuurder nog niet ingevuld en bestond het bestuur uit één bestuurder. De beloning van de nieuw aan te stellen bestuurder zal voldoen aan de actuele wetgeving. Voor het overzicht van de beloning 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 2014

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 WonenBreborg.
- 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.

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Lid raad van commissarissen NWS.

Vroegere (neven)functies:

- Lid Raad van Toezicht Kinderdam.
- Lid Raad van Commissarissen Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) BV.
- Adviseur Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam.
- Lid directieteam domein Techniek, Ontwerpen en Informatica Hogeschool InHolland.

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.
- Lid Raad van Toezicht HWW Zorg, Den Haag.

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

GOVERNANCE

EEN HEFTIG JAAR MET PIJNLIJKE MAATREGELEN

Het in 2012 ingezette transformatieprogramma Thuis Geven kreeg in 2014 verder vorm. Was 2013 nog vooral het jaar van plannen maken en het theoretisch vormgeven, in 2014 zijn de plannen geconcretiseerd en is de implementatie voorbereid. Het was een mooi jaar, omdat de nieuwe organisatie steeds duidelijker vorm kreeg en tegelijkertijd een zwaar jaar, omdat we van veel collega's afscheid moesten nemen.

De nieuwe organisatie kent ook een stevige bezuiniging op de organisatiekosten en dat betekent onder andere dat we de voorgenomen pijnlijke maatregelen van verplichte ontslagen ook daadwerkelijk hebben uitgevoerd. De eerste fase omvat ongeveer 25% van de totale formatie: dertig fulltime arbeidsplaatsen. Een tweede fase is voorzien in 2017. Na de vaststelling van het sociaal plan en de bekendmaking van de ontslagen, kozen de meeste vertrekkende collega's voor een intensief van werk-naar-werk traject. Voor dit traject ging Woonkracht10 een samenwerking aan met Brooklyn. De resultaten hiervan zijn hoopvol en de eerste medewerkers hebben inmiddels nieuw werk gevonden. De sluiting van de vestigingen en de concentratie van alle werkzaamheden in het centraal kantoor in Zwijndrecht vindt plaats begin 2015.

De transformatie krijgt in hoge mate ook zijn vorm door een vergaande digitalisering van onze dienstverlening. Medewerkers werken in samenwerking met onze belangrijkste softwareleveranciers hard aan het ombouwen van nagenoeg alle klantprocessen, zodat we in 2015 onze klanten up-to-date kunnen bedienen. Zij zijn voor veel van hun vragen en wensen niet meer van ons afhankelijk, maar kunnen dit zelf 24 uur per dag regelen wanneer het hen uitkomt.

Er is geen weg terug, we gaan ervoor! En dit alles om te kunnen blijven doen wat we moeten doen en waar we ons bestaansrecht aan ontleenen. Zorgen voor voldoende, goede, betaalbare en duurzame huisvesting voor hen die dit nodig hebben en daarvoor op ons rekenen. Daarnaast zijn we actief op die plekken in de wijken waar dat écht nodig is. Om er samen voor te zorgen dat de kwaliteit van de samenleving ook op de zwakste plekken geborgd blijft. Efficiënter waar het kan, gestuurd vanuit de wens van de klant en uitgevoerd door een kerngezonde organisatie waarin medewerkers hun vaardigheden kunnen ontplooiën en werken met up-to-date automatisering en een organisatie die in control is.

Het bestuur verklaart dat de corporatie in 2014 haar werkzaamheden binnen het statutair vastgestelde werkgebied heeft uitgevoerd. Het bestuur verklaart dat het financieel beleid en beheer is gericht op financiële continuïteit en dat batige saldi worden ingezet voor de volkshuisvesting. Dit laatste kan niet met zekerheid worden verklaard van de aan de overheid afgedragen € 5,3 miljoen aan verhuurderheffing.

Ben Meijering
voorzitter bestuur

5.3 BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De raad van commissarissen heeft de jaarrekening 2014 goedgekeurd welke goedkeuring het bestuur voor haar bestuur en de raad van commissarissen voor haar toezicht tot décharge strekt.

Het resultaat van de corporatie inclusief deelnemingen over het verslagjaar bedraagt € 4.316.000. 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 2014 onder meer toezicht op het aanwenden van eventueel niet-noodzakelijke middelen en de woningverkoop. De zes verantwoordingsvelden van het BBSH in 2014 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 Alblisserdam, 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 beseft dat de verwezenlijking van bestuurlijke keuzes de organisatie tot op het fundament heeft geraakt en van direct betrokkenen grote loyaliteit en een bijzondere krachtsinspanning heeft gevergd'. Zij wil dan ook alle betrokkenen, waaronder ook de stakeholders, huurdersorganisaties en de ondernemingsraad en de medewerkers bedanken voor de geleverde inspanningen bij de uitvoering van de taken in 2014.

Zwijndrecht, 12 mei 2015

drs. E.J. Roest
voorzitter raad van commissarissen

5.4 INTERNE BEHEERSING EN RISICOMONITORING

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 uitvoeren van interne audits. Jaarlijks wordt daartoe een auditplan opgesteld. Dit plan wordt afgestemd met de controlerend accountant waarna goedkeuring en vaststelling plaatsvindt door de bestuurder en raad van commissarissen.

Basis voor het auditplan zijn de opmerkingen van de controlerend accountant in de managementletter, de interne rapportage omtrent risicomanagement en de meest kritische prestatie-indicatoren uit het jaarplan.

De werkzaamheden die in het auditplan zijn opgenomen worden uitgevoerd door medewerkers van de afdeling Financiën, Informatisering en Portefeuillemanagement (FIP) en concerncontrol.

Daarnaast worden vergaderstukken van het managementteamoverleg, afzonderlijke project- en investeringsnotities en diverse ICT-gerelateerde notities door de bestuursadviseur en concerncontrol beoordeeld en commentarieerd. Eventuele wijzigingen in de notities naar aanleiding van die beoordelingen worden eveneens nagelopen.

Woonkracht10 heeft de ambitie om een 'in control statement' (ICS) af te leggen. Na voorzichtige voorbereidingen in 2013 is in 2014 daarop doorgepakt met het formuleren van de uitgangspunten en het formeren van diverse werkgroepen. De taak van deze werkgroepen is om de voorbereidende werkzaamheden, het onderkennen van (on)mogelijkheden en het uitzetten van acties voor een ICS uit te werken. Als gevolg van de drukke werkzaamheden die samenhangen met de transformatie is mede op initiatief van de raad van commissarissen besloten om de invoering van een ICS te faseren. Voor 2015 staat het afgeven van een ICS op het gebied van woningtoewijzing nog wel als doel geformuleerd. Voor de onderdelen project- en grootboekadministratie is dit doorgeschoven naar 2016.

Als gevolg van de transformatie is veel aandacht besteed aan de gevolgen van veranderende verantwoordelijkheden/bevoegdheden en wijzigingen in de organisatiestructuur. Door de veranderingen van dichtbij te volgen wordt voor concerncontrol een basis gelegd om snel te kunnen inspelen en waar nodig kennis en kunde te delen om zodoende eventuele aanpassingen achteraf tot een minimum te beperken.

In met name het tweede deel van 2014 werden de gevolgen van de transformatie zichtbaar. Het afscheid van collega's heeft invloed op de interne beheersing van processen en de verschuiving van verantwoordelijkheden. Door daar tijdig en zorgvuldig mee om te gaan liepen de dagelijkse processen geen noemenswaardige vertragingen op.

Een overzicht van in 2014 uitgevoerde audits:

- verwerken van huurverhoging bij geriefsverbeteringen;
- verwerken van (onderhouds-)facturen, het toepassen van het procuratieschema bij uitbesteden van werkzaamheden en het betaalbaar stellen van facturen;
- toepassing en nakoming van Europese wet- en (interne) regelgeving op het gebied van woningtoewijzing;
- toepassing en nakoming van wet- en (interne) regelgeving bij de uitvoering van het inkomensafhankelijke huurbeleid met aansluitend een beoordeling van het proces van huurverhoging;
- het proces van huurdebiteuren (van incasso tot afboeking);
- toepassing van wet- en (interne) regelgeving bij de verkoop van woningen.

De resultaten van deze audits zijn besproken in het managementteamoverleg. Waar nodig zijn afspraken gemaakt en/of processen aangepast.

Naast de planning- en controlcyclus en de uitgevoerde audits vormen de beoordelingen van (project)investeringsvoorstellen, projectrapportages en (financiële) kwartaalrapportages

een vast onderdeel van het interne beheersingsproces. Daarbij wordt met name aandacht besteed aan de aansluiting met financiële en projectadministratie, beoordelen van (afwijkende) prognoses en aanvullende risico- en governance-beoordeling.

RISICOMONITORING

Waar in 2013 de eerste voorzichtige stappen zijn gezet in de verbreding van het eigenaarschap van risicomanagement als onderdeel van de heroriëntatie op Thuis Geven, is in 2014 daar een stevig vervolg aan gegeven.

In diverse werkoverleggen kwam het onderwerp: 'risicomanagement, wat heb ik er aan' ter sprake. Op basis van het stappenplan is in 2014 toegewerkt naar een afdelingsgewijs kwartaaloverzicht van de vorderingen op het gebied van risicomanagement. Deze overzichten worden gecompriëerd opgenomen in de financiële kwartaalrapportages.

Daarnaast nam het bestuur een besluit omtrent de risicobereidheid van Woonkracht10. Door zich daarover uit te spreken geeft dit een signaal aan de organisatie over de mate waarin wij risico's willen lopen op de gebieden Strategie, Doelmatig gebruik van middelen, Rapportages en verslaglegging, Compliance en Medewerkers.

Woonkracht10 deed in 2014 mee aan het Tweede Nationaal Onderzoek Risicomanagement in Nederland 2014. Dit onderzoek, uitgevoerd door Rijksuniversiteit Groningen, Nyenrode Business Universiteit, Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants en PWC, resulteerde in een benchmark spinnenweb waarin de individuele uitkomst van Woonkracht10 wordt afgezet tegen onze branche en tegen good practice.

De uitkomsten zijn in het managementteam-overleg besproken en worden de komende periode benut in het verder professionaliseren van ons risicomanagement.

De jaarlijkse publicatie van de voortgangsrapportage risicomanagement 2014 vond plaats vóórdat de uitkomsten van bovengenoemd onderzoek bekend werden. Belangrijkste conclusies uit de voortgangsrapportage zijn terug te vinden in de risicokaart. Het is niet verwonderlijk dat daar diverse onderdelen van het transformatieproces in terug te vinden zijn. In tussentijdse risicoanalyses van het transformatieproces zijn deze onderdelen al eerder opgemerkt. Twee belangrijke onderdelen van de risicokaart, 'aansluiting van de organisatie bij de veranderende strategie en cultuur' en 'managementondersteuning bij veranderingen in organisatiestructuur en werkinhoud' zijn tijdens een personeelsbijeenkomst aan de orde geweest. Voor de overige onderdelen op de risicokaart is continu aandacht vanuit het management en bestuur. Zo zijn de 'bedrijfskritische koppelingen van ICT-systemen' en 'zorg voor samenwerking tussen participanten in het ICT-traject (goal congruence)' regelmatig terugkerende onderwerpen in de bestuurs- en managementvergaderingen.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in 2014 haar werkwijze veranderd.

Dit is gebeurd om meer grip op en inzicht in de sector te krijgen. Het toezicht op de sector wordt (mede) gebaseerd op 'eenduidig, objectief en transparant risicomanagement'¹. Het toezicht wordt met ingang van 2014 uitgevoerd op basis van rapportages over Financial risks en Business risks per individuele corporatie. De Business risks worden beoordeeld op basis van 24 vragen waarop kwalitatieve antwoorden moeten worden gegeven. De 'score' die daarmee behaald wordt, bepaalt in welke risicorange de corporatie wordt ingedeeld.² Op basis van een proforma (interne) beantwoording van deze 24 vragen is inzicht verkregen in deze nieuwe beoordelingsmethodiek. Door kleine aanpas-

¹ Bron: Document van het WSW: 'Een nieuwe werkwijze van het WSW' van september 2013.

² Dit is een zeer vereenvoudigde weergave van het beoordelingsproces.

> GOVERNANCE

Interne beheersing en risicomonitoring

singen aan te brengen, bijvoorbeeld het laten aansluiten van interne rapportages en conditiemetingen van het bezit op WSW-standaarden, is de risicorange positief te beïnvloeden. Het WSW heeft Woonkracht10 nog niet op deze nieuwe beoordelingssystematiek getoetst.

Ten aanzien van het beleid van Woonkracht10 op het gebied van beheer en risico's van financiële instrumenten verwijzen wij u naar paragraaf 7.5.13.

6. FINANCIËEL

In tegenstelling tot de verwachting van vorig jaar heeft Woonkracht10 in 2014 toch zwarte cijfers geschreven. Feitelijk wordt dit geheel veroorzaakt door de vennootschapsbelasting.

In de begroting was nog rekening gehouden met een te betalen belastingslast van € 3,9 miljoen. Uiteindelijk wordt er een belastingvordering gepresenteerd van € 4,6 miljoen. In totaal een verschil van € 8,5 miljoen ten opzichte van de begroting. Het totale resultaat is € 8,7 miljoen beter dan de begroting.

JAARRESULTAAT

Hieronder wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op de samenstelling van het resultaat 2014 en op de belangrijkste verschillen met het jaarresultaat 2013 en het jaarresultaat volgens de begroting 2014. In dit overzicht wordt een onderscheid gemaakt tussen kasstromen en niet kasstromen. Kasstromen is echt geld en niet kasstromen geven mutaties in balanswaarden weer.

Overzicht jaarresultaat, bedragen x € 1 miljoen

	begroting 2014	realisatie 2014	realisatie 2013
Kasstromen			
Huurinkomsten	68,0	67,8	64,8
Overige inkomsten	7,6	7,6	7,6
Totaal inkomsten (kasstromen)	75,6	75,4	72,4
Onderhoud	15,8	12,3	14,2
Kosten werkorganisatie	11,5	12,6	10,9
Rentekosten	13,0	12,7	16,0
Overige exploitatie- en bedrijfslasten	18,7	18,1	13,8
Totaal uitgaven (kasstromen)	59,0	55,8	54,8
Resultaat kasstromen	16,6	19,7	17,5
Niet kasstromen			
Geactiveerde productie	0,4	0,5	0,4
Afschrijvingen	-15,7	-16,0	-15,3
Waardeveranderingen	-1,9	-4,2	-0,8
Resultaat niet kasstromen	-17,2	-19,7	-15,7
Resultaat kasstromen en niet kasstromen	-0,6	-0,1	1,8
Vennootschapsbelasting	-3,9	4,6	-0,3
Resultaat deelnemingen	0,1	-0,2	1,3
Jaarresultaat	-4,4	4,3	2,9

Het resultaat op basis van kasstromen is € 2,2 miljoen hoger dan 2013 en € 3,2 miljoen hoger dan de begroting. Er is zowel ten opzichte van 2013 als ten opzichte van de begroting substantieel minder uitgegeven aan onderhoud.

De kosten van de werkorganisatie zullen de komende jaren flink afnemen. In 2014 drukken de reorganisatiekosten een zware stempel op deze kosten.

In de rentelasten zat in 2013 een eenmalige afkoopbedrag van € 2,8 miljoen voor een rentederivaat. Structureel zijn de rentelasten afgenomen door de aanhoudende lage rentestand.

De post waardeverandering zal de komende jaren, indien het gehele bezit gewaardeerd gaat worden op marktwaarde in verhuurde staat, fors gaan toenemen.

De grootste afwijking ten opzichte van de begroting is de vennootschapsbelasting zoals al aangegeven in het begin van dit hoofdstuk.

RESULTAAT VAN DE FINANCIERINGEN

In totaal trokken we in 2014 € 37 miljoen aan nieuwe leningen aan. De gemiddelde rentevoet in 2014 is 3,9%; in 2013 was de rentevoet 4,2%.

HOE BEWAKEN WE DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT?

We zetten onze financiële middelen in voor volkshuisvestelijke prestaties in Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Alblasersdam. 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 (bedragen x € 1.000,-)

kasstromen	jaarrekening 2014	begroting 2014	jaarrekening 2013
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.751	15.911	17.709
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.970	-33.119	-10.641
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.325	19.964	-17.928
Toename/afname geldmiddelen	14.106	2.756	-10.860

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. Kengetallen

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

kengetallen	jaarrekening 2014	begroting 2014	jaarrekening 2013
Solvabiliteit inclusief VOV	23,6 %	21,0%	22,6%
Solvabiliteit exclusief VOV	20,0 %		19,6%
Interest Coverage Ratio	2,94	-	2,19
Debt Service Coverage Ratio	1,62	-	

Ad 3. Kredietwaardigheidsseisen WSW

Net als de afgelopen jaren heeft Woonkracht10 weer ruimschoots voldaan aan alle kredietwaardigheidsseisen van het WSW.

Kengetallen op basis van de geconsolideerde jaarrekening

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Woningbezit						
Woningen	11.207	11.254	11.204	11.255	11.139	11.164
Eenheden in verzorgingshuizen	51	51	51	51	51	51
Overige woongelegenheden	23	23	23	23	23	23
Garages	230	228	228	228	226	230
Bedrijfsruimten/winkels	61	62	62	62	61	63
Maatschappelijk vastgoed	18	18	17	17	17	3
Overig bezit	2	2	2	2	6	6
Totaal verhuureenheden in toegelaten instelling	11.592	11.638	11.587	11.638	11.523	11.540
Gewogen aantal vhe's (methodiek CFV)	11.424	11.472	11.420	11.471	11.354	11.354
Huurwoningen in aanbouw	103	0	59	31	145	128
Woningen in Forta Ontwikkeling BV	5	32	82	82	82	82
Woningen naar type						
Aantal eengezinswoningen	4.550	4.608	4.620	4.702	4.683	4.703
Aantal meergezinswoningen	6.657	6.646	6.584	6.553	6.456	6.461
totaal	11.207	11.254	11.204	11.255	11.139	11.164
Woningen naar gemeente						
Papendrecht	4.173	4.194	4.168	4.166	4.070	4.065
Zwijndrecht	3.865	3.879	3.870	3.910	3.918	3.960
Alblasserdam	2.558	2.571	2.585	2.598	2.570	2.558
Hendrik-Ido-Ambacht	581	580	580	580	580	580
Dordrecht	30	30	1	1	1	1
totaal	11.207	11.254	11.204	11.255	11.139	11.164
Bouwperiode (woningen exclusief garages)						
Tot 1945	290	290	290	290	290	313
1945 - 1959	2.131	2.140	2.102	2.115	2.116	2.118
1960 - 1969	2.469	2.479	2.497	2.513	2.514	2.559
1970 - 1979	2.807	2.836	2.872	2.910	2.920	2.935
1980 - 1989	1.438	1.445	1.460	1.474	1.475	1.484
1990 - 1999	984	988	988	989	989	989
2000 en later	1.088	1.076	995	964	835	766
totaal	11.207	11.254	11.204	11.255	11.139	11.164
Nettohuurcategorieën (woningen exclusief garages)						
Goedkoop	1.740	1.672	2.002	2.220	2.326	2.532
Betaalbaar	7.931	8.056	8.178	8.224	8.116	8.044
Duur (tot huurtoeslaggrens)	1.397	1.399	862	715	571	523
Duur (boven huurtoeslaggrens)	139	127	162	96	126	65
totaal	11.207	11.254	11.204	11.255	11.139	11.164

Kengetallen op basis van de geconsolideerde jaarrekening (vervolg)

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Mutaties woningbezit						
Huurwoningen opgeleverd/nieuw in exploitatie	13	81	31	130	69	145
Huurwoningen aangekocht	0	44	0	1	2	7
Huurwoningen verkocht aan particulieren	-59	-71	-82	-12	-25	-8
Huurwoningen verkocht aan eigen verbinding	0	0	0	0	0	0
Huurwoningen verkocht aan andere TI	0	0	0	0	-42	0
Huurwoningen gesloopt / gewijzigd	-1	-4	0	-3	-35	-22
totaal	-47	50	-51	116	-31	122
Waarde woningbezit (€ per gewogen VHE)						
WOZ waarde	121.463	135.617	145.946	150.422	155.487	159.070
Bedrijfswaarde	51.085	50.874	48.469	45.012	39.537	38.617
Boekwaarde	34.079	33.896	34.051	34.103	32.307	30.801
Kosten kwaliteit/onderhoud woningen inclusief loonkosten eigen onderhoudsmedewerkers						
Kosten reparatie onderhoud (x € 1.000)	2.815	3.283	3.405	3.152	2.845	4.148
Kosten reparatie onderhoud per woning	251	292	304	280	255	371
Kosten mutatie onderhoud (x € 1.000)	2.477	3.855	3.689	4.546	4.681	5.739
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	2.834	4.054	4.499	5.213	4.943	5.610
Kosten planmatig onderhoud (x € 1.000)	7.376	7.420	7.270	10.281	11.769	16.818
Kosten planmatig onderhoud per woning	658	659	649	913	1.057	1.506
Totale kosten onderhoud per woning	1.101	1.258	1.282	1.597	1.732	2.391
Prijs-kwaliteitverhouding						
Gemiddeld aantal punten WWS	131	131	131	129	128	128
Gemiddelde nettohuurprijs per woning	€ 495	€ 477	€ 458	€ 443	€ 426	€ 419
Gemiddelde puntprijs	€ 3,78	€ 3,64	€ 3,50	€ 3,43	€ 3,33	€ 3,28
% Nettohuurprijs t.o.v. max. redelijk	76%	75%	77%	75%	73%	71%
Verhuur en incasso						
Huurderving in % van de jaarhuur	0,97	1,16	0,89	0,77	0,76	1,15
Huurachterstand in % van jaarhuur ¹⁾	1,88	1,55	1,26	1,18	1,22	0,98
% Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	2,8	4,0	2,3	1,3	1,2	2,4
Aantal mutaties (excl. sloop en verkoop)	874	951	820	872	947	1.023
% Mutaties t.o.v. totaal aantal woningen	7,8	8,5	7,3	7,8	8,6	9,3

Kengetallen op basis van de geconsolideerde jaarrekening (vervolg)

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Financiële continuïteit						
% Solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	23,6	22,6	20,6	22,6	17,8	18,5
Liquiditeit (current ratio)	0,66	0,51	0,71	0,19	0,19	0,38
Loan to value	50%	51%	56%	65%	75%	79%
Interest coverage ratio	2,94	2,19	2,20	1,95	1,81	1,24
% Rentabiliteit eigen vermogen	3,7%	2,7%	5,3%	13,4%	0,0%	-6,0%
% Rentabiliteit totaal vermogen	2,4%	3,7%	4,9%	4,8%	3,5%	1,7%
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (€)	1.466	1.544	1.585	1.159	1.778	1.214
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (€)	1.109	1.142	1.162	1.219	1.250	1.231
Rentedekkingsgraad excl. verkopen	1,3	1,4	2,5	1,6	1,4	1,0
totaal	-47	50	-51	116	-31	122
Resultaten en vermogen (per VHE)						
Eigen vermogen	10.760	9.913	9.080	10.015	7.308	7.286
Huuropbrengsten + resultaat projecten	5.990	5.993	6.147	6.153	5.559	4.487
Netto beheerkosten (excl. éénmalige posten)	1.344	1.576	1.366	1.469	1.508	1.512
Jaarresultaat per woning	385	254	426	256	1.874	-391
Bedrijfsvoering						
Personeelskosten (€ per VHE)	738	766	806	804	847	817
Huisvestingskosten (€ per VHE)	35	36	34	40	39	35
Bestuurskosten (€ per VHE)	10	8	7	8	9	10
Algemene kosten (€ per VHE)	172	159	157	183	181	248
Aantal FTE's	106,5	117,8	121,1	123,4	114,1	117,4
Aantal VHE per FTE	107,3	97,0	94,3	93,0	99,5	96,7
% Ziekteverzuim (excl. zwangerschapsverlof)	5,78	5,17	5,80	5,55	3,93	3,89



JAARREKENING 2014

7. JAARREKENING

7.1 BALANS (GECONSOLIDEERD) PER 31 DECEMBER 2014

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA			
Immateriele Vaste activa			
Computersoftware	7.5.2.1	659	198
		659	198
Materiële vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	7.5.2.1	364.114	365.503
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.5.2.2	10.566	10.534
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.5.2.3	4.570	6.519
		379.250	382.556
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.5.3.1	25.218	23.357
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.5.3.2	59.592	53.338
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	7.5.3.3		39
		84.809	76.734
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	7.5.4.1	738	917
Latente belastingvorderingen	7.5.4.2	6.175	1.737
Lening u/g	7.5.4.3	1.172	2.000
Te vorderen BWS-subsidies	7.5.4.4	41	114
Overige langlopende vorderingen	7.5.4.5	916	917
		9.042	5.684
Totaal vaste activa		473.761	465.173
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.5.5.1		619
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.5.5.2	2.652	4.435
Materiaal	7.5.5.3	74	54
		2.725	5.108
Vorderingen			
Huurdebiteuren	7.5.6.1	1.062	879
Gemeenten	7.5.6.2	9	106
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.5.6.3	1.683	
Belastingen en premies	7.5.6.4	1.094	2.654
Overige vorderingen	7.5.6.5	459	370
Overlopende activa	7.5.6.6	418	2.673
		3.044	8.365
Liquide middelen	7.5.7	31.741	14.423
Totaal vlottende activa		37.510	27.896
TOTAAL ACTIVA		511.271	493.069

(bedragen x € 1.000)

PASSIVA	ref.	31-12-2014	31-12-2013
Eigen vermogen	7.5.8		
Overige reserves	7.5.8.1	116.268	108.704
Resultaat boekjaar		4.316	2.854
		120.583	111.559
Egalisatierekening	7.5.9	41	160
Vorzieningen	7.5.10		
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.5.10.1	2.856	2.975
Voorziening reorganisatiekosten	7.5.10.2	1.016	
Overige voorzieningen	7.5.10.3	1.046	1.432
		4.917	4.407
Langlopende schulden	7.5.11		
Leningen overheid	7.5.11.1	2.339	2.388
Leningen kredietinstellingen	7.5.11.1	266.510	265.615
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	7.5.11.2	60.093	53.855
Waarborgsommen	7.5.11.3	32	29
		328.973	321.887
Kortlopende schulden	7.5.12		
Schulden aan kredietinstellingen	7.5.12.1	3.211	
Schulden aan leveranciers	7.5.12.2	3.344	8.298
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.5.12.3	496	956
Onderhanden projecten	7.5.12.4		
Overige schulden	7.5.12.5	2.325	1.602
Aflossingsverplichting komend boekjaar	7.5.12.6	39.155	35.678
Overlopende passiva	7.5.12.7	8.224	8.522
		56.756	55.056
TOTAAL PASSIVA		511.271	493.069

7.2 WINST- EN VERLIESREKENING (GECONSOLIDEERD) 2014

(bedragen x € 1.000)

	ref.	2014	2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	7.6.1	67.800	64.770
Opbrengsten servicecontracten	7.6.2	4.779	5.503
Overheidsbijdragen	7.6.3	125	182
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	7.6.4	2.147	910
Geactiveerde productie eigen bedrijf	7.6.5	453	445
Overige bedrijfsopbrengsten	7.6.6	266	312
Totaal bedrijfsopbrengsten		75.570	72.122
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	7.6.7	15.992	15.307
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	7.6.8	2.812	-1.763
Erfpacht	7.6.9	10	3
Lonen en salarissen	7.6.10	6.021	6.137
Sociale lasten	7.6.10	950	914
Pensioenlasten	7.6.10	1.066	1.137
Onderhoudslasten	7.6.11	12.337	14.162
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	7.6.12	492	485
Leefbaarheid	7.6.13	256	300
Lasten servicecontracten	7.6.14	4.731	5.429
Overige bedrijfslasten	7.6.15	17.717	10.769
Totaal bedrijfslasten		62.383	52.881
Bedrijfsresultaat		13.187	19.242
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.6.16	20	-1.252
Waardeveranderingen financiële vaste activa	7.6.17	-892	-858
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.6.18	293	710
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.6.19	-12.672	-15.994
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-63	1.848
Belastingen	7.6.20	4.558	-333
Resultaat deelnemingen	7.6.21	-179	1.339
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN		4.316	2.854

7.3 KASSTROOMOVERZICHT (GECONSOLIDEERD) OVER 2014 VOLGENS DE DIRECTE METHODE

(bedragen x € 1.000)

	2014	2013
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huuropbrengsten	67.806	64.629
Opbrengsten servicecontracten	5.503	5.327
Overheidsbijdragen	79	
Overige bedrijfsopbrengsten	277	262
Ontvangen rente	299	596
Resultaat deelnemingen		15
Totaal ontvangsten	73.964	70.829
Erfpacht	10	3
Personeelskosten	8.056	8.265
Onderhoudslasten	16.029	12.380
Leefbaarheid	236	308
Servicecontracten	4.733	5.062
Sectorheffingen	7.651	2.739
Overige bedrijfslasten	9.371	7.001
Betaalde rente	12.687	16.133
Belastingen	-1.560	1.229
Totaal uitgaven	57.213	53.120
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.751	17.709
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Kasstromen materiële vaste activa		
Inkomende kasstromen materiële vaste activa		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	8.448	8.590
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	185	1.291
Totaal ontvangsten	8.633	9.881
Uitgaande kasstromen materiële vaste activa		
Nieuwbouw huur	3.060	11.056
Nieuwbouw koop	604	3.201
Woningverbeteringen	15.021	6.050
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	754	608
Externe kosten bij verkoop	305	494
Totaal uitgaven	19.744	21.408
Totaal kasstromen materiële vaste activa	-11.111	-11.527
Kasstromen financiële vaste activa		
Ontvangsten financiële vaste activa	4.141	886
Uitgaven financiële vaste activa	4.141	886
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-6.970	-10.641

(bedragen x € 1.000)

	2014	2013
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Stortingen leningen o/g	47.010	20.000
Aflossingen leningen o/g	-42.685	-37.928
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.325	-17.928
Totale mutatie liquide middelen	14.106	-10.860
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	14.423	25.283
Liquide middelen eindstand	31.741	14.423
Schulden aan kredietinstellingen	-3.211	
Mutatie liquide middelen	14.106	-10.860

Toelichting kasstroomoverzicht

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 16.751.000 en is daarmee positiever dan het resultaat. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de afschrijvingslasten en waardeveranderingen geen daadwerkelijke kasstromen betreffen. De investeringen in 2014 van € 20 miljoen zijn gefinancierd uit de verkoop van bezit en de positieve operationele kasstroom. De uitgaven voor renovaties zijn voor een groot deel doorgeschoven naar latere jaren, waardoor het saldo liquide middelen fors is toegenomen. Er waren al leningen aangetrokken ter financiering van deze uitgaven.

7.4 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

7.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. 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 2014 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. 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	deelnemingspercentage	hoofdactiviteit
Forta Vastgoed bv	Zwijndrecht	100%	tussenholding
Forta Ontwikkeling bv	Zwijndrecht	100%	projectontwikkeling
Koningshof Zwijndrecht vof	Zwijndrecht	50%	projectontwikkeling

Niet-geconsolideerde maatschappijen

naam	statutaire zetel	deelnemingspercentage	hoofdactiviteit
Stadsherstel Drechtsteden N.V.	Dordrecht	31%	projectontwikkeling
Woningnet N.V.	Dordrecht	< 1%	woonruimteverdeling

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%
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 2014 heeft betrekking op de periode van 1 december 2013 tot en met 31 december 2014. In voorgaande jaren liep het boekjaar tot 30 november.

De vennoten hebben besloten het boekjaar weer gelijk te stellen aan het kalenderjaar.

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.

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijshedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

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

AFSCHEIDEN EMBEDDED DERIVATEN

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

7.4.7 Grondslagen voor waardering van de geconsolideerde activa en passiva

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

SOCIAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de in het verslagjaar geledende huurtoeslaggrens, 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 waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

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 herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering

betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Onderhoud

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

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inrichting onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake 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 (kasstroom-genererende 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. Daarbij is aansluiting 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. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde (de bedrijfswaarde). Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Terugname van bijzondere waardevermindering

Als wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde 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 '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.

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 duurzaam 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**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 2014: 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 directe uren inbegrepen.

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

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR DE VERKOOP

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

MATERIAAL

Waardering van de voorraad materiaal vindt plaats tegen de verkrijgingsprijs.

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 vrije reserve worden beschouwd met als doel besteding binnen de sociale volkshuisvesting.

EGALISATIEREKENING

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

VOORZIENINGEN**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 onder aftrek van het effectieve belastingtarief en heeft overwegend een langlopend karakter.

VOORZIENING PENSIOENEN

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstak-pensioenfonds. 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.

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. Indien het effect van de tijdswaarde 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 2014 (en 2013) waren er voor woonkracht10 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

VOORZIENING REORGANISATIEKOSTEN

De voorziening reorganisatiekosten betreft een voorziening voor te verwachten kosten van de reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

VOORZIENING DEELNEMINGEN

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en

Woonkracht10 instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

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.

WAARBORGSMOMMEN

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

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 2014 bestond dit maximumpercentage uit het inflatiepercentage van 2,5% plus een opslag van maximaal 4,0% voor huurders met een inkomen boven € 43.000.

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.

OVERHEIDSBIJDRAGEN

Deze post betreft de contante waarde van de in de toekomst te ontvangen bijdragen Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS), die jaarlijks worden ontvangen.

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 EIGEN BEDRIJF

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Hieronder worden de overige bedrijfsopbrengsten verantwoord die zijn gerealiseerd in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals administratiekostenvergoeding voor stook- en servicekosten, beheervergoedingen, erfpachtscanonen en overige opbrengsten.

BEDRIJFSLASTEN**AFSCHRIJVINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

De afschrijvingen op materiële vaste activa 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, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN

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

ONDERHOUDSLASTEN

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 aangepane 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.

LASTEN SERVICECONTRACTEN

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

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.

WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACITVA

Hieronder zijn begrepen de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

RENTEBATEN EN SOORTEGELIJKE OPBRENGSTEN, RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

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.

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-aftrekbare 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.

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.

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

7.5.1 Immateriele Vaste activa

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
Computersoftware	659	19
	659	19
Boekwaarde begin boekjaar	198	232
Investerings	524	25
Afschrijvingen	-62	-59
Boekwaarde einde boekjaar	659	19

De investeringen in 2014 betreffen:

Tobias AX licenties	€ 269.000
ZIG licenties.....	€ 208.000
Overige licentie	€ 47.000

7.5.2 Materiële vaste activa

[bedragen x € 1.000]

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.2.1 SOCIAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Woningen en woongebouwen	323.259	323.834
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	40.359	41.414
Overige zaken	496	255
	364.114	365.503
Oorspronkelijke kosten	516.505	501.196
Cumulatieve afschrijvingen	-150.032	-136.128
Cumulatieve waardeveranderingen	-970	-3.139
Boekwaarde per 1 januari	365.503	361.929
Nieuwbouw	-	14.566
Verbeteringen	837	1.399
Renovaties	14.215	404
Overheveling van commercieel vastgoed in exploitatie	-	50
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	270	49
Afschrijvingen	-14.330	-13.904
Desinvesteringen	-1.138	-1.159
Waardeveranderingen	-1.243	2.169
Totaal mutaties	-1.389	3.574
Oorspronkelijke kosten	530.689	516.505
Cumulatieve afschrijvingen	-164.362	-150.032
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.213	-970
Boekwaarde per 31 december	364.114	365.503

De desinvestering betreft de boekwaarde van de verkochte woningen en één sloopwoning. De WOZ waarde van het sociaal vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2014 in totaal € 1.364.000.000.

Van de woningvoorraad per 31 december 2014 zijn 1.157 woningen bestemd voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting 53 woningen verkocht in 2015. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 5,1 miljoen, de verkoopkosten € 290.000 en de boekwaarde bij verkoop € 860.000. De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn vermeld in de waarderingsgrondslagen bij de post 'Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

[bedragen x € 1.000]

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.2.2 SOCIAAL VASTGOED IN ONTWIKKELING		
Saldo begin boekjaar	10.534	8.531
Bij: investeringen	14.248	16.587
Af: opgeleverde nieuwbouw	-14.215	-14.566
opgeleverde verbeteringsinvesteringen		
geannuleerde projecten	-1	-18
Saldo einde boekjaar	10.566	10.534
Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:		
- Fazant- en Leeuwerikplein (Zwijndrecht)	3.840	6
- Boerderij Randweg (Alblasserdam)	2.218	825
- Busstrooklocatie (Papendrecht)	1.596	22
- Oude Mavo fase 1 en 2 (Alblasserdam)	872	832
- Nicolaas Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	698	547
- Nicolaas Maesstraat renovatie (Zwijndrecht)	649	22
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	312	312
- Meerdervoort (Zwijndrecht)	131	26
- Nicolaas Beetsstraat (Alblasserdam)	113	23
- IJsvogelplein (Zwijndrecht)		3.889
- Constantijn Huygenslaan (Papendrecht)		3.803
- Lelstraat - Zeilmakerstraat (Alblasserdam)		116
- Overige projecten	136	110
	10.566	10.534

7.5.2.3 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE		
Gebouwen	3.458	5.104
Inventaris	214	292
Vervoermiddelen	288	385
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	610	738
	4.570	6.519
Boekwaarde begin boekjaar	6.519	6.651
Investeringen	311	624
Desinvesteringen		-56
Afschrijvingen	-954	-701
Waardeveranderingen	-1.305	
Boekwaarde einde boekjaar	4.570	6.519

De investeringen in 2014 betreffen:

- verbouwingen centraal kantoor	€	43.000
- inventaris kantoor	€	17.000
- aanschaf diverse auto's	€	24.000
- datanetwerk centraal kantoor	€	82.000
- overig ICT	€	145.000

Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventarisverzekering en een glasverzekering.

Als gevolg van het sluiten van de vestigingen in Alblasterdam en Papendrecht heeft afwaardering en extra afschrijving op deze panden plaatsgevonden. De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn vermeld in de waarderingsgrondslagen bij de post 'Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

7.5.3 Vastgoedbeleggingen

[bedragen x € 1.000]

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.3.1 COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Woningen en woongebouwen	24.459	22.566
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	758	791
	25.218	23.357
Oorspronkelijke kosten	27.630	27.746
Cumulatieve afschrijvingen	-1.817	-1.173
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.456	-2.578
Boekwaarde per 1 januari	23.357	23.996
Verbeteringen	5	25
Afschrijvingen	-646	-644
Desinvesteringen	-119	-91
Overheveling van vastgoed bestemd voor verkoop	201	
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.548	-50
Waardeveranderingen	-128	1228
Totaal mutaties	1.860	-638
Oorspronkelijke kosten	30.265	27.630
Cumulatieve afschrijvingen	-2.463	-1.817
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.584	-2.456
Boekwaarde per 31 december	25.218	23.357

De desinvestering betreft de verkoop van percelen grond. Een aantal woningen verkocht onder voorwaarden staan op erfpachtgrond. Na terugkoop worden deze woningen doorverkocht inclusief bijbehorende grond. De overheveling vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft 11 woningen in Zonnestein Eemstein die in 2014 in exploitatie zijn genomen.

De reële waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 26,1 miljoen (2013: 23,8 miljoen). De WOZ waarde van het commercieel vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2014 totaal € 23,6 miljoen.

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

[bedragen x € 1.000]

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.3.2 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Oorspronkelijke contractprijs	53.920	45.870
Herwaarderingen	-582	2.155
Boekwaarde per 1 januari	53.338	48.025
Verkopen	7.402	10.344
Terugkopen	-1.235	-2.160
Niet teruggekocht, aan derde verkocht	-134	
Herwaardering	88	-2.737
Totaal mutaties	6.254	5.313
Oorspronkelijke contractprijs	60.086	53.920
Herwaarderingen	-495	-58
Boekwaarde per 31 december	59.592	53.338
Aantal woningen per 1 januari	408	342
Verkopen	59	82
Terugkopen	-8	-15
Niet teruggekocht, aan derde verkocht		-1
Aantal woningen per 31 december	459	408

Sinds 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 koper. 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.

7.5.3.3 COMMERCIEEL VASTGOED IN ONTWIKKELING		
Saldo begin boekjaar	39	323
Bij: investeringen	641	245
Bij: overheveling vanuit de voorraad	446	
Af: waardeveranderingen	-1.127	-528
Saldo einde boekjaar		39
Het saldo einde boekjaar betreft het volgende project:		
- Herstel optopwoningen Zonnestein/Eemstein (Zwijndrecht)		39
		39

BEDRIJFSWAARDE

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

In onderstaande tabel staat per PMC een overzicht van de berekening voor de minimumwaardering.

PMC	historische KP - afschrijvingen 31-12-2014	bedrijfs- waarde 31-12-2014	markt- waarde 31-12-2014	balans- waardering 31-12-2014	over- waarde 31-12-2014	totaal af- waardering t/m 2013	af-/bij- boeking 2014
Sociaal vastgoed in exploitatie							
Papendrecht	127.719	197.455	n.v.t.	127.719	69.736	0	0
Alblasserdam	84.059	129.118	n.v.t.	84.059	45.059	0	0
Zwijndrecht	114.644	211.866	n.v.t.	114.644	97.222	0	0
H.I.Ambacht	39.409	37.197	n.v.t.	38.377	-2.213	-970	-1.243
Totaal sociaal vastgoed	365.831	575.636	n.v.t.	364.799	209.805	-970	-1.243
Commercieel vastgoed in exploitatie							
Papendrecht	8.455	6.679	5.756	6.679	-1.776	-1.378	-398
Alblasserdam	5.014	4.206	3.911	4.206	-808	-1.078	270
Zwijndrecht	12.893	12.972	10.216	12.893	78	-	-
H.I.Ambacht gronden	1.439	n.v.t.	n.v.t.	1.439	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal comm. vastgoed	27.801	23.857	19.883	25.218	-2.506	-2.456	-128
Totaal sociaal en commercieel vastgoed	393.633	599.493	19.883	390.017	207.299	-3.426	-1.371

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

Uitgangspunten en parameters

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening zijn conform de uitgangspunten van de meerjarenbegroting 2015-2024 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 disconteringsvoet bedraagt evenals in 2013 5,25%.

De verhuurderheffing is voor alle jaren in de bedrijfswaarde ingerekend. De saneringsheffing is conform de richtlijnen buiten beschouwing gelaten.

De in de bedrijfswaarde gehanteerde parameters zijn overgenomen vanuit de visie van Ortec Finance van juli 2014. Hierin wordt volledig aangesloten bij de prognoses van het Centraal Planbureau (CPB) en de Nederlandse Bank (DNB).

Gehanteerde parameters in de bedrijfswaarde

	prijs- inflatie	loon- inflatie	bouw- index	onderhouds- index	markt- index
2015	1,50%	1,75%	1,75%	1,75%	0,75%
2016	2,00%	2,13%	2,13%	2,13%	2,00%
2017	2,00%	2,39%	2,39%	2,39%	2,00%
2018	2,00%	2,57%	2,57%	2,57%	2,00%
2019 ev.	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%	2,00

Huurbeleid

In het eerste jaar (2015) is een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 1,55% ingerekend. Dit is inflatie plus een opslag van 0,3% door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Vanaf 2016 wordt conform het huurbeleid van Woonkracht10 een prijsinflatievolgende huurverhoging ingerekend. De huurharmonisatie is voor de eerste vijf jaren ingerekend en gebaseerd op een gemiddelde mutatiegraad per complex in de afgelopen vijf jaar.

stijgingspercentage huren	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ev.
Jaarlijkse huurverhoging	1,80%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving leegstand	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,00%

Verkopen

Voor het sociale vastgoed in exploitatie zijn er voor de eerste 5 jaar in de bedrijfswaarde verkopen ingerekend zoals in de meerjarenbegroting 2015-2024. Voor het commerciële vastgoed zijn conform de richtlijnen geen verkopen ingerekend in de bedrijfswaarde.

Marktwaarde

Sinds 2012 bepaalt Woonkracht10 jaarlijks per 31-12 de marktwaarde van het hele bezit. Door een externe taxateur worden de leegwaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van alle verhuureenheden bepaald (daarmee ook het commercieel bezit). Elk jaar geeft de externe taxateur een taxatieverklaring af over 1/3 van het bezit.

Verloop bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 15,9 miljoen. Het verloop ten opzichte van vorig verslagjaar is als volgt.

	x € 1.000,-
Totaal bedrijfswaarde 2014	599.493
Totaal bedrijfswaarde 2013	583.621
Toename bedrijfswaarde 2014	15.872

SPECIFICATIE VERLOOP	x € 1.000,-
Autonome ontwikkelingen	
Effect opschuiven verslagjaar	3.921
Parameterwijzigingen	
Huren	-23.629
Onderhoud	9.567
Overige bedrijfsuitgave	10.118
Totaal	-3.944
Niveauijzigingen	
Huren	14.467
Verkopen	-38
Onderhoudsuitgaven	6.038
Overige bedrijfsuitgaven	-2.636
Sectorspecifieke heffing	-12.151
Levensduurrenovaties	8.376
Totaal	14.056
Voorraadmutaties	
Sloop	-67
Nieuwbouw/aankopen	3.241
Verkopen	-1.335
Totaal	1.839
Totaal mutaties verslagjaar	15.872

TOELICHTING MUTATIES

AUTONOME ONTWIKKELINGEN

Door het opschuiven van het verslagjaar 2013 naar 2014 is de bedrijfswaarde toegenomen met € 3,9 miljoen.

PARAMETERWIJZIGINGEN

De parameters zijn ten opzichte van 2013 voor de eerste paar jaar naar beneden bijgesteld. Dit geeft een negatief effect op de huren in de bedrijfswaarde, maar juist een positief effect op de ingerekende kosten.

NIVEAUWIJZIGINGEN

De huurprijzen in de bedrijfswaarde worden jaarlijks geactualiseerd. De stijging van de huren in 2014 is in werkelijkheid hoger geweest dan in de bedrijfswaarde van vorig jaar was ingerekend. Hierdoor is de contante waarde toegenomen.

In 2014 zijn er nieuwe normen per eenheid voor het onderhoud vastgesteld, deze normen zijn lager dan ingerekend in de bedrijfswaarde van vorig jaar en dit heeft een positief effect.

Het negatieve effect op de overige bedrijfsuitgaven wordt veroorzaakt door hogere belastingen en verzekeringen. De overige bedrijfsuitgaven worden op basis van een kostenfactor verdeeld over de eenheden in exploitatie.

De verhuurderheffing is dit jaar per woning ingerekend op basis van een percentage van de (jaarlijks geïndexeerde) WOZ waarde, terwijl vorig verslagjaar nog met een bedrag per eenheid werd gerekend. Dit heeft tot gevolg dat de totale contante kosten van de verhuurderheffing stijgen waardoor de totale bedrijfswaarde daalt.

Er zijn dit jaar twee renovatieprojecten opgeleverd (complex 6 en 7, en complex 418) waarvoor een levensduurverlening is gerealiseerd. De langere levensduur van deze complexen zorgt voor een stijging van de bedrijfswaarde van € 8,4 miljoen. De geactiveerde kosten voor deze twee projecten in 2014 bedragen € 13.369.000. Ook is dit jaar het renovatieproject van complex 206 opgeleverd (€ 926.000), maar hier is geen levensduurverlenging gerealiseerd.

VOORRAADMUTATIES

In 2014 zijn er 11 woningen en parkeerplaatsen in Zonnestein Eemstein in exploitatie genomen die eerst nog als verkoopwoningen waren aangemerkt. Ook is er 1 teruggekochte woning vanuit verkoop onder voorwaarde in exploitatie genomen. Eén uitgebrande woning is gesloopt en er zijn in 2014 in totaal 70 eenheden verkocht.

7.5.4 Financiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.4.1 ANDERE DEELNEMINGEN		
Boekwaarde begin boekjaar	917	1.261
Boekwaarde desinvesteringen:		
- uitkeringen		-1.683
- resultaten boekjaar	-179	1.339
Boekwaarde einde boekjaar	738	917
Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:		
Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V. (Stadsherstel)	736	915
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
	738	917

Stadsherstel is een samenwerkingsverband van de Drechtsteden corporaties. Woonkracht10 heeft een aandeel van 31% in Stadsherstel, dat in 2009 is opgericht om te werken aan het behoud van historisch erfgoed en aan gebiedsontwikkeling. Voor meer financiële gegevens omtrent deze deelnemingen wordt verwezen naar het onderdeel 'Verbindingen' in paragraaf 7.6.3 in deze jaarrekening.

7.5.4.2 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN		
Boekwaarde begin boekjaar	1.737	2.093
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties	4.439	
Desinvesteringen: verminderingen actieve belastinglatenties	-356	
Boekwaarde einde boekjaar	6.175	1.737
Waarderingsverschil leningen o/g	117	178
Waarderingsverschil materiële vaste activa (verkoop)	3.306	1.559
Verrekenbare verliezen	2.752	
	6.175	1.737

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 (2013: 25,0%) en een disconteringsvoet van 4,10%. De nominale waarde van de latenties bedraagt € 6.480.000 (2013: € 2.328.000). In het boekjaar 2015 zal hiervan naar verwachting € 3.476.000 verrekend kunnen worden.

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.4.3 LENINGEN U/G		
Boekwaarde begin boekjaar	2.000	5.187
Investerings: toevoeging rente certificaten WIF	63	62
Afwaardering certificaten WIF	-892	-858
Desinvesteringen: ontvangen aflossingen		-121
Desinvesteringen: naar kortlopende vorderingen		-2.269
Boekwaarde einde boekjaar	1.172	2.000

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. Als consequentie van het voorgenomen verkoopbesluit van het WIF van bijna de gehele woningportefeuille zullen certificaathouders waarschijnlijk slechts 30% van de waarde van de certificaten inclusief nog niet uitgekeerde rente ontvangen. Voor Woonkracht10 betekent dit per saldo een afwaardering van 70% op de certificaten, hetgeen neerkomt op totale afwaardering van € 1.750.000. Van deze afwaardering is € 858.000 reeds in 2013 genomen zodat het resterende deel ad € 892.000 ten laste van 2014 komt.

7.5.4.4 TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES		
Boekwaarde begin boekjaar	114	222
Investerings: ontvangen bijdragen	-78	-118
Desinvesteringen: te ontvangen rente	5	10
Boekwaarde einde boekjaar	41	114

7.5.4.5 OVERIGE LANGLOPENDE VORDERINGEN		
Boekwaarde begin boekjaar	917	919
Desinvesteringen: ontvangen aflossingen	-1	-3
Boekwaarde einde boekjaar	916	917
Rekening-courant tussen Forta Ontwikkeling BV en VOF Koningshof	916	916
Bijdrage regiokopkosten		1
	916	917

7.5.5 Voorraden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.5.1 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		
Teruggekochte VOV woningen		619
		619

Per 31-12-2014 zijn er geen teruggekochte VOV woningen die nog niet opnieuw zijn doorverkocht.

7.5.5.2 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP		
Zonnestein / Eemstein (Zwijndrecht)		1.737
Koningshof (Zwijndrecht)	1.751	1.706
Wipmolen (Alblasserdam)	862	854
Koninginneweg (Zwijndrecht)	39	138
	2.652	4.435

De hierboven vermelde posities van Koningshof en Koninginneweg betreffen het onverkochte gedeelte van projecten in voorbereiding in groepsmaatschappijen. Voor het project Wipmolen is Woonkracht10, na het afhaken van de beoogde koper, diverse scenario's aan het uitwerken.

7.5.5.3 MATERIAAL		
Beginvoorraad	54	69
Bij: Inkopen	33	6
Af: Verbruik	-13	-21
Eindvoorraad	74	54

7.5.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.6.1 HUURDEBITEUREN		
De huurachterstand is als volgt opgebouwd:		
Zittende huurders		
Periode minder dan 1 maand	195	183
Periode 1 tot 2 maanden	95	146
Periode 2 tot 3 maanden	139	79
Periode meer dan 3 maanden	336	216
	765	624
Vertrokken huurders	338	243
WSNP	87	77
Betalingsregelingen	218	170
	1.408	1.113
Voorziening huurdebiteuren	-346	-234
	1.062	879

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totaal te ontvangen huren en vergoedingen bedraagt voor 2014 1,88% en voor 2013 1,55%.

7.5.6.2 GEMEENTEN		
Wet voorziening gehandicapten		
Gemeente Alblasterdam (bijdrage nieuwbouw C. Smitstraat)		95
Gemeente Papendrecht (bijdrage nieuwbouw De Markt en Het Palaestra)		
Gemeente Papendrecht (afrekening beheercomplex)	9	11
	9	106

7.5.6.3 VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN		
Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f. (V.O.C.)		1.683
		1.683

7.5.6.4 BELASTINGEN EN PREMIES		
Vennootschapsbelasting boekjaar 2009		7
Vennootschapsbelasting boekjaar 2012	1.094	2.182
Vennootschapsbelasting boekjaar 2013		465
	1.094	2.654

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 2015 verwacht.

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.6.5 OVERIGE VORDERINGEN		
Diverse personen, schade aan woningen e.d.	304	301
Te vorderen pensioenpremies (teveel betaalde voorschotten)		6
Te vorderen erfpacht		59
Diversen	259	109
Voorziening overige debiteuren	-104	-104
	459	370

7.5.6.6 OVERLOPENDE ACTIVA		
Niet vervallen BWS-subsidie	12	27
Niet vervallen bijdrage regiokopkosten		2
Nog te ontvangen bedragen nieuwbouwprojecten		34
Vooruitbetaalde kosten	323	92
Niet vervallen rente		75
Lening BNG		2.269
Diversen	83	174
	418	2.673

7.5.7 Liquide middelen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
Kassen	3	7
Rekening-courant Rabobank	245	201
Rekening-courant ING Bank	4.305	443
Rekening-courant BNG	2.163	8.729
Overige spaarrekeningen en deposito's	25.017	5.037
Direct opeisbaar	31.734	14.417
Kruisposten	7	6
	31.741	14.423

Woonkracht10 heeft op balansdatum bij de BNG een kredietfaciliteit van € 15.000.000.

PASSIVA

(bedragen x € 1.000)

7.5.8 Eigen vermogen

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.8.1 OVERIGE RESERVES		
Saldo begin boekjaar	111.559	101.736
Ongerealiseerde waardestijgingen verkopen onder voorwaarden	4.709	6.969
Resultaat boekjaar	4.316	2.854
Totaal mutaties verslagjaar	9.025	9.823
Saldo einde boekjaar	120.583	111.559
Verkopen onder voorwaarden		
Opbrengst verkopen onder voorwaarden	5.665	8.595
Boekwaarde van verkochte woningen	-672	-1.156
Verkoopkosten	-284	-470
Resultaat verkopen onder voorwaarden	4.709	6.969
Cumulatieve ongerealiseerde waardestijgingen verkopen onder voorwaarden	22.798	18.819

7.5.9 Egalisatierekening

Saldo begin boekjaar	160	327
Toevoeging rente	7	15
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-125	-182
Saldo einde boekjaar	41	160

7.5.10 Voorzieningen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.10.1 VOORZIENING LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN		
Saldo begin boekjaar	2.975	
Dotaties boekjaar	610	2.975
Onttrekkingen boekjaar	-729	
Saldo einde boekjaar	2.856	2.975

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3.205.000 (2013: € 3.266.000). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 632.000 (2013: € 752.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 622.000 (2013: € 344.000) na vijf jaar.

7.5.10.2 VOORZIENING REORGANISATIEKOSTEN		
Saldo begin boekjaar		
Dotaties boekjaar	1.016	
Onttrekkingen boekjaar		
	1.016	

Voor de reorganisatie van Woonkracht10 is een voorziening getroffen voor de kosten die in 2015 nog worden verwacht als gevolg van afronding van het transformatieproces. De voorziening reorganisatiekosten is kortlopend van aard. Verwacht wordt dat het bedrag op balansdatum binnen een jaar wordt gerealiseerd.

7.5.10.3 OVERIGE VOORZIENINGEN		
Saldo begin boekjaar	1.432	2.007
Mutaties boekjaar	-386	-575
Saldo einde boekjaar	1.046	1.432
Voorziening deelneming vof Koningshof	500	500
Voorziening kosten reeds opgeleverde projecten	276	603
Voorziening jubileum gratificaties	187	223
Voorziening loopbaanontwikkelplan	83	105
	1.046	1.432

De verwachte looptijd van de overige 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.

7.5.11 Langlopende schulden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.11.1 LENINGEN OVERHEID EN KREDIETINSTELLINGEN		
Schuldrestant begin boekjaar	303.681	321.611
Nieuwe leningen	47.000	20.000
Reguliere aflossingen	-3.684	-6.183
Vervroegde aflossingen	-38.994	-31.747
Schuldrestant einde boekjaar	308.003	303.681
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-39.155	-35.678
Saldo langlopende schulden	268.848	268.003

Eind 2014 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 4,07% (2013: 4,2%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per 31-12-2014 heeft € 164 miljoen een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 109 miljoen heeft een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar. Van de totale leningportefeuille wordt € 305.615 geborgd door het WSW.

7.5.12.2 TERUGKOOPREGELING VERKOOP ONDER VOORWAARDEN		
Saldo begin boekjaar	53.855	47.319
Verkopen	7.402	10.344
Terugkopen	-1.217	-2.114
Niet teruggekocht, aan derden verkocht		-128
Herwaardering	52	-1.566
Saldo einde boekjaar	60.093	53.855

7.5.11.3 WAARBORGSMOMMEN		
Saldo begin boekjaar	29	25
Bij: ontvangen waarborgsommen	10	5
Af: terugbetaalde waarborgsommen	-7	-1
Saldo einde boekjaar	32	29

7.5.12 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.5.12.1 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN		
	3.211	
7.5.12.2. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS		
	3.344	8.298
7.5.12.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN		
Loonheffing	230	256
Omzetbelasting	266	701
	496	956
7.5.12.5 OVERIGE SCHULDEN		
Afrekening servicekosten	1.324	679
Af te dragen pensioenpremies	2	
Rekening-courant tussen VOF Koningshof en Kanters Projektontwikkeling	916	916
Diversen	82	6
	2.325	1.602
7.5.12.6 AFLOSSINGSVERPLICHTING KOMEND BOEKJAAR		
	39.155	35.678
7.5.12.7 OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	6.285	6.306
Nog te betalen kosten nieuwbouwprojecten	188	214
Vooruitontvangen huren	1.261	1.072
Vooruitontvangen huurtoeslag		
Reservering verlofdagen	263	367
Overige bedragen	228	562
	8.224	8.522

De post loonheffing en omzetbelasting betreffen de afdracht over de maand december 2014.

7.5.12 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

AANGEGANE VERPLICHTINGEN INZAKE ROERENDE EN ONROERENDE ZAKEN

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van huurwoningen € 8.767.000.

AANSPRAKELIJKHEID BIJ EEN FISCALE EENHEID

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

BANKGARANTIES

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

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 voor 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 2014 mogelijke financiële claim voor Woonkracht10 uit hoofde van haar obligoverplichting bedraagt maximaal € 11,6 miljoen (2013: € 12,2 miljoen).

CLAIMS

Stichting Woonkracht10 heeft van een projectontwikkelaar een claim ontvangen in 2010 van circa € 1 miljoen wegens gederfde projectomzet. Deze claim is in juli 2014 komen te vervallen. Er zijn in 2014 geen nieuwe claims ontvangen.

DERIVATENPORTEFEUILLE

Woonkracht10 beschikt over een derivatenportefeuille met een totale hoofdsom van € 56 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.

LEASING

Woonkracht10 maakt voor een deel van haar wagenpark gebruik van operational leasing. De verplichting loopt door tot maximaal eind 2019 en bedraagt nog € 70.000.

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.

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 2014 bedraagt 114% (2013: 114%).

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.

7.5.13 Treasury

ONTWIKKELINGEN 2014

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.

BELEIDSWIJZIGINGEN WSW

Het WSW heeft in mei 2014 bekendgemaakt dat de stortingsdatum van nieuwe financiering, niet meer dan 6 maanden 'forward' mag zijn. Deze beleidswijziging heeft grote consequenties voor het treasury-beleid. Zo is het hierdoor (meestal) niet langer mogelijk om financiering aan te trekken op het moment waarop verplichtingen (bijvoorbeeld uit hoofde van een project) worden aangegaan. Wanneer dit leidt tot een 'te hoog' risico, kan bij het WSW een verzoek ingediend worden om van deze 'forward-regel' af te wijken. Onbekend is welke criteria het WSW voor goedkeuring van een dergelijk verzoek hanteert en op welke termijn dit behandeld zal worden. Woonkracht10 loopt risico's doordat leningen pas 6 maanden voor de storting mogen worden afgesloten, terwijl verplichtingen veelal op (aanzienlijk) langere termijn worden aangegaan.

Het overeenkomen van renteconversies is nog wel tot drie jaar vooruit toegestaan; het WSW geeft hierover echter aan dat zij het 'onwenselijk' vindt als hierbij de 6-maands termijn overschreden wordt.

BORGINGSPLAFOND

Sinds 1 juli 2014 communiceert het WSW haar bereidheid tot borging van leningen niet langer middels het beschikbaar gestelde faciliteringsvolume, maar door aan te geven welke omvang de geborgde leningenportefeuille per het jaareinde (lopende jaar + 2 opvolgende) mag hebben; het zogenaamde borgingsplafond. Onder het (op basis van dPi-2013) aan Woonkracht10 toegekende borgingsplafond is per 2015 nog € 64 miljoen ruimte beschikbaar. Dit bedrag is toereikend voor het onder borging aantrekken van de DAEB-financieringsbehoefte voor 2015. Op basis van de dPi 2014 zal het borgingsplafond worden aangepast. Dan zal blijken of de financieringsbehoefte voor 2015 kan worden ingevuld.

INTERNE RISICOKWALIFICATIE WSW

Het WSW heeft in 2014 inzage gegeven in de methodiek die zij hanteert bij de interne risicokwalificatie van corporaties. Zij hanteert hiertoe een lijst van 24 geïdentificeerde business risks. Het (eind) resultaat van deze risicokwalificatie wordt bekendgemaakt bij/na de jaarlijkse beoordeling van de betreffende corporatie. Ter voorbereiding van het jaarlijkse gesprek met haar accountmanager bij het WSW zal Woonkracht10 zich zelf een oordeel vormen over haar score/beleid met betrekking tot deze business risks.

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 derivatentransac-

ties. 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 heeft zich op dit onderwerp juridisch laten ondersteunen door Allen & Overy en voldoet aan de regelgeving.

VERANTWOORDING 2014**TREASURYCOMMISSIE**

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de bestuurder, de manager Financiën, een medewerker Planning & Rapportage en een externe treasuryspecialist. De treasurycommissie is in 2014 drie maal bijeen gekomen. Jaarlijks wordt het treasurystatuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. De concern-controller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert hierover onafhankelijk aan het bestuur.

Ter voorbereiding op de treasurycommissie wordt een uitgebreide treasuryrapportage opgesteld waarin onder andere een geactualiseerde liquiditeitsprognose, ontwikkeling financieringssaldo, borgingsplafond WSW, renterisico, portefeuillerisico, duration, financiering per verhuureenheid, WSW beoordeling, ICR, Solvabiliteit, dekkingsratio, DSCR, Loan to Value aan bod komen. Op grond van deze rapportage worden, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasurystatuut, acties ondernomen.

TRANSACTIES 2014

Op 28 april is een fixe lening aangetrokken met een hoofdsom van € 20 miljoen bij Nationale Nederlanden Levensverzekering N.V.. Storting heeft op 2 juni 2014 plaatsgevonden.

RISICOBEBEERSING

- **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 treasurystatuut is een maximale norm van 15% opgenomen. Op basis van de prognose uit het treasury jaarplan 2015 wordt deze norm de komende jaren niet overschreden.

- **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 en 2014 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 ten aanzien van de rating zijn opgenomen in het treasurystatuut. Het risico dat Woonkracht10 hierin loopt wordt daardoor beperkt.

- **Liquiditeitsrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woonkracht10 beperkt deze risico's enerzijds door het aanhouden van financiële buffers (zie hieronder) en door een goede spreiding van de vervalkalender van de leningportefeuille.

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 € 1,5 miljoen ultimo 2014).
- Om te kunnen voldoen aan financiële verplichtingen vanwege Margin Calls derivaten, terugkoopverplichtingen vanuit verkopen onder voorwaarden en obligoverplichtingen waarop het WSW een beroep zou kunnen doen (€ 11.583.000 ultimo 2014), moet te allen tijde kunnen worden beschikt over een bedrag van € 15 miljoen ofwel in liquiditeiten ofwel in een niet opzegbare kredietfaciliteit.

Het totaal van de liquiditeitsbuffer (banktegoed en kredietfaciliteiten) bedraagt ultimo 2014 circa € 43,5 miljoen. Dit is nog exclusief het niet benutte deel van het faciliteringsvolume WSW van € 64,1 miljoen ultimo 2014. Hierbij moet worden opgemerkt dat de kredietfaciliteit van € 15 miljoen bij de BNG (€ 5 miljoen vanaf 1-1-2015) wederzijds dagelijks opzegbaar is.

AANGETROKKEN LENINGEN

In 2014 zijn 3 leningen gestort met een totale hoofdsom van € 37 miljoen. Een fixe lening (hoofdsom € 10 miljoen) is al in 2012 aangetrokken. In 2013 is een rollover-lening aangetrokken (hoofdsom € 7 miljoen). In 2014 is een fixe lening aangetrokken met een hoofdsom van € 20 miljoen.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Binnen het treasurybeleid van Woonkracht10 dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut zullen geen nieuwe derivatentransacties meer worden aangegaan met uitzondering van de eventuele afhandeling van bestaande derivatenovereenkomsten.

Woonkracht10 heeft een deel van haar toekomstige renterisico's afgedekt door het aantrekken van payer swaps. Dit 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. Hierdoor worden de renterisico's over meerdere jaren gereduceerd en wordt het renteniveau vastgelegd. Voor alle swaps is onderliggende financiering tot einde looptijd aangetrokken.

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 2014 in beeld gebracht.

Dealcode	Hoofdsom	Tegenpartij	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 31/12/2014 (incl. opgelopen rente)	Marktwaaarde 31/12/2014 (bij 2% rentedaling)
IRS0000050	5.000.000	AAB	4,0250%	EUR 6M	05-10-2006	05-10-2016	-383.464	-546.514
IRS0000087	5.000.000	AAB	3,8375%	EUR 6M	01-08-2008	05-08-2017	-542.969	-820.672
IRS0000327	5.000.000	AAB	4,7775%	EUR 3M	02-11-2009	02-11-2015	-234.117	-314.980
IRS0000451	7.000.000	ING	4,5550%	EUR 3M	03-08-2009	01-08-2016	-627.707	-856.733
IRS0000452	7.000.000	RABOBANK	4,6210%	EUR 3M	03-05-2010	02-05-2019	-1.556.984	-2.259.926
IRS0000541	7.000.000	AAB	4,0350%	EUR 6M	01-03-2012	02-03-2020	-1.548.350	-2.380.023
IRS0000637	10.000.000	DEUTSCHE_B	3,5670%	EUR 6M	01-10-2012	01-10-2020	-1.888.700	-3.196.526
IRS0000638	10.000.000	RABOBANK	3,6850%	EUR 6M	01-04-2013	01-04-2021	-2.278.584	-3.723.794
Totalen	56.000.000		4,075%				-9.060.874	-14.099.168

Dealcode	Hoofdsom	CSA/OFD	Threshold	Marktwaaarde 31/12/2014 (incl. opgelopen rente)	Marktwaaarde 31/12/2014 (bij 2% rentedaling)
ABN AMRO	22.000.000	CSA	€ 5 mln.	-2.708.899	-4.062.189
Deutsche Bz	10.000.000	CSA	€ 5 mln.	-1.888.700	-3.196.526
ING	7.000.000			-627.707	-856.733
Rabobank	17.000.000	OFD	€ 4,5 mln.	-3.835.568	-5.983.719
Totalen	56.000.000			-9.060.874	-14.099.168

De marktwaarde van de portefeuille bedroeg ultimo 2014 bijna € 9,1 miljoen negatief. Per 31 december 2014 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 2014 € 4,1 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 markttrente en de in de lening overeengekomen basisrente) te worden betaald. Dit levert Woonkracht10 een mogelijk liquiditeitsrisico op. Vanaf een jaar voordat de MTC kan worden uitgeoefend dient Woonkracht 10, op basis van de Beleidsregels Financiële Derivaten, een liquiditeitsbuffer aan te houden ter grootte van de marktwaarde van de swap, gebaseerd op een rente, die 2% lager ligt dan de markttrente van dat moment.

De swap valt onder een ISDA contract. Bovendien is een Credit Support Annex (CSA) overeengekomen, die er in voorziet dat er (tweezijdig) marktwaarde-verrekening plaatsvindt boven een drempelbedrag (Threshold) van € 5 miljoen. De marktwaarde bedroeg eind 2014 € 3,2 miljoen bij een -2% rente scenario, waardoor er geen liquiditeitsbuffer aangehouden hoeft te worden.

• **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, door Rabobank 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 € 1,5 miljoen aangehouden te worden (€ 6 miljoen -/- € 4,5 miljoen).

BASISRENTLENINGEN

Woonkracht10 heeft de volgende basisrenteleningen in haar portefeuille:

Dealcode	Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Basisrente	Krediet- opslag	Opslag- herziening	Marktwaarde 31-12-2014
LBBT003538	BNG bank	15.000.000	3-9-2012	1-9-2056	3,455%	0,36%	1-9-2017	-9.196.000
LBBT004008	BNG bank	10.000.000	2-5-2014	2-5-2044	2,699%	0,80%	2-5-2019	-3.148.000
		25.000.000						-12.344.000

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. Woonkracht10 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.

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					
			beginsdatum	Einddatum		2015	2016	2017	2018	2019	2020
IRS0000050	AAB	Payer	05-10-2006	05-10-2016	4,02500%	-5.000	0	0	0	0	0
LBBT001978	BNG BANK	Variabel	06-11-2007	05-10-2016	EUR 6M	5.000	0	0	0	0	0
IRS0000451	ING	Payer	03-08-2009	01-08-2016	4,55500%	-7.000	0	0	0	0	0
LBBT003851	BNG BANK	Vast	01-11-2011	01-08-2016	EUR 3M	7.000	0	0	0	0	0
IRS0000327	AAB	Payer	02-11-2009	02-11-2015	4,77750%	0	0	0	0	0	0
LBBT003852	BNG BANK	Vast	02-11-2011	02-11-2015	EUR 3M	0	0	0	0	0	0
IRS0000452	RABOBANK	Payer	03-05-2010	02-05-2019	4,62100%	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000	0	0
LBBT004200	NWB BANK	Variabel	02-08-2012	02-05-2019	EUR 3M	7.000	7.000	7.000	7.000	0	0
IRS0000637	DEUTSCHE_B	Payer	01-10-2012	01-10-2020	3,56700%	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	0
LBBT004199	BNG BANK	Vast	01-10-2012	01-10-2020	EUR 6M	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0
IRS0000638	RABOBANK	Payer	01-04-2013	01-04-2021	3,68500%	-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
IRS0000087	AAB	Payer	01-08-2008	05-08-2017	3,83750%	-5.000	-5.000	0	0	0	0
LBBT005088	BNG BANK	Vast	05-02-2014	07-08-2017	EUR 6M	5.000	5.000	0	0	0	0
IRS0000541	AAB	Payer	01-03-2012	02-03-2020	4,03500%	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000	0
LBBT005156	BNG BANK	Vast	28-02-2014	02-03-2020	EUR 6M	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	0

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 2014	€ 83.871
Omzet 2014.....	€ 6.000
Resultaat 2014.....	€ 126.274 -/-
Significante transacties 2014.....	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 2014	€ 50.868
Omzet 2014.....	€ 1.756.000
Resultaat 2014.....	€ 126.049 -/-
Significante transacties 2014.....	Teruglevering van 16 woningen aan de Koninginneweg naar Woonkracht10 voor € 672.000.

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
Opheffingsdatum	17 december 2014
Significante transacties 2014.....	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 2014.....	Stichting Woonkeus Drechtsteden verzorgde de woonruimte- verdeling 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
 Opheffingsdatum 6 maart 2014
 Significante transacties 2014..... n.v.t.

6. KONINGSHOF ZWIJNDRECHT V.O.F.

Vennoten/bestuurders Forta Ontwikkeling bv (50%)/Kanters Projectontwikkeling bv (50%)
 Directie D. Aldenhoven/J. van Zomeren
 Doelstelling Ontwikkelen en realiseren van de Koningshof-locatie te Zwijndrecht en het kopen en verkopen van de 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 2014 € 460.468 -/
 Omzet 2014..... € 0
 Resultaat 2014..... € 28.358 -/
 Significante transacties 2014..... 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
 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 2014 € 2.275.810
 Omzet 2014..... € 112.880
 Resultaat 2014..... € 578.586 -/
 Significante transacties 2014..... n.v.t.

7.6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

(bedragen x € 1.000)

7.6.1 Huuropbrengsten

	2014	2013
Te ontvangen netto huren	68.462	65.530
Af: huurderwing	-662	-760
	67.800	64.770

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2013 toegenomen met € 2,9 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de huurstijging per 1-7-2013 à 4% tot 6,5% en de huurverhoging per 1-7-2014 van 2,5% tot 6,5%, opgeleverde nieuwbouw-complexen, toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen. De huurderwing is met € 98.000 afgenomen.

7.6.2 Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.592	6.499
Af: af te rekenen servicekosten	-1.749	-894
Af: derving	-65	-102
	4.779	5.503

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	124	179
Egalisatie bijdrage regiokopkosten	1	3
	125	182

7.6.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2014	2013
Resultaat reguliere verkopen bestaand bezit	2.182	727
Resultaat vanuit verkopen onder voorwaarden (terug- en doorverkoop)	-35	-60
Resultaat verkopen nieuwbouw		243
	2.147	910
Verkopen bestaand bezit		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.787	800
Boekwaarde	-585	-9
Verkoopkosten	-21	-63
Resultaat verkopen bestaand bezit	2.182	727

In 2014 zijn van het bestaand bezit 23 woningen verkocht aan particulieren (2013: 7). Daarnaast zijn 47 huurwoningen verkocht onder voorwaarden (2013: 70). Het resultaat hiervan wordt rechtstreeks verwerkt via het eigen vermogen. Tenslotte zijn 8 woningen in 2014 teruggekocht (2013: 15) en 12 weer onder voorwaarden verkocht (2013: 12).

Verkopen nieuwbouw		
Projectopbrengsten		4.630
Projectkosten		-4.387
Resultaat projecten		243
Het resultaat kan als volgt gespecificeerd worden per project:		
Koninginneweg		15
Vorrinklaan		227
		243

7.6.5 Geactiveerde productie eigen bedrijf

Aan projecten toegerekende interne uren	453	445
---	-----	-----

7.6.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	126	131
Beheervergoedingen	2	36
Erfpachtscanon	97	102
Diversen	40	43
	266	312

BEDRIJFSLASTEN

(bedragen x € 1.000)

7.6.7 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Sociaal vastgoed in exploitatie		
- woningen en woongebouwen	12.986	12.586
- onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.283	1.256
- overige zaken	62	61
	14.330	13.904
Commercieel vastgoed in exploitatie		
- woningen en woongebouwen	613	613
- onroerende zaken, niet zijnde woningen	33	31
	646	644
Activa ten dienste van de exploitatie	1.016	760
	15.992	15.307

De belangrijkste mutaties ten opzichte van vorig verslagjaar zijn:

- geheel afgeschreven (met name installaties en inrichting)	€ -129.000
- investeringen nieuwbouw.....	€ 229.000
- investeringen verbeteringen en renovaties	€ 358.000
- desinvesteringen verkopen	€ -29.000
- extra afschrijvingen door transformatie	€ 209.000
- overige mutaties.....	€ 47.000
	<u>€ 685.000</u>

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

7.6.8 Overige waardeveranderingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2014	2013
Waardeveranderingen als gevolg van minimumwaarderingsregel		
Sociaal vastgoed:		
- PMC Hendrik-Ido-Ambacht	1.243	-2.169
Commercieel vastgoed:		
- PMC Alblasserdam	-270	-56
- PMC Papendrecht	398	-66
- PMC Zwijndrecht	135	528
Eigen kantoorpand Papendrecht	633	
Eigen kantoorpand Alblasserdam	371	
kantoorpand Zwijndrecht	302	
	2.812	-1.763

In het sociale vastgoed wordt er in de PMC Hendrik-Ido-Ambacht afgeboekt vanwege de bedrijfswaarde.

Bij het commercieel vastgoed is voor de PMC Alblasserdam een deel van afboekingen in jaren teruggenomen en in de PMC Papendrecht is een extra afboeking gedaan. In de PMC Zwijndrecht is een extra afboeking van € 1.228.000 gedaan vanwege de onrendabele investering vanuit het commerciële vastgoed in ontwikkeling. Ook is in deze PMC een eerdere afwaardering op de post 'woningen in ontwikkeling bestemd voor verkoop' van € 1.093.000 weer teruggenomen omdat deze woningen in exploitatie zijn genomen.

7.6.9 Erfpacht

	10	3
--	----	---

Voor één complex in Zwijndrecht is al jaren een erfpachtcanon verschuldigd. In 2014 is daar een complex in Papendrecht bij gekomen.

7.6.10 Lonen en salarissen, Sociale lasten en Pensioenlasten

(bedragen x € 1.000)

	2014	2013
Brutoloon	5.705	6.028
Kosten ingehuurd personeel	349	123
Ontvangen ziekengelden	-34	-14
Subtotaal lonen en salarissen	6.021	6.137
Sociale lasten	950	914
Pensioenpremies	1.066	1.137
Totaal personeelskosten	8.036	8.188

De daling van de brutosalariissen met € 323.000 (-5,4%) wordt veroorzaakt door

- € 39.600 hoger als gevolg van periodieke verhogingen
- € 401.800 lager als gevolg van formatie-afname o.b.v. het gewogen gemiddelde aan formatieplaatsen over 2014
- € 12.900 lager als gevolg van met name mutatie in verlofverplichting en lagere beëindigingsvergoedingen
- € 51.000 hoger als gevolg van mutaties in overuren, bereikbaarheidsdienst en eindejaarsuitkering.

Na doorbelasting van personeel, intern of aan derden, bedragen de totale personeelskosten per saldo:		
Bruto personeelskosten	8.036	8.188
Vergoedingen derden	-2	-36
Vergoedingen servicekosten	-126	-131
Doorbelast aan projecten	-453	-445
Doorbelast aan onderhoud	-331	-390
Netto personeelskosten	7.124	7.185

7.6.11 Onderhoudslasten

Reparatieonderhoud	2.815	3.283
Mutatieonderhoud	2.477	3.855
Planmatig onderhoud	7.376	7.419
	12.667	14.558
Af: loonkosten eigen dienst	-331	-390
Af: doorberekening beheerwoningen		-6
	12.337	14.162

7.6.12 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

(bedragen x € 1.000)

	2014	2013
Koninginneweg, de Royaen	460	191
Koningshof	22	5
Overige projecten	9	11
De Rank / Lindelaan	2	2
Koninginneweg, algemeen		214
Zonnestein / Eemstein, afwaardering onverkochte woningen		114
Bochanen		18
Wielzaete		8
Dam 143		-77
	492	485

7.6.13 Leefbaarheid

Leefbaarheid	256	300
--------------	-----	-----

7.6.14 Lasten servicecontracten

Servicekosten	4.731	5.429
---------------	-------	-------

7.6.15 Overige bedrijfslasten

(bedragen x € 1.000)

	2014	2013
De overige bedrijfslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Overige personeelskosten	238	435
Huisvestingskosten	391	408
Bestuurskosten	112	91
Algemene kosten	1.929	1.793
Beheerkosten	2.670	2.728
Belastingen	4.511	4.438
Verzekeringen	216	158
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	2.281	2.529
Verhuurderheffing	5.281	210
Diverse overige bedrijfslasten	2.758	706
	17.717	10.769

De overige bedrijfslasten zijn in 2014 met € 6,9 miljoen gestegen ten opzichte van 2013. Voor € 5,1 miljoen wordt deze stijging veroorzaakt door de verhuurdersheffing en voor € 2 miljoen als gevolg van kosten voor de reorganisatie. De bijdrageheffing voor saneringssteun was in 2014 € 0,25 miljoen lager dan in 2013.

Onder algemene kosten zijn de volgende accountantshonoraria verantwoord:		
Onderzoek van de jaarrekening	75.184	67.781
Andere controleopdrachten	25.337	7.018
Adviesdiensten op fiscaal terrein	45.055	28.951
Andere niet-controlediensten	72.108	20.020
	217.684	123.770

De stijging ten opzichte van 2013 wordt vooral veroorzaakt door: uitbreiding werkzaamheden dVi en meerwerk (andere controleopdrachten), afwikkeling VOC (Fiscaliteit), nagekomen kosten 2013 geboekt in 2014 (€ 20.000), integriteitsonderzoek en reorganisatie € 47.000 (andere niet-controlediensten).

7.6.16 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2014	2013
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	20	-1.252
Dit bedrag is als volgt opgebouwd		
waardeverandering 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'	88	-2.737
waardeverandering 'Terugkoopverplichting onder voorwaarden'	-52	1.566
correctie voorgaande jaren vanwege terugkoop in boekjaar	-16	-81
	20	-1.252

7.6.17 Waardeveranderingen financiële vaste activa

Afwaardering certificaten WIF	-892	-858
-------------------------------	------	------

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

7.6.18 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente subsidies	5	10
Rente toegerekend aan projecten		136
Rente leningen u/g	219	268
Rente rekening-courant	58	132
Overige rentebaten	12	164
	293	710

In 2014 is geen rente toegerekend aan projecten (in 2013: 2,90%).

7.6.19 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente geldleningen en derivaten	12.538	13.035
Rente egalisatierekening	7	15
Afkoopsom swap ABN/AMRO		2.895
Overige rentelasten	128	48
	12.672	15.994

7.6.20 Belastingen

(bedragen x € 1.000)

	2014	2013
Jaarschijf 2012		1.904
Jaarschijf 2013		1.094
Mutatie belastinglatenties	4.558	-3.331
	4.558	-333

	(x € 1.000)
De acute VPB last over 2014 is als volgt bepaald:	
Resultaat volgens jaarrekening	€ 4.316
Bij: vennootschapsbelasting	€ -4.558
Bij: lagere fiscale afschrijvingen	€ 6.497
Bij: waardeveranderingen MVA/VB/VOV worden fiscaal niet overgenomen	€ 2.791
Bij: saneringsheffing is fiscaal geen last.....	€ 2.281
Bij: niet aftrekbare kosten	€ 20
Af: verschillen onderhoud	€ 380
Af: renovaties (70% te verantwoorden als fiscale last).....	€ -7.767
Af: deelnemingsvrijstelling	€ 179
Af: lager resultaat op verkopen / naar HIR	€ -2.510
Af: BWS is fiscaal geen opbrengst / rente geen last.....	€ -120
Af: afschrijving op disagio leningportefeuille	€ -265
Fiscaal resultaat.....	€ 1.244
Af: verrekening verlies 2013.....	€ -1.244
Belastbaar bedrag	<u>€ -</u>

De acute last over 2014 is derhalve € 0.

7.6.21 Resultaat deelnemingen

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f.		1.353
Stadsherstel Drechtsteden nv	-179	-14
	-179	1.339

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 Burge-meester de Bruinelaan 97, 3331 AC Zwijndrecht.

7.7.3 Werknemers

Per 31 december 2014 zijn er 125 medewerkers (2013: 139) in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 106,5 fte (2013: 117,8). Dit betreft voor circa 39% Centraal Kantoor, 13% vestiging Alblasterdam, 18% vestiging Papendrecht en 29% vestiging Zwijndrecht. Voor nadere detaillering wordt verwezen naar het overzicht in het jaarverslag onder hoofdstuk 4.4 Personeel.

7.7.4 Beloning van het bestuur en honorering commissarissen

Bestuurders 2014

	B. Meijering
Beloning	€ 152.961
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ 4.500
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn ^{**1}	€ 35.863
Functie	voorzitter bestuur
Duur van het dienstverband	01-01/31-12
Omvang van het dienstverband	voltijds
In het boekjaar uitgekeerd wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.
Tijdens het dienstverband beklede functies	voorzitter bestuur
Jaar van beëindiging dienstverband	

^{**1} In dit totaalsaldo is een bedrag van € 6.249 OVP/VPL premie opgenomen.

Honorering commissarissen

	H.J. Touw	M.M. Meulman	A.M. van der Hoek-Kaaijk	P. Rutte	W.M. Schonewille
Beloning	€ 12.375	€ 8.250	€ 8.250	€ 8.250	€ 8.250
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ 67	€ -	€ -	€ -	€ -
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 boekjaar uitgekeerd wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Tijdens dienstverband beklede functies	-	-	-	-	-
Jaar van beëindiging dienstverband	2014	-	2014	-	-

Op basis van het omvang van het aantal verhuureenheden van Woonkracht10 en de gemeentegrootte van de gemeente Zwijndrecht is Woonkracht10 voor het jaar 2014 ingedeeld in klasse G. Hierbij geldt een WNT-maximum van € 167.000 voor de Bestuurder, € 12.525 voor de Voorzitter van de Raad van Commissarissen en € 8.350 voor de leden van de Raad van Commissarissen voor het jaar 2014. De Bestuurder valt onder het overgangsrecht en de beloning bedraagt maximaal de bezoldiging van het jaar 2013, zijnde € 197.110.

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 verstrekt geen leningen of garanties aan het personeel.

7.7.7 Verzekering

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

7.8 ENKELVOUDIGE JAARREKENING

7.8.1 Balans (enkelvoudig) per 31 december 2014 - voor resultaatbestemming

(bedragen x € 1.000)

PASSIVA	ref.	31-12-2014	31-12-2013
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves		116.268	108.704
Resultaat boekjaar		4.316	2.854
		120.583	111.559
EGALISATIEREKENING			
		41	160
VOORZIENINGEN			
Voorziening latente belastingverplichtingen		2.856	2.975
Voorziening reorganisatiekosten		1.016	
Overige voorzieningen		1.046	1.432
		4.917	4.407
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen overheid		2.339	2.388
Leningen kredietinstellingen		266.510	265.615
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		60.093	53.855
Waarborgsommen		32	29
		328.973	321.887
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	7.8.4.6	3.211	
Schulden aan leveranciers	7.8.4.6.1	3.292	8.193
Schulden aan groepsmaatschappijen			
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.8.4.6.2	506	1.017
Overige schulden	7.8.4.6.3	1.409	685
Aflossingsverplichting komend boekjaar		39.155	35.678
Overlopende passiva	7.8.4.6.4	9.251	9.999
		56.824	55.571
TOTAAL PASSIVA		511.339	493.584

7.8.2 Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) 2014

(bedragen x € 1.000)

	ref.	2014	2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten		67.800	64.770
Opbrengsten servicecontracten		4.779	5.503
Overheidsbijdragen		125	182
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	7.8.5.1	1.723	422
Geactiveerde Productie eigen bedrijf		453	445
Overige bedrijfsopbrengsten	7.8.5.2	275	322
Totaal bedrijfsopbrengsten		75.156	71.643
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		15.992	15.307
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille		2.812	-1.763
Erfpacht		10	3
Lonen en salarissen		6.021	6.137
Sociale lasten		950	914
Pensioenlasten		1.066	1.137
Onderhoudslasten		12.337	14.162
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	7.8.5.3	2	73
Leefbaarheid		256	300
Lasten servicecontracten		4.731	5.429
Overige bedrijfslasten	7.8.5.4	17.713	10.7622
Totaal bedrijfslasten		61.888	52.462
Bedrijfsresultaat		13.268	19.181
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		20	-1.252
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-892	-858
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.8.5.5	381	804
Rentelasten en soortgelijke kosten		-12.672	-15.994
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		105	1.881
Belastingen	7.8.5.6	4.516	-341
Resultaat deelnemingen	7.8.5.7	-305	1.314
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN		4.316	2.854

7.8.3 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 voorname 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).

ACTIVA

(bedragen x € 1.000)

7.8.4 Toelichting op de enkelvoudige balans

	31-12-2014	31-12-2013
7.8.4.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.8.4.1.1	
Saldo begin boekjaar	10.759	8.248
Bij: investeringen	15.305	17.095
Af: opgeleverde nieuwbouw	-14.215	-14.566
opgeleverde renovatieprojecten		
opgeleverde verwerving en verbouwing vestigingskantoren	-1	-18
Saldo einde boekjaar	11.848	10.759
Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:		
- Fazant- en Leeuwerikplein (Zwijndrecht)	3.840	6
- Boerderij Randweg (Alblasserdam)	2.218	825
- Busstrooklocatie (Papendrecht)	1.596	22
- Oude Mavo fase 1 en 2 (Alblasserdam)	872	832
- De Royaen (Zwijndrecht)	713	
- Nicolaas Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	698	547
- Nicolaas Maesstraat renovatie (Zwijndrecht)	649	22
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	537	537
- Meerdervoort (Zwijndrecht)	131	26
- Nicolaas Beetsstraat (Alblasserdam)	113	23
- IJsvogelplein (Zwijndrecht)		3.889
- Constantijn Huygenslaan (Papendrecht)		3.803
- Lelstraat - Zeilmakerstraat (Alblasserdam)		116
- Overige projecten	480	1105
	11.848	10.759

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.8.4.2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7.8.4.2.1	
Forta Vastgoed bv	84	210
Saldo einde boekjaar	84	210
Saldo begin verslagjaar	210	235
(Des)investeringen		
Resultaten verslagjaar	-126	-25
Saldo einde verslagjaar	84	210

Overige langlopende vorderingen	7.8.4.2.2	
Bijdrage regiokopkosten		1
		1

7.8.4.3 VOORRADEN		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.8.4.3.1	
Zonnestein / Eemstein (Zwijndrecht)		1.737
Wipmolen (Alblasserdam)	862	854
	862	2.591

7.8.4.4 VORDERINGEN		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.8.4.4.1	
r/c Forta Vastgoed		4
r/c Forta Beheer BV		70
r/c Forta Ontwikkeling	1.798	3.459
	1.798	3.533

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.8.4.5 LIQUIDE MIDDELEN		
Kassen	3	7
Rekening-courant Rabobank	41	61
Rekening-courant ING Bank	4.186	443
Rekening-courant BNG	2.163	8.176
Overige spaarrekeningen en deposito's	25.017	5.037
Direct opeisbaar	31.411	13.724
Depot Margin calls		
Kruisposten	7	6
	31.417	13.730

PASSIVA

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.8.4.6 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	7.8.4.6.1 3.292	8.193
7.8.4.6.2 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN		
Loonheffing	230	256
Omzetbelasting	275	761
	506	1.017
7.8.4.6.3 OVERIGE SCHULDEN		
Afrekening servicekosten	1.324	679
Af te dragen pensioenpremies	2	
Diversen	82	6
	1.409	685
7.8.4.6.4 OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	6.285	6.306
Vooruitontvangen huren	1.261	1.072
Vooruitontvangen huurtoeslag		
Ongerealiseerde resultaten verkopen bezit	1.027	1.564
Reservering verlofdagen	263	367
Overige bedragen	415	689
	9.251	9.999

7.8.5 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
7.8.5.1 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Resultaat reguliere verkopen bestaand bezit	1.758	481
Resultaat vanuit verkopen onder voorwaarden (terug- en doorverkoop)	-35	-60
Resultaat verkopen nieuwbouw		
	1.723	422

7.8.5.2 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	126	131
Vergoeding personeel deelnemingen	10	10
Vergoeding beheerwoningen	2	36
Erfpachtscanon	97	102
Diversen	40	43
	275	322

BEDRIJFSLASTEN

7.8.5.3 BIJZONDERE WAARDEVERANDERINGEN VAN VLOTTENDE ACTIVA		
Zonnestein / Eemstein, afwaardering onverkochte woningen		114
Bochanen		18
Wielzaete		8
Dam 143		-77
Busstrook		
Overige projecten	2	11
	2	73

7.8.5.4 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
Overige personeelskosten	238	435
Huisvestingskosten	391	408
Bestuurskosten	112	91
Algemene kosten	1.924	1.786
Beheerkosten	2.666	2.721
Belastingen	4.511	4.438
Verzekeringen	216	158
Bijdrageheffing CFV	7.561	2.739
Diverse overige bedrijfslasten	2.758	706
	17.713	10.762

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2014	31-12-2013
Onder algemene kosten zijn de volgende accountants honoraria verantwoord:		
Onderzoek van de jaarrekening	72	64
Andere controleopdrachten	25	7
Adviesdiensten op fiscaal terrein	45	29
Andere niet-controlediensten	72	20
	214	120

7.8.5.5 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

Rente subsidies	5	10
Rente toegerekend aan projecten		136
Rente leningen u/g	219	268
Rente rekening-courant	146	226
Overige rentebaten	12	164
	381	804

7.8.5.6 BELASTINGEN

Jaarschijf 2012		1.904
Jaarschijf 2013		1.086
Jaarschijf 2014	-42	
Mutatie actieve belastinglatenties	4.558	-3.331
	4.516	-341

7.8.5.7 RESULTAAT DEELNEMINGEN

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f.		1.353
Forta Vastgoed bv	-126	-25
Stadsherstel Drechtsteden nv	-179	-14
	-305	1.314

Zwijndrecht, 12 mei 2015

Zwijndrecht, 12 mei 2015

BESTUUR:

RAAD VAN COMMISSARISSEN:

Ben Meijering
voorzitter bestuur

drs. E.J. Roest,
voorzitter

ir. A.H. van der Kooij

drs. M.M. Meulman

drs. P. Rutte

mr. W.M. Schonewille



OVERIGE GEGEVENS

8. OVERIGE GEGEVENS

8.1 STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

> OVERIGE GEGEVENS

Het geconsolideerde jaarresultaat bedraagt € 4.316.000 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 NEVENVESTIGINGEN

> OVERIGE GEGEVENS

Vestiging Alblasserdam
Cortgene 14
2951 ED Alblasserdam

Vestiging Papendrecht
Schooldwarsstraat 48
3351 AT Papendrecht

Vestiging Zwijndrecht
Rotterdamseweg 70-72
3332 AK Zwijndrecht