

WOON
KRACHT
10

Jaarstukken2015Jaarstukken20
2015Jaarstukken2015Jaarstukk
gJaarstukken2015Jaarstukken2
kenJaarstukken2015Jaarstukk
Jaarstukken2015Jaarstukken20
2015Jaarstukken2015Jaarstukk
stukken2015Jaarstukken2015Ja



Inhoudsopgave jaarverslag

1	Woonkracht10: werken vanuit onze missie	6
2	Kwaliteit van de woningen	7
2.1	Kenmerken van de voorraad	7
2.2	Strategisch voorraadbeheer	8
2.3	Onderhoud	8
2.4	Kwaliteitsverbetering woningen	10
2.5	Nieuwbouw	10
2.6	Duurzaamheid en energiebesparing	11
2.7	Verkoop	11
2.8	Verdeling daeb en niet-daeb	12
2.9	Toekomst	12
3	Verhuur van de woningen	13
3.1	Voorrang voor de primaire doelgroep	13
3.2	Woonruimteverdeling	14
3.3	Huurprijsbeleid	15
4	Betrekken van bewoners en stakeholders bij beleid en beheer	17
4.1	De CombiRaad	17
4.2	Bewonerscommissies	17
4.3	Stakeholders	17
5	Leefbaarheid.....	19
5.1	Doe Mee locaties	19
5.2	Overlast en bemiddeling	20
5.3	Inbraakpreventie	20
5.4	Onrechtmatige bewoning	20
6	Wonen en zorg	21
6.1	Veranderende vraag	21
6.2	Zorgboerderij voor WoonCadans	21
6.3	Renovatie twee mindervalide woningen in Zwijndrecht	21
6.4	Toekomst	21
7	Kwaliteit van dienstverlening	22
7.1	Verbeteracties	22
7.2	Woonkracht10 scoort 7,2 op Aedes benchmark	23
7.3	Klachtenmanagement stroomlijnen	23
7.4	Nieuw bedrijfsinformatiesysteem	23
7.5	Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid	24
8	Personeel en organisatie	25
8.1	Organogram	25
8.2	Slimmer Werken	25

8.3	Werk-naar-werk-traject Brooklyn	25
8.4	Duurzame bedrijfsvoering	26
8.5	Gezamenlijk duurzaamheidsdoel	26
8.6	Instroom, doorstroom, uitstroom	26
8.7	Arbeidsomstandigheden	27
8.8	Ziekteverzuim	27
8.9	Opleidingen en trainingen	27
8.10	Ondernemingsraad	28
8.11	Facts & Figures	28
8.12	Kengetallen	29
8.13	Financiële continuïteit	31
8.14	Communicatie	31
9	Governance	33
9.1	Bericht van de raad van commissarissen	33
9.2	Verslag van de raad van commissarissen	34
9.3	Samenstelling raad van commissarissen	36
9.4	Onafhankelijkheid en integriteit	39
9.5	Deskundigheid en samenstelling	39
9.6	Remuneratiecommissie	40
9.7	Auditcommissie	40
9.8	Honorering raad van commissarissen	41
9.9	Beloning van het bestuur	41
9.10	Gegevens van de leden van de raad van commissarissen per 31 december 2015	41
10	Interne beheersing, risicomanagement en risicobereidheid	44
10.1	Algemeen statement over de risicobereidheid van Woonkracht10	44
10.2	Beheersing van risico's	44
10.3	Interne controle	46
10.4	In control statement (ICS)	47
10.5	Identificatie en beheersing van toekomstige risico's	47
11	Jaarrekening	49
11.1	Jaarcijfers 2015	49
11.2	Balans (geconsolideerd) per 31 december 2015 – voor resultaatbestemming	50
11.3	Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) over 2015	52
11.4	Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2015 volgens de directe methode	53
11.5	Waarderingsgrondslagen	55
11.5.1	Algemeen	55
11.6	Toelichting op de geconsolideerde balans	69
11.7	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	94
11.8	Overige informatie over de geconsolideerde jaarrekening	100

11.9	Enkelvoudige jaarrekening	102
12	Overige gegevens	110
12.1	Statutaire resultaatbestemming	110
12.2	Gebeurtenissen na balansdatum	110
12.3	Controleverklaring	111

Nog meer Thuis Geven

Voor Woonkracht10 was 2015 geen gemakkelijk jaar. Dit gold voor onze medewerkers en voor onze klanten. Ons transformatieprogramma Thuis Geven legde veel druk op de werkorganisatie waardoor we vooral intern gericht waren. In 2015 sloten we onze vestigingen en veranderden we in een organisatie die vanuit één centraal punt werkt. Woonkracht10 werkt nu volgens het click-call-face principe: veel zaken kunnen klanten digitaal regelen en uiteraard zijn we er altijd voor mensen die aanvullende vragen hebben, telefonisch of face-to-face.

Thuis Geven houdt ook in dat we kwalitatief goede en betaalbare woningen willen bieden in leefbare straten en buurten. We zijn er voor de klanten die ons echt nodig hebben omdat ze op de vrije woningmarkt niet terecht kunnen. Eind 2015 was het transformatieprogramma nog niet afgerond.

Vooraf onze bereikbaarheid en het correct en goed beantwoorden van klantvragen waren punten van zorg. Hierbij speelde mee dat onze nieuwe automatisering niet meteen vlekkeloos werkte en het Service Center opstartproblemen kende. Ook in 2016 moet nog veel gebeuren om van Woonkracht10 de gewenste geoliede machine te maken die vanuit één kantoor de klanten zo goed mogelijk bedient.

Meer Thuis Geven is ons doel in 2016. We volgen samen met onze medewerkers de koers die we hebben uitgestippeld. Medewerkers die zich minder thuis voelen binnen onze nieuwe organisatie bieden we een zorgvuldig traject naar ander werk. Daarnaast geven we iedere medewerker de kans om zich te ontwikkelen in zijn of haar loopbaan. Ook blijven we ze opleiden om alle nieuwe processen goed in de vingers te krijgen. In 2016 moet onze dienstverlening weer op orde komen. De jaren erna bouwen we verder. Dit blijft een proces dat in onze vernieuwde organisatie tijd nodig heeft.

Onze klant is digitaal geworden. Daarnaast blijft hij of zij natuurlijk een mens net als wij. Dat houden we altijd in gedachten en we benaderen onze klanten dus ook zo. De drie onderdelen van ons click-call-face concept staan meer naast elkaar in plaats van opvolgend. Ze zijn alle drie even belangrijk in onze dienstverlening en geven Woonkracht10 een menselijk gezicht. Efficiënt werken blijft belangrijk, maar mag niet ten koste gaan van onze service. We laten onze dienstverlening daarom uitgebreid onderzoeken en pakken verbeterpunten aan. Deze metingen blijven we op gezette tijden uitvoeren om voortdurend voeling te houden met de klantbeleving over ons werk.

Woonkracht10 zoekt in 2016 de verbinding met klanten en onze stakeholders. Dat vraagt de snel veranderende tijd waarin mensen nu leven. Eigen verantwoordelijkheid én samenwerking zijn sleutelwoorden. Samen bereiken we het beste voor onze huurders en blijven we zorgen voor betaalbaar en kwalitatief goed wonen in onze mooie regio.

Het bestuur van Woonkracht10,

Arlette Sprokkereef

Erwin Zwijnenburg

Het bestuur verklaart dat de corporatie in 2015 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.

1 Woonkracht10: werken vanuit onze missie

Woonkracht10 is een betrokken sociale verhuurder in de gemeenten Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht. Vanuit één kantoor in Zwijndrecht zijn we er voor mensen die ons nodig hebben. Vanuit Thuis Geven spelen we een belangrijke rol in de volkshuisvesting in de regio Drechtsteden. We doen dit samen met gemeenten, collega-corporaties, onze partners in zorg en welzijn en natuurlijk met bewoners en bewonersvertegenwoordigers.

Onze missie

Woonkracht10 biedt voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen aan in de Drechtsteden aan mensen waarvoor de markt geen oplossing biedt, nu en in de toekomst. We zijn een stimulerende kracht voor mensen en wijken, waarbij we ons concentreren op de plekken waar het écht nodig is. We zijn er waar het nodig is. Op een aantal plekken is het niet vanzelfsprekend dat het allemaal goed gaat. Door in verbinding te staan met onze huurders weten we wat er leeft. Zo kunnen wij inspelen op problemen in kwetsbare situaties en een actieve bijdrage blijven leveren aan 'rustig woongenot' van onze huurders.

Onze visie

Woonkracht10 wil zich onderscheiden met een hoge kwaliteit van dienstverlening. We willen ons voortdurend blijven verbeteren op basis van de dialoog met klanten. Een goede relatie met belanghebbenden legitimeert het bestaan van Woonkracht10 als maatschappelijke organisatie, die de belangen van huurders, woningzoekenden, overheden en zorg- en welzijnsinstellingen moet wegen in haar beleidskeuzes.

Kernwaarden

De kernwaarden die wij als organisatie nodig hebben om onze missie uit te voeren zijn: klantgericht, betrokken, verbindend en ondernemend. Wij zijn gericht op onze huurders, medewerkers en op belanghebbenden. Waar wij kansen zien, gaan wij actief aan de slag. Ondernemend zijn houdt ook in dat wij denken in mogelijkheden. Het betekent ook dat wij verantwoordelijkheid nemen en handelen als dat nodig is.

Nieuw organisatiemodel

Woonkracht10 voerde in 2015 een nieuw organisatiemodel in en werkt vanuit één kantoor zonder andere vestigingen. Die sloten in de zomer van 2015. Dit is nodig door de stevige beperking vanuit de overheid op onze financiële mogelijkheden. In 2013 en 2014 maakten we al belangrijke stappen op weg naar deze nieuwe organisatie. Daarnaast bezuinigden we fors om de gewenste kostenbesparing te bereiken. Uiteraard bespraken we deze stappen uitvoerig met onze medewerkers, de ondernemingsraad, de bonden en de CombiRaad.

Focus op online

Klanten kunnen via hun eigen account veel zaken online regelen. Bellen kan ook en mocht het nodig zijn, dan maken we een persoonlijke afspraak. Onze online dienstverlening is in 2015 uitgebreid. Klanten kunnen nu zelf online een afspraak inplannen voor een reparatieverzoek, overlast melden, een huurbetaling doen en hun huur opzeggen. Met deze vorm van dienstverlening faciliteren we nog meer de zelfredzaamheid van onze klanten. Ook voor leefbaarheidszaken ondersteunen we enkel nog waar dat nodig is. We gaan de dingen niet meer zelf verzinnen en blijven vooral aanwezig in wijken waar we bezit hebben.

2 Kwaliteit van de woningen

Woonkracht10 staat voor goede, duurzame en betaalbare woningen. Op veel fronten tegelijk werken wij aan handhaving en verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad. Het gaat om onderhoud, verbetering, sloop-nieuwbouw en nieuwbouw. Wij houden daarbij scherp in de gaten dat de ontwikkeling van onze woningvoorraad aansluit bij de vraag van nu en straks. We willen de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk inzetten.

2.1 Kenmerken van de voorraad

Eind 2015 bezit Woonkracht10 11.535 verhuureenheden. Onze woningvoorraad is wat prijsniveau betreft uitstekend afgestemd op onze primaire doelgroep. De woningen bevinden zich in Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht.

Huidige portefeuille Woonkracht10 (31-12-2015)							
woningvoorraad		Daeb*		niet-daeb*		TOTAAL	
Alblasterdam		2.638		30		2.668	
	eengezinswoning	883	33%	17	57%	900	34%
	meergezinswoning met lift	840	32%	9	30%	849	32%
	meergezinswoning zonder lift / overig	812	31%	0	0%	812	30%
	parkeerplaats	67	3%	0	0%	67	3%
	BOG/MOG**	36	1%	4	13%	40	1%
Dordrecht		53		0		53	
	eengezinswoning	0	0%	0		0	0%
	meergezinswoning met lift	30	57%	0		30	57%
	meergezinswoning zonder lift / overig	23	43%	0		23	43%
	parkeerplaats	0	0%	0		0	0%
	BOG/MOG	0	0%	0		0	0%
Hendrik-Ido-Ambacht		597		1		598	
	eengezinswoning	159	27%	0	0%	159	27%
	meergezinswoning met lift	361	60%	0	0%	361	60%
	meergezinswoning zonder lift / overig	61	10%	0	0%	61	10%
	parkeerplaats	11	2%	0	0%	11	2%
	BOG/MOG	5	1%	1	100%	6	1%
Papendrecht		4.209		46		4.255	
	eengezinswoning	1.882	45%	0	0%	1.882	44%
	meergezinswoning met lift	1.446	34%	35	76%	1.481	35%
	meergezinswoning zonder lift / overig	845	20%	0	0%	845	20%
	parkeerplaats	23	1%	0	0%	23	1%
	BOG/MOG	13	0%	11	24%	24	1%

Zwijndrecht		4.038		47		4.085	
	eengezinswoning	1.334	33%	2	4%	1.336	33%
	meergezinswoning met lift	1.786	44%	27	57%	1.813	44%
	meergezinswoning zonder lift / overig	726	18%	0	0%	726	18%
	parkeerplaats	173	4%	0	0%	173	13%
	BOG/MOG	19	0%	18	38%	37	2%
Woonkracht10		11.535		124		11.659	
	eengezinswoning	4.258	37%	19	15%	4.277	37%
	meergezinswoning met lift	4.463	39%	71	57%	4.534	39%
	meergezinswoning zonder lift / overig	2.467	21%	0	0%	2.467	21%
	parkeerplaats	274	2%	0	0%	274	2%
	BOG/MOG	73	1%	34	27%	107	1%

* Wet- en regelgeving vereist dat we onderscheid maken tussen daeb (diensten van algemeen economisch belang) en niet-daeb woningen. Deze laatste categorie is qua huurprijs niet bereikbaar voor onze doelgroep.

** BOG = bedrijfsonroerend goed, MOG = maatschappelijk onroerend goed.

2.2 Strategisch voorraadbeheer

Wij willen nu, maar ook op langere termijn goede en betaalbare woningen kunnen aanbieden. Daarom denken wij na over de ontwikkeling van de voorraad. Wij leggen een ontwikkeling van de voorraad vast over een periode van vijftien jaar en bepalen daarin hoeveel en welk soort woningen wij willen hebben en hoe wij dat globaal willen bereiken. Deze ontwikkeling gaven we in 2015 vorm overeenkomstig de nieuwe Woningwet. Dit gebeurde in overleg met de vijf gemeenten in ons werkgebied. Dit overleg moet leiden tot gezamenlijke prestatieafspraken. In het verslagjaar brachten we een bod uit aan de gemeenten.

In 2015 introduceerden we 'Vastgoedsturing' in de organisatie. Hierin staan onder andere rendementseisen voor nieuwbouw en bestaande bouw, zodat we onze investeringen beter kunnen onderbouwen.

2.3 Onderhoud

Goed onderhoud is een zeer bepalende factor voor een optimale kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Wij onderscheiden verschillende vormen van onderhoud:

- Dagelijks onderhoud (niet-planmatig onderhoud). Dit bestaat uit reparatieonderhoud en mutatieonderhoud bij een nieuwe verhuring.
- Planmatig onderhoud.

In 2015 hebben wij een quickscan laten uitvoeren naar de kwaliteit van onze woningen. Het resultaat was 2,1 (op een schaal van 1 tot 6, waarbij 1 zeer goed en 6 zeer slecht is). Daarmee scoren wij beter dan de landelijke benchmark (2,3).

2.3.1 Dagelijks onderhoud

In 2015 wilden wij in het dagelijks onderhoud een bedrag besparen van € 640.000 ten opzichte van 2014. De besparing was slechts € 131.000. Dit kan verklaard worden uit vertraging van de invoering van een besparende aanpak 'Besluit kleine herstellingen'. Door de latere invoering van deze wet is onze besparing op dagelijks onderhoud lager dan voorzien. Eind 2015 hebben we onze lijst kleine herstellingen tekstueel aangepast. Hij is nu beter leesbaar. Om de lijst kleine herstellingen werkbaar te maken, bespraken we met medewerkers van verschillende afdelingen praktijkvoorbeelden en bedachten we oplossingen om de interne samenwerking en de communicatie met de klant te verbeteren.

Na een aantal succesvolle pilots in een deel van ons werkgebied wilden we het klantgestuurd onderhoud in ons hele werkgebied introduceren. Bij klantgestuurd onderhoud hebben huurders veel invloed wanneer het onderhoud aan hun woning wordt uitgevoerd. Het gaat hierbij om dagelijks onderhoud en om grotere zaken, zoals het vervangen van keukens. Door de transformatie is deze werkwijze in 2015 nog niet gelukt. In 2016 gaan we er opnieuw mee aan de slag. 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.

Niet planmatig onderhoud, bedragen X € 1.000

Realisatie 2015	Jaarrek 2014	Begroot 2015	Jaarrek 2015	Verschil 2015
Reparatieonderhoud (basis)		1.716	2.832	-1.116
Reparatieonderhoud (klant gestuurd)		344		344
Reparatieonderhoud door eigen dienst		200	38	162
Verbruik materialen		144	122	22
Totaal reparatieonderhoud	2.815	2.404	2992	-588
Mutatieonderhoud (basis)		1.315	2.110	-795
Mutatieonderhoud (klant gestuurd)		918		918
Onderhoud eigen dienst		15		15
Totaal mutatieonderhoud	2.477	2.248	2.110	138

2.3.2 Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud komt voort uit de meerjarenonderhoudsplanung. Uiteraard wordt op locatie gekeken of het onderhoud daadwerkelijk nodig is; dat bleek in enkele gevallen niet zo te zijn. De onderhoudsprojecten werden intern begroot en vervolgens aanbesteed. Bij sommige ingrepen bleken de prijzen lager dan begroot. In 2015 voerden wij 91% van het voorgenomen planmatig onderhoud in 2015 uit. Eén project aan de Klaproosstraat in Papendrecht bleek veel omvangrijker dan gedacht; dat project pakken wij in 2016 op.

2.3.3 Contractonderhoud

Afspraken rond langlopend contractonderhoud legden we beter vast met onze leveranciers. We hebben een inkoopbeleid geformuleerd, een long list en short list van preferente leveranciers op basis van een programma van eisen. Dit moet op termijn inkoopvoordelen opleveren: betere kwaliteit tegen een scherpere prijs. Dit moet in 2016 en daarna blijken.

2.4 Kwaliteitsverbetering woningen

Onderhoud is vooral gericht op het in stand houden van een basiskwaliteit. Die formuleren we in 2016 concreet. Investeringsen zoals groot onderhoud, renovatie en (sloop)-nieuwbouw geven een nadrukkelijke kwaliteitsimpuls, zowel woontechnisch als energetisch. Bovendien kunnen de woningen naar de smaak van onze huurders worden aangepast. Net als veel planmatig onderhoud, zoals buitenschilderwerk, hebben deze activiteiten een positieve impact op de directe woonomgeving.

2.4.1 Renovatie

De geplande renovatie van 224 appartementen aan de Nicolaas Beetsstraat in Alblasserdam ging na enige vertraging in januari 2016 van start. De renovatie met energetische maatregelen van 153 huurwoningen in Meerdervoort in Zwijndrecht is eind januari 2016 afgerond. De renovatie met energetische maatregelen aan de Laurensvliet (76 woningen) en aan de Nicolaas Maesstraat (92 woningen) in Zwijndrecht ronden we in oktober 2015 af.

2.5 Nieuwbouw

Nieuwbouwproject De Boerderij Randweg/Blomhoeve in Alblasserdam is in 2015 opgeleverd. De buitengevelelementen moesten echter opnieuw worden aangebracht. We verwachten dit in maart 2016 af te ronden.

Eind 2015 leverden wij 40 nieuwe huurwoningen Alblasserwerf in Alblasserdam op. Alle woningen (23 sociale huur, 17 vrije sector huur) zijn voor het einde van het jaar in gebruik genomen. De 28 nieuwe sociale huurappartementen van de Kopflat (Den Briel) in Papendrecht hebben we in september van dit verslagjaar opgeleverd en verhuurd.

De oplevering van 17 nieuwe huurwoningen De Royaen in Zwijndrecht vindt plaats in februari 2016. De woningen zijn voor de oplevering allemaal verhuurd. In september startte de bouw van 26 grondgebonden huurwoningen aan de Parallelweg in Alblasserdam (Oude Mavo Fase 1). Wij verwachten de oplevering in het tweede kwartaal van 2016.

2.5.1 Nieuwbouw in voorbereiding

Eind 2015 won ontwikkelbedrijf De Langen en Van den Berg de prijsvraag voor de ontwikkeling en realisatie van het nieuwbouwproject Nicolaas Maesstraat in Zwijndrecht. De ondertekening van de realisatieovereenkomst voor de 37 grondgebonden nieuwbouwhuurwoningen staat gepland eind april 2016 en de bouwaanvraag vragen we medio 2016 aan. Start bouw staat vooralsnog voor begin 2017 gepland.

2.6 Duurzaamheid en energiebesparing

Woonkracht10 heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. De voordelen zijn dan ook groot: minder gebruik van de eindige energiebronnen, beperking van de woonlasten voor de bewoners en minder schade aan het milieu door zorgvuldige materiaalkeuze.

De algemene ambitie voor verduurzaming van ons bezit is dat voor 1 januari 2024 al onze woningen minimaal het energielabel C hebben. Bij renovatie en nieuwbouw scoren wij goed. In de renovatieprojecten in 2015 leidde vooral isolatiewerkzaamheden tot sterke vermindering van energieverbruik. In 2015 zijn 690 woningen voorzien van een nieuw groen (minimaal C-Label) energielabel, waarbij de woonlasten door een lager gasverbruik verminderden. In onze renovatieprojecten kwamen we gemiddeld uit op energielabel B. Met onze nieuwbouw komen wij al sinds 2014 niet lager uit dan energielabel A of zelfs A+.

Eind 2015 plaatste Eneco op ons eigen kantoor aan de Burgemeester Bruïnelaan zonnepanelen. Ons plan was om ook onze hoogbouwcomplexen van zonnepanelen te voorzien, maar daar zagen wij vanwege de hoge investeringskosten van af. In plaats daarvan besloten wij om als pilot een deel van onze nieuwe woningen in de Volgerlanden uit te voeren met zonnepanelen in 2016. Energieleverancier WoCoZon levert de daarvoor benodigde extra investeringen. Deze organisatie zorgt er ook voor dat de kosten voor de huurders per verbruikseenheid afnemen. Daarmee is dit de eerste aanzet om de woonlasten in deze relatief jonge nieuwbouw te verlagen.

Bij opdrachten letten we erop dat leveranciers materialen gebruiken die het milieu zo min mogelijk aantasten. Er wordt alleen gewerkt met CFK-vrije producten en met FSC-gecertificeerd hout. Schilderwerk gebeurt met verf op waterbasis en de kit- en isolatieproducten hebben een keurmerk.

2.7 Verkoop

In 2015 verkochten wij 103 woningen uit de bestaande woningvoorraad. Dat zijn 50 woningen meer dan begroot. De verklaring hiervoor is dat we 56 woningen in één keer verkochten aan twee particuliere beleggers. Daarnaast verkochten wij in 2015 26 woningen met de Koopgarant-regeling, 7 woningen met de Koopstart-regeling en 14 woningen in de vrije verkoop. De totale verkoopopbrengst bedroeg in 2015 € 14.629.000 (begroot € 6.814.000).

In september 2015 hebben we de verkoop van Koopgarant-woningen bij mutatie stopgezet met een uitloop tot 1 juli 2016. De Koopgarant-woningen in Papendrecht en de MGE-woningen in Hendrik-Ido-Ambacht zijn hierop een uitzondering. Hier zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor de verkoop van dit type sociale koopwoning tot tien jaar na eerste bewoning.

Overigens kochten wij in 2015 17 woningen terug vanuit de oude MGE-constructie, dan wel vanuit de Koopgarant-regeling, die beiden een terugkoopverplichting kennen.

Verkoop bestaand bezit 2015

<i>aantal verkopen</i> Gemeente	Realisatie 2014	Begroting 2015	Realisatie 2015	Q1	Q2	Q3	Q4
Alblasserdam	13	23	41	7	3	2	29
Papendrecht	26	7	16	4	4	2	6
Zwijndrecht	32	23	46	6	3	4	33

2.8 Verdeling daeb en niet-daeb

Wet- en regelgeving vereist dat we onderscheid maken tussen daeb (diensten van algemeen economisch belang) en niet-daeb woningen. Deze laatste categorie is qua huurprijs niet bereikbaar voor onze doelgroep. In 2015 is dit onderscheid daeb en niet-daeb gemaakt en zijn de woningen gelabeld. In principe stoten we het niet-daeb-bezit volledig af tegen marktconforme prijzen. Tijdens de nog lopende exploitatie willen we een zo hoog mogelijk rendement realiseren.

2.9 Toekomst

In 2016 wordt de wensportefeuille van Woonkracht10 inzichtelijk. De uitkomsten hiervan zullen ertoe leiden dat wij blijven investeren in duurzaamheid en het woontechnisch op orde houden van ons bezit, maar altijd in relatie tot de betaalbaarheid van onze woningen. We beschrijven dit in ons Strategisch Voorraadbeleid. Waar wij kansen zien om ons bezit te vernieuwen, onderzoeken we de mogelijkheden. En toetsen de investeringen aan de gestelde rendementseisen.

3 Verhuur van de woningen

Woonkracht10 biedt woonruimte aan mensen die op de vrije huur- en koopmarkt weinig kans van slagen hebben. Daarbij is meestal het inkomen in relatie tot de hoogte van de huur- of koopprijs het probleem. Nieuwe overheidsregels zorgen ervoor dat wij ons steeds sterker richten op de mensen met een inkomen tot € 34.911. Binnen deze inkomenscategorie hebben wij extra aandacht voor starters en mensen met specifieke wooneisen, zoals senioren en mensen met een beperking. Ook statushouders zijn binnen de afspraken met de overheid welkom in ons woningbestand.

3.1 Voorrang voor de primaire doelgroep

Minstens 90% van de sociale huurwoningen die beschikbaar komen, moeten we volgens Europese regels toewijzen aan woningzoekenden van de primaire doelgroep (inkomen tot € 34.911, prijspeil 2015). Het gaat om woningen met een huurprijs tot maximaal € 710,68. Wij verhuurden in 2015 94,5% van onze vrijkomende sociale huurwoningen aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep. Voor de overige sociale huurwoningen hanteerden wij een inkomensgrens van maximaal € 43.786.

Toewijzingen 2015

		huurprijs				Eindtotaal
		< € 403,06	>= € 403,06 en < € 576,87	>= € 576,87 en < € 618,24	>= € 618,24	
1 persoon	inkomen					
<65 jaar	< € 21.950	79	163	13	41	296
	>= € 21.950	12	34	9	18	73
>=65 jaar	< € 21.950	2	25	7	16	50
	>= € 21.950		19		7	26
		huurprijs				Eindtotaal
		< € 403,06	>= € 403,06 en < € 576,87	>= € 576,87 en < € 618,24	>= € 618,24	
2 personen						
<65 jaar	< € 29.800	20	62	18	47	147
	>= € 29.800		6	2	25	33
>=65 jaar	< € 29.825	1	11	4	20	36
	>= € 29.825		8	6	19	33
		huurprijs				Eindtotaal
		< € 403,06	>= € 403,06 en < € 576,87	>= € 576,87 en < € 618,24	>= € 618,24	
3 of meer personen						
<65 jaar	< € 29.800	3	62	13	67	145
	>= € 29.800	1	8	2	12	23
>=65 jaar	< € 29.825		3		1	4
	>= € 29.825				1	1
Eindtotaal		118	401	74	274	867

3.1.1 Vluchtelingen en statushouders

De grote vluchtelingenstroom en de huisvestingsproblematiek die daarmee gepaard gaat, betekende voor ons in 2015 extra inspanningen. Zo stelden wij vijf te slopen woningen beschikbaar voor tijdelijke huisvesting van vluchtelingen. Doordat we meer woningen verhuurden aan vluchtelingen met een verblijfsstatus (statushouders) dan ons in de taakstelling was opgedragen, werd meer

ruimte gecreëerd voor de opvang in asielzoekerscentra. In Papendrecht huisvestten we meer statushouders dan strikt noodzakelijk. Dit gebeurde op verzoek van de gemeenteraad. De minister wil de voorrangspostie voor statushouders afschaffen. De Vereniging Nederlandse Gemeenten en onze koepelorganisatie Aedes zijn hier geen voorstander van omdat deze groep een zeer zwakke positie op de woningmarkt heeft.

Schema huisvesting statushouders 2015

Gemeente	Te huisvesten 2015	Gerealiseerd 2015
Alblasserdam	19	18
Hendrik-Ido-Ambacht*	29	26
Papendrecht	33	53
Zwijndrecht*	52	62

In de gemeenten met een * zijn meerdere corporaties werkzaam; met elkaar geven zij invulling aan de taakstelling.

3.2 Woonruimteverdeling

Wij verdelen de beschikbare woonruimte via het loting- en aanbodmodel van Stichting Woonkeus Drechtsteden. Wij adverteren wekelijks de woningen die vrijkomen. Geïnteresseerde woningzoekenden reageren hierop en degene met het hoogste aantal punten -opgebouwd naar wachttijd- krijgt de gewenste woning aangeboden. Wij verhuren ook woningen in het lotingmodel, waarbij het lot (en niet het puntenaantal) bepaalt wie de woning krijgt aangeboden. Dit biedt kansen aan woningzoekenden die snel een woning nodig hebben. In 2015 verhuurden wij 867 woningen, 7 minder dan in 2014.

Aantal verhuringen vanaf 2010	
2010	774
2011	872
2012	820
2013	951
2014	874
2015	867

Onze woningen zijn gewild. Gemiddeld reageerden in 2015 per geadverteerde woning 96,2 woningzoekenden. Om een woning daadwerkelijk te verhuren moesten wij een woning gemiddeld 3,6 keer aanbieden. In vergelijking met andere corporaties in de regio ontvangen wij wat minder reacties, maar hebben wij ook wat minder aanbiedingen per woning nodig om een woning te verhuren.

Gemiddeld aantal reacties vanaf 2010	
2010	124,3
2011	104,2
2012	100,4
2013	67
2014	70,8
2015	96,2

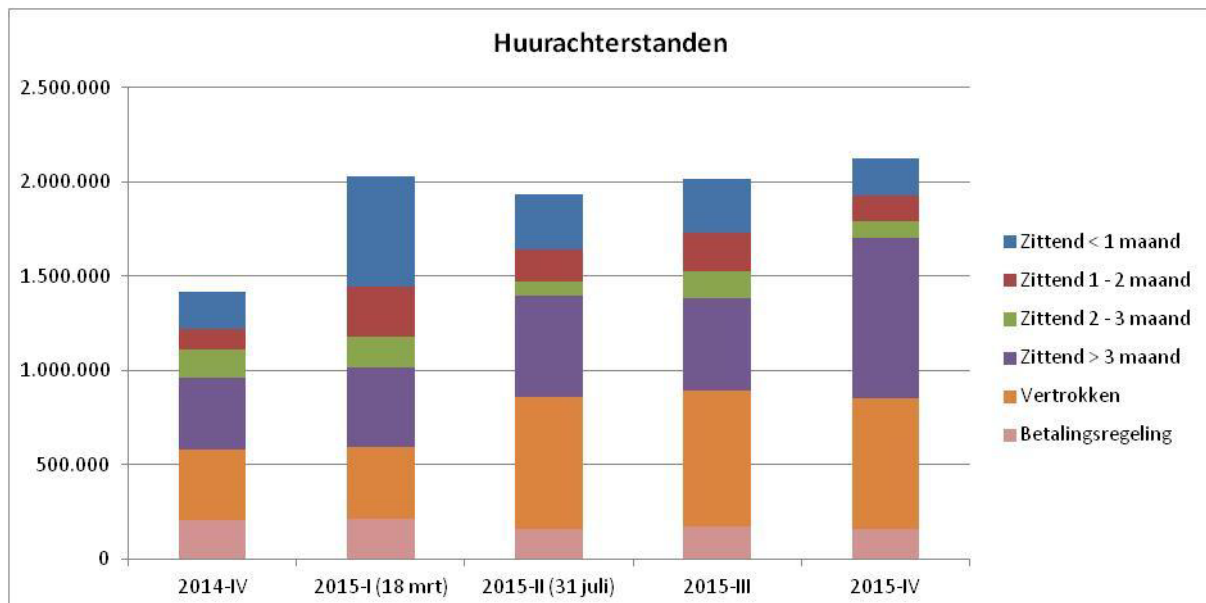
Gemiddeld aantal weigeringen vanaf 2010	
2010	1,9
2011	2,3
2012	3,7
2013	3,8
2014	4,1
2015	3,6

3.3 Huurprijsbeleid

De huurverhoging in 2015 leek op die uit 2014. We verhoogden de huren met het inflatiepercentage van 1%. Dit gold voor onze primaire doelgroep én voor de middeninkomens (tussen € 34.085 en € 43.602). Wij vinden namelijk dat ook de middeninkomens tot onze doelgroep behoren. We hadden de huur tot 2,5% mogen verhogen. Dit hebben we bewust niet gedaan om wonen zo betaalbaar mogelijk te houden. De huurverhoging is besproken met de CombiRaad, onze bewonersvertegenwoordiging.

3.3.1 Huurincasso en huurachterstanden

Ruim 90% procent van de huurders betaalt hun huur op tijd. Maar er zijn ook huurders die daar niet in slagen. Ons beleid is er op gericht zo snel mogelijk contact te maken met huurders die een huurachterstand oplopen. Een kleine huurachterstand is vaak goed op te lossen, terwijl een oplopende huurachterstand soms tot grote problemen voor de huurder leidt. Door achterstanden in de reguliere processen tijdens de transformatie van Woonkracht10 namen de huurachterstanden in 2015 met 0,6 % toe naar 2,5% van de totaal te ontvangen huren. Uiteraard doen we er alles aan om deze stijging te stoppen en het totaal aan huurachterstanden te verminderen.



3.3.2 Huisuitzettingen

In 2015 waren er 57 aanzeggingen tot ontruiming (2014: 90). Doordat de schuld alsnog is betaald of door vrijwillig verlaten van de woning werden in 2015 uiteindelijk zestien woningen ontruimd.

3.3.3 Huurderving

Huurderving doet zich voor als een woning tijdelijk niet verhuurd wordt, bijvoorbeeld bij een mutatie. De periode tussen het einde van de huurperiode van de vertrekkende huurder en de start van de huur door de nieuwe huurder, betekent verlies van huurinkomsten. De ideale situatie is dat wij de woning bij mutatie rechtstreeks verhuren, dus zonder één of meerdere dagen huurderving. Rechtstreeks verhuren vergt sluitende procedures en nauwkeurige uitvoering daarvan. In 2015 is dit niet optimaal gelukt door nieuwe automatisering en het nieuwe klantportaal Mijn Woonkracht10 waarbij de verhuur zoveel mogelijk digitaal verloopt. Dit leidde tot een huurderving van € 785.000,-. Dit is een toename van € 123.000 ten opzichte van 2014, toen was de derving € 662.000,- inclusief het feit dat er in 2014 meer leegstand was door renovatie.

4 Betrekken van bewoners en stakeholders bij beleid en beheer

Woonkracht10 staat middenin de maatschappij en onderhoudt relaties met individuele en georganiseerde huurders en vele organisaties, instellingen en bedrijven. Daarnaast zijn onze toezichthouders van groot belang.

De transformatie heeft grote invloed op onze relaties. Met individuele huurders, kopers en woningzoekenden verandert de relatie vooral door nieuwe werkprocessen, waarbij digitalisering een belangrijke rol speelt. Ook met de georganiseerde bewoners verandert de relatie. In 2014 startten we met de CombiRaad met het formuleren van een nieuwe opzet van de bewonersparticipatie. Uitgangspunten daarin zijn dat de relatie tussen Woonkracht10 en CombiRaad is gebaseerd op partnerschap, meer invloed van bewoners door vroegere betrokkenheid bij relevante onderwerpen en een actievere, meedenkende bewonersrol. Na uitwerking van deze uitgangspunten maken we in de loop van 2016 het nieuwe participatiemodel definitief.

4.1 De CombiRaad

De CombiRaad is onze centrale bewonersvertegenwoordiging. Wij overlegden dit jaar zeer regelmatig waarbij de stand van zaken van de transformatie van Woonkracht10 een vast agendapunt was. Daarnaast spraken wij onder andere over de meerjarenbegroting, de verkoop van woningen volgens de PALT-afspraken, het huurbeleid en de transformatie van de CombiRaad zelf. Voor dit laatste punt tekenden we op 28 april 2015 een intentieovereenkomst. Die moet leiden tot een nieuw model voor de Huurdersparticipatie. We overlegden verder over het nieuwe Woning Waardering Stelsel en de klachtenafhandeling van Woonkracht10.

Om de achterban te informeren, besteedden we in iedere uitgave van ons bewonersmagazine Tien! aandacht aan de samenwerking met de CombiRaad. Ook via www.combiraad.nl informeerde de CombiRaad haar achterban.

4.2 Bewonerscommissies

Per 1 januari 2016 zijn de bewonerscommissies opgeheven om ruimte te maken voor een nieuw participatiemodel dat door de CombiRaad met Woonkracht10 is ontwikkeld. Met een feestje op 19 november 2015 bedankten we de leden van de bewonerscommissies. Deze verandering houdt niet in dat de rol van actieve bewoners is uitgespeeld. Juist niet: ook in de toekomst zijn actieve bewoners van groot belang voor de leefbaarheid in buurten en wijken.

4.2.1 Klankbordgroep

Tijdens grote renovatieprojecten zetten wij een klankbordgroep van bewoners op. Deze klankbordgroepen waren voor ons en voor onze aannemers belangrijke aanspreekpunten. We overleggen regelmatig met ze en daarnaast is de klankbordgroep een vraagbaak voor andere bewoners tijdens een renovatietraject.

4.3 Stakeholders

Naast de georganiseerde bewoners zijn de gemeenten waarin wij actief zijn en onze toezichthouders onze belangrijkste stakeholders. Verder behoren collega-corporaties, een scala aan zorg- en

welzijnsorganisaties, instellingen en bedrijven tot onze ‘omgeving’. Met hen willen we goede contacten en eventueel een samenwerking aangaan. Daarnaast toetsen we graag ons beleid aan hen. Wij geven een digitale stakeholdersnieuwsbrief uit, waarin wij de geadresseerden onder andere informeren over belangrijke ontwikkelingen binnen Woonkracht10 en vooral de voortgang van onze transformatie. Begin 2015 organiseerden we enkele lunchbijeenkomsten met een aantal stakeholders uit de regio, waarbij ‘de kwaliteit van leven in de wijk’ het centrale thema was. De dialoog ging vooral over een nieuwe rolverdeling en nieuwe vormen van samenwerking in de veranderde omstandigheden waarin wij en onze stakeholders moeten werken. Tijdens de door Woonkracht10 georganiseerde conferentie In Verbinding, waar gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, Woonkracht10 en de andere corporaties in de Drechtsteden aan deelnamen, borduurden we voort op de resultaten van de lunchbijeenkomsten. We sloten het geheel af met een concrete projectaanpak ‘Scrum’. Daarin is een plan van aanpak opgesteld voor vier concrete projecten. Verschillende projectgroepen werkten die verder uit en presenteerden ze aan de deelnemers.

Een goed voorbeeld van samenwerking is het Convenant Preventie Huisuitzettingen. Hierin werken de Sociale Dienst Drechtsteden, de Dienst Gezondheid & Jeugd en de woningcorporaties, waaronder Woonkracht10, samen om huisuitzetting en dakloosheid te voorkomen. Dit doen we door tijdig contact op te nemen met kwetsbare bewoners en de juiste stappen te zetten.

4.3.1 Gemeenten

Met de gemeenten in ons werkgebied hebben wij op verschillende niveaus intensief contact. Dit gaat uiteraard over het lokale volkshuisvestingsbeleid dat vorm krijgt in prestatieafspraken. We brachten hiervoor eind 2015 een bod uit aan de vijf gemeenten waarin wij actief zijn. We verwachten halverwege 2016 de lokale en regionale afspraken te ondertekenen. Uiteraard hebben we met de verschillende gemeenten tal van overlegvormen en contactmomenten.

4.3.2 Externe toezichthouders

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, toezichthouder op woningcorporaties namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, beoordeelde in 2015 de ‘business risks’ van Woonkracht10. Daarbij onderzocht het WSW 24 risicogebieden. Op een beperkt aantal punten wil het WSW meer informatie, zoals over de transformatie van onze organisatie en over de wisseling van het bestuur. Dit geldt ook voor onze portefeuillestrategie en een verder uitgewerkt financieel reglement om (project-) risico’s beter te overzien. Uiteraard voldoet Woonkracht10 aan de verzoeken van het WSW.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2015 de toezichtbrief verstuurd. Hierin staat nog een aantal aanbevelingen over de kwaliteit van de aanlevering van de Dpi in 2014. Deze verbeterpunten hebben we in 2015 direct opgepakt en alsnog aangeleverd. Het gaat om het activiteitenoverzicht per gemeente en de verdeling tussen daeb en niet-daeb. Het eindoordeel is dat er geen reden is voor nader onderzoek.

5 Leefbaarheid

Op het gebied van leefbaarheid zetten we ons vooral in voor straten en wijken met Woonkracht10-woningen. We steunen bewonersinitiatieven en organisaties nog altijd van harte, maar waar we niet echt nodig zijn, blijven we weg. Als we een initiatief ondersteunen, zoeken we vooral de samenwerking met andere partijen.

Om goed vast te stellen waar we ons inzetten voor leefbaarheid, werken we sinds 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-Meelocaties duidelijk. In 2015 hebben we drie locaties als Doe Mee locatie benoemt.

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.

Aan leefbaarheidsactiviteiten besteedde Woonkracht10 in 2015 € 199.000.

5.1 Doe Mee locaties

Bewoners en Woonkracht10 initieerden aan de hand van de Doemee-ter in 2015 op drie plekken leefbaarheidsactiviteiten die de betrokkenheid van de bewoners voor hun buurt of wijk duidelijk laten zien.

Nicolaas Beetsstraat, Alblisserdam

We renoveren en verduurzamen onze woongebouwen aan de Nicolaas Beetsstraat in Alblisserdam. Hier besteden we ook veel aandacht aan leefbaarheid in deze omgeving. Dit doen we in project Onze Ruimte samen met Stichting Welzijn Alblisserdam, ASVZ en de klankbordgroep Nicolaas Beetsstraat.

Staringlaan/Vondellaan, Papendrecht

In 2014 is aan de Papendrechtse Staringlaan en Vondellaan een beheerplan gemaakt met een technisch en sociaal programma. Er is nu een Doe Mee team van actieve bewoners gestart. We voeren het verbeterproject samen met de bewoners uit. Hiervoor hebben we één woning beschikbaar gesteld.

Meerdervoort, Zwijndrecht

In Meerdervoort renoveren we samen met collega-corporatie Trivire een groot aantal woningen. De gemeente werkt tegelijkertijd aan de herinrichting. In de projectgroep Samen Delen Meerdervoort zitten bewoners en partners in de buurt. Achterpadverlichting moet het veiligheidsgevoel vergroten. In vier straten hebben we in 2015 al verlichting geplaatst, dit project wordt in 2016 geëvalueerd. Het project Bij Bosshardt van het Leger des Heils en de kinderen van basisschool de Dolfijn zijn bij het project betrokken. Deze actie vierden we in december 2015 met een feestelijke lampionnoptocht voor de kinderen.

5.2 Overlast en bemiddeling

Buurtbemiddeling staat voor onafhankelijkheid en brengt partijen die overlast ervaren bij elkaar. Woonkracht10 ondersteunt dit initiatief in de gemeentes waar wij bezit hebben. Recent is het buurtbemiddelingsconvenant in Alblasserdam geactualiseerd en opnieuw ondertekend.

We zien een toename van het aantal problemen en de ernst ervan. Door het scheiden van wonen en zorg en de veranderende indicatiestellingen, wonen er meer kwetsbare mensen in de wijken. Voor een aantal van hen was het zelfstandig wonen een stap te ver. Er was sprake van structurele overlast en/of het niet betalen van de huur. Dit heeft geleid tot het opzeggen van de huur.

Twee langdurige conflicten zijn in 2015 via de rechter in het voordeel van Woonkracht10 beslecht. De afdeling Wijk & wijkontwikkeling spreekt bewoners aan op hun verantwoordelijkheid. Waar samenwerking nodig is en omdat we het niet alleen kunnen, zoeken we contact met andere deskundige partijen. Mede door hun inzet zijn de onze juridische kosten op dit terrein in vergelijking met 2014 niet gestegen.

5.3 Inbraakpreventie

Ook in 2015 werden onze woningen bij renovatie of mutatie voorzien van Politie Keurmerk 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.

5.4 Onrechtmatige bewoning

Onrechtmatige bewoning is vaak lastig te bewijzen. In 2015 is één huurovereenkomst via de rechter om deze reden beëindigd.

6 Wonen en zorg

Het is overheidsbeleid om wonen en zorg steeds meer te scheiden. Het verzorgingshuis verdwijnt en de rol van corporaties is steeds belangrijker. Wij haken hierop in door bijvoorbeeld zelfstandige woningen op zo'n manier te renoveren dat mensen thuis voldoende zorg kunnen krijgen. Ook onze nieuwbouw houdt rekening met deze scheiding tussen wonen en zorg.

6.1 Veranderende vraag

De toenemende groep alleenstaande ouderen heeft vaak een beperkt inkomen en is dus aangewezen op sociale huurwoningen. Woonvormen met zelfstandige woningen in combinatie met zorg kunnen huidige verzorgingshuizen of corridorflats met tweekamerwoningen een tweede leven geven. Ook de vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt sterk toe. Deze vraag kan wellicht deels in de huidige voorraad worden opgevangen. We doen verder onderzoek hoe we dit precies willen aanpakken.

6.2 Zorgboerderij voor WoonCadans

In 2015 leverde Woonkracht10, na een intensief traject in Alblasterdam, een bijzondere woon- en zorgvoorziening op voor WoonCadans. Deze kleine gespecialiseerde zorgorganisatie maakt zich sterk voor kleinschalige voorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Al in 2010 kochten we deze monumentale boerderij met het aanpalende terrein en kwamen we in contact met WoonCadans.

Vijf jaar later namen we deze bijzondere voorziening in gebruik. De boerderij is authentiek gerestaureerd en door de gemeente als monument aangewezen. In het gerenoveerde voorhuis wonen de zorgondernemers. Het stalgedeelte is aan de binnenzijde helemaal vernieuwd en vormt samen met een nieuw bijgebouw de woonvoorziening voor dertien (jong)volwassenen. Deze bewoners zijn licht tot matig verstandelijk beperkt. Daarnaast is er een ontmoetingsruimte waar de bewoners – en andere mensen met een beperking - terecht kunnen voor hun dagbesteding en om elkaar te ontmoeten.

6.3 Renovatie twee mindervalide woningen in Zwijndrecht

Aan de Merelstraat in Zwijndrecht renoveerden we twee woningen voor minder validen. Oorspronkelijk wilden we hier nieuwbouw realiseren. We voerden groot onderhoud aan de woningen uit en we verduurzaamden ze. Dit project past in ons beleid om ouderen, gehandicapten en mensen die zorg nodig hebben, passend te huisvesten.

6.4 Toekomst

Woonkracht10 gaat in gesprek met zorgpartijen om te kijken op welke manier we omgaan met vergrijzing, scheiden van wonen en zorg en de zorg voor kwetsbare groepen in onze wijken.

7 Kwaliteit van dienstverlening

In 2015 stond de uitbreiding van onze dienstverlening centraal. We startten met het werken volgens ons nieuwe dienstverleningsconcept click-call-face en gaan meer uit van de zelfredzaamheid van onze klant. Dit waren grote veranderingen voor onze organisatie, systemen, medewerkers en klanten. Onze dienstverlening werd verregaand gedigitaliseerd met als doel de kwaliteit van onze dienstverlening te verbeteren. Deze transformatie als onderdeel van Thuis Geven was een lastig proces.

Op 1 juli 2015 sloten onze vestigingen in Alblasterdam, Papendrecht en Zwijndrecht definitief hun deuren en werken we vanuit één centraal punt: ons kantoor aan de Burgemeester de Bruïnelaan 97 in Zwijndrecht blijft geopend voor huurders. Binnen het concept click-call-face lanceerden we op 1 september het nieuwe online klantportaal Mijn Woonkracht10. Voor reguliere vragen zijn huurders nu niet meer afhankelijk van onze openingstijden en kunnen ze veel zaken online met ons regelen. De keuze voor dit concept en het werken vanuit één vestiging moet zorgen voor effectiever en efficiënter werken. Hiermee voldoen we aan onze missie om wonen betaalbaar te houden.

7.1 Verbeteracties

De nieuwe systemen, het werken vanuit één vestiging en de inrichting van een Service Center betekenden voor onze medewerkers niet alleen anders werken, maar ook anders denken. Het heeft veel tijd en energie gekost om aan de nieuwe situatie te wennen en met elkaar aan deze nieuwe manier van dienstverlening invulling te geven. Ook onze klanten hebben moeten wennen aan de nieuwe werkwijze.

We hebben een aantal maatregelen genomen om de klant, ondanks deze opstartproblemen, toch zo goed mogelijk van dienst te zijn. Eind 2015 hebben we onze werkprocessen opnieuw tegen het licht gehouden en waar nodig hebben we de technische systemen en de werkwijze aangepast. We hebben ook kritisch gekeken naar de capaciteit op het Service Center aan de hand van het aantal bezoekers, het aantal telefoontjes en het aantal gebruikers van het huurderportaal. Er is extra personeel opgeleid om de binnenkomende telefoontjes te kunnen beantwoorden. In de laatste maanden constateerden we aan de hand van deze maatregelen kortere wachtrijen aan de telefoon en een voorzichtige toename van de klanttevredenheid.

In 2016 zetten we na de interne focus van 2015 vol in op de kwaliteit van onze dienstverlening. Woonkracht10 wil zich onderscheiden met een hoge kwaliteit van dienstverlening. De vraag van klanten is daarom als hoofdthema benoemd voor dit jaar.

Woonkracht10 wil zichzelf in voortdurende dialoog met klanten verbeteren. Naast onderzoek doen zal de organisatie op alle niveaus het gesprek met klanten aangaan. Zo ontdekken we wat klanten werkelijk belangrijk vinden. Welke belofte willen en kunnen wij aan de klant doen en wat mag de klant van ons verwachten? Inzicht in de klantwens zorgt ervoor dat we onze dienstverlening en dus de inrichting van de processen kunnen afstemmen op de verwachting van de klant en continu onze processen kunnen optimaliseren aan de hand van de klantbeleving. Zo krijgt Thuis Geven ook echt externe betekenis!

7.2 Woonkracht10 scoort 7,2 op Aedes benchmark

Woonkracht10 nam deel aan Aedes benchmark, het onderzoek dat alle woningcorporaties in Nederland met elkaar vergelijkt. Huurders geven ons in 2015 een 7,2. Daarmee scoorden we 0,2 punt lager dan een jaar eerder. Op het onderdeel reparaties uitvoeren scoorden we met 8,1 fors beter dan in 2014. Ook onze score voor planmatig onderhoud steeg. De dienstverlening aan nieuwe huurders daalde ten opzichte van 2014 van 7,1 naar 6,7. Het oordeel over planmatig onderhoud steeg van 7,0 in 2014 naar 7,2. Onze bedrijfslasten namen toe: dit kwam doordat we veel energie stopten in de transformatie naar digitale dienstverlening. Hierdoor kwamen we op de bedrijfslasten uit op een score in de B-categorie. Binnen de Aedes Benchmark is A de beste score en C de slechtste.

7.3 Klachtenmanagement stroomlijnen

Ons klachtenmanagement willen we vanuit Thuis Geven verder stroomlijnen. In ons transformatiejaar 2015 was hiervoor minder aandacht, maar de contouren naar een nieuw klachtenmanagement werden wel zichtbaar. Na ontvangst van een klacht nemen we binnen drie dagen telefonisch contact op met de bewoner en luisteren naar zijn of haar verhaal. Onze dienstverlening was in 2015 nog onvoldoende optimaal in alle kanalen (multi-channel). Hierdoor konden we nog onvoldoende op het proces en de uitvoering sturen. Dit zijn in 2016 aandachtspunten, omdat we klachten goed en naar tevredenheid van de klant willen oplossen.

In het verslagjaar heeft een projectteam geprobeerd de klachtenstromen en het verloop ervan in de organisatie goed in beeld krijgen. Het bleek dat registratie op punten beter kan en ook de overdracht tussen eerste en tweede lijn nog aandacht verdient. In 2016 besteden we hier meer aandacht aan.

In 2015 hebben we 139 klachten ontvangen. Globaal ging 43% van de klachten over technische zaken en 29% over de dienstverlening. Het restant betrof een veelheid van overige zaken. We hebben alle ontvangen klachten afgehandeld.

7.4 Nieuw bedrijfsinformatiesysteem

In 2015 namen we een nieuwe bedrijfsinformatiesysteem voor ondersteuning van onze digitale dienstverlening in gebruik. Om de overgang zo soepel mogelijk te laten verlopen zijn de medewerkers intensief getraind. Op 31 maart 2015 ging het nieuwe backoffice-systeem SG AX live. Dit proces verliep goed. Na een intensief testtraject met medewerkers, MT en namens de huurders de CombiRaad namen we per 1 september 2015 het nieuwe frontoffice-systeem in gebruik. Deze livegang verliep niet geheel vlekkeloos; eind 2015 waren de problemen voor een belangrijk deel opgelost. Het testteam keek samen met de afdeling Communicatie ook naar alle communicatie die vanuit de beide systemen naar de klant wordt verzonden. Alle standaardbrieven zijn aangepast naar de nieuwe werkwijze. Ook zetten we een kenniscarrousel op om ook medewerkers die niet deelnemen aan het testteam, mee te nemen in de nieuwe werkwijzen en systemen. Leden van de CombiRaad hebben het nieuwe klantportaal getest.

In 2015 werkten we ook hard aan de structuur en de inhoud van de kennisbank. De kennisbank is de basis voor alle informatie naar onze klanten. We gebruiken de informatie voor onze nieuwe website inclusief het klantportaal, voor het beantwoorden van vragen en onze correspondentie. De medewerkers Service Center inventariseerden de meest gestelde vragen en verzamelden samen met het testteam alle informatie voor de kennisbank.

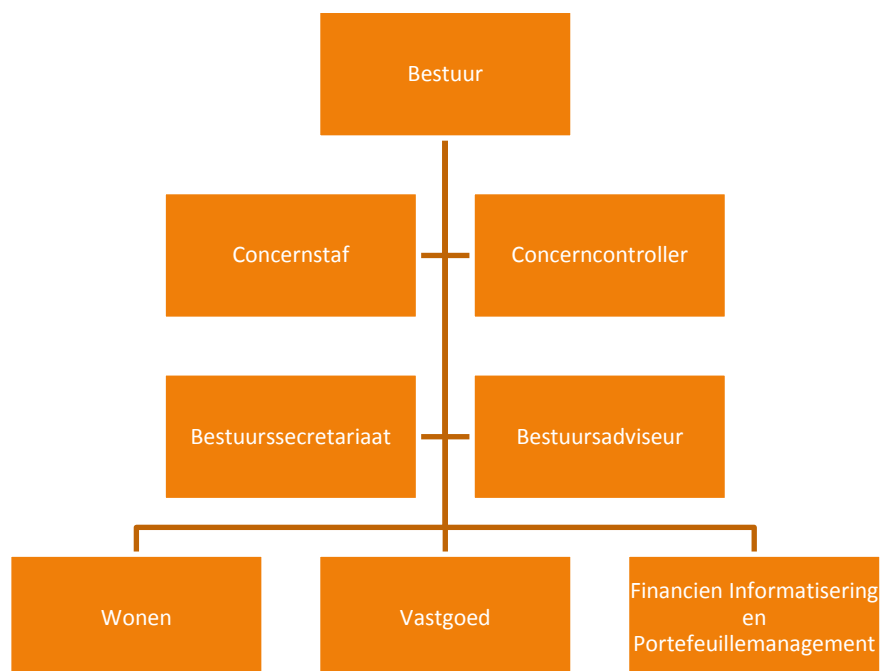
7.5 Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid

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 2015 kwamen zes klachten binnen bij de commissie waarvan er vijf ontvankelijk zijn verklaard. Tijdens een hoorzitting zijn drie klachten behandeld. Eén klacht wordt in 2016 behandeld. De vijfde klacht is niet verder behandeld, omdat deze in augustus 2015 was opgelost. De commissie verklaarde twee van de drie behandelde klachten gegrond, één ongegrond.

8 Personeel en organisatie

De transformatie binnen Thuis Geven vergde in 2015 grote inspanningen van iedereen binnen Woonkracht10. De organisatiestructuur, functie, processen en formatie veranderden. Helaas zorgden deze veranderingen ook voor verlies van banen. In 2015 namen we afscheid van 14 boventallige medewerkers.

8.1 Organogram



8.2 Slimmer Werken

In 2015 deed een werkgroep onderzoek om vanuit Thuis Geven en Slimmer Werken te kijken of de gewenste werkwijze past in de huidige werkomgeving van ons kantoorpand. 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 flexibiliteit. We werken zoveel mogelijk digitaal, werken kosten- en tijdsefficient en streven naar een zo duurzaam mogelijke bedrijfsvoering. In 2016 verwachten we de resultaten van het onderzoek van de werkgroep en besluiten we tot eventuele aanpassingen. Thuis Geven vraagt om een open, transparante en inspirerende werkomgeving. De vraag is of dit in onze huidige locatie mogelijk is.

8.3 Werk-naar-werk-traject Brooklyn

Aan de boventallige medewerkers boden we een werk-naar-werk-traject van *Brooklyn, bruggenbouwers in loopbanen* aan. In dit traject krijgt de medewerker hulp bij het 'loslaten' van Woonkracht10, zich te focussen op zichzelf (wie ben ik, wat kan ik, wat wil ik), het samenstellen van een kwalitatief goed CV en bij het vinden van een nieuwe passende werkomgeving. Dit alles gebeurde vanuit het Toekomstbedrijf. Hierin wordt met elkaar een bedrijf georganiseerd dat actief is in het creëren van nieuwe werkkansen en banen. Werken in het Toekomstbedrijf betekent het delen van je netwerk, je kennis en ervaringen. De medewerker is actief bezig met het zoeken naar en

uitvoeren van detacheringsopdrachten, uitzendwerk, stages of proefplaatsingen. 13 medewerkers maakten hiervan gebruik; 9 medewerkers hebben eind 2015 een nieuwe baan gevonden.

8.4 Duurzame bedrijfsvoering

We willen onze nieuwe bedrijfsvoering duurzaam maken. Voor het ontwikkelen en de implementatie van ons cultuurplan werken we samen met Nolost Capital. De resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek uit 2014 vormden de basis voor ons cultuurplan 2015-2018. In 2015 stonden de thema's vertrouwen en efficiency centraal. Afdelingen formuleerden onder begeleiding van een adviseur van Nolost Capital hun eigen doelen en hoe ze hun doelen willen bereiken. Deze acties leidden tot hechtere teams, onze medewerkers voelen zich gehoord en we namen er onzekerheid door weg.

8.4.1 Vervallen ontslagronde 2017

Uit het cultuurprogramma kwam naar voren dat de aangekondigde ontslagronde van 2017 voor veel angst en onrust zorgde. Dit belemmerde het bouwen aan een nieuw Woonkracht10. Verder heeft de organisatie in deze transformatieperiode wellicht meer formatie nodig dan minder. In het najaar van 2015 besloten we daarom om van deze ontslagronde af te zien.

8.4.2 Vrijwillige vertrekregeling

Samen werken aan de toekomst van Woonkracht10 kan alleen als je je Thuis Voelt bij Woonkracht10, en vertrouwen hebt in de ingeslagen weg. Voor medewerkers die zich niet Thuis Voelen bij Woonkracht10 en graag hun talent elders willen inzetten heeft Woonkracht10 een tijdelijke vrijwillige vertrek regeling aangeboden. Tussen 1 november en 31 december 2015 konden medewerkers aangeven of ze hiervan gebruik wilden maken. Om de medewerkers te helpen bij hun keuze konden zij gebruik maken van een individuele intake bij Brooklyn. Per 31 december 2015 gaven zes medewerkers aan gebruik te maken van de vrijwillige vertrekregeling.

8.4.3 Loopbaanprogramma

We boden medewerkers eind 2015 een speciaal loopbaanprogramma aan. Het is een veilige, gestructureerde en uitdagende ontdekkingsreis om eigen dromen en ambities te realiseren. Medewerkers leren hun talent herkennen, beleven nieuwe ervaringen en ontdekken waar ze in hun werk blij van worden. De inzichten worden omgezet in concrete actieplannen die medewerkers in hun loopbaan bij Woonkracht10 gebruiken. Het programma is enthousiast ontvangen: in totaal maakten 60 medewerkers er gebruik van.

8.5 Gezamenlijk duurzaamheidsdoel

In het kader van duurzaamheid was het gezamenlijk doel voor 2015 het terugdringen van het papierverbruik. Het doel is ruimschoots gehaald met een besparing van 31% ten opzichte van 2014.

8.6 Instroom, doorstroom, uitstroom

In 2015 traden 4 medewerkers in dienst en gingen 26 medewerkers uit dienst. Doorstroom van medewerkers naar een andere functie vond niet plaats.

	Aantal	Man	Vrouw
Instroom	4	1	3
Doorstroom			
Uitstroom	26	16	10

8.6.1 Inleen en inhuur

In 2015 nam een behoorlijk aantal vaste medewerkers deel aan het testteam voor de nieuwe systemen. Het dagelijkse werk ging echter door. Doordat ingebruikname van het nieuw frontoffice-systeem niet geheel vlekkeloos verliep, ontstonden achterstanden. Daarnaast hadden we te maken met een behoorlijk aantal langdurig zieken. Om de organisatie zo min mogelijk te belasten en de achterstand zo snel mogelijk weg te werken werden tijdelijke medewerkers ingezet. Op 31 december 2015 werkten 15 medewerkers (ex-medewerkers flexpool) via een detacherings- of uitzendconstructie bij Woonkracht10.

8.6.2 Flexpool

Flexibiliteit wordt steeds belangrijker. Daarom zetten we in samenwerking met Aethon een flexpool van hbo-studenten op. De pool bestaat uit tien studenten. Zij zijn ingezet als medewerker Service Center op piekmomenten en als vervanging van een vaste medewerker bij verlof en verzuim.

8.7 Arbeidsomstandigheden

Goede arbeidsomstandigheden zijn erg belangrijk voor Woonkracht10. Ze zorgen ervoor dat onze medewerkers hun werk gezond, veilig en met plezier kunnen doen. In 2015 voerden we daarom diverse werkplekonderzoeken uit en al onze bedrijfshulpverleners volgden een training.

8.8 Ziekteverzuim

Onze aanpak probeert ziekte bij medewerkers zoveel mogelijk te voorkomen. We besteden veel aandacht aan preventie, re-integratie en nazorg. Ondanks alle inspanningen hadden wij in 2015 te maken met een hoog ziekteverzuim. Onze veranderende manier van werken en toenemende werkdruk leidde tot overbelasting van een aantal medewerkers met een lang verzuim tot gevolg. Dit blijft voor 2016 een belangrijk punt van aandacht.

Ziekteverzuim in 2015	Verzuim-percentage	Meldings-frequentie	Kort verzuim (<7 dgn)	Middel-lang verzuim (7-14 dgn)	Lang verzuim (>14 dgn)
Totaal	7,9	1,39	19%	4%	77%

8.9 Opleidingen en trainingen

Woonkracht10 besteedt veel aandacht aan de ontwikkeling van medewerkers, bestuur en management. Deze trainingen zijn functiegericht (inkomensregistratie: van IB60 naar IBRI, huurrecht, SG-AX, KANA) en gericht op loopbaanontwikkeling. Veel medewerkers maakten gebruik van hun persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget.

Opleidingskosten	x €1.000
Functiegebonden	72
Persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget	9
Algemeen budget	2
Totaal opleidingskosten	83

Opleidingskosten per fte	€ 968,-
Opleidingskosten in % van de loonsom	1,6%

Leden van bestuur blijven hun kennis ontwikkelen met trainingen en cursussen. Hierbij hanteren we de Permanente Educatie-systematiek. In 3 jaar moeten bestuurders voldoen aan de vereiste 108 PE-punten vanuit de governance code. De heer Meijering is per 1 december 2015 uit dienst gegaan. Mevrouw Sprokkereef is per 1 september 2015 in dienst getreden en in januari 2016 gestart met het behalen van PE punten inzake corporatie gerelateerde opleidingen.

8.10 Ondernemingsraad

Voor de ondernemingsraad (OR) was 2015 een intensief jaar. De OR sprak intensief mee over de nieuwe strategie en het nieuwe organisatiemodel en bracht hierover al in 2014 een positief advies. Ook bij de uitvoering van de transformatie was de OR nauw betrokken.

De raad vergaderde vrijwel wekelijks en werd daarbij ondersteund door een vaste adviseur. De raad sprak daarnaast met vertegenwoordigers van de vakbonden FNV en CNV. De OR was ook nauw betrokken bij de totstandkoming van de vrijwillige vertrekregeling. Om de rol van medewerkersvertegenwoordiging zo goed mogelijk te vervullen, organiseerde de OR diverse bijeenkomsten en spreekuren.

8.11 Facts & Figures

Per 31 december 2015 zijn er 103 medewerkers in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 85,72 fte. De gemiddelde leeftijd bedraagt 46,73 jaar en de gemiddelde diensttijd 12,96 jaar.

	Aantal medewerkers			fte			Gem. leeftijd			Gem. diensttijd		
	tot	man	vrouw	tot	man	vrouw	tot	Man	vrouw	tot	man	vrouw
Bestuur	3	2	1	3,00	2,00	1,00	52,05	54,82	46,52	14,32	21,32	0,33
Concernstaf	11	2	9	7,78	1,67	6,11	46,9	51,75	45,82	11,44	20,10	9,52
FIP	15	7	8	12,56	6,89	5,67	41,68	43,76	39,87	14,22	12,44	15,79
Vastgoed	15	12	3	14,56	12,00	2,56	50,70	49,65	54,88	12,09	12,98	8,56
Wonen	59	20	39	47,83	19,39	28,44	46,62	47,11	46,37	13,07	19,17	9,94
Totaal	103	43	60	85,72	41,94	43,78	46,73	48,01	45,91	12,96	16,56	10,30

8.12 Kengetallen

2015	2014	2013	2012	2011
------	------	------	------	------

Woningbezit ¹⁾

	2015	2014	2013	2012	2011
Woningen	11.135	11.157	11.204	11.184	11.239
Eenheden in verzorgingshuizen	51	51	51	51	51
Overige woonegelegenheden	112	98	98	68	98
Garages	277	278	267	267	267
Bedrijfsruimten/winkels	44	40	40	40	40
Maatschappelijk vastgoed	29	29	29	29	29
Overig bezit	15	18	18	17	17
Totaal verhuureenheden in toegelaten instelling	11.663	11.671	11.707	11.656	11.741
Gewogen aantal vhe's (methodiek CFV)	11.458	11.463	11.508	11.458	11.543
Huurwoningen in aanbouw	37	103	0	59	31
Woningen in Woonkracht10 Ontwikkeling BV	0	5	32	82	82

Woningen naar gemeente ¹⁾

	2015	2014	2013	2012	2011
Papendrecht	4.155	4.135	4.156	4.160	4.158
Zwijndrecht	3.824	3.865	3.879	3.870	3.910
Alblasserdam	2.545	2.546	2.559	2.573	2.590
Hendrik-Ido-Ambacht	581	581	580	580	580
Dordrecht	30	30	30	1	1
<i>Totaal</i>	<i>11.135</i>	<i>11.157</i>	<i>11.204</i>	<i>11.184</i>	<i>11.239</i>

Bouwperiode (woningen exclusief garages) ¹⁾

	2015	2014	2013	2012	2011
Tot 1945	287	290	290	290	290
1945 - 1959	2.240	2.131	2.140	2.102	2.115
1960 - 1969	2.457	2.469	2.479	2.497	2.513
1970 - 1979	2.628	2.806	2.835	2.871	2.909
1980 - 1989	1.609	1.432	1.439	1.454	1.472
1990 - 1999	839	978	982	982	983
2000 en later	1.075	1.051	1.039	988	957
<i>Totaal</i>	<i>11.135</i>	<i>11.157</i>	<i>11.204</i>	<i>11.184</i>	<i>11.239</i>

Nettohuurcategorieën (woningen exclusief garages) ¹⁾

	2015	2014	2013	2012	2011
Goedkoop	1.816	1.740	1.672	2.002	2.220
Betaalbaar	7.812	7.931	8.056	8.178	8.224
Duur (tot huurtoeslaggrens)	1.173	1.347	1.349	842	699
Duur (boven huurtoeslaggrens)	334	139	127	162	96
<i>Totaal</i>	<i>11.135</i>	<i>11.157</i>	<i>11.204</i>	<i>11.184</i>	<i>11.239</i>

Mutaties woningbezit ¹⁾

	2015	2014	2013	2012	2011
Huurwoningen opgeleverd/nieuw in exploitatie	68	13	81	31	130
Huurwoningen aangekocht	3	0	44	0	1
Huurwoningen verkocht aan particulieren	-95	-59	-71	-82	-12
Huurwoningen verkocht aan eigen verbinding	0	0	0	0	0
Huurwoningen verkocht aan andere TI	0	0	0	0	0
Huurwoningen geherrubriceerd	2	0	-30	-4	-1
Huurwoningen gesloopt / gewijzigd	0	-1	-4	0	-3
<i>Totaal</i>	<i>-22</i>	<i>-47</i>	<i>20</i>	<i>-55</i>	<i>115</i>

1) In 2015 heeft interne controle plaatsgevonden op de aantallen, typering en categorieën van ons vastgoedbezit. Hierdoor is in 2015 een aantal correcties doorgevoerd. Voor het juiste inzicht in het verloop van het aantal eenheden zijn ook de voorgaande jaren hierop aangepast.

	2015	2014	2013	2012	2011
Waarde woningbezit (€ per gewogen vhe)					
WOZ waarde	134.006	123.590	135.617	145.946	150.422
Bedrijfswaarde	52.876	52.297	50.874	48.469	45.012
Boekwaarde	35.242	33.964	33.896	34.051	34.103

Kosten kwaliteit/onderhoud woningen inclusief loonkosten eigen onderhoudsmedewerkers

Kosten reparatie onderhoud (x € 1.000)	2.992	2.815	3.283	3.405	3.152
Kosten reparatie onderhoud per woning	269	252	292	304	280
Kosten mutatie onderhoud (x € 1.000)	2.110	2.477	3.855	3.689	4.546
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	2.434	2.834	4.054	4.499	5.213
Kosten planmatig onderhoud (x € 1.000)	7.620	7.376	7.420	7.270	10.281
Kosten planmatig onderhoud per woning	684	661	659	649	913
Totale kosten onderhoud per woning	1.143	1.135	1.258	1.282	1.597

Prijs-kwaliteitverhouding

Gemiddeld aantal punten WWS	133	131	131	131	129
Gemiddelde nettohuurprijs per woning	€ 511	€ 495	€ 477	€ 458	€ 443
Gemiddelde puntprijs	€ 3,84	€ 3,78	€ 3,64	€ 3,50	€ 3,43
Percentage nettohuurprijs t.o.v. maximaal redelijk	79%	76%	75%	77%	75%

Verhuur en incasso

Huurderving in % van de jaarhuur	1,11	0,97	1,16	0,89	0,77
Huurachterstand in % van jaarhuur	2,52	2,24	1,55	1,26	1,18
% gemiddelde huurverhoging per 1 juli	1,5	2,8	4,0	2,3	1,3
Aantal mutaties (excl. sloop en verkoop)	867	874	951	820	872
% mutaties ten opzichte van totaal aantal woningen	7,8	7,8	8,5	7,3	7,8

Financiële continuïteit

Liquiditeit (current ratio)	0,30	0,66	0,51	0,71	0,19
% solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	32,9	23,6	22,6	20,6	22,6
Loan to value *)	46%	52%	51%	56%	65%
Interest coverage ratio *)	2,33	2,22	2,19	2,20	1,95
% rentabiliteit eigen vermogen	49,8%	3,9%	2,7%	5,3%	13,4%
% rentabiliteit totaal vermogen	11,7%	0,8%	3,7%	4,9%	4,8%
Netto kasstroom excl. verkopen per vhe (€)	1.865	1.461	1.544	1.585	1.159
Rentelasten en soortgelijke kosten per vhe (€)	999	1.105	1.142	1.162	1.219
Rentedekkingsgraad excl. verkopen	1,9	1,3	1,4	2,5	1,6

*) 2015 en 2014 gebaseerd op het WSW risico score model (geconsolideerd)

Resultaten en vermogen (per vhe)

Eigen vermogen	16.387	10.808	9.913	9.080	10.015
Netto beheerkosten (excl. éénmalige posten)	1.393	1.344	1.576	1.366	1.469
Jaarresultaat per woning	5.389	387	254	426	256

Bedrijfsvoering

Personeelskosten (€ per vhe)	697	742	766	806	804
Huisvestingskosten (€ per vhe)	25	35	36	34	40
Bestuurskosten (€ per vhe)	16	10	8	7	8
Algemene kosten (€ per vhe)	173	173	159	157	183
Aantal FTE's	85,7	106,5	117,8	121,1	123,4
Aantal vhe per FTE	133,7	107,6	97,0	94,3	93,0
% ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof)	7,9	5,8	5,2	5,8	5,6

8.13 Financiële continuïteit

Het financiële resultaat over 2015 geeft een resultaat voor belasting van € 13,4 miljoen dat € 1,6 miljoen hoger uitpakt dan de begroting 2015 (enkelvoudig). Dit resultaat wordt voor € 2,1 miljoen positief beïnvloed vanwege positievere waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille dan begroot. Zonder dit positieve effect was het resultaat € 0,5 miljoen onder de begroting uitgekapt. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door de transformatiekosten van ruim € 1,0 miljoen, die niet waren begroot in 2015.

De organisatie is in staat gebleken om de hogere kosten vanuit de verhuurderheffing (2015: € 6,0 miljoen) te dragen vanuit de exploitatie.

De organisatie is financieel gedreven en stuurt scherp op de financiële kengetallen en kasstromen.

De belangrijkste financiële kengetallen over 2015:

Kengetallen	Jaarrekening 2015	WSW norm	Jaarrekening 2014
Interest Coverage ratio	2,3	$\geq 1,4$	2,2
Debt service Coverage ratio	1,7	$\geq 1,0$	1,6
Loan to value	46 %	≤ 75 %	52 %
Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde	51 %	≥ 20 %	45 %
Dekkingsratio (t.o.v. WOZ)	16 %	≤ 50 %	22 %

Bovenstaande tabel laat zien dat Woonkracht10 ruimschoots voldoet aan de door het WSW gestelde normen volgens het WSW risicobeoordelingsmodel.

8.14 Communicatie

In 2015 besteedden we veel aandacht aan het zo goed mogelijk communiceren van alle organisatieveranderingen. Dit deden we naar onze eigen medewerkers en natuurlijk naar klanten en stakeholders.

8.14.1 Tien!

Het bewonersblad Tien! kwam in 2015 eenmaal uit; de planning was om twee keer te verschijnen. Door zorgvuldige samenwerking met partners en stakeholders kostte de productie van het decembernummer meer tijd. Deze uitgave verscheen in januari 2016. In de Tien! was er veel aandacht voor alle veranderingen waarmee onze huurders door de transformatie te maken kregen.

8.14.2 Klantonderzoek klein onderhoud

Woonkracht10 volgt het 'Besluit Kleine Herstellingen'. Daarom startten we eind 2015 een onderzoek naar een alternatief voor onze klanten. Blijven we bij alle reparaties (die buiten de lijst kleine herstellingen vallen) naar externe aannemers verwijzen of gaan we dit deels in eigen beheer doen tegen een financiële vergoeding?

We onderzoeken daarom:

1. Klantwens en klantbeleving.
2. Uitvoerbaarheid in de praktijk.
3. Gevolgen van eigen beheer voor bezetting van de ploeg (fte's).
4. Kosten versus kostenbesparing.

Om een beeld te krijgen bij het eerste punt hebben we een enquête naar onze klanten verstuurd. We willen hiermee de betalingsbereidheid voor bepaalde klussen en de gewenste betalingsvorm in beeld krijgen. De resultaten zijn in 2016 bekend.

8.14.3 Mijn Woonkracht10

Eind december 2015 heeft 28,79% van onze klanten het persoonlijk account 'Mijn Woonkracht10' geactiveerd, waarmee ze toegang hebben tot de online diensten van Woonkracht10. In 2016 starten we met een tweede campagne om minimaal 40% van huurders te 'veranderen' naar een online klant.

8.14.4 Stakeholdermanagement

In 2015 ontvingen relaties vier keer onze digitale nieuwsbrief. Hierin lichtten we ze in over nieuwe ontwikkelingen en over de status van de werkconferenties die we voor stakeholders organiseerden.

Naar aanleiding van twee werkconferenties startten we in 2015 met drie projecten. Doel van deze projecten is om kwaliteit van leven in de wijken te verbeteren. Onze bestuurder deed een beroep op de partners om ook zelf inspirerende stakeholdersbijeenkomsten te organiseren. We evalueren de projecten in 2016 en bepalen aan de hand van de uitkomsten onze rol en activiteiten voor 2016.

8.14.5 Regionaal communicatie overleg

Ieder kwartaal ontmoeten de communicatieprofessionals van alle corporaties in de Drechtsteden elkaar om kennis uit te wisselen en eventuele gezamenlijk activiteiten op te pakken. Onderwerpen die aan de orde kwamen, waren onder andere de reorganisaties bij de diverse corporaties en de aandacht voor de huurders: hoe blijven we hen op de juiste manier informeren en betrekken bij ons werk?

9 Governance

9.1 Bericht van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft de jaarrekening 2015 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 € 60.011.000. Het resultaat wordt ten bate van de algemene reserve gebracht. Een nadere financiële analyse is opgenomen in het financiële hoofdstuk.

De raad van commissarissen hield in 2015 onder meer toezicht op het aanwenden van eventueel niet-noodzakelijke middelen en de woningverkopen. De zes verantwoordingsvelden van het BBSH in 2015 worden behandeld in dit jaarbericht. Woonkracht10 maakt daarin duidelijk dat de corporatie een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de Drechtsteden en meer in het bijzonder in Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Zwijndrecht en in beperkte mate in Dordrecht.

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

De raad van commissarissen zegt alle betrokkenen, waaronder ook de stakeholders, bewonersorganisaties, de ondernemingsraad en de medewerkers dank voor de geleverde inspanningen bij de uitvoering van de taken in 2015.

Zwijndrecht, 27 juni 2016

drs. E.J. Roest
voorzitter raad van commissarissen

9.2 Verslag van de raad van commissarissen

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de manier waarop zij haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar uitvoerde.

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: 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.

Voor Woonkracht10 was 2015 een turbulent jaar. Na de transformatie binnen Thuis Geven was dit het eerste jaar in een nieuwe werkorganisatie. Thuis Geven omvat de taken voor de toekomst in de verander(en)de omgeving en de daarbij behorende bezuinigingsopdracht, klantvisie en organisatievorm. We bespraken deze ontwikkelingen met het bestuur en managementteam en hebben geprobeerd om spanningen rond de transformatie zoveel mogelijk weg te nemen. Daarnaast was er het vertrek van de bestuursvoorzitter Ben Meijering per 1 december 2015 en het wervingstraject naar geschikte opvolgers.

Ook de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht werd heeft de nodige gevolgen. Zo moeten we de woningvoorraad herwaarderen, ons toetsingskader herzien en komen tot prestatieafspraken met gemeenten en huurdersvertegenwoordiging(en).

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 risicobeheersing- 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 2015 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 het rooster van aftreden

van commissarissen op 13 mei 2013 geactualiseerd evenals de statuten per 27 mei 2015. Ook is er via de interne controle en de externe accountantscontrole systematisch aandacht voor beheersing van frauderisico's.

In een toezichtkader heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad van commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

Extern toezichtkader

- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties

Intern toezichtkader

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement raad van commissarissen
- Profielschets raad van commissarissen
- Rooster van aftreden raad van commissarissen
- Reglement auditcommissie
- Reglement remuneratie- en beoordelingscommissie
- Reglement voordracht huurderorganisaties
- Integriteitsregeling met als bijlage het protocol melden van misstanden/klokkenluidersregeling
- Verbindingenstatuut
- Treasury- en financieringsstatuut

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de raad van commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Besturingskader

- Visiedocument strategisch voorraadbeleid
- Ondernemingsplan
- Investeringsbegroting
- Jaarplan
- Prestatieafspraken gemeente
- Investeringsbeleid

Beheersingskader

- Financiële kaders(meerjaren)begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury jaarplan
- Risicobeheersingssysteem
- Kwaliteitsbeleid
- (Half)jaarrapportage integriteit organisatie
- Formatieplan
- Strategisch personeelsbeleid

9.3 Samenstelling raad van commissarissen

In 2015 was de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt.

Naam	Functie in RvC	Commissies/ aandachtvelden	Jaar van aftreden
Dhr. drs. E.J. Roest	voorzitter	remuneratiecommissie/ governance	2018/2022
Mevr. ir. A.H. van der Kooij	lid, benoemd op voordracht huurders	middenveld, huur/klant	2018/2022
Mevr. drs. M.M. Meulman MBA Bre	lid	remuneratiecommissie/ vastgoed beheer	2016
Dhr. drs. P. Rutte	lid, benoemd op voordracht huurders	auditcommissie/ vastgoed projecten vastgoed beheer	2015
Dhr. mr. W.M. Schonewille LL.M. MiF	lid	auditcommissie/ financiën	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. Een nieuw concept van dit reglement bespraken de leden van de raad in 2015 met het bestuur. Het nieuwe reglement wordt in 2016 vastgesteld. De raad van commissarissen oefent het toezicht uit op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woonkracht10 en legt in het jaarverslag verantwoording af over de manier waarop zij dat toezicht heeft uitgeoefend.

De raad van commissarissen zette actief in op werving van twee nieuwe bestuurders. Analoot aan de efficiëncyslag die de transformatie bij Woonkracht10 beoogt, wordt de functie van de tweede bestuurder gecombineerd met die van manager Financiën, Informatisering en Portefeuillemanagement (FIP). Gezien de omvang en taken van Woonkracht10 zijn wij van oordeel dat de organisatie twee bestuurders nodig zijn voor een goed functionerende organisatie.

Arlette Sprokkereef is na een zorgvuldige werving door de raad op 8 juli 2015 benoemd tot bestuurder tevens manager FIP per 1 september 2015. Na het doorlopen van de Fit en Propertest heeft de minister voor wonen en rijksdienst laten weten dat hij geen feiten of omstandigheden heeft aangetroffen die een bezwaar vormen tegen de (voorgenomen) benoeming. Daarop heeft de raad op 13 december de benoeming bekrachtigd.

De werving voor bestuursvoorzitter verliep aansluitend. Erwin Zwijnenburg is na het goed doorlopen van de procedures per 1 maart 2016 als bestuursvoorzitter benoemd. De benoemingsadviescommissie bestond uit: mevrouw M.M. Meulman en de heer E.J. Roest.

Om de dagelijkse gang van zaken goed te laten verlopen, heeft de ervaren externe adviseur Ben Noorlander het bestuur en managementteam eind 2015 ondersteund in afwachting van de indienstreding van de nieuwe bestuursvoorzitter.

De raad van commissarissen bestaat per 31 december 2015 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 één lid van de raad van commissarissen is in september 2014 in het kader van verdere professionalisering in samenwerking met het Nationaal Register een Belbin-analyse opgesteld voor de functieprofielen van de commissarissen.

Op 12 februari 2015 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.

Eind 2015 trad één commissaris af die niet opnieuw benoembaar was. Voor de werving van één nieuwe commissaris is een selectiecommissie samengesteld bestaande uit de mevrouw M.M. Meulman en de heer E.J. Roest.

In het verslagjaar heeft de voorzitter een sabbatical gehad van drie maanden en is in deze periode vervangen door de heer Rutte als langstzittende commissaris.

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 treasurystatuut en zijn er strikte besluitvormingsprocedures voor investeringen.

Taak en werkwijze raad van commissarissen

De raad van commissarissen is in 2015 vijf keer formeel bijeen geweest, waarvan één vergadering voor de interne evaluatie en een vergadering om de voortgang van de transformatie van Woonkracht10 te bespreken. Daarnaast vond op 23 maart 2015 een werkbezoek plaats. Tijdens de vergadering van 12 mei 2015 waarin de jaarrekening is goedgekeurd, was ook de controlerend accountant aanwezig. Deze heeft een toelichting gegeven op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2014 en heeft de controleverklaring overhandigd.

De raad heeft haar goedkeuring gegeven aan het door het bestuur vastgestelde jaarverslag inclusief de jaarrekening 2014. Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers heeft de raad décharge verleend aan het bestuur voor het in 2014 gevoerde beleid.

Gespreksonderwerpen in 2015 in de raad waren onder andere:

- transformatie organisatie;
- participatietraject CombiRaad;
- projectinvesteringsvoorstellen;
- kwartaalrapportages, strategische en financiële voortgang;
- nieuwe Governancecode;
- nieuwe Woningwet;
- verkoop gestapeld bezit;
- voortgangsrapportage risicomanagement;
- diverse (assurance)rapporten Deloitte;
- jaarstukken 2014;
- meerjarenbegroting 2016-2025;
- integriteit;
- ontwikkelingen in de woningmarkt;
- vluchtelingenproblematiek;
- topstructuur;
- herzien rendementsbeleid investeringen nieuwbouw;
- rendementsbeleid bestaand bezit;
- kwartaalrapportages;
- risicomanagement;
- treasury;
- beleggingsstatuut;
- interne controle;
- meerjarenbegroting 2016-2025;
- fiscale planning 2014-2025;
- onderwerpen voor de interim-controle van de accountant.

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. De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC ervaart de contacten met de huurderorganisatie en de ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Woonkracht10. Tevens halen de leden van de raad zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes, bij diverse sector-gerelateerde bijeenkomsten en bij eigen netwerkcontacten.

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. We volgen hiermee het advies van de visitatiecommissie uit 2014 om (bij)scholing van leden van de raad structureler op te pakken.

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.

9.4 Onafhankelijkheid en integriteit

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 overlappingen 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.

9.5 Deskundigheid en samenstelling

De raad van commissarissen is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschetsen van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen werkt met profielschetsen. Die zijn gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de verschillende leden. Met een Belbin-analyse uitgevoerd door het Nationaal Register is de profielschets voor de nieuwe commissaris herijkt en opnieuw vastgesteld.

9.6 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 en de vergoeding van de leden van de raad en zijn voorzitter. De remuneratiecommissie bestaat uit de heer Roest (voorzitter) en mevrouw Meulman. De remuneratiecommissie kwam in het verslagjaar diverse keren bijeen om de procedure van de beoordeling 2015 en de gevolgen van de WNT voor de organisatie te bespreken.

Door de bestuurswisselingen in het verslagjaar heeft de raad er bewust voor gekozen om de voorzitter van de raad ook het voorzitterschap van de remuneratiecommissie te laten bekleden en daarmee tijdelijk af te wijken van bepaling 3.29 d van de Governancecode. Met ingang van 2016 wordt dit gewijzigd.

9.6.1 Hoofdpijnen remuneratierapport bestuur

De raad van commissarissen beoordeelde in het verslagjaar het bestuur. Ten aanzien van de vertrokken bestuurder heeft de raad hierbij kennis genomen van diverse signalen van zowel de huurdersvertegenwoordiging de CombiRaad, de ondernemingsraad als het managementteam en dit betrokken bij haar eigen beoordeling op het functioneren in 2015. De uitkomsten hiervan zijn binnen de raad van commissarissen besproken en met de bestuurder gedeeld. De periode van indiensttreding in 2015 van de nieuw gestarte bestuurder was dermate kort dat hier geen uitgebreide beoordeling heeft plaatsgevonden.

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.

9.7 Auditcommissie

De auditcommissie werkt conform het ‘Reglement Auditcommissie’ dat de raad van commissarissen in 2012 vaststelde. Dit reglement, waarin de taken en bevoegdheden van de auditcommissie zijn omschreven, staat op de website van Woonkracht10. De auditcommissie is op basis van dit reglement binnen de raad van commissarissen onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door Woonkracht10 en het beleid voor belastingplanning. Daarnaast heeft de auditcommissie taken in het toezicht op de naleving en opvolging van opmerkingen en aanbevelingen van de externe accountant, 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 Schonewille (voorzitter) en de heer Rutte. Voor de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2015 vijf keer overleg gevoerd. Als er aanleiding voor is, kan de commissie al dan niet op verzoek van het bestuur extra vergaderingen inlassen. Besproken onderwerpen in 2015 zijn onder andere:

- herzien rendementsbeleid investeringen nieuwbouw;
- rendementsbeleid bestaand bezit;
- kwartaalrapportages;
- risicomangement;
- treasury;
- beleggingsstatuut;
- interne controle;
- meerjarenbegroting 2016-2025;
- fiscale planning 2014-2025;
- toezichtbrief 2015 van het ministerie;
- onderwerpen voor de interim-controle van de accountant.

9.8 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 wordt verwezen naar onderdeel 11.8.4 in de jaarrekening.

9.9 Beloning van het bestuur

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid.

De voorzitter van het bestuur had een fulltime dienstverband voor onbepaalde tijd. Dit laatste was in afwijking van de Governancecode en vond zijn oorsprong in de indiensttreding die dateert van voor de periode van invoering van de Governancecode. Per 1 december 2015 is deze bestuurder uit dienst getreden.

De beloning van de nieuw aangestelde bestuurders voldoet aan de actuele wetgeving. Voor het overzicht van de beloning van het bestuur wordt verwezen naar onderdeel 11.8.4 van deze jaarstukken.

9.10 Gegevens van de leden van de raad van commissarissen per 31 december 2015

drs. E.J. Roest (m., geboortjaar 1954)

In functie getreden 01-01-2015

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2018

Herbenoembaar: ja

Lid van de remuneratiecommissie

Huidige andere functie:

- Burgemeester van Laren

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Lid algemeen bestuur Regio Gooi en Vechtstreek
- Gedelegeerde Milieu Regio Gooi en Vechtstreek
- Waarnemend voorzitter Stichting Goois Natuurreservaat
- Lid algemeen bestuur van de BEL Combinatie
- Lid algemeen bestuur Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek
- Lid dagelijks bestuur van de Rioolzuiveringsinstallatie Gooiergracht en Vijzelgemaal Eemmeer
- Voorzitter burgemeesterskring Gooi en Vechtstreek
- Voorzitter Stichting Vrienden van Tergooi Ziekenhuizen
- Lid bestuur van het Prins Bernhard Cultuurfonds Noord-Holland

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: 4

Ir. A.H. van der Kooij (v., 1964)

In functie getreden op 01-01-2015

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2018

Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Huidige andere functie:

- Programmamanager gemeente Rotterdam

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Geen

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: 29

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

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: 18

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

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: 7

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

In functie getreden op 01-01-2012

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2015

Herbenoembaar: ja

Voorzitter van de auditcommissie

Huidige andere functie:

- advocaat / partner BarentsKrans N.V.

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Diverse post-doctorale docentschappen
- Lid Raad van Toezicht HWW Zorg, Den Haag

Aantal behaalde PE punten in het verslagjaar: 47

10 Interne beheersing, risicomanagement en risicobereidheid

Woonkracht10 heeft in de jaarverslagen altijd ruimte gemaakt voor een hoofdstuk over interne beheersing en risicomanagement. Daarin kwamen niet alleen de uitgevoerde werkzaamheden aan de orde, maar werd er (sinds 2013) ook aandacht besteed aan de tekortkomingen en verbeterpunten. Voorgaand jaarverslag is een begin gemaakt met het opnemen van de meest belangrijke risico's waar Woonkracht10 mee te maken heeft en de daarbij genomen beheermaatregelen.

Daarmee loopt Woonkracht10 vooruit op de ontwerp-Richtlijn 400 Jaarverslag. De voorgestelde wijzigingen in een aantal alinea's van de RJ (Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging) moeten worden gezien tegen de achtergrond van het toenemend maatschappelijk belang dat wordt gehecht aan transparantie over risico's en onzekerheden. Daarbij gaat het niet om een uitputtende uiteenzetting van alle mogelijke risico's en onzekerheden, maar om een selectie en weergave van de belangrijkste daarvan. En dan met name waar Woonkracht10 zich voor ziet geplaatst.

De lijn en insteek die Woonkracht10 de laatste jaren al inzette, krijgt hierdoor een natuurlijk vervolg. Dit hoofdstuk is dan ook opgezet volgens deze nieuwe ontwerp-Richtlijn.

10.1 Algemeen statement over de risicobereidheid van Woonkracht10

In het bestuursbesluit nummer 53 van 2014 zijn de uitgangspunten voor de risicobereidheid van Woonkracht10 vastgesteld.

Er is een bedrijfsbreed Risk-statement uitgebracht waarbij kwalitatief en kwantitatief gezocht is naar een onderbouwing van de bedrijfsbrede risico's. Daarbij is voor het onderdeel impact gekozen voor een tweeledige maatstaf: impact op het balanstotaal en impact op het eigen vermogen van Woonkracht10.

De mate van impact is uitgedrukt in een percentage:

- Balanstotaal: <1% is zeer lage impact; <2% is lage impact en <3% is medium impact.
- Eigen vermogen: <5% is zeer lage impact; <10% is lage impact en <15% is medium impact.

Op dat moment waren er geen bekende individuele risico's die een grote impact op onze financiële positie en/of meerjarenperspectief hebben (in 2014). Een risico waar Woonkracht10 beheermaatregelen voor heeft genomen is de impact van de verhuurderheffing.

Het risk-statement van Woonkracht10:

“Woonkracht10 is een maatschappelijke organisatie waarbij velen afhankelijk zijn van ons product ‘wonen’. Vanuit die verantwoordelijkheid opereert Woonkracht10 in een marge van lage risicobereidheid. Het laagste niveau van risicobereidheid heeft betrekking op het welzijn en werkomgeving van onze medewerkers tot een niveau van oplopende risicobereidheid op het gebied van interne strategische rapportages. Het voldoen aan wet- en regelgeving staat niet ter discussie, evenals het ongeoorloofd gebruik of vervreemden van middelen die aan Woonkracht10 toebehoren. De uitgangspunten van het in-control- statement sluiten aan bij deze mate van risicobereidheid.”

10.2 Beheersing van risico's

In het verslagjaar hebben zich een aantal risico's voorgedaan waar in de risicomatrix van de voortgangsrapportage risicomanagement 2014 al de aandacht op is gevestigd:

“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 een continue 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 op de bestuurs- en managementvergaderingen." ¹

In diezelfde risicomatrix in de voortgangsrapportage risicomangement 2015 komen onder andere onderstaande risico's aan bod:

- Afhankelijkheid van ICT in primaire processen en afbreukrisico bij uitval;
- Formaliseren en actualiseren van proces- en procedurewijzigingen komt onder tijdsdruk en gebeurt achteraf;
- Implementeren van diverse instrumenten voor het meten van klantbeleving en het doen van (wijk)investeringen zijn niet op orde;
- Implementeren van de nieuwe klantvisie en de daarbij komende investeringen hebben niet het gewenste resultaat.

Aan de raad van commissarissen is het advies gegeven om in het werving- en selectietraject van de nieuwe bestuurder(s) rekening te houden met de strategie van Thuis Geven.

Genoemde risico's deden zich in meer of mindere mate voor waarbij beheermaatregelen zijn ingezet. Zo zetten we bijvoorbeeld sterk in op een brede betrokkenheid van medewerkers in het actualiseren van procesbeschrijvingen. Hierbij worden de gemaakte (strategische) keuzes besproken en waar nodig heroverwogen.

De afhankelijkheid van ICT (zowel technisch als met gebruikte toepassingen, software) is fors toegenomen. Dat besef heeft geleid tot een brede evaluatie van de implementatietrajecten van Tobias^{ax} en het klantportaal. Waarbij ook de rol en verantwoordelijkheid van het management ter sprake is gebracht. Een breed georiënteerde 'beheerorganisatie ICT' moet gaan dienen als kraamkamer, vernieuwer, platform voor testbeoordelingen, spiegel voor managementbeslissingen en drager van applicatieverantwoordelijkheid. Het doel is onder andere om uiteindelijk voorgenomen veranderingen in het ICT-landschap beter voor te bereiden, te onderbouwen en daarmee draagvlak te creëren.

Naast de evaluatie en inrichting van een platform heeft dat besef ook geleid tot een nieuwe managementfunctie die naar verwachting in 2016 ingevuld wordt. Deze functie van Manager Informatisering en Automatisering gaat voor meer borging en strategische verankering van de afhankelijkheid van ICT zorgen.

Het meten van klantbeleving staat hoog op de agenda. In 2016 worden de eerste resultaten bekend. Met de verankering van risicomangement in de organisatie is Woonkracht10 al vanaf 2013 actief. Op verschillende manieren hebben we de afgelopen jaren het 'eigenaarschap van risicomangement' benadrukt. In 2015 zochten we daarom naar de verbinding tussen operationeel/tactisch risicomangement en strategisch risicomangement. Hiermee is direct de samenhang gelegd tussen de voortgangsrapportage risicomangement, die veelal op operationeel/tactisch niveau is geschreven met de daarbij horende risicomatrix en de strategische kernrisico's van Woonkracht10.

Onder begeleiding van Deloitte Risk Services BV zijn daarom diverse workshops gehouden voor leden van de raad van commissarissen en het bestuur en managementteam. Doel van deze workshops is om te komen tot zogenaamde 'Kostbaarheden en Kernrisico's'. Het benoemen van de kostbaarheden van Woonkracht10 (te vergelijken met de échte kernwaarden) en deze te koppelen aan kernrisico's zorgt voor een natuurlijke verbinding. De vertaling naar operationele risico's gebeurt hierbij met

¹ Bron: Jaarverslag 2014 Woonkracht10

afgeleide indicatoren. Het opmaken van een gap-analyse zorgt dan voor de vertaling naar de leemten die in het huidige risicomanagementsysteem van Woonkracht10 aan de orde zijn.

Dit intensieve en leerzame proces werken we in het eerste kwartaal van 2016 verder uit. De gebeurtenissen van het afgelopen jaar hebben hun invloed op de cultuur en ‘soft controls’ van Woonkracht10 gehad. Waar in eerste instantie de beheeromgeving negatief werd beïnvloed door bijvoorbeeld onduidelijkheden tijdens en na beide implementatietrajecten, het (vroegtijdig) vertrek van de bestuurder en wisselingen in het management, heeft de organisatie daarna ‘de rug gerecht’. Het cultuurplan waarmee we in 2014 begonnen, is in 2015 verder uitgewerkt.

Personeelsbijeenkomsten, weekstarts per afdeling en elkaar aanspreken op houding en gedrag zijn een aantal voorbeelden waarmee Woonkracht10 verdere stappen wil maken. Voor 2016 staat in het cultuurprogramma eveneens de verantwoordelijkheid van de individuele medewerker centraal, net als verbinding en leiderschap.

10.3 Interne controle

Het proces van interne controle heeft als doel: het kunnen vaststellen of de opzet, bestaan en werking van de administratieve organisatie en interne beheersing (planning & control-cyclus) aan de eisen voldoet.

De antwoorden op die vragen komen voort door het uitvoeren van interne audits. Jaarlijks wordt hiervoor een auditplan opgesteld. Dit plan wordt afgestemd met de controlerend accountant waarna de bestuurder en de raad van commissarissen het plan goedkeuren en vaststellen. Basis voor dit plan zijn de opmerkingen van de controlerend accountant in de managementletter, de interne rapportages over risicomangement, de meest kritische prestatie-indicatoren uit het jaarplan en belangrijke ontwikkelingen die intern en extern hun weerslag kunnen hebben op het presteren van de organisatie.

De werkzaamheden in het auditplan worden uitgevoerd door medewerkers van de afdeling FIP (Financiën, Informatisering en Portefeuillemanagement) en concerncontrol. In 2015 zijn we begonnen met de introductie van het zogenaamde ‘three lines of defense’-principe. Ook medewerkers van de afdeling Wonen zijn betrokken bij het uitvoeren van interne audits. De komende jaren voeren meer afdelingen onder review van concerncontrol, interne audits uit.

Vergaderstukken van het managementteamoverleg, afzonderlijke project- en investeringsnotities, (project)rapportages, relevante contracten en diverse ICT-gerelateerde notities worden door de bestuursadviseur en concerncontrol beoordeeld en becommentarieerd. Gemaakte opmerkingen worden nagelopen op verwerking in de notities.

Een overzicht van alle in 2015 uitgevoerde audits:

- Verwerken van (onderhouds-)facturen, het toepassen van het procuratieschema bij uitbesteden van werkzaamheden en het betaalbaarstellen van facturen.
- Toepassing en nakoming van Europese wet- en (interne) regelgeving op het gebied van woningtoewijzing (diverse audits gedurende het jaar).
- Toepassing en nakoming van wet- en (interne) regelgeving bij de uitvoering van het inkomensafhankelijke huurbeleid.
- Toepassen van wet- en (interne)regelgeving bij de verkoop van huurwoningen.
- (Planning&)control-cyclus als voorloper van de kwartaalrapportages.

10.4 In control statement (ICS)

Door de opeenstapeling van bijzondere werkzaamheden in 2015 hebben we eind 2014 in overleg met de raad van commissarissen besloten om de ICS-ambitie te faseren.

De geclausuleerde ICS voor woningtoewijzing is in 2015 dan ook niet afgegeven. De gevolgen van de transformatie met daarbij de conversie van (een gedeelte van) het bedrijfsinformatiesysteem en de implementatie van een klantportal waren voor de organisatie dermate ingrijpend dat een ICS in 2015 niet haalbaar bleek. De nadruk ligt de komende periode bij het op orde krijgen van de basisinformatie en het opnieuw inrichten en beschrijven van de primaire processen.

10.5 Identificatie en beheersing van toekomstige risico's

Naast de terugblik op de risico's en onzekerheden die in het afgelopen boekjaar een belangrijke impact op de organisatie hadden, wordt in de ontwerp-Richtlijn 400 Jaarverslag ook een blik in de toekomst van ons verwacht. Daarbij is een aantal categorieën voorgeschreven. De invloed van de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 is bij Woonkracht10 nog niet in zijn volle omvang bekend. Doordat in de loop van 2016 een 'Veegwet' nog onduidelijkheden in onder andere het passend toewijzen moet herstellen, blijven ook interne processen nog onduidelijk. Het verdienmodel van Woonkracht10 dat resteert ná scheiding van daeb en niet-daeb met de bijbehorende waardering naar marktwaarde en de effecten van passend toewijzen bepaalt in hoeverre Woonkracht10 de strategie van Thuis Geven kan blijven volgen. De (mogelijke) financiële effecten worden in de loop van 2016 duidelijk.

Ook onze strategische positie ten opzichte van haar stakeholders is door deze wet- en regelgeving veranderd. In hoeverre de beperking in (ondernemings-)mogelijkheden en in de invloed van externe stakeholders op het beleid ons ook financieel zal raken, is nog niet bekend.

Andere onzekerheid is de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroepen van beleid: niet alleen mogelijk aanvullende wetgeving om woningen beschikbaar te houden voor vergunninghouders, maar ook de effecten van passend toewijzen kunnen daar invloed op hebben.

Operationele onzekerheden hangen voornamelijk samen met het herschrijven van de primaire- en secundaire processen. Mogelijke veranderingen in werkwijzen, de daarvoor noodzakelijke aanpassingen in het ICT-landschap kunnen opnieuw leiden tot onduidelijkheid. De administratieve inspanningen die we moeten doen, niet alleen voor de invoering van de Woningwet maar evenzeer door de toenemende vraag van stakeholders, staan tegenover het verminderd aantal beschikbare administratieve arbeidsuren. Kwalitatieve aanvulling is dus noodzakelijk. De effecten van deze operationele onzekerheden op de financiële positie van Woonkracht10 is naar alle waarschijnlijkheid niet groot.

De klantvisie krijgt in 2016 verder vorm. De uitkomsten van metingen over klantbeleving hebben waarschijnlijk wel impact op de inrichting van het klantportaal en de interne processen die daarmee verbonden zijn. Heroverwegingen van in de afgelopen jaren gemaakte strategische keuzes zullen (naar verwachting) een lage impact hebben op de financiële positie. Het gebruik en toepassing van gedigitaliseerde informatie (bij bijvoorbeeld woningtoewijzing) is in het kader van de aangescherpte privacywetgeving ('Datalekken') nog niet inzichtelijk. De mogelijke cumulatie van bovengenoemde individuele risico's en onzekerheden kunnen echter een redelijke impact op de financiële positie hebben.

Het invoeren van de marktwaardering voor het vastgoed heeft zeker grote invloed op de financiële positie. De nadruk komt te liggen op accurate verslaggeving om een duidelijk beeld te schetsen en aansluiting te (be)houden met besluitvorming.

De financiële positie komt door koers- en valutarisico's niet onder druk te staan aangezien alle financiële handelingen volgens het Treasury-statuuut in euro's moeten plaatsvinden. Datzelfde statuut ziet er op toe dat er voldoende liquiditeiten voorhanden zijn, zonder dat daar renterisico's mee gemoeid zijn die boven de gestelde grenzen uitkomen.

Behoud van de financiële positie op lange termijn is in het kader van goed rentmeesterschap een belangrijk uitgangspunt van de organisatie.

Het implementatie-traject van de Woningwet is een project waarbij de effecten nog niet in alle haarvaten van de organisatie zijn doorgedrongen. Het eerder genoemde Passend Toewijzen is zo'n onderwerp dat veel impact heeft op de organisatie (processen) en financiële positie (huurbeleid). Datzelfde geldt voor het vraagstuk rondom Leefbaarheid. Ook hierbij moeten keuzes worden gemaakt die zowel op de processen als financiële positie impact hebben. En zo zijn er nog meer onderwerpen waarvan de effecten pas op termijn in volle omvang zichtbaar zullen worden.

De verwachting is deze (voor een deel nog onzekere) effecten een (zeer) lage impact zullen hebben op financiële positie.

De al eerder aangehaalde invoering van de marktwaardering voor het vastgoed, de scheiding van DAEB- en niet-DAEB-bezit en het daarbij horende toerekeningvraagstuk gaan in 2016 en daarop volgende jaren voor de nodige (verslaggevings-)hoofdbreken zorgen. Het inzichtelijk maken en houden van de effecten van de nieuwe wetgeving in heldere rapportages en verslaggevingsdocumenten is een belangrijk speerpunt.

11 Jaarrekening

11.1 Jaarcijfers 2015

In dit hoofdstuk staan de balans, winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de bijbehorende toelichtingen, zowel geconsolideerd als enkelvoudig.

11.2 Balans (geconsolideerd) per 31 december 2015 – voor resultaatbestemming

	(Bedragen x € 1.000)		
ACTIVA	Ref.	31-12-2015	31-12-2014
<u>Vaste activa</u>			
<u>Immateriële vaste activa</u>			
Computersoftware	11.6.1.1	635	659
		635	659
<u>Materiële vaste activa</u>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.6.2.1	375.306	364.114
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	11.6.2.2	11.118	10.566
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.6.2.3	2.372	4.570
		388.795	379.250
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	11.6.3.1	28.515	25.218
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.6.3.2	62.287	59.592
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	11.6.3.3	455	
		91.257	84.809
<u>Financiële vaste activa</u>			
Andere deelnemingen	11.6.4.1	586	738
Latente belastingvorderingen	11.6.4.2	56.363	6.175
Lening u/g	11.6.4.3		1.172
Te vorderen BWS-subsidies	11.6.4.4		41
Overige langlopende vorderingen	11.6.4.5	1.058	916
		58.007	9.042
Totaal vaste activa		538.694	473.761
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	11.6.5.1	807	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	11.6.5.2	1.771	2.652
Materiaal	11.6.5.3	21	74
		2.599	2.725
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	11.6.6.1	1.398	1.245
Gemeenten	11.6.6.2	52	9
Belastingen en premies	11.6.6.3	1.152	1.094
Overige vorderingen	11.6.6.4	267	277
Overlopende activa	11.6.6.5	274	418
		3.144	3.044
<u>Liquide middelen</u>			
	11.6.7	9.852	31.741
Totaal vlottende activa		15.595	37.510
Totaal activa		554.289	511.271

	(Bedragen x € 1.000)		
PASSIVA	Ref.	31-12-2015	31-12-2014
<u>Groepsvermogen</u>	11.6.8		
Overige reserves	11.6.8.1	122.457	116.268
Resultaat boekjaar		<u>60.011</u>	<u>4.316</u>
		182.468	120.583
<u>Egalisatierekening</u>	11.6.9		41
<u>Voorzieningen</u>	11.6.10		
Voorziening latente belastingverplichtingen	11.6.10.1	6.379	2.856
Voorziening reorganisatiekosten	11.6.10.2		1.016
Overige voorzieningen	11.6.10.3	<u>1.007</u>	<u>1.046</u>
		7.386	4.917
<u>Langlopende schulden</u>	11.6.11		
Leningen overheid	11.6.11.1	2.288	2.339
Leningen kredietinstellingen	11.6.11.1	247.388	266.510
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	11.6.11.2	62.046	60.093
Waarborgsommen	11.6.11.3	<u>37</u>	<u>32</u>
		311.758	328.973
<u>Kortlopende schulden</u>	11.6.12		
Schulden aan kredietinstellingen	11.6.12.1	5.000	3.211
Schulden aan leveranciers	11.6.12.2	5.222	3.344
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.6.12.3	984	496
Onderhanden projecten	11.6.12.4		
Overige schulden	11.6.12.5	2.708	2.325
Aflossingsverplichting komend boekjaar	11.6.12.6	31.173	39.155
Overlopende passiva	11.6.12.7	<u>7.590</u>	<u>8.224</u>
		52.677	56.756
Totaal passiva		<u><u>554.289</u></u>	<u><u>511.271</u></u>

11.3 Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) over 2015

		(Bedragen x € 1.000)	
	Ref.	2015	2014
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>			
Huuropbrengsten	11.7.1	70.040	67.800
Opbrengsten servicecontracten	11.7.2	4.796	4.779
Overheidsbijdragen	11.7.3	15	125
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.7.4	3.074	2.147
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.7.5	381	453
Overige bedrijfsopbrengsten	11.7.6	240	266
Totaal bedrijfsopbrengsten		78.546	75.570
<u>Bedrijfslasten</u>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.7.7	16.267	15.992
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	11.7.8	-2.951	2.812
Erfpacht	11.7.9	5	10
Lonen en salarissen	11.7.10	5.898	6.021
Sociale lasten	11.7.10	779	950
Pensioenlasten	11.7.10	848	1.066
Onderhoudslasten	11.7.11	12.310	12.337
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	11.7.12	48	492
Leefbaarheid	11.7.13	199	256
Lasten servicecontracten	11.7.14	5.613	4.731
Overige bedrijfslasten	11.7.15	15.291	17.717
Totaal bedrijfslasten		54.306	62.383
Bedrijfsresultaat		24.240	13.187
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.7.16	661	20
Waardeveranderingen financiële vaste activa	11.7.17	-106	-892
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.7.18	87	293
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.7.19	-11.441	-12.672
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		13.441	-63
Belastingen	11.7.20	46.722	4.558
Resultaat deelnemingen	11.7.21	-152	-179
Netto resultaat na belastingen		60.011	4.316

11.4 Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2015 volgens de directe methode

	(Bedragen x € 1.000)	
	2015	2014
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huuropbrengsten	69.482	67.806
Opbrengsten servicecontracten	5.179	5.503
Overheidsbijdragen	17	79
Overige bedrijfsopbrengsten	235	277
Ontvangen rente	162	299
Resultaat deelnemingen		
Totaal ontvangsten	75.075	73.964
Erfpacht	4	10
Personeelskosten	7.537	8.056
Onderhoudslasten	11.766	16.029
Leefbaarheid	181	236
Servicecontracten	5.581	4.733
Sectorheffingen	6.008	7.651
Overige bedrijfslasten	10.254	9.371
Betaalde rente	12.395	12.687
Belastingen	-22	-1.560
Totaal uitgaven	53.704	57.213
Kasstroom uit operationele activiteiten	21.370	16.751
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Kasstroomen materiële vaste activa		
Inkomende kasstromen materiële vaste activa		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	13.019	8.448
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop		185
Totaal ontvangsten	13.019	8.633
Uitgaande kasstromen materiële vaste activa		
Nieuwbouw huur	13.816	3.060
Nieuwbouw koop		604
Woningverbeteringen	16.927	15.021
Aankopen	392	
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	519	754
Externe kosten bij verkoop	217	305
Totaal uitgaven	31.871	19.744
Totaal kasstromen materiële vaste activa	-18.852	-11.111
Kasstroomen financiële vaste activa		
Ontvangsten financiële vaste activa	959	4.141
Uitgaven financiële vaste activa		
	959	4.141
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-17.893	-6.970

(Bedragen x € 1.000)

<u>Financieringsactiviteiten</u>	2015	2014
Stortingen leningen o/g	19.000	47.010
Aflossingen leningen o/g	-46.155	-42.685
Mutatie schuld kredietinstellingen	1.789	3.211
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-25.366	7.536
Totale mutatie liquide middelen	<u>-21.889</u>	<u>17.317</u>
 Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	31.741	14.423
Liquide middelen eindstand	9.852	31.741
Mutatie liquide middelen	<u>-21.889</u>	<u>17.317</u>

Toelichting kasstroomoverzicht

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 21,4 miljoen en is daarmee € 4,6 miljoen positiever dan in 2014. Dit wordt met name veroorzaakt door lagere onderhoudsuitgaven.

De investeringen in 2015 van € 32 miljoen zijn gefinancierd uit de verkoop van bezit en de positieve operationele kasstroom. De leningportefeuille is per saldo afgenomen, dit is gefinancierd door een afname van de liquide middelen.

11.5 Waarderingsgrondslagen

11.5.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. 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.

11.5.2. Stelselwijzigingen

In het verslagjaar 2015 is er geen sprake van stelselwijzigingen.

11.5.3 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkracht10 is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). Per 1 juli 2015 zijn de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling in werking getreden. Omdat de nieuwe wet- en regelgeving halverwege het boekjaar 2015 in werking is getreden, is voor de verslaggeving over 2015 een overgangsmaatregel getroffen. In artikel 126 en 127 van het BTIV is bepaald dat voor het verslagjaar 2015 het Bbsh nog van toepassing is. 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.

11.5.4 Groepsverhoudingen

Woonkracht10 staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen.

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings percentage	Hoofdactiviteit
Woonkracht10 Vastgoed bv	Zwijndrecht	100%	Tussenholding
Woonkracht10 Ontwikkeling bv	Zwijndrecht	100%	Projectontwikkeling
Koningshof Zwijndrecht vof	Zwijndrecht	50%	Projectontwikkeling

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings percentage	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.

11.5.5. 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:

Woonkracht10 Vastgoed bv	100%
Woonkracht10 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.

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.

11.5.6. 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 kostprijs-hedge-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 kostprijs-hedge 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 kostprijs-hedge-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.

11.5.7 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 geldende 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 (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van de volgende onderkende product-marktcombinaties (PMC): Alblasterdam, Papendrecht, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen sociaal en commercieel vastgoed. 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 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 (3,9%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (tarief 2015: 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 incurantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn 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 incurantheid 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.

Groepsvermogen

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

Egalisatierekening

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

Voorzienen

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 bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

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 tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

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

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

Ultimo 2015 (en 2014) 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.

Waarborgsommen

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.

11.5.8 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 2015 bestond dit maximumpercentage uit het inflatiepercentage van 1% plus een opslag van maximaal 5,0% 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, erfpachtcanon 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 aangepaste verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

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

Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

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

Leefbaarheid

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

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 activa

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

Rentebaten en soortgelijke 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.

11.5.9 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 dividend worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividend 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.

11.6 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2015 31-12-2014

11.6.1 Immateriele Vaste activa

Computersoftware	635	659
	<u>635</u>	<u>659</u>
Boekwaarde begin boekjaar	659	198
Investerings	162	524
Afschrijvingen	-187	-62
Boekwaarde einde boekjaar	<u>635</u>	<u>659</u>

De afschrijvingstermijnen zijn gelijk aan de duur van de licenties, deze periode varieert van 5 tot 7 jaar.

11.6.2 Materiële vaste activa

11.6.2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen	340.322	323.259
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	34.553	40.359
Overige zaken	431	496
	<u>375.306</u>	<u>364.114</u>
Oorspronkelijke kosten	530.689	516.505
Cumulatieve afschrijvingen	-164.362	-150.032
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.213	-970
Boekwaarde per 1 januari	<u>364.114</u>	<u>365.503</u>
Nieuwbouw	12.790	0
Aankopen	392	
Verbeteringen	2.447	837
Renovaties	13.890	14.215
Herrubricering van sociaal naar commercieel vastgoed in exploitatie	-4.659	0
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	270
Afschrijvingen	-14.571	-14.330
Desinvesteringen	-507	-1.138
Waardeveranderingen	1.410	-1.243
Totaal mutaties	<u>11.192</u>	<u>-1.389</u>
Oorspronkelijke kosten	555.042	530.689
Cumulatieve afschrijvingen	-178.934	-164.362
Cumulatieve waardeveranderingen	-803	-2.213
Boekwaarde per 31 december	<u>375.306</u>	<u>364.114</u>

In 2015 zijn drie nieuwbouwcomplexen in exploitatie genomen. Dit betreft de Constantijn Huygenslaan (Busstrook) te Papendrecht en de Alblasserwerf en Boerderij Randweg te Alblasterdam. Ook zijn drie woningen, die verkocht waren onder voorwaarden, teruggekocht en weer in exploitatie genomen.

De verbeteringen hebben voornamelijk betrekking op vervangingsinvesteringen van liften, verwarmingsinstallaties, keukens en badkamers.

In 2015 zijn de volgende zes renovatieprojecten opgeleverd: Rijnstraat/Scheldeplein, Mauritsstraat, Nicolaas Maesstraat, Laurensvliet, Fazant-/Leeuwerikplein en Merelstraat.

De herrubricering heeft met name betrekking op drie kinderdagverblijven die niet als sociaal vastgoed maar als commercieel vastgoed worden aangemerkt.

De desinvesteringen 2015 betreft de boekwaarde van 49 verkochte woningen.

De WOZ waarde van het sociaal vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2014 totaal € 1.514.000.000 (per 1 januari 2013 € 1.431.000.000).

Van de woningvoorraad per 31 december 2015 zijn 1.084 woningen bestemd voor verkoop.

Hiervan worden naar verwachting 82 woningen verkocht in 2016. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 12.006.000, de verkoopkosten € 481.000 en de boekwaarde bij verkoop € 7.943.000. De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn vermeld in de Waarderingsgrondslagen bij de post 'Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

11.6.2.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo begin boekjaar	10.566	10.534
Bij: investeringen	27.382	14.248
Bij: van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.006	0
Af: opgeleverde nieuwbouw	-12.790	-14.215
Af: opgeleverde verbeteringsinvesteringen	-13.890	0
Af: geannuleerde projecten	-37	-1
Af: naar commercieel vastgoed in ontwikkeling	-1.120	0
Saldo einde boekjaar	<u>11.118</u>	<u>10.566</u>

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:

- Meerdervoort (Zwijndrecht)	4.172	
- Oude Mavo fase 1 en 2 (Alblasterdam)	2.261	872
- Wipmolen (Alblasterdam)	1.006	0
- De Royaen (Zwijndrecht)	791	-344
- Nicolaas Beetsstraat (Alblasterdam)	675	113
- Nicolaas Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	609	698
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	312	312
- Rembrandtlaan (Alblasterdam)	474	
- Alfred Nobelstraat (Papendrecht)	310	
- 't Anker (Zwijndrecht)	161	
- Bouquet (Zwijndrecht)	149	128
- Fazant- en Leeuwerikplein (Zwijndrecht)	0	3.840
- Boerderij Randweg (Alblasterdam)	0	2.218
- Busstrooklocatie (Papendrecht)	0	1.596
- Nicolaas Maesstraat renovatie (Zwijndrecht)	0	649
- Meerdervoort (Zwijndrecht)	0	131
- Overige projecten	196	353
	<u>11.118</u>	<u>10.566</u>

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 de berekening voor de minimumwaardering.

(Bedragen x € 1.000)

PMC	Historische kostprijs (Hk) 31-12-2015	Bedrijfswaarde (Bw) 31-12-2015	Marktwaarde (Mw) 31-12-2015	Balans-waardering 31-12-2015	Waardering	Totaal afwaardering t/m 2014	Af-/ bijboeking 2015	Totaal afwaardering t/m 2015
Sociaal vastgoed in exploitatie								
Papendrecht sociaal	126.542	199.518	n.v.t.	126.542	Hk	0	0	0
Alblasserdam sociaal	90.956	134.325	n.v.t.	90.956	Hk	0	0	0
Zwijndrecht sociaal	122.082	207.691	n.v.t.	122.082	Hk	0	0	0
Hendrik-Ido-Ambacht sociaal	36.528	35.725	n.v.t.	35.725	Hk	-2.213	1.410	-803
Totaal sociaal vastgoed	376.109	577.259	n.v.t.	375.306		-2.213	1.410	-803
Commercieel vastgoed in exploitatie								
Papendrecht commercieel	11.340	10.670	7.426	10.670	Bw	-1.776	1.105	-671
Alblasserdam commercieel	6.738	6.053	5.061	6.053	Bw	-808	123	-685
Zwijndrecht commercieel	9.038	8.545	7.314	8.545	Bw	0	-493	-493
Hendrik-Ido-Ambacht commercieel	3.247	3.349	2.355	3.247	Hk	0	0	0
Totaal commercieel vastgoed	30.364	28.618	22.156	28.515		-2.584	735	-1.849
Totaal sociaal en commercieel vastgoed	406.472	605.877	22.156	403.821		-4.797	2.145	-2.652

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

Uitgangspunten en parameters

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening zijn conform de uitgangspunten van de meerjarenbegroting 2016-2025 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 is in 2015 aangepast van 5,25 % naar 5,00 %.

De verhuurderheffing is in overeenstemming met de richtlijnen opgenomen in de bedrijfswaarde. Voor de jaren 2016 en 2017 is de heffing gebaseerd op de ingerekende verhuurderheffing volgens de rijksbegroting. Met de verhuurderheffing 2017 realiseert het rijk een opbrengst van € 1,7 miljard. Het kabinet gaat er vanuit, dat de heffing ook in de toekomst blijft bestaan en verder oploopt. Woonkracht10 is er van uitgegaan dat de verhuurderheffing vanaf 2020 jaarlijks € 2 miljard voor het rijk moet opbrengen.

De saneringsheffing is conform de richtlijnen buiten beschouwing gelaten.

De in de bedrijfswaarde gehanteerde parameters zijn overgenomen vanuit de visie van Ortec Finance van het vierde kwartaal 2015. Voor de eerste vijf jaren sluiten deze volledig aan bij de prognoses van het Centraal Planbureau (CPB) en de Nederlandse Bank (DNB). Vanaf jaar 6 sluiten de parameters aan op de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW.

Gehanteerde parameters in de bedrijfswaarde

Verwachting	Prijs inflatie			Loon inflatie			Bouw index			Onderhouds index			Markt index		
	2015	2014	verschil	2015	2014	verschil	2015	2014	verschil	2015	2014	verschil	2015	2014	verschil
2015	0,70%	1,50%	-0,80%	1,20%	1,75%	-0,55%	1,20%	1,75%	-0,55%	1,20%	1,75%	-0,55%	3,00%	0,75%	2,25%
2016	1,40%	2,00%	-0,60%	1,60%	2,13%	-0,53%	1,60%	2,13%	-0,53%	1,60%	2,13%	-0,53%	2,70%	2,00%	0,70%
2017	1,58%	2,00%	-0,42%	2,02%	2,39%	-0,37%	2,02%	2,39%	-0,37%	2,02%	2,39%	-0,37%	2,49%	2,00%	0,49%
2018	1,71%	2,00%	-0,29%	2,31%	2,57%	-0,26%	2,31%	2,57%	-0,26%	2,31%	2,57%	-0,26%	2,34%	2,00%	0,34%
2019	1,79%	2,00%	-0,21%	2,52%	3,00%	-0,48%	2,52%	3,00%	-0,48%	2,52%	3,00%	-0,48%	2,24%	2,00%	0,24%
2020 ev.	2,00%	2,00%	0,00%	2,50%	3,00%	-0,50%	2,50%	3,00%	-0,50%	2,50%	3,00%	-0,50%	2,00%	2,00%	0,00%

Huurbeleid

In het eerste jaar (2016) is een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 1,07% ingerekend. Dit is inflatie (0,70%) plus een opslag van 0,37% door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Omdat onzeker is of komende jaren ook een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden doorgevoerd, wordt vanaf 2017 een huurverhoging ingerekend die gelijk is aan de prijsinflatie. De huurharmonisatie is voor de eerste vijf jaren ingerekend en gebaseerd op een gemiddelde mutatiegraad per complex in de afgelopen vijf jaar.

Stijgingspercentages huren	2016	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Jaarlijkse huurverhoging	1,07%	1,33%	1,50%	1,70%	1,80%	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 vijf jaar in de bedrijfswaarde verkopen ingerekend zoals in de meerjarenbegroting 2016-2025. Voor het commerciële vastgoed zijn conform de richtlijnen geen verkopen ingerekend in de bedrijfswaarde.

Marktw waarde

Sinds 2012 bepaalt Woonkracht10 jaarlijks per 31-12 de marktw waarde van het hele bezit. Door een externe taxateur worden de leegwaarde en de marktw waarde 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 € 6,4 miljoen. Het verloop ten opzichte van vorig verslagjaar is als volgt.

	bedragen x € 1.000	
Bedrijfswaarde vorig verslagjaar		599.493
<u>Autonome ontwikkeling</u>		
vrijval kasstromen verslagjaar	-41.290	
effect een jaar opschuiven	<u>36.537</u>	
subtotaal autonome ontwikkeling		-4.752
<u>Voorraadmutaties verslagjaar</u>		
verkoop	-23.092	
nieuwbouw	15.585	
aankoop	155	
overige voorraadmutaties	<u>1.526</u>	
subtotaal voorraadmutaties		-5.826
<u>Parameterwijzigingen</u>		
indexaties	1.228	
disconteringsvoet	<u>13.147</u>	
subtotaal parameterwijzigingen		14.374
<u>Wijzigingen exploitatiebeleid</u>		
huur	5.301	
huurderving	-55	
overige ontvangsten	-891	
onderhoudsuitgaven	-1.819	
personeelsuitgaven	-782	
overige bedrijfsuitgaven	6.755	
verhuurderheffing	-7.561	
restwaarde	<u>1.640</u>	
subtotaal wijzigingen exploitatiebeleid		2.588
bedrijfswaarde verslagjaar		<u><u>605.877</u></u>

Toelichting mutaties

Autonome ontwikkelingen

Door het opschuiven van het verslagjaar 2014 naar 2015 is de bedrijfswaarde afgenomen met € 4,8 miljoen.

Vorraadmutaties

In 2015 zijn 103 woningen verkocht. Er zijn 84 nieuwbouwwoningen (Constantijn Huygenslaan te Papendrecht, Alblasserwerf en De Blomhoeve te Alblasserdam) opgeleverd en 3 VOV woningen teruggekocht en weer in exploitatie genomen. De post overige voorraadmutaties betreft de twee voormalige vestigingskantoren die nu als bedrijfsruimten worden verhuurd.

Parameterwijzigingen

De disconteringsvoet is door gewijzigde regelgeving gewijzigd van 5,25% naar 5,00%.

Niveauijzigingen

De huurprijzen in de bedrijfswaarde worden jaarlijks geactualiseerd. De werkelijke huurstijging 2015 is hoger geweest dan in de bedrijfswaarde van vorig jaar was ingerekend. Hierdoor is de contante waarde toegenomen.

De daling van de overige ontvangsten wordt veroorzaakt door lagere beheervergoedingen (MFC Kinderdijk).

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

Het kabinet gaat er vanuit, dat de verhuurderheffing ook in de toekomst blijft bestaan en verder oploopt. Woonkracht10 is er van uitgegaan dat de verhuurderheffing vanaf 2020 jaarlijks € 2 miljard voor het rijk moet opbrengen. Dit heeft tot gevolg dat de totale contante waarde van de verhuurderheffing stijgt waardoor de totale bedrijfswaarde daalt.

		(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2015	31-12-2014
11.6.2.3	<u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>		
	Gebouwen	1.451	3.458
	Inventaris	125	214
	Vervoermiddelen	323	288
	Kantoor- en automatiseringsapparatuur	472	610
		<u>2.372</u>	<u>4.570</u>
	Boekwaarde begin boekjaar	4.570	6.519
	Investeringsen	348	311
	Desinvesteringen	-39	0
	Voormalige vestigingskantoren in exploitatie genomen	-1.882	0
	Afschrijvingen	-625	-954
	Waardeveranderingen	0	-1.305
	Boekwaarde einde boekjaar	<u>2.372</u>	<u>4.570</u>
	De investeringen in 2015 betreffen (x € 1):		
	- verbouwing en klimaatinstallatie kantoor	121.000	
	- aanschaf en vervanging diverse bedrijfsauto's	153.000	
	- investeringen ict	43.000	
	- overige investeringen	<u>31.000</u>	
		348.000	

De desinvesteringen hebben voornamelijk betrekking op twee vestigingskantoren die in 2015 zijn gesloten en als vastgoedbelegging in exploitatie zijn genomen.

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

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

		(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2015	31-12-2014
11.6.3	<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
11.6.3.1	<u>Commercieel vastgoed in exploitatie</u>		
	Woningen en woongebouwen	21.433	24.459
	Onroerende goederen, niet zijnde woningen	7.081	758
		<u>28.515</u>	<u>25.218</u>
	Oorspronkelijke kosten	30.265	27.630
	Cumulatieve afschrijvingen	-2.463	-1.817
	Cumulatieve waardeveranderingen	-2.584	-2.456
	Boekwaarde per 1 januari	<u>25.218</u>	<u>23.357</u>

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2015	31-12-2014
Nieuwbouw	5.100	
Verbeteringen		5
Afschrijvingen	-884	-646
Desinvesteringen	-8.196	-119
Herrubricering van sociaal naar commercieel vastgoed in exploitatie	4.659	
Voormalige vestigingskantoren in exploitatie genomen	1.882	
Overheveling van vastgoed bestemd voor verkoop	0	201
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	2.548
Waardeveranderingen	735	-128
Totaal mutaties	<u>3.297</u>	<u>1.861</u>
Oorspronkelijke kosten	33.710	30.265
Cumulatieve afschrijvingen	-3.346	-2.463
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.849	-2.584
Boekwaarde per 31 december	<u>28.515</u>	<u>25.218</u>

In 2015 zijn de projecten Alblasserwerf en herstel optopwoningen Zonnestein/ Eemstein opgeleverd. Onder desinvesteringen is de boekwaarde van 46 verkochte woningen opgenomen.

De herrubricering heeft met name betrekking op drie kinderdagverblijven die niet als sociaal vastgoed maar als commercieel vastgoed worden aangemerkt.

De reële waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 28,7 miljoen (2014: € 26,1 miljoen). De WOZ waarde van het commercieel vastgoed bedraagt per waardepeldatum 1 januari 2014 totaal € 21,5 miljoen (per 1 januari 2013 € 23,6 miljoen).

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

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2015	31-12-2014
11.6.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Oorspronkelijke contractprijs	60.086	53.920
Herwaarderingen	-495	-582
Boekwaarde per 1 januari	<u>59.592</u>	<u>53.338</u>
Verkopen	3.413	7.402
Terugkopen	-2.362	-1.235
Niet teruggekocht, aan derden verkocht	0	0
Herwaardering	1.645	88
Totaal mutaties	<u>2.696</u>	<u>6.254</u>
Oorspronkelijke contractprijs	61.137	60.086
Herwaarderingen	1.150	-495
Boekwaarde per 31 december	<u>62.287</u>	<u>59.592</u>
Aantal woningen per 1 januari	459	408
Verkopen	26	59
Terugkopen	-17	-8
Niet teruggekocht, aan derden verkocht	0	0
Aantal woningen per 31 december	<u>468</u>	<u>459</u>

Sinds 2002 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 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.

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2015	31-12-2014
11.6.3.3 <u>Commercieel vastgoed in ontwikkeling</u>		
Saldo begin boekjaar	0	39
Bij: Investerings	3.446	641
Bij: overheveling vanuit de voorraad	0	446
Bij: overheveling vanuit sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.120	0
Af: waardeveranderingen	989	-1.127
Af: opgeleverde nieuwbouw	-5.100	0
Saldo einde boekjaar	<u>455</u>	<u>0</u>
Het saldo einde boekjaar betreft het volgende project:		
- De Royaen (Zwijndrecht)	455	0
- Nicolaas Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>455</u>	<u>0</u>

11.6.4 Financiële vaste activa

11.6.4.1 Andere deelnemingen

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

Boekwaarde begin boekjaar	738	917
Resultaten boekjaar	-152	-179
Boekwaarde einde boekjaar	<u>586</u>	<u>738</u>

Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:

Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V. (Stadsherstel)	584	735
Woningnet N.V. (Woningnet)	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>586</u>	<u>738</u>

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 11.6.15 in deze jaarrekening.

(Bedragen x € 1.000)

11.6.4.2 Latente belastingvorderingen

	31-12-2015	31-12-2014
Boekwaarde begin boekjaar	6.175	1.737
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties	50.244	4.439
Desinvesteringen: verminderingen actieve belastinglatenties	-56	0
Boekwaarde einde boekjaar	<u>56.363</u>	<u>6.175</u>

Waarderingsverschil leningen o/g	61	117
Waarderingsverschil materiële vaste activa (verkoop)	4.806	3.306
Verrekenbare verliezen	<u>51.496</u>	<u>2.752</u>
	<u>56.363</u>	<u>6.175</u>

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g en huurwoningen bestemd voor verkoop. De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is een belastingtarief van 25,0% gehanteerd (2014: 25,0%) en een disconteringsvoet van 3,88%. De nominale waarde van de latenties bedraagt € 62.755.000 (2014: € 6.480.000). In het boekjaar 2016 zal hiervan naar verwachting € 9.035.000 verrekend kunnen worden.

Voor een toelichting op de sterke stijging van de latentie voor verrekenbare verliezen wordt verwezen naar de toelichting bij post 11.7.20. Belastingen.

11.6.4.3 Lening u/g

Boekwaarde begin boekjaar	1.172	2.000
Investerings: toevoeging rente certificaten WIF	0	63
Afwaardering certificaten WIF	-106	-892
Desinvesteringen: ontvangen aflossingen	-959	0
Desinvesteringen: naar kortlopende vorderingen	-107	0
Boekwaarde einde boekjaar	<u>0</u>	<u>1.172</u>

De lening aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) betreft een achtergestelde lening van vijf certificaten ad. € 500.000 per certificaat inclusief bijgeschreven rente. In 2015 is overeenstemming bereikt tussen het WIF en alle deelnemende corporaties om de gehele woningportefeuille aan een belegger te verkopen en het verlies te nemen. De afkoop voor Woonkracht10 bedroeg € 1.066.000 waarvan € 959.000 eind 2015 is ontvangen. Het resterende deel zal in 2016 worden gestort. Aan de in eerdere jaren reeds genomen afwaardering (€ 1.750.000) is in 2015 nog bijna € 107.000 toegevoegd.

11.6.4.4 Te vorderen BWS-subsidies

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

Boekwaarde begin boekjaar	41	114
Investerings: ontvangen bijdragen	-43	-78
Desinvesteringen: te ontvangen rente	<u>2</u>	<u>5</u>
Boekwaarde einde boekjaar	<u>0</u>	<u>41</u>

(Bedragen x € 1.000)

11.6.4.5 Overige langlopende vorderingen

	31-12-2015	31-12-2014
Boekwaarde begin boekjaar	916	917
Investerings: verstrekte kortingen	142	0
Desinvesteringen: ontvangen aflossingen	0	-1
Boekwaarde einde boekjaar	<u>1.058</u>	<u>916</u>
Rekening-courant tussen Woonkracht10 Ontwikkeling BV en VOF Koningshof te verrekenen kortingen Koopstart regeling	916	916
	142	0
	<u>1.058</u>	<u>916</u>

11.6.5 Voorraden

11.6.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Teruggekochte VOV woningen	<u>807</u>	<u>0</u>
	<u>807</u>	<u>0</u>

Per 31-12-2015 zijn er 6 teruggekochte VOV woningen die nog niet opnieuw zijn doorverkocht.

11.6.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Koningshof (Zwijndrecht)	1.771	1.751
Koninginneweg (Zwijndrecht)	0	39
Wipmolen (Alblasserdam)	0	862
	<u>1.771</u>	<u>2.652</u>

De hierboven vermelde positie van Koningshof betreft het onverkochte gedeelte van een project in voorbereiding in een groepsmaatschappij.

11.6.5.3 Materiaal

Beginvoorraad	74	54
Bij: Inkopen	2	33
Af: Verbruik	-55	-13
Eindvoorraad	<u>21</u>	<u>74</u>

11.6.6 Vorderingen

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2015 31-12-2014

11.6.6.1 Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

Zittende huurders:

Periode

minder dan 1 maand	202	195
1 tot 2 maanden	249	95
2 tot 3 maanden	172	139
meer dan 3 maanden	421	336
Herclassificatie 2014	0	270
	<u>1.044</u>	<u>1.035</u>
Vertrokken huurders	742	338
WSNP	34	87
Betalingsregelingen	130	218
	<u>1.950</u>	<u>1.678</u>
Voorziening huurdebiteuren	-552	-433
	<u>1.398</u>	<u>1.245</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totaal te ontvangen huren en vergoedingen bedraagt voor 2015 2,52% en voor 2014 2,29%. De post herclassificatie 2014 betreft een definitiewijziging van de huurdebiteuren ten opzichte van vorig jaar. Van veel in 2015 vertrokken huurders is het lastig om hun nieuwe adres te achterhalen. Hierdoor zijn de vorderingen op vertrokken huurders flink toegenomen.

11.6.6.2 Gemeenten

Gemeente Papendrecht	52	9
	<u>52</u>	<u>9</u>

11.6.6.3 Belastingen en premies

Vennootschapsbelasting boekjaar 2012	1.152	1.094
	<u>1.152</u>	<u>1.094</u>

Het te ontvangen bedrag betreft de betaalde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2012 dat door een fiscaal verlies in 2013 kan worden verrekend. De aangifte over 2013 is in 2015 ingediend, maar is nog niet vastgesteld door de Belastingdienst.

11.6.6.4 Overige vorderingen

Diverse vorderingen	273	294
Af: voorziening	-6	-17
	<u>267</u>	<u>277</u>

11.6.6.5 Overlopende activa

Niet vervallen BWS-subsidie	0	12
Vooruitbetaalde kosten	132	323
Niet vervallen rente	0	0
Diversen	142	83
	<u>274</u>	<u>418</u>

(Bedragen x € 1.000)

11.6.7	<u>Liquide middelen</u>	31-12-2015	31-12-2014
	Kassen	0	3
	Rekening-courant Rabobank	143	245
	Rekening-courant ING Bank	551	4.305
	Rekening-courant BNG	1.611	2.163
	Overige spaarrekeningen en deposito's	7.541	25.017
	Direct opeisbaar	9.845	31.734
	Kruisposten	7	7
		<u>9.852</u>	<u>31.741</u>

Woonkracht10 heeft op balansdatum bij de BNG een kredietfaciliteit van € 5.000.000.

PASSIVA

11.6.8 **Groepsvermogen**

11.6.8.1 **Overige reserves**

Saldo begin boekjaar	120.583	111.559
Ongerealiseerde waardeinstijgingen verkopen onder voorwaarden	1.874	4.709
Resultaat boekjaar	60.011	4.316
Totaalresultaat van de rechtspersoon	61.884	120.583
Saldo einde boekjaar	<u>182.468</u>	<u>120.583</u>

Verkopen onder voorwaarden

Opbrengst verkopen onder voorwaarden	2.361	5.665
Boekwaarde van verkochte woningen	-317	-672
Verkoopkosten	-170	-284
Resultaat verkopen onder voorwaarden	<u>1.874</u>	<u>4.709</u>

Cumulatieve ongerealiseerde waardeinstijgingen verkopen onder voorwaarden	<u>25.128</u>	<u>22.798</u>
---	---------------	---------------

11.6.9 **Egalisatierekening**

Saldo begin boekjaar	41	160
Toevoeging rente	2	7
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-43	-125
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>41</u>

11.6.10 **Voorzieningen**

11.6.10.1 **Voorziening latente belastingverplichtingen**

Saldo begin boekjaar	2.856	2.975
Dotaties boekjaar	4.137	610
Onttrekkingen boekjaar	-614	-729
Saldo einde boekjaar	<u>6.379</u>	<u>2.856</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 8.929.000 (2014: € 3.205.000). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 395.000 (2014: € 632.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 7.146.000 (2014: € 622.000) na vijf jaar.

(Bedragen x € 1.000)

11.6.10.2 Voorziening reorganisatiekosten

	31-12-2015	31-12-2014
Saldo begin boekjaar	1.016	0
Dotaties boekjaar	0	1.016
Onttrekkingen boekjaar	-1.016	0
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>1.016</u>

11.6.10.3 Overige voorzieningen

Saldo begin boekjaar	1.046	1.432
Mutaties boekjaar	-39	-386
Saldo einde boekjaar	<u>1.007</u>	<u>1.046</u>

Voorziening deelneming vof Koningshof	500	500
Voorziening onrendabele top project Nicolaas Maesstraat	266	0
Voorziening kosten reeds opgeleverde projecten	0	276
Voorziening jubileum gratificaties	168	187
Voorziening loopbaanontwikkelplan	74	83
	<u>1.007</u>	<u>1.046</u>

De verwachte looptijd van de overige voorzieningen is overwegend langer dan 1 jaar.

11.6.11 Langlopende schulden

11.6.11.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

Leningen overheid	2.288	2.339
Leningen kredietinstellingen	<u>247.388</u>	<u>266.510</u>
	<u>249.676</u>	<u>268.848</u>
Schuldrestant begin boekjaar	308.003	303.681
Nieuwe leningen	19.000	47.000
Reguliere aflossingen	-39.155	-42.678
Vervroegde aflossingen	-7.000	0
Schuldrestant einde boekjaar	<u>280.848</u>	<u>308.003</u>
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	-31.173	-39.155
Saldo langlopende schulden	<u>249.676</u>	<u>268.848</u>

Eind 2014 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 3,89% (2014: 4,07%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per 31-12-2015 heeft € 142 miljoen een restant looptijd van vijf jaar of langer. Een bedrag van € 111 miljoen heeft een restant looptijd tussen één en vijf jaar.

De leningen kredietinstellingen zijn volledig geborgd door het WSW.

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2015	31-12-2014
<u>11.6.11.2</u> <u>Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</u>		
Saldo begin boekjaar	60.093	53.855
Verkopen	3.413	7.402
Terugkopen	-2.433	-1.217
Niet teruggekocht, aan derden verkocht	0	0
Herwaardering	973	52
Saldo einde boekjaar	<u>62.046</u>	<u>60.093</u>
<u>11.6.11.3</u> <u>Waarborgsommen</u>		
Saldo begin boekjaar	32	29
Bij: ontvangen waarborgsommen	10	10
Af: terugbetaalde waarborgsommen	-5	-7
Saldo einde boekjaar	<u>37</u>	<u>32</u>
<u>11.6.12</u> <u>Kortlopende schulden</u>		
<u>11.6.12.1</u> <u>Schulden aan kredietinstellingen</u>	<u>5.000</u>	<u>3.211</u>
<u>11.6.12.2</u> <u>Schulden aan leveranciers</u>	<u>5.222</u>	<u>3.344</u>
<u>11.6.12.3</u> <u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Loonheffing	231	230
Omzetbelasting	753	266
	<u>984</u>	<u>496</u>
De post loonheffing en omzetbelasting betreffen de afdracht over de maand december 2015.		
<u>11.6.12.5</u> <u>Overige schulden</u>		
Afrekening servicekosten	1.737	1.324
Af te dragen pensioenpremies	17	2
Rekening-courant tussen VOF Koningshof en Kanters Projektontwikkeling	916	916
Diversen	38	82
	<u>2.708</u>	<u>2.325</u>
<u>11.6.12.6</u> <u>Aflossingsverplichting komend boekjaar</u>	<u>31.173</u>	<u>39.155</u>
<u>11.6.12.7</u> <u>Overlopende passiva</u>		
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	5.316	6.285
Nog te betalen kosten nieuwbouwprojecten	862	188
Vooruitontvangen huren	947	1.261
Reservering verlofdagen	236	263
Overige bedragen	229	228
	<u>7.590</u>	<u>8.224</u>

11.6.13 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot bouw- en renovatieprojecten van huurwoningen € 3.330.000.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonkracht10 vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting: Woonkracht10 Vastgoed bv en Woonkracht10 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.

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 2015 mogelijke financiële claim voor Woonkracht10 uit hoofde van haar obligoverplichting bedraagt maximaal € 10,9 miljoen (2014: € 11,6 miljoen).

Derivatenportefeuille

Woonkracht10 beschikt over een derivatenportefeuille met een totale hoofdsom van € 51 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 11.6.14.

Leasing

Woonkracht10 maakt voor een deel van haar wagenpark gebruik van operational leasing. De verplichting loopt door tot maximaal eind 2021 en bedraagt nog € 232.000.

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 2015 bedraagt 109% (2014: 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.

11.6.14 Treasury

Treasury

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.

Woningwet 2015

De herziene Woningwet is sinds 1 juli 2015 van kracht. Belangrijk onderdeel hiervan betreft de juridische splitsing of de administratieve scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten. In het komende jaar moet een splitsingsvoorstel opgesteld worden, wat voor 1 januari 2017 bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) in concept voorgelegd moet worden en uiterlijk 1 mei 2017 de definitieve versie. Na goedkeuring van dit voorstel (in 2017), moet de splitsing vanaf 1 januari 2018 geëffectueerd worden.

Ter ondersteuning van het beslissingsproces worden de financiële effecten van de verschillende keuzes doorgerekend. Eis vanuit de overheid is dat de keuzes die gemaakt worden niet mogen leiden tot een verslechtering van financiële ratio's van Woonkracht10. Ook vanuit de eigen organisatie is het wenselijk dat eventuele negatieve gevolgen van splitsing beperkt zijn en niet leiden tot een verslechtering van de financierbaarheid van Woonkracht10.

Tevens moet het niet-DAEB deel 'duurzaam' financierbaar zijn; ofwel de financiële situatie voor niet-DAEB dient zodanig te zijn, dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat op basis daarvan bancaire financiering aangetrokken kan worden.

Borgbaarheidsverklaring

In 2014 is de kredietwaardigheidsverklaring door het WSW vervangen door de borgbaarheidsverklaring. Deze term dekt de lading beter omdat er alleen een oordeel wordt gegeven over de borgbaarheid van leningen en niet over de kredietwaardigheid in het algemeen. Het WSW heeft de financiële positie van Woonkracht10 onderzocht (conform artikel 9 Reglement van Deelneming) en beoordeelde de financiële positie op basis van het jaarverslag 2013 en de prognosegegevens 2014. Woonkracht10 voldoet aan de eisen die het WSW stelt en heeft in 2015 de borgbaarheidsverklaring ontvangen waardoor gebruik gemaakt kan worden van de faciliteiten van het WSW.

Borgingsplafond

In 2014 is het faciliteringsvolume door het WSW vervangen door het borgingsplafond. Hiermee wordt het maximale bedrag aangegeven dat wij aan geborgde leningen mogen hebben. De risicobeoordeling door het WSW weegt mee bij het vaststellen van dit plafond. Het voordeel van het borgingsplafond ten opzichte van het faciliteringsvolume is een verbetering van het inzicht in de beschikbare ruimte om de portefeuille geborgde leningen uit te breiden dan wel af te laten nemen. Het borgingsplafond voor de jaren 2015-2017 is op 29 juni 2015 door het WSW afgegeven en past bij de financieringsbehoefte zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2015-2024 (via de dPi2014).

Beleidsregel Financiële Derivaten

In 2012 is de Beleidsregel Financiële Derivaten voor toegelaten instellingen volkshuisvesting door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gepubliceerd. Vanaf 1 oktober 2012

mogen uitsluitend nog rentecaps en payer swaps worden afgesloten. Voor payer swaps geldt dat de looptijd niet langer mag zijn dan het lopende jaar en de eerstvolgende negen kalenderjaren daarna. Daarnaast is een aantal andere voorwaarden gesteld aan het afsluiten van nieuwe derivatentransacties. In de beleidsregels wordt verder voorgeschreven dat, als er liquiditeitsverplichtingen voortvloeiend uit de derivatenportefeuille bestaan, er een liquiditeitsbuffer moet 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.

Verantwoording 2015

Treasurycommissie

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de bestuurder, de manager FIP, een medewerker Planning & Rapportage en een externe treasuryspecialist. De treasurycommissie is in 2015 driemaal bijeen gekomen. Jaarlijks wordt het treasurystatuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. De concerncontroller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert hierover onafhankelijk aan het bestuur.

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 2015

In 2015 is er voor € 27 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken, waarvan € 19 miljoen is gestort. Het betreft één lening van € 7 miljoen met een looptijd van 4 jaar en een variabele rente op basis van 3 maands euribor met een opslag van 15,5 basispunten en twee leningen van elk € 5 miljoen met een looptijd van 30 jaar tegen een gemiddeld rentepercentage van 1,97. Daarnaast is er een rolloverlening met variabele hoofdsom (maximaal € 10 miljoen) afgesloten op basis van 1 maands euribor met een opslag van 25 basispunten. Hiervan is in 2015 € 2 miljoen gestort. Om aan interne eisen van het treasurystatuut te voldoen met betrekking tot de minimaal aan te houden liquiditeitsbuffer is eind 2015 voor de periode van twee maanden een kasgeldlening aangetrokken tegen 1,2% op jaarbasis.

Risicobeheersing

- Renterisico

Woonkracht10 loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Renterisico's worden gedefinieerd als de som van de kasstroommutatie en het bedrag dat voor renteconversie in aanmerking komt ten opzichte van de totale vreemd vermogensbehoefte. In het treasurystatuut is een maximale norm van 15%

opgenomen. Op basis van de prognose uit het treasury jaarplan 2016 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 tot en met 2015 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 moeten de financiële instellingen voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). De randvoorwaarden ten aanzien van de rating zijn opgenomen in het treasury statuut. 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 € 0,5 miljoen ultimo 2015).
- 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 (€ 10,9 miljoen ultimo 2015), moet conform ons treasury statuut 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, niet opgenomen gedeelte rolloverlening en kredietfaciliteiten) bedraagt ultimo 2015 circa € 22,6 miljoen. Dit is nog exclusief het niet benutte deel van het faciliteringsvolume WSW van € 37,7 miljoen ultimo 2016. Hierbij moet worden opgemerkt dat de kredietfaciliteit van € 5 miljoen bij de BNG wederzijds dagelijks opzegbaar is.

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 treasury statuut 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 2015 in beeld gebracht.

Dealcode	Hoofdsom	Tegenpartij	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 31/12/2015 (incl. opgelopen rente)	Marktwaaarde 31/12/2015 (bij 2% rentedaling)
IRS0000050	5.000.000	AAB	4,0250%	EUR 6M	05-10-2006	05-10-2016	-201.250	-255.188
IRS0000087	5.000.000	AAB	3,8375%	EUR 6M	01-08-2008	05-08-2017	-387.331	-552.276
IRS0000451	7.000.000	ING	4,5550%	EUR 3M	03-08-2009	01-08-2016	-323.696	-399.118
IRS0000452	7.000.000	RABOBANK	4,6210%	EUR 3M	03-05-2010	02-05-2019	-1.297.199	-1.823.219
IRS0000541	7.000.000	AAB	4,0350%	EUR 6M	01-03-2012	02-03-2020	-1.350.219	-2.003.765
IRS0000637	10.000.000	DEUTSCHE_B	3,5670%	EUR 6M	01-10-2012	01-10-2020	-1.641.907	-2.694.005
IRS0000638	10.000.000	RABOBANK	3,6850%	EUR 6M	01-04-2013	01-04-2021	-2.015.340	-3.198.083
Totalen	51.000.000						-7.216.942	-10.925.654

Dealcode	Hoofdsom	CSA/OFD	Threshold	Aan te houden liquiditeitsbuffer	Marktwaaarde 31/12/2015 (incl. opgelopen rente)	Marktwaaarde 31/12/2015 (bij 2% rentedaling)
ABN AMRO	17.000.000	CSA	€ 5 mln.	0	-1.938.800	-2.811.229
Deutsche Bank	10.000.000	CSA	€ 5 mln.	0	-1.641.907	-2.694.005
ING	7.000.000			0	-323.696	-399.118
Rabobank	17.000.000	OFD	€ 4,5 mln.	521.302	-3.312.539	-5.021.302
Totalen	51.000.000			521.302	-7.216.942	-10.925.654

De marktwaarde van de portefeuille bedroeg ultimo 2015 € 7,2 miljoen negatief. Per 31 december 2015 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 2015 € 2,8 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). Deutsche Bank heeft bevestigd dat zij de MTC clause niet zullen uitoefenen. Er hoeft daarom ook geen liquiditeitsbuffer op basis van de Beleidsregels Financiële Derivaten te worden aangehouden.
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 2015 € 2,8 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 moet een liquiditeitsbuffer van € 0,5 miljoen aangehouden worden (€ 5 miljoen -/- € 4,5 miljoen).

Basisrenteleningen

Woonkracht10 heeft de volgende basisrenteleningen in haar portefeuille:

Dealcode	Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	einddatum	Basisrente	Krediet-opslag	Opslag-herziening	Marktwaarde 31-12-2015
LBBT003538	BNG BANK	15.000.000	3-9-2012	1-9-2056	3,46%	0,36%	1-9-2017	-8.462.000
LBBT004008	BNG BANK	10.000.000	2-5-2014	2-5-2044	2,70%	0,80%	2-5-2019	-2.706.000
		25.000.000						-11.168.000

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					
			Ingangsdatum	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
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
Overzicht Roll-overs zonder onderliggende derivaten											
LBBT005536	NWB BANK	Variabel	02-03-2015	02-03-2020	EUR 1M +25bp	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	0

11.6.15 Verbindingen

1. Woonkracht10 Vastgoed bv:

Aandeelhouder:	Stichting Woonkracht10 (100%)
Directeur/bestuurder:	Stichting Woonkracht10
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 2015:	€ 152.144
Omzet 2015:	€ 6.000
Resultaat 2015:	€ 68.274
Significante transacties 2015:	n.v.t.

2. Woonkracht10 Ontwikkeling bv:

Aandeelhouder:	Woonkracht10 Vastgoed bv (100%)
Directeur/bestuurder:	Stichting Woonkracht10
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 2015:	€ 118.606
Omzet 2015:	€ 497.000
Resultaat 2015:	€ 67.738
Significante transacties 2015:	n.v.t.

3. Stichting Woonkeus Drechtsteden:

Deelnemers:	Woonkracht10/Tablis wonen/Trivire/Rhiant/Woonbron
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 2015:	Stichting Woonkeus Drechtsteden verzorgde de woonruimteverdeling van de aangesloten deelnemers.

4. Koningshof Zwijndrecht vof:

Vennoten/bestuurders:	Woonkracht10 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 Woonkracht10 Ontwikkeling bv)
Schuldverhouding Woonkracht10:	€ 1.832.788
Eigen vermogen ultimo 2015:	€ 464.126 negatief
Omzet 2015:	€ 0
Resultaat 2015:	€ 3.656 negatief
Significante transacties 2015:	n.v.t.

5. Stadsherstel Drechtsteden N.V:

Aandeelhouders:	Woonkracht10 (31%), Trivire (38%), Rhiant (5%), Woningbouwvereniging Heerjansdam (1%), Tablis (3%), Woonbron (22%)
Directeur/bestuurder:	C.J. 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 2015:	€ 1.885.468
Omzet 2015:	€ 122.219
Resultaat 2015:	€ 390.342 negatief
Significante transacties 2015:	n.v.t.

11.7 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

(Bedragen x € 1.000)

2015 2014

11.7.1 Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huren	70.825	68.462
Af: Huurderving	-785	-662
	<u>70.040</u>	<u>67.800</u>

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2014 toegenomen met € 2,4 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de huurstijging per 1-7-2014 à 2,5% tot 6,5% en en de huurverhoging per 1-7-2015 van 1% tot 5%, opgeleverde nieuwbouwcomplexen, toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen bij verbeteringen. De huurderving is met € 123.000 toegenomen.

11.7.2 Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.548	6.592
Af: Af te rekenen servicekosten	-1.692	-1.749
Af: Derving	-60	-65
	<u>4.796</u>	<u>4.779</u>

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

11.7.3 Overheidsbijdragen

Egalisatie BWS-subsidies	15	125
Egalisatie bijdrage regiokopkosten		1
	<u>15</u>	<u>125</u>

11.7.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Resultaat reguliere verkopen bestaand bezit	3.133	2.182
Resultaat vanuit verkopen onder voorwaarden (terug- en doorverkoop)	-59	-35
	<u>3.074</u>	<u>2.147</u>

Verkopen bestaand bezit

Opbrengst verkopen bestaand bezit	11.878	2.787
Boekwaarde vanuit activa in exploitatie	-8.581	-585
Verkoopkosten	-163	-21
Resultaat verkopen bestaand bezit	<u>3.133</u>	<u>2.182</u>

In de verkopen bestaand bezit zijn de volgende verkopen verwerkt:

- 26 woningen verkocht aan particulieren (2014: 23).

- 56 verhuurde woningen in 4 complexen aan een derde (2014: 0)

In 2015 zijn 16 woningen teruggekocht (2014: 8), 7 weer onder voorwaarden verkocht (2014: 12), 3 terug in verhuur genomen (2014:0) en zijn nog 6 woningen in voorraad (2014:0).

Er zijn 19 woningen voor het eerst verkocht onder voorwaarden (2014:47). Het resultaat hiervan wordt rechtstreeks verwerkt via het eigen vermogen.

(Bedragen x € 1.000)

11.7.5 Geactiveerde productie eigen bedrijf

2015 2014

Aan projecten toegerekende interne uren	<u>381</u>	<u>453</u>
---	------------	------------

11.7.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	127	126
Beheervergoedingen		2
Erfpachtscanon	94	97
Diversen	<u>19</u>	<u>40</u>
	<u>240</u>	<u>266</u>

BEDRIJFSLASTEN

11.7.7 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Sociaal vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	13.370	12.986
- onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.137	1.283
- overige zaken	<u>65</u>	<u>62</u>
	14.571	14.330
Commercieel vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	690	613
- onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>193</u>	<u>33</u>
	884	646
Immateriële vaste activa	187	62
Activa ten dienste van de exploitatie	625	954
	<u>16.267</u>	<u>15.992</u>

De belangrijkste mutaties ten opzichte van vorig verslagjaar zijn (x € 1):

- geheel afgeschreven (met name installaties en inrichting)	-121.000
- investeringen nieuwbouw	169.000
- investeringen verbeteringen en renovaties	440.000
- extra afschrijvingen 2014 door transformatie	<u>-209.000</u>
	<u>279.000</u>

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

11.7.8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen als gevolg van minimumwaarderingsregel

Sociaal vastgoed:		
- PMC Hendrik-Ido-Ambacht	-1.410	1.243
Commercieel vastgoed:		
- PMC Alblasterdam	-123	-270
- PMC Papendrecht	-1.105	398
- PMC Zwijndrecht	-313	135
Eigen kantoorpand		<u>1.305</u>
	<u>-2.951</u>	<u>2.812</u>

In het sociale vastgoed worden in de PMC Hendrik-Ido-Ambacht de eerdere afwaarderingen teruggenomen vanwege de hogere bedrijfswaarde. Bij het commercieel vastgoed is voor de PMC Alblasserdam en de PMC Papendrecht de eerdere afwaardering teruggenomen. In de PMC Zwijndrecht is een afwaardering van € 340.000 verwerkt op de opgeleverde woningen. In voorgaande jaren was vanuit het project al een afwaardering van € 1.737.000 verantwoord, die nu vrijvalt. Daarnaast is in de PMC Zwijndrecht ook een afwaardering verwerkt van de projecten De Royaen en Nicolaas Maesstraat voor een bedrag van € 931.000.

(Bedragen x € 1.000)

11.7.9 Erfpacht

2015	2014
5	10

Voor één complex in Zwijndrecht is al jaren een erfpachtcanon verschuldigd. In 2014 is daar een complex in Papendrecht bij gekomen. In 2014 is voor dat complex met terugwerkende kracht over de jaren 2009 tot en met 2013 betaald.

11.7.10 Lonen en salarissen, Sociale lasten en Pensioenlasten

Brutoloon	5.036	5.705
Kosten ingehuurd personeel	891	349
Ontvangen ziekengelden	-29	-34
Subtotaal lonen en salarissen	<u>5.898</u>	<u>6.021</u>
Sociale lasten	779	950
Pensioenpremies	848	1.066
Totaal personeelskosten	<u>7.524</u>	<u>8.036</u>

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

Bruto personeelskosten	7.524	8.036
Vergoedingen derden		-2
Vergoedingen servicekosten	-127	-126
Doorbelast aan projecten	-381	-453
Doorbelast aan onderhoud	-413	-331
Netto personeelskosten	<u>6.604</u>	<u>7.124</u>

11.7.11 Onderhoudslasten

Reparatieonderhoud	2.992	2.815
Mutatieonderhoud	2.110	2.477
Planmatig onderhoud	<u>7.620</u>	<u>7.376</u>
	12.722	12.667
Af: loonkosten eigen dienst	-413	-331
	<u>12.310</u>	<u>12.337</u>

(Bedragen x € 1.000)

11.7.12 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

	2015	2014
Koninginneweg, de Royaen		460
Sporthof Molenzicht	35	
Koningshof	12	22
Overige projecten	2	11
	<u>48</u>	<u>492</u>

11.7.13 Leefbaarheid

Leefbaarheid	<u>199</u>	<u>256</u>
--------------	------------	------------

11.7.14 Lasten servicecontracten

Servicekosten	<u>5.613</u>	<u>4.731</u>
---------------	--------------	--------------

Er is in 2015 een extra last van € 870.000 verantwoord. Dit betreft servicekosten over de afgelopen jaren die niet doorbelast kunnen worden aan de huurders vanwege de nieuwe Warmtewet.

11.7.15 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Overige personeelskosten	241	238
Huisvestingskosten	280	391
Bestuurskosten	175	112
Algemene kosten	<u>1.926</u>	<u>1.929</u>
Beheerkosten	2.621	2.670
Belastingen	4.430	4.511
Verzekeringen	221	216
Bijdrageheffing saneringssteun CFV		2.281
Verhuurderheffing	6.008	5.281
Diverse overige bedrijfslasten	<u>2.010</u>	<u>2.758</u>
	<u>15.291</u>	<u>17.717</u>

De overige bedrijfslasten zijn in 2015 met € 2,4 miljoen afgenomen ten opzichte van 2014. Voor € 2,3 miljoen wordt deze daling veroorzaakt door de saneringssteun die in 2015 niet verschuldigd was. De verhuurderheffing steeg daarentegen met € 0,7 miljoen door de stijging van het tarief. De diverse overige bedrijfslasten daalden met € 0,7 miljoen met name door een reservering voor de reorganisatiekosten in 2014.

Onder algemene kosten zijn de volgende accountantsshonoraria verantwoord op factuurbasis (x € 1,0):

	2015	2014
Onderzoek van de jaarrekening	88.149	75.184
Andere controleopdrachten	31.372	25.337
Adviesdiensten op fiscaal terrein	53.802	45.055
Andere niet-controlediensten	22.951	72.108
	<u>196.273</u>	<u>217.684</u>

(Bedragen x € 1.000)

11.7.16 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2015 2014

Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	661	20
Dit bedrag is als volgt opgebouwd:		
waardeverandering 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'	1.645	88
waardeverandering 'Terugkoopverplichting onder voorwaarden'	-973	-52
correctie voorgaande jaren vanwege terugkoop in boekjaar	-11	-16
	<u>661</u>	<u>20</u>

11.7.17 Waardeveranderingen financiële vaste activa

Afwaardering certificaten WIF	-106	-892
-------------------------------	------	------

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

11.7.18 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente subsidies	2	5
Rente leningen u/g	67	219
Rente rekening-courant	17	58
Overige rentebaten	1	12
	<u>87</u>	<u>293</u>

In 2015 is geen rente toegerekend aan projecten (evenals in 2014).

11.7.19 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente geldleningen en derivaten	11.347	12.538
Rente egalisatierekening	2	7
Overige rentelasten	92	128
	<u>11.441</u>	<u>12.672</u>

(Bedragen x € 1.000)

11.7.20 Belastingen

	2015	2014
Jaarschijf 2012		58
Mutatie belastinglatenties	46.663	4.558
	<u>46.722</u>	<u>4.558</u>

	(x € 1.000)
De acute VPB last over 2015 is als volgt bepaald:	
Resultaat volgens jaarrekening	60.011
Bij: vennootschapsbelasting	-46.722
Bij: lagere fiscale afschrijvingen	14.016
Bij: waardeveranderingen MVA/VB/VOV worden fiscaal niet overgenomen	-3.612
Bij: fiscaal geen personele voorzieningen	28
Bij: niet aftrekbare kosten	20
Bij: terugname afwaardering	17.417
Af: dotatie voorziening onderhoud	-22.896
Af: verschillen onderhoud	-971
Af: renovaties	-6.824
Af: deelnemingsvrijstelling	152
Af: lager resultaat op verkopen / naar HIR	-3.133
Af: BWS is fiscaal geen opbrengst / rente geen last	-15
Af: afschrijving op disagio leningportefeuille	-240
Fiscaal resultaat	<u>7.231</u>
Af: verrekening verlies 2013	<u>-7.231</u>
Belastbaar bedrag	<u>0</u>

De acute last over 2015 is derhalve € 0.

Er is in 2015 een mutatie in de belastinglatenties verantwoord die leidt tot een baat van € 46.663.000. Dit wordt met name veroorzaakt door de toename van de latentie verrekenbare verliezen met € 47.744.000. In 2015 is besloten in de aangifte over het boekjaar 2014 een fiscale afwaardering op basis van lagere WOZ waardes toe te passen voor een bedrag van € 232.244.000. Hierdoor ontstaat een verrekenbaar verlies dat naar verwachting binnen 9 jaar volledig kan worden verrekend. Hiervoor moet per eind 2015 een actieve latentie worden opgenomen wat leidt tot een baat. Dit bedrag is berekend op basis van een tarief van 25% en contant gemaakt.

11.7.21 Resultaat deelnemingen

Stadsherstel Drechtsteden nv	-152	-179
	<u>-152</u>	<u>-179</u>

11.8 Overige informatie over de geconsolideerde jaarrekening

11.8.1 Statutenwijziging

Op 27 mei 2015 zijn de statuten van Stichting Woonkracht10 voor het laatst gewijzigd.

11.8.2 Naam en vestigingsplaats

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

11.8.3 Werknemers

Per 31 december 2015 zijn er 103 medewerkers (2014: 125) in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 85,7 fte (2014: 106,5). Voor nadere detaillering wordt verwezen naar het overzicht in het jaarverslag onder hoofdstuk 7.

11.8.4 Beloning van het bestuur en honorering commissarissen

Bestuurders	B. Meijering	A. Sprokkereef
Gegevens 2015		
Beloning	€ 140.905	€ 36.044
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ 4.125	€ 0
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn *1)	€ 25.277	€ 7.032
Functie	bestuursvoorzitter	bestuurder
Duur van het dienstverband	01-01/01-12	01-09/31-12
Omvang van het dienstverband	voltijds	voltijds
In het boekjaar uitgekeerd wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Tijdens het dienstverband beklede functies	voorzitter bestuur	bestuurder/manager FIP
Jaar van beëindiging dienstverband	2015	
Gegevens 2014		
Beloning	€ 152.961	n.v.t.
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ 4.500	n.v.t.
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn *1)	€ 35.863	n.v.t.
Duur van het dienstverband	01-01/31-12	n.v.t.
Omvang van het dienstverband	Voltijds	n.v.t.

*1) In dit totaalsaldo is voor B. Meijering een bedrag van € 8.103 (2014: € 6.249) OVP/VPL premie opgenomen en voor A. Sprokkereef € 2.078.

Honorering commissarissen	E.J. Roest	M.M. Meulman	A.H. van der Kooij	P. Rutte	W.M. Schonewille
Gegevens 2015					
Beloning	€ 19.270	€ 12.850	€ 12.850	€ 12.850	€ 12.850
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur van het dienstverband	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12
Omvang van het dienstverband	-	-	-	-	-
In het boekjaar uitgekeerd wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Tijdens het dienstverband beklede functies	-	-	-	-	-
Jaar van beëindiging dienstverband	-	-	-	-	-
Gegevens 2014					
Beloning	n.v.t.	€ 8.250	n.v.t.	€ 8.250	€ 8.250
Belastbare vaste of variabele onkostenvergoedingen	n.v.t.	€ -	n.v.t.	€ -	€ -
Voorziening t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	€ -	n.v.t.	€ -	€ -
Duur van het dienstverband	n.v.t.	01-01/ 31-12	n.v.t.	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12
Omvang van het dienstverband	n.v.t.	-	n.v.t.	-	-

Op basis van het omvang van het aantal verhuureenheden van Woonkracht10 en de gemeentegrootte van de gemeente Zwijndrecht is Woonkracht10 voor het jaar 2015 ingedeeld in klasse G. Hierbij geldt een WNT-maximum van € 167.000 voor de bestuurder, € 25.050 voor de voorzitter van de raad van commissarissen en € 16.700 voor de leden van de raad van commissarissen voor het jaar 2015. De bestuurder B. Meijering valt onder het overgangsrecht en de beloning bedraagt maximaal de bezoldiging van het jaar 2013, zijnde € 197.110.

11.8.5 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.

11.8.6 Geen leningen of garanties

Woonkracht10 heeft geen leningen of garanties aan het personeel verstrekt.

11.8.7 Verzekering

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

11.9 Enkelvoudige jaarrekening

11.9.1 Balans (enkelvoudig) per 31 december 2015 - voor resultaatbestemming

		(Bedragen x € 1.000)	
ACTIVA	Ref.	31-12-2015	31-12-2014
<u>Vaste activa</u>			
<u>Immateriële vaste activa</u>			
Computersoftware		635	659
		635	659
<u>Materiële vaste activa</u>			
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.9.4.1	375.306	364.114
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	11.9.4.1.1	11.398	11.848
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.372	4.570
		389.076	380.532
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
Commercieel vastgoed in exploitatie		28.515	25.218
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		62.287	59.592
Commercieel vastgoed in ontwikkeling		455	
		91.257	84.809
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	11.9.4.2.1	152	84
Andere deelnemingen		586	738
Latente belastingvorderingen		56.363	6.175
Lening u/g			1.172
Te vorderen BWS-subsidies			41
Overige langlopende vorderingen	11.9.4.2.2	142	
		57.243	8.210
Totaal vaste activa		538.211	474.211
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	11.9.4.3	807	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	11.9.4.3.1		862
Materiaal		21	74
		828	936
<u>Onderhanden projecten</u>			
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	11.9.4.4	1.398	1.245
Gemeenten		52	9
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.9.4.4.1	1.600	1.798
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen			
Belastingen en premies		1.152	1.094
Overige vorderingen		267	211
Overlopende activa		273	418
		4.742	4.775
<u>Liquide middelen</u>			
	11.9.4.5	9.580	31.417
Totaal vlottende activa		15.150	37.128
Totaal activa		553.361	511.339

	(Bedragen x € 1.000)		
PASSIVA	Ref.	31-12-2015	31-12-2014
<u>Eigen vermogen</u>			
Overige reserves		122.457	116.268
Resultaat boekjaar		<u>60.011</u>	<u>4.316</u>
		182.468	120.583
<u>Egalisatierekening</u>			
			41
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening latente belastingverplichtingen		6.379	2.856
Voorziening reorganisatiekosten			1.016
Overige voorzieningen		<u>1.007</u>	<u>1.046</u>
		7.386	4.917
<u>Langlopende schulden</u>			
Leningen overheid		2.288	2.339
Leningen kredietinstellingen		247.388	266.510
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		62.046	60.093
Waarborgsommen		<u>37</u>	<u>32</u>
		311.759	328.973
<u>Kortlopende schulden</u>			
	11.9.4.6		
Schulden aan kredietinstellingen		5.000	3.211
Schulden aan leveranciers	11.9.4.6.1	5.211	3.292
Schulden aan groepsmaatschappijen			
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.9.4.6.2	984	506
Overige schulden	11.9.4.6.3	1.792	1.409
Aflossingsverplichting komend boekjaar		31.173	39.155
Overlopende passiva	11.9.4.6.4	<u>7.590</u>	<u>9.251</u>
		51.750	56.824
Totaal passiva		<u><u>553.361</u></u>	<u><u>511.339</u></u>

11.9.2 Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) 2015

		(Bedragen x € 1.000)	
	Ref.	2015	2014
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>			
Huuropbrengsten		70.040	67.800
Opbrengsten servicecontracten		4.796	4.779
Overheidsbijdragen		15	125
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.9.5.1	2.881	1.723
Geactiveerde Productie eigen bedrijf		381	453
Overige bedrijfsopbrengsten	11.9.5.2	249	275
Totaal bedrijfsopbrengsten		78.363	75.156
<u>Bedrijfslasten</u>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		16.267	15.992
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille		-2.951	2.812
Erfpacht		5	10
Lonen en salarissen		5.898	6.021
Sociale lasten		779	950
Pensioenlasten		848	1.066
Onderhoudslasten		12.310	12.337
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	11.9.5.3	37	2
Leefbaarheid		199	256
Lasten servicecontracten		5.613	4.731
Overige bedrijfslasten	11.9.5.4	15.287	17.713
Totaal bedrijfslasten		54.291	61.888
Bedrijfsresultaat		24.072	13.268
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		661	20
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-106	-892
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.9.5.5	164	381
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.441	-12.672
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		13.350	105
Belastingen	11.9.5.6	46.745	4.516
Resultaat deelnemingen	11.9.5.7	-84	-305
Netto resultaat na belastingen		60.011	4.316

11.9.3 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 voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Voor de waarderingsgrondslagen van de overige posten in de enkelvoudige jaarrekening wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen van de geconsolideerde jaarrekening (in paragraaf 11.5).

11.9.4 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2015 31-12-2014

11.9.4.1 Materiële vaste activa

11.9.4.1.1 Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar	11.848	10.759
Bij: investeringen	26.381	15.305
Bij: van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.006	
Af: opgeleverde nieuwbouw	-12.790	-14.215
Af: opgeleverde renovatieprojecten	-13.890	
Af: geannuleerde projecten	-37	-1
Af: naar commercieel vastgoed in ontwikkeling	-1.120	
Saldo einde boekjaar	<u>11.398</u>	<u>11.848</u>

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:

- Meerderevoort (Zwijndrecht)	4.172	131
- Oude Mavo fase 1 en 2 (Alblasserdam)	2.261	872
- Wipmolen (Alblasserdam)	1.006	
- De Royaen (Zwijndrecht)	846	713
- Nicolaas Beetsstraat (Alblasserdam)	675	113
- Nicolaas Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	609	698
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	537	537
- Rembrandtlaan (Alblasserdam)	474	
- Alfred Nobelstraat (Papendrecht)	310	
- 't Anker (Zwijndrecht)	161	
- Bouquet (Zwijndrecht)	149	128
- Fazant- en Leeuwerikplein (Zwijndrecht)		3.840
- Boerderij Randweg (Alblasserdam)		2.218
- Busstrooklocatie (Papendrecht)		1.596
- Nicolaas Maesstraat renovatie (Zwijndrecht)		649
- Overige projecten	196	353
	<u>11.398</u>	<u>11.848</u>

11.9.4.2 Financiële vaste activa

11.9.4.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Woonkracht10 Vastgoed bv	<u>152</u>	<u>84</u>
	<u>152</u>	<u>84</u>
Saldo begin verslagjaar	84	210
(Des)investeringen		
Resultaten verslagjaar	<u>68</u>	<u>-126</u>
Saldo einde verslagjaar	<u>152</u>	<u>84</u>

11.9.4.2.2 Overige langlopende vorderingen

Te verrekenen kortingen Koopstart regeling	<u>142</u>	<u> </u>
	<u>142</u>	<u> </u>

11.9.4.3 Voorraden

(Bedragen x € 1.000)

31-12-2015 31-12-2014

11.9.4.3.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Wipmolen (Alblasserdam)		862
		<u>862</u>

11.9.4.4 Vorderingen

11.9.4.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

r/c Woonkracht10 Vastgoed		
r/c Woonkracht10 Ontwikkeling	1.600	1.798
	<u>1.600</u>	<u>1.798</u>

11.9.4.5 Liquide middelen

Kassen		3
Rekening-courant Rabobank	88	41
Rekening-courant ING Bank	551	4.186
Rekening-courant BNG	1.394	2.163
Overige spaarrekeningen en deposito's	<u>7.541</u>	<u>25.017</u>
Direct opeisbaar	9.573	31.411
Kruisposten	<u>7</u>	<u>7</u>
	<u>9.580</u>	<u>31.417</u>

PASSIVA

11.9.4.6 Kortlopende schulden

<u>11.9.4.6.1 Schulden aan leveranciers</u>	<u>5.211</u>	<u>3.292</u>
--	--------------	--------------

11.9.4.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonheffing	231	230
Omzetbelasting	<u>753</u>	<u>275</u>
	<u>984</u>	<u>506</u>

11.9.4.6.3 Overige schulden

Afrekening servicekosten	1.737	1.324
Af te dragen pensioenpremies	17	2
Diversen	<u>38</u>	<u>82</u>
	<u>1.792</u>	<u>1.409</u>

11.9.4.6.4 Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	5.316	6.285
Vooruitontvangen huren	947	1.261
Ongerealiseerde resultaten verkopen bezit		1.027
Reservering verlofdagen	236	263
Overige bedragen	<u>1.091</u>	<u>415</u>
	<u>7.590</u>	<u>9.251</u>

11.9.5 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

(Bedragen x € 1.000)

2015 2014

11.9.5.1 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Resultaat reguliere verkopen bestaand bezit	2.940	1.758
Resultaat vanuit verkopen onder voorwaarden (terug- en doorverkoop)	-59	-35
Resultaat verkopen nieuwbouw		
	<u>2.881</u>	<u>1.723</u>

11.9.5.2 Overige bedrijfsopbrengsten

Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	127	126
Vergoeding personeel deelnemingen	10	10
Vergoeding beheerwoningen		2
Erfpachtscanon	94	97
Diversen	19	40
	<u>249</u>	<u>275</u>

BEDRIJFSLASTEN

11.9.5.3 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

Sporthol Molenzicht	35	
Overige projecten	2	2
	<u>37</u>	<u>2</u>

11.9.5.4 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Overige personeelskosten	241	238
Huisvestingskosten	280	391
Bestuurskosten	175	112
Algemene kosten	1.922	1.924
Beheerkosten	2.618	2.666
Belastingen	4.430	4.511
Verzekeringen	221	216
Bijdrageheffing CFV	6.008	7.561
Diverse overige bedrijfslasten	2.010	2.758
	<u>15.287</u>	<u>17.713</u>

(Bedragen x € 1.000)

2015 2014

11.9.5.5 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente subsidies	2	5
Rente toegerekend aan projecten		
Rente leningen u/g	67	219
Rente rekening-courant	94	146
Overige rentebaten	1	12
	<u>164</u>	<u>381</u>

11.9.5.6 Belastingen

Jaarschijf 2012		
Jaarschijf 2013		
Jaarschijf 2014	80	-42
Mutatie actieve belastinglatenties	46.664	4.558
	<u>46.745</u>	<u>4.516</u>

11.9.5.7 Resultaat deelnemingen

Woonkracht10 Vastgoed bv	68	-126
Stadsherstel Drechtsteden nv	-152	-179
	<u>-84</u>	<u>-305</u>

12 Overige gegevens

12.1 Statutaire resultaatbestemming

Er is in de statuten niet voorgeschreven hoe het positieve jaarresultaat moet worden bestemd. Het voorstel is om het resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

12.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die aanpassing van de jaarrekening of vermelding in het jaarverslag vereisen.

Zwijndrecht , 27 juni 2016

Bestuur:

E. Zwijnenburg
bestuursvoorzitter

A.S. Sprokkereef-Pons
bestuurder

Zwijndrecht , 27 juni 2016

Raad van commissarissen:

drs. E.J. Roest,
voorzitter

ir. A.H van der Kooij

drs. M.M. Meulman

drs. P.P.A. Kouijzer

mr. W.M. Schonewille

12.3 Controleverklaring



Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit rapport opgenomen) jaarrekening 2015 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en de enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening en het jaarverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Deloitte.

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkracht10 te per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Deloitte.

Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Rotterdam, 27 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

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

3
2016.056557/AK