

## Toelichting op de Winst- en verliesrekening

	Begroting 2010	Boekjaar 2010	Boekjaar 2009
<b>10.9 Waardeverandering materiële vaste activa</b>			
Reservering onrendabele investeringen in ontwikkeling:			
Verlaet/Wiedesteiger: 5 stadswoningen	380.000		
Moelenweg 7: goed-complex		1.160.859	
Torenstraat: aanvulling		0	85.503
Harpstraat: opvanghuis voor daklozen	258.400		241.068
Pakhuizen: 3 appartementen	200.000	-92.775	277.952
Kadijken 16 eengezinswoningen			1.092.474
T. Kranenburgstraat: sloop / nieuwbouw 42 woningen			1.887.871
P. Smitstraat / Fluitmanstraat: herstructurering 65 woningen			1.373.539
IJsselzand; uitbreiding			
<b>Totaal voorgenomen onrendabele investeringen:</b>	<b>838.400</b>	<b>1.068.084</b>	<b>4.958.407</b>
Afwikkeling in exploitatie genomen projecten:			
Torenstraat: afwikkeling project		661.093	
Meeuwenlaan: afrekening			203.224
IJsselzand: afrekening verbouwing			-3.212
<b>Totaal onrendabele in exploitatie genomen projecten</b>	<b>0</b>	<b>661.093</b>	<b>200.012</b>
Mutaties bestand bestand bezit n.a.v. herberekening			
Bijboekingen		-1.519.623	-582.132
Afboekingen		400.792	2.756.231
<b>Totaal mutatie bestand bezit</b>	<b>0</b>	<b>-1.118.831</b>	<b>2.174.099</b>
<b>Totaal waardeveranderingen t.l.v. exploitatie</b>	<b>838.400</b>	<b>610.346</b>	<b>7.332.518</b>
Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:			
Kadijken: 14 woningen	254.870		
Kadijken 16 eengezinswoningen	107.981		
Pakhuizen: 3 appartementen	-92.775		
T. Kranenburgstraat: sloop / nieuwbouw 42 woningen	1.474.607		
P. Smitstraat / Fluitmanstraat: herstructurering 65 woningen	1.179.804		
Moelenweg 7: goed-complex	1.160.859		
<b>Totaal onttrekking voorziening onrendabel</b>	<b>4.085.346</b>		

## Toelichting op de Winst- en verliesrekening

	Begroting 2010	Boekjaar 2010	Boekjaar 2009
<b>Lonen en salarissen</b>			
Salarissen incl. vakantiegeld en uitzendkrachten	1.171.100	1.193.722	1.098.412
Af: doorbelaste salarissen	<u>-181.900</u>	<u>-196.376</u>	<u>-126.738</u>
Totaal lonen en salarissen	<u>989.200</u>	<u>997.346</u>	<u>971.674</u>
<b>Sociale lasten</b>	<u>152.500</u>	<u>135.550</u>	<u>123.395</u>
<b>Pensioenlasten</b>	<u>224.300</u>	<u>220.736</u>	<u>209.539</u>
<b>10.11 Lasten onderhoud</b>			
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch	1.427.700	1.690.458	1.496.630
Onderhoudsuitgaven cyclisch	<u>3.771.200</u>	<u>3.062.432</u>	<u>3.459.850</u>
Totaal	<u>5.198.900</u>	<u>4.752.891</u>	<u>4.956.480</u>
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:			
Planmatig onderhoud	2.471.600	2.251.886	2.174.809
Renovatie	1.299.600	810.547	1.285.041
Klachtenonderhoud	561.600	929.477	758.630
Aanpassing WMO	18.200	5.216	24.650
Serviceabonnement	88.300	99.564	83.571
Beheerplanmaatregelen	304.600	336.624	434.282
Leefbaarheid fysiek	159.600	110.239	0
Duurzaamheid	127.200	26.901	0
Mutatieonderhoud	<u>168.200</u>	<u>182.437</u>	<u>195.496</u>
Totaal planmatig onderhoud	<u>5.198.900</u>	<u>4.752.891</u>	<u>4.956.480</u>
<b>10.13 Overige bedrijfslasten</b>			
Beheerskosten			
Huisvestingskosten incl. verhuuropbrengsten	101.500	138.420	52.069
Automatiseringskosten	210.500	248.739	203.826
Algemene kosten	314.800	354.675	358.721
Overige personeelskosten	<u>92.000</u>	<u>86.853</u>	<u>72.770</u>
Subtotaal beheerskosten	<u>718.800</u>	<u>828.687</u>	<u>687.386</u>

## Toelichting op de Winst- en verliesrekening

	Begroting 2010	Boekjaar 2010	Boekjaar 2009
Heffingen			
Belastingen	705.400	685.488	692.501
Verzekeringen	47.600	51.473	41.410
Betaalbaarheidsheffing	123.300	127.704	121.754
Subtotaal heffingen	876.300	864.665	855.665
Overige bedrijfslasten			
Servicekosten	262.900	172.171	178.944
Leefbaarheid sociaal	107.500	2.289	12.894
Overige exploitatiekosten	21.800	146.291	411.464
Kosten financiering	6.700	6.253	3.775
Mutatie voorziening debiteuren	0	236	0
Vrijval latentie geldleningen	101.600	0	0
Afrekening beheer woningen	0	0	5.183
Af: doorbelasting aan projecten	-110.400	-84.161	-79.005
Subtotaal overige bedrijfslasten	390.100	243.079	533.255
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>1.985.200</b>	<b>1.936.431</b>	<b>2.076.306</b>

In de overige bedrijfslasten is een bedrag van € 146.291 onder de overige exploitatielasten verantwoord.

Dit is als volgt samengesteld:

- Afwikkeling OZB/Omslagheffing tot en met 2008	49.555
- Diverse kosten woningexploitatie / beheer	96.736
<b>Totaal</b>	<b>146.291</b>

## 10.15 Accountantshonoraria

Op grond van het artikel BW 2:382a doen wij opgave van de kosten inzake onderzoek jaarrekening, honoraria controleopdrachten, honoraria adviesdienst op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd door onze accountants PricewaterhouseCoopers.

- Controlekosten jaarrekening	24.038	23.443
- Fiscale advisering	20.337	15.887
- Controle verantwoordingsinformatie CorpoData	2.291	
- Advisering verkopen	1.130	2.083
<b>Totaal</b>	<b>47.796</b>	<b>41.413</b>

In verband met onze bezwaren tegen de Vogelaarheffing delen we met 13 Noord-Hollandse corporaties mee in de juridische kosten. In 2010 bedroegen die € 7.200.



## Toelichting op de Winst- en verliesrekening

	Begroting 2010	Boekjaar 2010	Boekjaar 2009
<b>10.17 Deelneming</b>			
100% deelneming in Het Rode Paard B.V.	-5.000	-4.657	-8.374
In 2010 zijn er geen activiteiten in Het Rode Paard B.V. geweest.			
<b>10.18 Rentelasten en rentebaten</b>			
<b>Rentelasten</b>			
Toegevoegde rente egalisatierekeningen:			
-Rijksbijdragen	0	0	0
Rente langlopende schulden:			
-Leningen overheid	7.400	7.447	9.132
-Leningen kredietinstellingen	3.543.700	3.366.426	2.960.198
-Mutatie transitorische rente	-49.800	-8.316	264.573
Rente kortlopende schulden:			
-Kredietinstellingen		11.520	21.672
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>3.501.300</b>	<b>3.377.077</b>	<b>3.255.575</b>
<b>Rentebaten</b>			
Geactiveerde rente materiële vaste activa			
-Onroerende zaken in ontwikkeling	133.600	104.663	29.617
Rente financiële vaste activa			
-Rente te vorderen subsidies	200	226	746
Rente op vorderingen			
-Rente op liquide middelen	64.000	71.490	113.664
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>197.800</b>	<b>176.379</b>	<b>144.027</b>
<b>Aan exploitatie toe te rekenen vermogenskosten</b>	<b>0</b>	<b>522</b>	<b>581</b>
<b>Saldo rente kosten en baten</b>	<b>- 3.303.500</b>	<b>- 3.200.176</b>	<b>- 3.110.967</b>



## Toelichting op de Winst- en verliesrekening

	Begroting 2010	Boekjaar 2010	Boekjaar 2009
<b>10.20 Belastingen</b>			
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:			
Acute belastingen	212.600	266.898	161.201
Verrekening vervallen latente geldleningen		70.895	
Afwikkeling vennootschapsbelasting 2008		-71.634	
Latente belastingen verkopen		202.305	-1.366.368
Totale VPB-verplichting	<u>212.600</u>	<u>468.464</u>	<u>-1.205.167</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

2010

Resultaat jaarrekening voor belastingen	-1.080.337
Tijdelijke verschillen	<u>2.170.131</u>
Belastbaar bedrag	1.089.794
Verschuldigde winstbelasting	266.898

**10.21 Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa**

Mutatie bedrijfswaarde:		
Bedrijfswaarde per 31 december 2009	119.383.849	114.339.666
Bedrijfswaarde per 31 december 2010	<u>127.754.219</u>	<u>119.383.849</u>
Mutatie in de bedrijfswaarde	<u>8.370.370</u>	<u>5.044.183</u>

**11 Overige informatie****11.1 Werknemers**

Gemiddeld aantal werknemers	33	33	27
Gemiddeld aantal FTE's	23,6	23,8	21,0

## Toelichting op de Winst- en verliesrekening

	Begroting 2010	Boekjaar 2010	Boekjaar 2009
<b>11.2 Bestuurders en commissarissen</b>			
Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioen van:			
-Commissarissen	16.700	17.051	16.603
<b>11.3 Sponsoractiviteiten</b>			
Welwonen sponsort organisaties om hen te ondersteunen in de uitvoering van hun activiteiten. Voorwaarden voor een bijdrage zijn:			
Een relatie tussen de kernactiviteiten van WDE en de sponsoractiviteiten;			
Deelname aan de activiteit is mogelijk voor (een deel van) onze doelgroep;			
De activiteit moet plaatsvinden in Enkhuizen;			
De organisatie moet van belang zijn voor de sociale samenhang in onze wijken/buurtten.			
Het vergroten van onze naamsbekendheid mag geen doel op zich zijn.			
Betrekken van bewoners bij activiteiten:			
Bijdrage aan 10 bewonerscommissies		1.735	1.866
Bijdrage aan 2 kennismakingsbijeenkomsten van bewoners in nieuwe complexen		978	0
Tevens vergroting van onze naamsbekendheid:			
Binnen Enkhuizen: 4 evenementen		4.546	3.428
Buiten Enkhuizen: 3 evenementen		481	0

**12.7 Kasstroomoverzicht**

		2010	2009
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Bedrijfsresultaat	Ref.	-1.553.457	-5.566.365
Aanpassingen voor:			
Afschrijvingen	10.8	2.509.463	2.831.629
Waardeverandering materiële vaste activa	10.9	610.346	7.332.518
Vrijval / dotatie egalisatierekeningen	10.3	0	0
Resultaat deelneming	10.17	4.657	8.374
Overige bedrijfslasten en -baten	10.7 / 10.13	83.201	-189.408
		3.207.667	9.983.113
Veranderingen in werkkapitaal:			
Vorraden	9.4	515.667	1.125.340
Vorderingen	9.5	105.631	469.363
Kortlopende schulden	9.10	123.189	-2.755.370
		744.487	-1.160.667
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			
Toegerekende rente	10.18	-104.663	-29.617
		-104.663	-29.617
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		2.294.034	3.226.464
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Investerings in materiële vaste activa	9.2	-10.893.892	-6.855.544
Desinvesteringen in materiële vaste activa	9.2	252.513	747.997
Investerings in financiële vaste activa	9.3	197.442	-1.369.958
Desinvesteringen in financiële vaste activa	9.3	7.740	14.111
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.436.197	-7.463.394
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Ontvangen uit lenening	9.9	0	0
Ontvangen langlopende schulden	9.9	6.000.000	11.000.000
Aflossing langlopende schulden	9.9	-2.292.840	-2.272.300
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.707.160	8.727.700
Mutatie liquide middelen		-4.435.003	4.490.770



## 12.8 Overige gegevens

### 15.2 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door Raad van Commissarissen in hun vergadering van 26 mei 2011 in de jaarrekening verwerkt. Een bedrag van € 1.553.457 is onttrokken aan de overige reserves en € 266.898 is toegevoegd als acute belastingverplichting.

### 15.3 Gebeurtenissen na balansdatum

#### A. Projecten in ontwikkeling

De projecten die per balansdatum onderhanden zijn betreffen:

Plan Noord	1 <sup>ste</sup> fase herstructurering Plan Noord. Sloop en nieuwbouw van 42 woningen aan de Tom Kranenburgstraat zuid en het opknappen van 65 appartementen aan de Piet Smitstraat en Meester Fluitmanstraat;
Molenweg	H.O.E.D., Polikliniek, apotheek en diverse overige zorgaanbieders;
Verlaat / Wortelmarkt	5 eengezinswoningen;
Harpstraat 4	Realisatie van 4 units voor dak- en thuislozen en een gemeenschappelijke ruimte;
Paktuinen 12	Realisatie 3 appartementen

#### B. Vennootschapsbelasting

Op 1 april 2011 was de conceptaangifte Vennootschapsbelasting 2009 nog niet gereed. Zodra de aangifte Vennootschapsbelastingen 2009 gereed is zal met de Belastingdienst worden afgerekend.

#### C. Pro rata BTW belaste projecten

Door het met ingang van 1 januari 2010 vervallen van de keuzemogelijkheid integratieheffing voor sociale huurprojecten mogen deze projecten tot de belaste omzet van de corporatie gerekend worden. Dit kan met terugwerkende kracht tot 1995. Hierdoor kan voor projecten vanaf 1995 die onder de integratieheffing vielen BTW verrekend worden over de algemene kosten. Voor Woondiensten Enkhuizen betreft dit de projecten Meeuwenlaan en Fruittuinen. De BTW teruggave bedraagt naar verwachting totaal € 10.000. Deze wordt in 2011 berekend en aanvullend ingediend bij de Belastingdienst.

## Colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2011

Dit jaarverslag is een publicatie van  
Woondiensten Enkhuizen

[www.welwonen.nu](http://www.welwonen.nu)

## Redactie

[Redacted]

## Vormgeving

[Redacted]

## Fotografie

[Redacted]

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd  
en/of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook,  
zonder schriftelijke toestemming van  
Woondiensten Enkhuizen.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg  
besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen  
Informatie. Woondiensten Enkhuizen kan echter  
niet verantwoordelijk gehouden worden voor enige  
onjuist verstrekte informatie.



**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
**Ministerie van Infrastructuur en Milieu**

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Aan het bestuur van  
Stichting Woondiensten Enkhuizen  
Postbus 151  
1600 AD Enkhuizen

Bijlage 2 nummer 18

**Inspectie Leefomgeving &  
Transport**  
Domein Wonen, Water en  
Producten

Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
[www.ilent.nl](http://www.ilent.nl)

Contactpersoon

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Datum 3 juni 2015  
Betreft Oordeelsbrief 2013/L1737

Kenmerk  
2015-0000262976

Uw kenmerk

[Redacted]

Geacht Bestuur,

Naar aanleiding van uw brief van 17 maart 2015 ([Redacted]) zend ik u hierbij mijn reactie. In uw brief gaat u in op een tweetal zaken welke voortvloeiden uit het individueel oordeel met betrekking op het verslagjaar 2013.

**Toewijzingen**

In de brief van 9 maart (kenmerk 2015-0000083681) heb ik u verzocht aannemelijk te maken dat toewijzing door uw intermediaire partijen plaats vindt zonder enige vorm van administratieve vastlegging. In uw brief gaat u hier niet op in, ik verzoek u dit alsnog te doen. Hiernaast heb ik bij u aangegeven dat het van belang is dat uw accountant de juistheid en volledigheid van de toewijzingen kan vaststellen, ook waar het gaat om toewijzingen door intermediaire partijen. In uw brief geeft u aan dat u met uw intermediaire partijen overeen bent gekomen dat zij u gegevens verstrekken over de toewijzingen die zij doen binnen de door u aan hen verhuurde eenheden. Hiernaast geeft u aan dat deze gegevens dan weer verstrekt worden aan uw accountant. Op deze wijze heeft uw accountant nog steeds geen toegang tot de administratie van uw intermediaire partij waardoor deze derhalve de juistheid en volledigheid van de toewijzingen niet kan vaststellen en geen assurancerapport zal kunnen afgeven waardoor u op dat punt dus niet voldoet aan de regelgeving.

**Personele unie en gelieerde rechtspersonen**

Bij een aantal corporaties is sprake van een combinatie van wonen en zorg/welzijn met veelal ook personele unie van bestuurders en/of intern toezichthouders. Omdat de WNT verschillende sectoren onderscheidt met eigen beloningsregimes, is niet altijd duidelijk op basis van welk beloningsregime de beloning moeten worden beoordeeld: 'Woningcorporaties' of 'Zorg en welzijn'. In enkele gevallen heeft de instelling zelf een keuze gemaakt voor één van de regimes. Dat standpunt is niet juist. Indien op de werkzaamheden van een bestuurder meerdere bezoldigingsregimes van toepassing zijn, staat het de werkgever niet vrij voor het bepalen van het bezoldigingsmaximum een keuze te maken voor één van de toepasselijke regimes. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum moet in dat geval naar rato worden bepaald. Gaat het bijvoorbeeld om twee stichtingen, waarover bestuur wordt uitgeoefend, dan worden beide stichtingen gekwalificeerd als WNT- instelling.



Bijlage 2 nummer 18

Indien een bestuurder voor 0,5 fte werkzaam is bij de ene stichting en 0,5 fte bij de andere stichting, dan mag de bezoldiging in totaal niet meer bedragen dan 0,5 maal het bezoldigingsmaximum op grond van de Regeling zorg- en welzijnsector plus 0,5 maal het bezoldigingsmaximum op grond van de Regeling woningcorporaties.

**Datum**  
3 juni 2015  
**Kenmerk**  
2015-0000262976

Ik stel vast dat bij Stichting Woondiensten Enkhuizen sprake is van een personele une die bestaat uit een zorg- en welzijnstak waarbij de heer [REDACTED] directeur- bestuurder is. Een personele une valt onder de reikwijdte van de WNT als die voldoet aan de criteria die genoemd worden in art. 1.1 onder m van de WNT. Er moet sprake zijn van een gelieerde rechtspersoon. Om van een gelieerd verband te kunnen spreken is kort gezegd nodig dat:

- a. de een de ander (mede) heeft opgericht of;
- b. de een (deel van) het bestuur benoemt of op andere wijze invloed uitoefent op het beheer en beleid van de ander.

Van het criterium genoemd onder a. is hier geen sprake. Evenmin worden namens de ene rechtspersoon één of meer leden in het bestuur van de andere rechtspersoon benoemd. Op basis van de statuten zijn geen aanwijzingen dat de ene rechtspersoon invloed uitoefent op het beheer of beleid van de andere rechtspersoon. Dit betekent dat Stichting Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen volgens de WNT twee niet gelieerde instellingen zijn. Het bezoldigingsregime van de sector Wonen is van toepassing op Woondiensten Enkhuizen. Het voorgaande impliceert tevens dat voor wat betreft het van toepassing zijnde bezoldigingsmaximum voor de directeur- bestuurder geen sprake kan zijn van een arbeidsduur van meer dan 1 fte.

Mocht u nog vragen hebben dan hoor ik dat graag.

Hoogachtend,  
De minister voor Wonen en Rijksdienst,  
namens de,



de inspecteur ILT/Wonen, Water en Producten

Bijlage 2 nummer 19

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Inspectie Leefomgeving & Transport

Postbus 16191  
2500 BD DEN HAAG

Enkhuizen, 15 juni 2015

Kenmerk: [REDACTED]

Oordeelsbrief 2013/L1737

Beste meneer [REDACTED]

In uw brief van 3 juni jl. met kenmerk 2015-0000262976 vraagt u alsnog om informatie over toewijzingen door Intermediairs. Met name wilt u weten hoe de accountant toegang heeft tot de administratie van de intermediairs, zodat hij de juistheid en volledigheid van de toewijzingen kan vaststellen. Wij hebben in onze brief van 17 december 2014 [REDACTED] aangegeven dat de zorginstellingen waaraan wij appartementen verhuren deze niet individueel doorverhuren aan hun cliënten. Bovendien zijn de huurovereenkomsten allemaal afgesloten vóór 18 mei 2013.

Het enige collectieve huurcontract van na 18 mei 2013 betreffen zeven appartementen voor zorginstelling GGZ Noord-Holland Noord. Deze werden tot einde 2014 wel individueel doorverhuurd aan hun cliënten. Vanaf 2015 worden deze appartementen nu rechtstreeks verhuurd door de corporatie aan de cliënten. Nieuwe toewijzingen voor deze appartementen zijn dus opgenomen in de controle van onze corporatie.

#### **Borging juiste toewijzing**

Als wij in de toekomst besluiten om nog collectieve huurcontracten af te sluiten met intermediairs (zorginstellingen), waarvan de Zorginstelling besluit om de appartementen individueel aan de cliënten door te verhuren, zullen wij in het collectieve huurcontract op basis van de aanbeveling van het Kenniscentrum Wonen-Zorg Aedes-Actiz, een van de volgende controle-eisen opnemen:

##### **Optie 1:**

De zorgorganisatie doet zelf de toetsing en geeft opdracht aan haar accountant tot het uitvoeren van de controle hierop. De resultaten van deze accountantscontrole op juistheid en volledigheid, alsmede de relevante verhuurgegevens, worden aan de accountant van de verhuurder ter hand gesteld.

##### **Optie 2:**

De corporatie verzorgt de toetsing voor de zorgorganisatie en krijgt, voorafgaande aan de toewijzing, de relevante (onder-)huurdersgegevens voor akkoord voorgelegd. De Zorgorganisatie stelt de accountant van de corporatie in staat om de volledigheidstoets uit te voeren en geeft daarvoor toegang tot de eigen (huur-)administratie.

Ik ga ervan uit dat ik in deze brief uw vraag duidelijk en volledig heb beantwoord. Indien u toch nog vragen heeft kunt u altijd contact met mij opnemen.

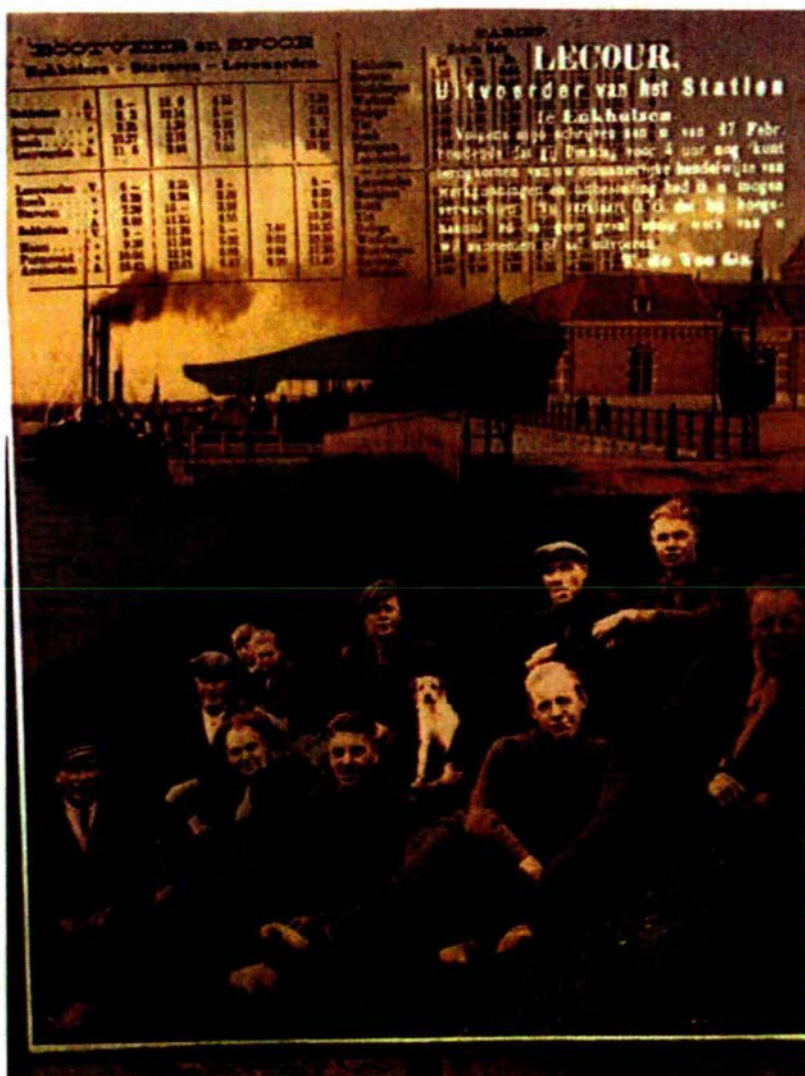
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
hoofd financiële zaken

ONTVANGEN 27.03.14



## Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2013 Woondiensten Enkhuizen



Welwonen is het  
samenwerkingsverband  
tussen Welzijnswerk - en  
Woondiensten Enkhuizen

Terug naar de oorsprong



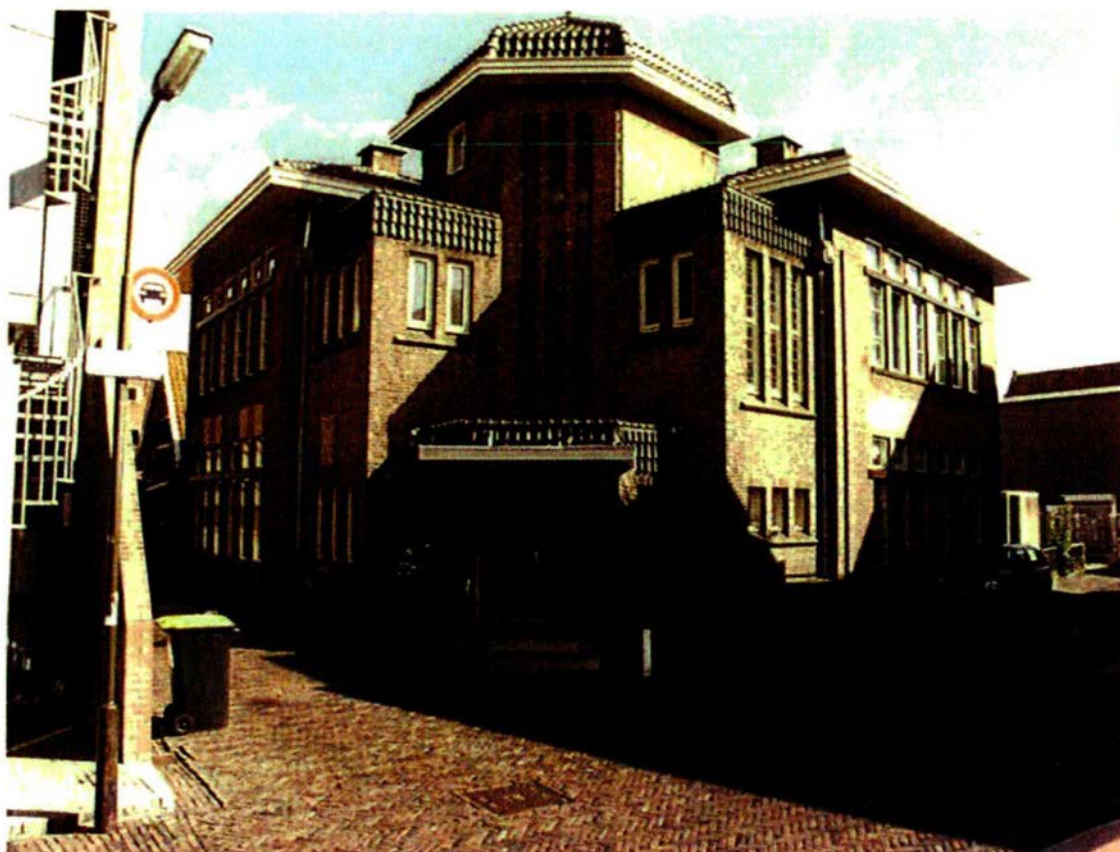
## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>BESTUURSVERKLARING</b>	<b>5</b>
1.1	OMZIEN IN 2013	5
1.2	LOKALE WOONVISIE	5
1.3	NOVELLE WONINGWET	5
<b>2</b>	<b>PRESTATIES VAN DE ORGANISATIE</b>	<b>8</b>
2.1	VISIE, MISSIE, KERNWAARDEN	8
2.2	KOERSNOTITIE 2013-2015 TERUG NAAR DE OORSPRONG	8
2.3	TUSSENSTAND OPDRACHTEN	8
<b>3</b>	<b>BETREKKEN BELANGHOUDERS BIJ BELEID EN BEHEER</b>	<b>12</b>
3.1	LOKALE BELANGHOUDERS EN HUN POSITIE	12
3.2	GEMEENTE ENKHUIZEN	13
3.3	WERKZAAM IN ENKHUIZEN	13
<b>4</b>	<b>VERSLAG VAN HET BESTUUR</b>	<b>15</b>
4.1	ORGANISATIE VAN WONEN EN WELZIJN	15
4.2	AFSLUITPROCES	15
4.3	KLACHTENCOMMISSIE	16
4.4	BESLUITEN	16
4.5	INZICHT INTERNE RISICOBEHEERSING- EN CONTROLESYSTEMEN	16
4.5.1	<i>Adequate planning &amp; controlecyclus</i>	16
4.5.2	<i>Risicoprofiel &amp; risicobeheersing</i>	16
4.5.3	<i>Corporatie in perspectief</i>	18
4.5.4	<i>Accountantscontrole door een onafhankelijke accountant</i>	19
4.5.5	<i>In controle verklaring</i>	19
<b>5</b>	<b>VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN</b>	<b>21</b>
5.1	GOVERNANCE STRUCTUUR	21
5.1.1	<i>Inleiding</i>	21
5.1.2	<i>Taak en werkwijze Bestuur</i>	21
5.1.3	<i>Beloning en beoordeling Bestuur</i>	21
5.1.4	<i>Tegenstrijdige belangen Bestuur</i>	22
5.1.5	<i>Taak en werkwijze Raad van Commissarissen</i>	22
5.1.6	<i>Onafhankelijkheid en deskundigheid</i>	23
5.1.7	<i>Profiel, samenstelling en rooster van aftreden</i>	23
5.1.8	<i>Tegenstrijdige belangen Raad van Commissarissen</i>	24
5.1.9	<i>Controle financiële verslaglegging</i>	24
5.1.10	<i>Verantwoording aan belanghouders</i>	25
5.1.11	<i>Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)</i>	25
5.2	TOEPASSING VAN DE GOVERNANCECODE	26
5.3	BESTEMMING JAARRESULTAAT	27
<b>6</b>	<b>ONZE KLANTEN IN BEELD</b>	<b>29</b>
6.1	VERHUURBELEID EN WONINGTOEWIJZING	29
6.2	DOELGROEPEN	34
6.3	DEMOGRAFIE	35
<b>7</b>	<b>HET BEZIT</b>	<b>37</b>
7.1	VASTGOEDMANAGEMENT	37
7.2	PORTFOLIO MANAGEMENT	38

## Bijlage 2 nummer 24

7.3	ASSET MANAGEMENT .....	39
7.3.1	<i>kwiteit bezit</i> .....	39
7.3.2	<i>Energiebesparing</i> .....	41
7.3.3	<i>Verkoop bestaand bezit</i> .....	42
7.3.4	<i>Huidig bezit met nieuwe ontwikkelingen</i> .....	42
7.4	LEEFBAARHEID .....	45
7.5	OVERZICHT NIEUWE PROJECTEN VANAF DE PLANVORMINGSFASE .....	46
8	PERSONEEL & ORGANISATIE .....	48
8.1	INTERNE ORGANISATIE .....	48
8.2	ONDERNEMINGSRAAD .....	51
9	FINANCIËN .....	53
9.1	DE TERING NAAR DE NERING .....	53
9.2	STUREN OP WAARDE .....	53
9.3	FACILITERINGVOLUME WSW .....	56
9.4	BELASTINGEN, VPB, BTW EN LATENTIES .....	57
9.5	ONTWIKKELING JAARRESULTAAT .....	58
9.6	WAARDE BEZIT .....	59
9.7	ONTWIKKELING FINANCIËLE POSITIE .....	60
10	JAARREKENING .....	64
10.1	KENGETALLEN IN AANTALLEN OF EURO'S .....	64
10.2	BALANS NA VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING .....	66
10.3	WINST-EN-VERLIESREKENING .....	68
10.4	KASTROOMOVERZICHT (VOLGENS DIRECTE METHODE) .....	69
10.5	WAARDERINGSGRONDSLAGEN .....	70
10.6	TOELICHTING OP DE BALANS .....	82
10.7	TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING .....	89
10.8	OVERIGE GEGEVENS .....	96
11	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT (CONCEPT) .....	97





Vijf appartementen in voormalige school Doelenstraat

# 1 bestuurs- verklaring

## Rekening en verantwoording

In dit jaarverslag verantwoorden we  
onze financiële en maatschappelijke  
prestaties in 2013



## 1 Bestuursverklaring

In dit jaarverslag verantwoordt Woondiensten Enkhuizen haar maatschappelijke en financiële prestaties in 2013. Dit doen we tegenover belanghouders zoals gemeente, huurders en diverse zorginstellingen. Maar uiteraard ook tegenover het ministerie van Binnenlandse Zaken, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Centraal Fonds Volkshuisvesting, zijnde onze externe toezichthouders.

### 1.1 Omzien in 2013

Op de valreep van 2013 heeft de Eerste Kamer definitief met de Verhuurdersheffing ingestemd. Vanaf 2017 komt deze voor ons neer op € 1,4 miljoen jaarlijks terugkerende uitgaande kasstroom. Op verzoek van Kamerlid Duijvestein vindt in 2016 wel een evaluatie plaats over de dan ontstane financiële positie van woningcorporaties. Dat zal waarschijnlijk niet leiden tot vermindering of afschaffing van deze heffing. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verplicht ons nu al deze structureel door te rekenen in onze bedrijfswaarde.

De stellingname van de minister voor Wonen dat de Verhuurderheffing grotendeels bekostigd kan worden uit extra (inkomensafhankelijke) huurverhogingen blijft voor ons beperkt tot ongeveer 1/3 van deze heffing. Het andere 2/3 deel moet worden gehaald uit bezuinigen op onderhoud- en bedrijfslasten en uitbreiding van de verkoopportefeuille. Mede door het geven van een maximale korting van 10% op de taxatieprijs hebben we in 2013 35 sociale huurwoningen verkocht. Voor 2014 begroten we een verkoop van 20 sociale huurwoningen.

### 1.2 Lokale Woonvisie

De Rijksoverheid wil de sociale woningvoorraad terugbrengen van 2,4 naar 1,9 miljoen sociale huurwoningen. Reden hiervoor is dat we op landelijk niveau teveel sociale huurwoningen hebben ten opzichte van de primaire doelgroep. De overmaat van 0,5 miljoen woningen kan/moet worden verkocht, onder andere als financieringsbron voor de Verhuurdersheffing.

In de Lokale Woonvisie is nader onderzoek gedaan naar het effect hiervan voor de gemeente Enkhuizen. Op dit moment woont 42,3% van de huishoudens met een inkomen < € 34.229 niet in een sociale huurwoning. De verwachting is dat dit percentage stijgt tot ongeveer 50% in 2023. De sociale doelgroep stijgt tot ruim 4.000 huishoudens. In 2023 zijn er dus ongeveer 2.000 huishoudens gehuisvest in een sociale huurwoning. Een verlaging door verkoop van de huidige 2.350 tot 2.000 sociale huurwoningen is dus maatschappelijk verantwoord. Dit stelt ons ook in staat te kunnen blijven investeren in de sociale woningvoorraad.

De krimpende woningvoorraad vertaalt zich onvermijdelijk in een kleinere organisatieomvang. Het personeelsbestand passen wij voor zover mogelijk geleidelijk en bij voorkeur door natuurlijk verloop hierop aan. Of dit reëel en haalbaar is, weten we in de loop van 2014.

### 1.3 Novelle woningwet

Op 11 februari 2014 ontvingen wij de consultatieversie van de Novelle van de herziene Woningwet. De algemene lijn is dat ons werkterrein wordt ingeperkt. Op hoofdlijnen strekken de wijzigingen zich uit tot (scherpere) afbakening van het werkgebied van corporaties, scheiding van DAEB- en niet DAEB-activiteiten, afgeperkte (financiële) inzet op leefbaarheid, verdere beperking van niet DAEB-activiteiten en maatschappelijk vastgoed.

#### De hoofdlijnen nader uitgewerkt

De werkzaamheden van TI 's (Toegelaten Instellingen):

1. De taak wordt teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijk vastgoed;
2. Werkzaamheden op het terrein van de leefbaarheid worden t.o.v. de huidige praktijk nader gedefinieerd en bij AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) beperkt tot het eigen sociale bezit. Maatschappelijk vastgoed is voortaan nog alleen toegestaan in de plint van een



woongebouw, met dien verstande dat bestaand maatschappelijk vastgoed wordt gerespecteerd;

3. Niet DAEB-activiteiten waaronder geliberaliseerde verhuur, moeten administratief dan wel juridisch worden gescheiden. Pas als commerciële partijen niet in staat of bereid zijn deze uit te voeren, kunnen corporaties dit doen na een verklaring van geen bezwaar van de gemeente en instemming van de minister;
4. Een andere voorwaarde voor het ontwikkelen van niet DAEB-activiteiten door de woningcorporatie is dat een hiervoor uit de TI verstrekte lening marktconform moet zijn en geleidelijk wordt omgezet in niet borgde financiering uit de markt.

Met deze set spelregels wordt voorkomen dat de TI een markt betreedt waar commerciële partijen die (niet DAEB) opgaven kunnen en willen uitvoeren.

#### De versterking van de rol van de gemeente

1. In het regeerakkoord staat letterlijk dat corporaties onder directe aansturing van gemeenten komen. Hiermee wil het kabinet invulling geven aan het voornemen de positie van de lokale overheid te versterken waar het gaat om de bijdrage die de TI 's moeten leveren aan hun volkshuisvestingsopgave. Dit komt ondermeer tot uitdrukking in vergroting van informatie - recht, een grotere rol waar het niet DAEB investeringen betreft en wat de benodigde omvang en kwaliteit van de kernvoorraad moet zijn.
2. Ofschoon het begrip aansturing een formele, hiërarchische relatie tussen gemeente en TI suggereert, is hiervan in de praktijk geen sprake en behoort de verantwoordelijkheid voor het eigen beleid daar te blijven, met een sanctionerende beoordeling door de externe toezichthouder.
3. Uitgaande dat de gemeente de verplichting van een (actuele) woonvisie nakomt, wordt de corporatie geacht aan de uitvoering naar redelijkheid bij te dragen. Aangekend is nog wel dat het rijksbeleidskader uiteraard zijn doorwerking kan hebben in zowel woonvisie als prestatie afspraken met de woningcorporatie.
4. Ofschoon de regering het principe van wederkerige prestatieafspraken onderschrijft, acht zij dit niet (wettelijk) afdwingbaar omdat dit (contractuele) wederzijdse wilsovereenstemming vereist.

#### Gevolgen van de novelle voor WDE

- Bij de verzelfstandiging hebben wij al besloten ons (in hoofdzaak) te beperken tot de in de novelle omschreven kerntaak. Om hieraan volledig te beantwoorden worden na mutatie vrije sector woningen gedeliberiseerd of verkocht.
- Ons gerealiseerde maatschappelijk vastgoed (zijnde IJsselzand, de Bonte Veer, Cayen en Molenweg Gezondheidscentrum) wordt zoals gezegd gerespecteerd en behoeft niet te worden afgestoten. We tellen onze zegeningen.
- Het niet langer meer mee hoeven investeren in leefbaarheidsvoorzieningen die eigenlijk aan andere partijen -waaronder met name de gemeente- toebehoren juichen we alleen maar toe.
- Omdat we ons volledig tot de kerntaak (gaan) beperken is er geen niet DAEB-dochter waaraan geld geleend hoeft te worden.
- Aan de relatie met de gemeente verandert feitelijk weinig tot niets. Ook nu al dragen we bij aan de uitvoering van hun Woonvisie. Al meer dan 10 jaar leggen we wederzijds Prestatieafspraken vast.



Lange Tuinstraat geplande sloop/nieuwbouw

## 2 Koersnotitie

Terug naar de oorsprong

Minister en Kamer vinden dat corporaties  
zich weer van hun kerntaak moeten kwijten.  
Dit houdt in: Bouwen voor en verhuren aan  
de primaire doelgroep



## 2 Prestaties van de organisatie

### 2.1 Visie, missie, kernwaarden

Op basis van de herziene Woningwet is een eigen volkshuisvestelijke visie feitelijk overbodig geworden. Onze werkzaamheden zijn limitatief opgesomd in artikel 47 en moeten wij die zo goed mogelijk uitvoeren. Onze primaire taak is om jaarlijks minimaal 90% van onze vrijkomende woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen < € 34.229 (prijspeil 1-1-2013).

Onze werkzaamheden willen we standaard op een bepaald kwaliteitsniveau uitvoeren. Deze klantgerichtheid geldt zowel intern naar collega's als extern naar diverse belanghouders. Hiervoor hanteren wij gedragsregels die bepalend zijn voor de cultuur van onze organisatie.

- Eerlijkheid en betrouwbaarheid;
- Een dienstbare en oplossingsgerichte beroepshouding;

Het is belangrijk deze gedragsregels in de organisatie te verankeren onder andere middels functionerings- en beoordelingsgesprekken en personeelsbijeenkomsten.

### 2.2 Koersnotitie 2013-2015 Terug naar de oorsprong

In deze Koersnotitie houden we rekening met krimp van de woningvoorraad, de organisatie en de financiële positie. De Rijksoverheid heeft om bekende redenen deze koers ingezet en wij zijn daaraan gehouden. Binnen het herijkte werkdomein hebben wij een aantal opdrachten geformuleerd, te weten.

1. Bezuiniging op onze lasten:
  - 1.1. 25% op onderhoudslasten uiterlijk in 2017 met als basisjaar 2010;
  - 1.2. De norm voor bedrijfslasten moet uiterlijk in 2017 verlaagd zijn tot € 1.000 per VHE;
2. Betaalbare nieuwbouw realiseren < € 699,48. Op basis van de afnemende huishouden-grootte resulteert dat in kleinere duurzame woningen volgens nieuwe bouwconcepten;
3. Passend huisvesten op basis van het inkomen. Binnen de sociale huurprijs categorie wijzen wij bijvoorbeeld geen dure woningen (tussen € 556,82 - € 699,48) meer toe aan huishoudens met een bijstandsuitkering;
4. Voorzien in de woningbehoefte van bijzondere doelgroepen; door besparing op de AWBZ moeten de ZZP 1 t/m 3 categorie cliënten buiten de instelling worden gehuisvest;
5. Gedeeltelijke woningtoewijzing op basis van selectieve matching woonmilieu en leefstijl ter voorkoming/beheersing overmatige leefbaarheidsproblemen;
6. Sanctioneren van maatschappelijk ongewenst bewoners- (hufter) gedrag; strengere handhaving van de belangrijkste rechten en verplichtingen uit het huurcontract eventueel met inzet van een woonmaatschappelijk werker;
7. Blijvend inzetten op voldoende woningverkoop; via prijskorting en actieve bemiddeling van senioren naar voor hen meer geschikte woningen de verkoop van sociale huurwoningen positief beïnvloeden;
8. Waarborgen belanghoudersoverleg en -verantwoording;

Het waarborgen/verbeteren van de (energetische) kwaliteit van de woningen wordt toegelicht in hoofdstuk 7. Het waarborgen van de financiële continuïteit wordt met behulp van diverse kengetallen toegelicht in hoofdstuk 9.

### 2.3 Tussenstand opdrachten

Door het langdurige proces van aanpassing van de Woningwet zag onze Koersnotitie pas eind augustus 2013 het daglicht. Wij moesten voorkomen dat daarin tegenstrijdige opdrachten opgenomen zouden worden die achteraf niet zouden stroken met het nieuwe werkdomein. Overigens verwachten wij dat de herziene Woningwet op 1 januari 2015 in werking treedt.



## Bijlage 2 nummer 24

## 1. Bezuiniging op lasten

**Bedrijfslasten**

Er is een verschil tussen beheerlasten en de door Corporatie in Perspectief gehanteerde bedrijfslasten. In deze laatste CIP norm worden ook lasten meegenomen die in het geheel niet te beïnvloeden zijn zoals belastingen, verzekeringen, overige exploitatiekosten en ook de incidentele overige opbrengsten van exploitaties. Woondiensten Enkhuizen streeft uiterlijk 2017 naar een bedrijfslastennorm van maximaal € 1.000 per Verhuureenheid.

**Onderhoudslasten**

	2010	2011	2012	2013
Klachtenonderhoud	929.477	538.637	591.644	552.535
Mutatieonderhoud	182.437	236.559	216.857	223.564
Serviceabonnement	99.564	78.420	111.181	106.442
<b>Totaal niet planmatig</b>	<b>1.211.478</b>	<b>853.616</b>	<b>919.682</b>	<b>882.541</b>
Planmatig onderhoud	2.251.886	2.325.926	2.156.577	2.547.103
Renovatie	810.547	284.462	473.203	399.344
Aanpassing WMO	5.216	2.681	6.810	913
Beheerplanmaatregel	336.624	334.864	269.978	202.335
Leefbaarheid fysiek	110.239	144.229	137.522	145.422
Duurzaamheid	26.901	47.218	117.666	186.026
<b>Totaal planmatig</b>	<b>3.541.413</b>	<b>3.139.380</b>	<b>3.161.756</b>	<b>3.481.143</b>
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>4.752.891</b>	<b>3.992.996</b>	<b>4.081.438</b>	<b>4.363.684</b>

Op totaalniveau is tot en met 2012 een besparing gerealiseerd van 14,1%. In 2013 is een complexgewijze dakrenovatie noodzakelijkerwijs uitgevoerd waardoor (tijdelijk) de neerwaartse lijn is doorbroken. Inmiddels is afgesproken dat wij jaarlijks een taakstellend onderhoudsbedrag begroten. Dat resulteert in € 1.550 per woning en fluctueert alleen met inflatie.

## 2. Betaalbare nieuwbouw realiseren

**Opgeleverd in 2013**

2.1. Drie appartementen in Rijksmonument De Pelikaan aan de Paktuinen;

2.2. Vier woningen aan het Verlaat/Wortelmarkt;

Deze woningen zijn gezien het bijzondere karakter en de lastige binnenstadlocatie in de Niet DAEB categorie terecht gekomen.

**In ontwikkeling**

2.3. 41 appartementen Paktuinen. Dit van een commerciële projectontwikkelaar overgenomen project is eind 2014/begin 2015 gereed. De huurprijzen zijn vastgesteld onder de € 699,48;

2.4. Sloop-/nieuwbouw van 24 duplexwoningen. Dit wordt het eerste project in conceptuele nieuwbouw van 3 x 8 woningen. De laatste 8 duplexwoningen zijn begin 2015 gereed. De huurprijzen zijn vastgesteld onder de € 550,00;

2.5. Twee appartementen Harpstraat; transformatie van een bestaand monumentaal pand;

2.6. Twee woningen Wiedesteiger; invulling braakliggend stukje grond in de binnenstad

## 3. Passend huisvesten op basis van het inkomen

Volgens de nieuwe regels voor woningtoewijzing moeten wij minimaal 90% van onze vrijkomende woningen in een jaar toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.229. In de tabel leest u dat dit zowel voor 2012 als 2013 is gelukt.

Het aantal woningzoekenden met een inkomen boven de € 34.229 is ongeveer 15% van het totaal aantal woningzoekenden.

Jaar	Onder		Boven		Totaal
2012	144	92,3%	12	7,70%	156
2013	157	95,7%	7	4,30%	164

4. Voorzien in woningbehoefte bijzondere doelgroepen

**Opgeleverd in 2013**

- 4.1. Zeven zorgappartementen aan de Peperstraat voor GGZ Noord-Holland Noord;
- 4.2. Een gezondheidscentrum aan de Molenweg van 2.800 m<sup>2</sup> met 15 huurders, waarvan vijf DAEB partijen en 10 niet DAEB partijen;

**In ontwikkeling**

- 4.3. Aanbouw van 16 balkons aan seniorencomplex Kastanjelaan. Dit ter verbetering van de verhuurbaarheid en het wooncomfort. De bovenwoningen hadden geen buitenruimte.
- 5. Woningtoewijzing op basis van matching woonmilieu met leefstijl
  - 5.1. In de 1<sup>ste</sup> helft van 2014 komt het bureau Motivaction met een aanbeveling voor enkele woningcomplexen; dit heeft een relatie met opdracht 6.
- 6. Sanctioneren van maatschappelijk ongewenst bewoners- (hufter) gedrag
  - 6.1. In februari 2014 is een startnotitie gemaakt. Dit moet leiden tot integraal overlastbeleid. Onderwerpen die besproken worden zijn onder andere illegale bewoning, geluidsoverlast, vervuiling binnen en buiten de woning, maatschappelijk ongewenst bewonersgedrag, locaties voor Skaeve Huse.
- 7. Blijvend inzetten op voldoende woningverkoop
  - 7.1. Wij hebben 35 sociale huurwoningen verkocht, waarvan vier aan zittende bewoners, met een gemiddelde opbrengst van 97,2% van de NWWI taxatiewaarde.
  - 7.2. Woningen worden verkocht met maximaal 10% korting
  - 7.3. Senioren uit het voor verkoop gelabelde bestand worden actief bemiddeld naar een seniorenappartement, of andere senioren geschikte woning;
- 8. Waarborgen belanghoudersoverleg en -verantwoording
  - 8.1. De overlegwet geeft huurders(organisaties) het recht mee te denken over beleid van de woningcorporatie. Wij overleggen hiertoe met bewonerscommissies, gemeente, zorgorganisaties en organiseren jaarlijks een belanghoudersoverleg en diverse verantwoordingsbijeenkomsten.



Koffie met een rietje in de Bonte Veer

## 3 maatschappelijke inbedding

Overleg met  
belanghouders

In onze nieuwe Koersnotitie is  
overleg met belanghouders  
specifiek opgenomen met hen  
periodiek overleg te voeren



### 3 Betrekken belanghouders bij beleid en beheer

#### 3.1 Lokale belanghouders en hun positie

Woondiensten Enkhuizen rubriceert haar belanghouders in maatschappelijke en zakelijke belanghouders wat de mate van invloed en zeggenschap op onze beleidsvoering bepaald.

1. Maatschappelijk belanghouder
  - 1.1. Gemeente Enkhuizen;
  - 1.2. Welzijnswerk Enkhuizen;
  - 1.3. Bewonerscommissies
  - 1.4. Huurders;
2. Zakelijk belanghouder
  - 2.1. Zorginstellingen als Leekerweide, Philadelphia, Esdégé-Reigersdaal, Omring, RIBW, Geriant, GGZ en MEE;
  - 2.2. 1\* lijn gezondheidszorg als huurders van de Molenweg;

Wij voeren regelmatig overleg met Politie, vrijwilligersorganisaties, kerkelijke instellingen, scholen, natuur- en milieu-educatieve instelling, collega-corporaties onder andere in PWW verband (Platform West-Friese Woningcorporaties).

In 2013 hielden wij een informatiebijeenkomst voor ruim 100 huurders. Zij mochten meedenken in de besteding van onze schaarse middelen. De animo was zo groot dat we in 2014 twee vervolgbijeenkomsten houden. Op basis van de nieuwe Participatiewet voeren wij frequenter overleg met een afvaardiging van bewonerscommissies over onder andere het huurbeleid, bestrijding van eenzaamheid en inzet van middelen in sloop/nieuwbouw, onderhoud, duurzaamheid en renovatie.

#### Participatieschema

In het schema is een aantal belanghouders opgenomen die wij in meer of mindere mate bij ons beleid betrekken. De H staat voor de Huidige situatie en de G staat voor de Gewenste situatie.

	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Bijzondere doelgroepen	Leefbaarheid	Bouwproductie	Energie en duurzaamheid	Bewonersparticipatie
Gemeente Enkhuizen (maatschappelijk belanghouder)	H	H	H	H	H	H	H
Welzijnswerk Enkhuizen			H	H			H
Bewonerscommissies							
Huurders	H	H	H	H	H	H	H
Zorginstellingen		H	H	G	H	H	
Onderwijsinstellingen				G		H	G
Politie				H			G
Collega-corporaties in regio		H		H	H	H	



### 3.2 Gemeente Enkhuizen

Met de gemeente Enkhuizen is vier keer een voortgangsoverleg gehouden over onze projecten, de Verhuurderheffing, de woningtoewijzing, sociale woonproblematiek, Wonen en Welzijn, de Stadsvisie 2030 en de wederzijdse prestatieafspraken. Inmiddels is de lokale Woonvisie in concept gereed en wordt medio 2014 bestuurlijk vastgesteld.

De prestatieafspraken met de gemeente Enkhuizen zijn als volgt onderverdeeld:

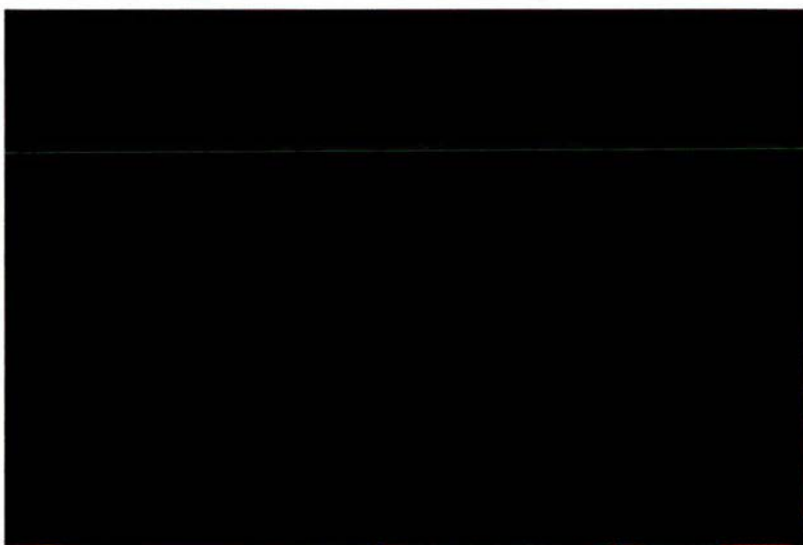
1. De rol van de partijen;
2. Huisvesting doelgroepen van beleid en kernvoorraad;
3. Nieuwbouw;
4. Leefbaarheid;
5. Financiën;
6. Overleg;
7. Monitoring en gegevensuitwisseling

Wij zijn blij dat de gemeente Enkhuizen heeft besloten een nieuwe Woonvisie te laten opstellen. En daarbij te kiezen voor brede participatie van relevante marktpartijen. Hierdoor is vereist maatschappelijk draagvlak voor het inmiddels afgeronde concept groot. Alle partijen hebben besloten de concretisering van de Woonvisie samen te blijven volgen. De in maart 2014 nieuw gekozen gemeenteraad moet de Woonvisie nog goedkeuren.

### 3.3 Werkzaam in Enkhuizen

Woondiensten Enkhuizen is alleen in Enkhuizen actief. Daarnaast zijn landelijke organisaties Woonzorg Nederland, Vestia en Mooiland Vitalis hier werkzaam. Ons bezit is gevarieerd en bestaat uit diverse types eengezinswoningen, appartementen met en zonder lift, duplex -woningen, woonzorgboerderijen en zorgappartementen voor bijzondere aandachtsgroepen. Ook zijn we eigenaar van maatschappelijk vastgoed in de vorm van een gezondheidscentrum, twee wijkcentra, waarvan één met een sociaal eetcafé en een jongerencentrum

Mooiland Vitalis heeft in Enkhuizen 96 appartementen aan de Gerard Brandtweg, Roerdomp -straat, Reigerweg, Meeuwenlaan en Koekoekspad.





## 4 verslag van het bestuur

Organisatie in control

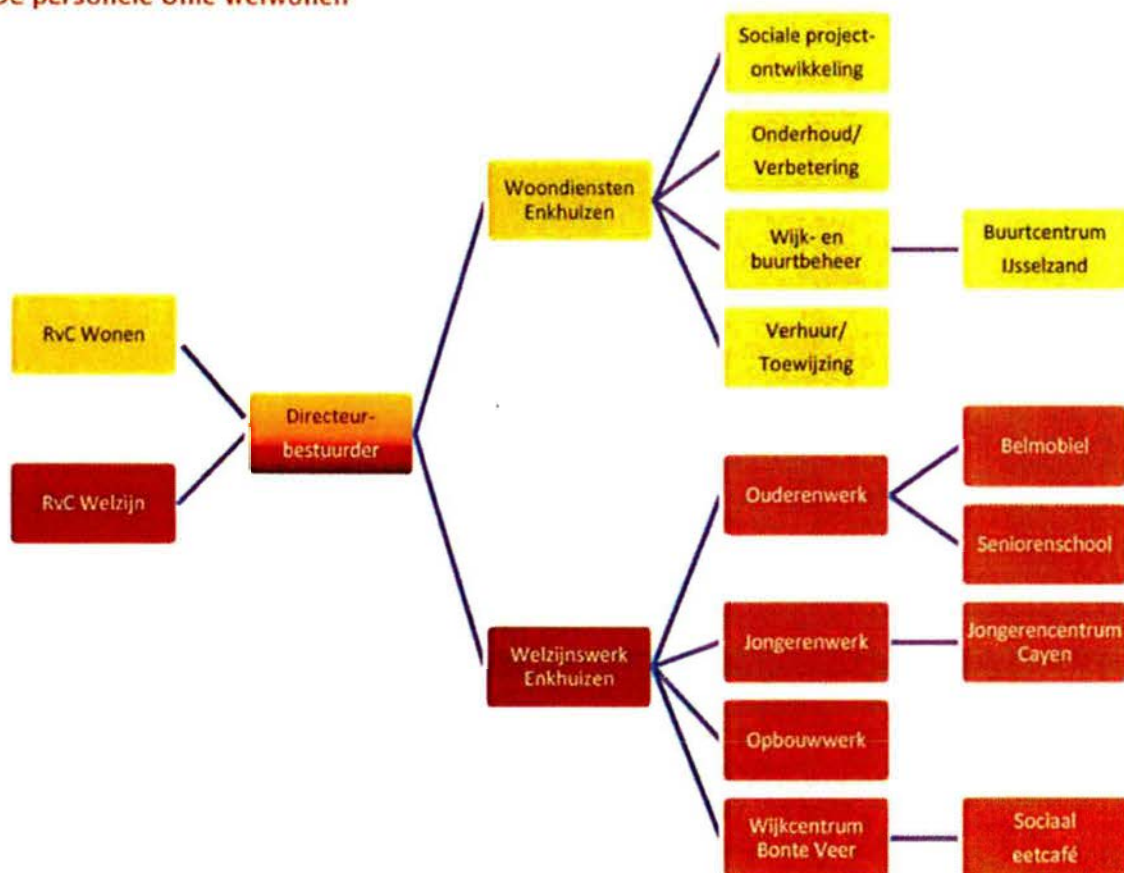
Het bestuur is verantwoordelijk voor  
het in controle zijn van de organisatie

## 4 Verslag van het bestuur

### 4.1 Organisatie van Wonen en Welzijn

De Personele Unie waarbij stichting Welzijnswerk Enkhuizen (WWE) en Woondiensten Enkhuizen dezelfde Directeur-bestuurder hebben dateert van juni 2006. Sinds november 2009 zijn ze met behoud van hun juridische zelfstandigheid samengevoegd onder de werknaam Welwonen. Het belang van de gemeente als subsidient van WWE is gewaarborgde financiële continuïteit en efficiencyvoordeel door meeliften op bij de corporatie aanwezige professionaliteit. Voor Woondiensten- en Welzijnswerk Enkhuizen ligt de meerwaarde in een meer onderlinge afstemming van werkzaamheden. Dit geldt in het bijzonder voor de beheer kwaliteit van door de corporatie gerealiseerde welzijnsaccommodaties.

#### De personele Unie Welwonen



### 4.2 Afsluitproces

De verantwoordingsgegevens voor dit boekjaar moeten uiterlijk op 1-7-2014 aangeleverd zijn bij Corpodata. Vanuit de Rijksoverheid komt de verplichting om de verantwoordingsstukken 2014 uiterlijk op 1-5-2015 te hebben aangeleverd. Reden hiervoor is dat het de corporaties dwingt financiële verslaglegging en -besluitvorming efficiënter te organiseren. Hierdoor hebben externe toezichthoudende organen ook sneller de beschikking hierover. Woondiensten Enkhuizen tracht voor het boekjaar 2014 al aan deze verplichting te voldoen en gaat het afsluitproces hierop opnieuw inrichten.



#### 4.3 Klachtencommissie

Het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) bestaande uit Intermaris Hoeksteen Hoorn, de Wooncompagnie vestiging Hoorn, de Woonschakel uit Medemblik, het Grootslag uit Wervershoof en Woondiensten Enkhuizen hebben een gezamenlijke klachtencommissie ingesteld. Deze bestaat uit drie leden en heeft in 2013 geen klachten ten behoeve van Woondiensten Enkhuizen hoeven behandelen.

#### 4.4 Besluiten

In 2013 heeft het bestuur besluiten over o.a. de volgende onderwerpen genomen:

- Scheiding DAEB en Niet DAEB complexen;
- Optimalisering kantoorautomatisering;
- Optimaliseren interactieve opties website;
- Aanbesteding 41 appartementen Paktuinen;
- Vaststelling Jaarbegroting 2014 en financiële meerjarenbegroting 2013-2022;
- Vaststellen Balance Scorecards;
- Invoeren LEAN beleid;
- Invoeren KIS klantportaal;
- Huurverhoging 1 juli 2013 gedifferentieerd naar inkomenscategorieën;
- Vaststelling paramaters bedrijfswaarde en levensduurverlenging PMC 's;
- Vaststelling driejarige liquiditeitsplanning;
- Afwikkeling Gezondheidscentrum Molenweg;
- Afwikkeling zeven zorgappartementen Peperstraat 7;
- Afwikkeling drie Niet DAEB appartementen in Rijks monumentaal pakhuis De Pelikaan aan de Paktuinen;
- Bezuiniging naar aanleiding Verhuurdersheffing

#### 4.5 Inzicht interne risicobeheersing en controlesystemen

Wij zijn alert op het waarborgen van onze financiële continuïteit. Woondiensten Enkhuizen wil haar risico's en onzekerheden zoveel mogelijk beperken door:

1. Een adequate planning & controlecyclus
2. Risicoprofiel & risicobeheersing
3. Hanteren Corporatie in Perspectief van Centraal Fonds Volkshuisvesting als benchmark;
4. Accountantscontrole door een onafhankelijk accountantskantoor
5. In controle verklaring

##### 4.5.1 Adequate planning & controlecyclus

Woondiensten Enkhuizen actualiseert op basis van een SWOT analyse periodiek haar voorraadbeleid. Alle individuele Product Markt Combinaties (PMC 's) worden periodiek bedrijfseconomisch en markttechnisch beoordeeld. Dit kan leiden tot renovatie, sloop/nieuwbouw, herstructurering of verkoop. De uitkomsten vertalen we in een nieuw bedrijfsplan met benodigde goedkeuring van de RvC.

De kernopdracht concretiseren we in haalbare en meetbare prestatie-indicatoren en nemen die op in de Balance Scorecard. Die wordt periodiek door het managementteam beoordeeld en waar nodig bijgesteld. De RvC is actief betrokken en stelt de koers van de organisatie vast. Jaarlijks wordt aan de hand van de jaarrekening en meerjarenbegroting de ontwikkeling hiervan beoordeeld en zo nodig bijgesteld.

##### 4.5.2 Risicoprofiel & risicobeheersing

Met behulp van het pakket Naris beoordelen wij relevante risico's voor onze organisatie. Per kwartaal actualiseren en rapporteren wij over de tien belangrijkste risico's met een financiële impact. Uit simulatieberekeningen blijkt dat wij eind 2013 € 2.999.887 moeten aanhouden om deze te kunnen financieren. Het eigen vermogen is daarvoor toereikend, maar dat is niet het probleem. Als de risico's zich daadwerkelijk voordoen is de liquiditeit niet toereikend om dit



direct te betalen. We mogen hiervoor geen middelen sparen, omdat het Eigen Middelen Beleid van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dat in beperkte mate toestaat.

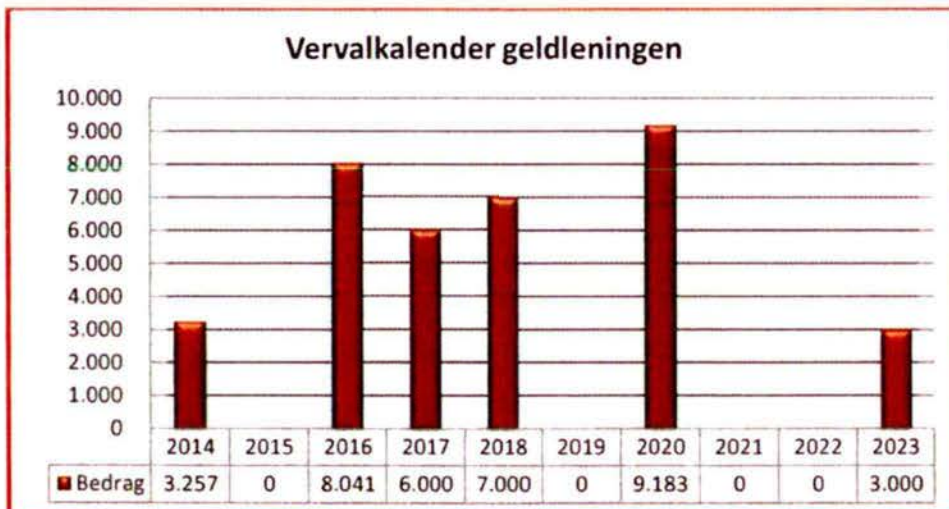
Soort risico	Impact financieel	Kans van optreden
1 Verhuurdersheffing	Hoog	100%
2 Saneringsheffing	Hoog	100%
3 Beperking meerjarige huurstijging boven inflatie	Hoog	80%
4 Stagnatie verkoop sociale huurwoningen	Hoog	70%
5 Financieringsrisico door minder faciliteringvolume WSW	Hoog	70%
6 Sterke stijging van de WOZ waarde (fiscaal risico)	Hoog	10%
7 Liquiditeitsrisico (afgeleide van bovenstaande risico's)	Hoog*	70%
Projectrisico's zoals:		
8.1 Te hoge grondprijzen gemeente	Middel	60%
8.2 Faillissement aannemer	Middel	50%
8.3 Planschade	Middel	50%
8.4 Archeologie	Middel	50%
8.5 Bodemverontreiniging	Middel	40%
9 Extra pensioenstorting door te lage dekkingsgraad	Middel	20%
10 Hogere beheerlasten door marginalisering doelgroep	Laag	50%

\*) de continuïteit van de organisatie is wel gewaarborgd

#### Beheersing van de risico's

De sanering van de sociale volkshuisvesting probeert Woondiensten Enkhuizen te beheersen door een omvangrijk bezuinigingsprogramma dat in ieder geval bestaat uit:

1. Het optimaliseren van de huurinkomsten;
2. Het bezuinigen van:
  - 2.1. 25% op het planmatig onderhoud met als basisjaar 2010;
  - 2.2. Netto bedrijfslasten naar € 1.000 per VHE exclusief leefbaarheid (CIP<sup>1</sup>);
3. Het bewaken van financieringsrisico's;



Financieringsrisico's worden afgedekt op basis van ons Treasurystatuut. Om de rentekosten te beperken wordt inzicht in de leningenportefeuille verkregen via een vervalkalender en een

<sup>1</sup> CIP = Corporatie In Perspectief 2013 over het boekjaar 2012 € 1.072 per woning

driejarige kasstroomprognose. De jaarlijkse percentages aflossing en herfinanciering van de leningensaldi zijn als volgt:

2014	4,3%	2019	0,0%
2015	0,0%	2020	25,5%
2016	12,2%	2021	0,0%
2017	10,4%	2022	0,0%
2018	14,6%	2023	11,8%

Nieuwe leningen worden pas in de vervalkalender opgenomen als ze daadwerkelijk zijn afgesloten. Hierdoor wordt de hoogte van het jaarlijks af te lossen percentage naar verloop van tijd nog sterk neerwaarts bijgesteld.

#### 4.5.3 Corporatie in perspectief

Wij hanteren als benchmark Corporatie in Perspectief van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Deze is gebaseerd op de DVI. Een weergave van de belangrijkste kengetallen:

Overzicht Benchmark CFV 2012	Woondiensten Enkhuizen	Referentie	Landelijk
<b>Verhuur</b>			
Mutatiegraad	6,0%	7,0%	7,9%
Gemiddelde huurprijs	€ 463	€ 437	€ 445
Benutting potentiële huurprijsruimte	62,0%	61,2%	67,2%
Huurwoningen goedkoop	16,9%	20,0%	19,3%
Huurwoningen betaalbaar	73,5%	70,9%	67,1%
Toewijzing aan doelgroep	61,6%	68,3%	73,4%
<b>Kwaliteit</b>			
Woningwaardering WWS punten	154	151	140
Prijs-/kwaliteitverhouding	€ 2,96	€ 2,86	€ 3,12
Toegankelijke woningen (0-treden)	19,9%	25,7%	30,3%
Woningen voor ouderen/gehandicapten	13,5%	18,7%	15,1%
<b>Mutaties in portefeuille</b>			
Realisatie in woningbehoefte	0,6	1,5	1,3
Uitgaven leefbaarheid per woning	€ 123	€ 58	€ 106
Realisatie Jaarlijkse vernieuwingsinspanning	2,0	1,5	1,6
Prognose Jaarlijkse vernieuwingsinspanning	1,9	1,4	1,4
<b>Bedrijfsvoering</b>			
Netto bedrijfslasten <sup>2</sup>	€ 1.072	€ 1.320	€ 1.298
Netto kasstroom	€ 1.325	€ 1.395	€ 1.207
Uitgave per renovatie/verbetering	€ 9.630	€ 8.805	€ 11.266
Rente dekkingsgraad	1,90%	2,00%	1,80%
<b>Waarden vastgoed</b>			
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	€ 47.129	€ 40.646	€ 43.917
Huur/WOZ waarde	3,9	3,5	3,6
Rentelasten	4,27%	4,34%	4,19%
<b>Financiële positie</b>			
Volkshuisvestelijk vermogen 2010	35,2	38,1	27,2
Volkshuisvestelijk vermogen 2011	36,4	38,7	27,1
Volkshuisvestelijk vermogen 2012	39,1	35,6	25,0

<sup>2</sup> Het CFV wil deze norm naar maximaal € 1.000 per VHE



#### 4.5.4 Accountantscontrole door een onafhankelijke accountant

Indien de RvC besluit het zelfde accountantskantoor opnieuw te contracteren wordt wel de eindverantwoordelijk partner gewisseld. In de RvC vergadering waarin de jaarrekening wordt besproken is de onafhankelijke accountant aanwezig om het proces en de inhoud van de jaarrekening nader toe te lichten. In diezelfde vergadering wordt in afwezigheid van de onafhankelijke accountant zijn werkwijze en rol besproken. Daarbuiten vindt een evaluatie plaats vóór het aflopen van de driejaarstermijn waarbij de mening van de bestuurder en het hoofd Financiële zaken mede een rol spelen.

De RvC heeft de kwaliteit van de onafhankelijke accountant hoog in het vaandel staan onder andere door de wijze van rapporteren van het accountantsverslag, het adviseren tijdens de jaarverslagvergadering over de algehele, maar ook financiële voortgang van onze corporatie, met aandacht voor ontwikkelingen in de nabije toekomst. Het accountantsverslag wordt jaarlijks als advies gebruikt om verbeterlagen te maken in de algehele bedrijfsvoering.

In overleg met onze onafhankelijke accountant is voor bouwprojecten een besluitvorming - traject of beslisboom opgesteld, waarbij ieder afzonderlijk project in het managementteam in twee fases wordt geaccordeerd. Aan het eind van de eerste (onderzoek)-fase wordt tevens een "go-or-no-go" beslissing genomen.

#### 4.5.5 In controle verklaring

De Governancecode woningcorporaties bepaalt dat in de organisatie een intern risico- en beheersing- en controlesysteem aanwezig moet zijn dat in het jaarverslag wordt onderbouwd. Binnen Woondiensten Enkhuizen opereren de afdelingen min of meer zelfstandig. De directie is op basis van geformuleerde richtlijnen en bestaande systemen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren van de gehele organisatie. De richtlijnen omvatten onder meer de interne en externe informatievoorziening, het stelsel van interne controle en administratieve organisatie, de jaarlijkse functionering- en beoordelingsgesprekken en het systeem ter beperking en monitoren van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten en de processen verhuur, onderhoud, bedrijfswaarde en treasury.

Onder eindverantwoordelijkheid van de directeur bestuurder is het hoofd Financiële zaken belast met het opzetten en in standhouden van het stelsel van interne risicobeheersing- en controlemaatregelen, die minimaal aan de eisen van Woondiensten Enkhuizen dienen te voldoen. De systemen zijn bedoeld voor een optimale beheersing van interne en externe risico's. Zij bieden echter nooit de garantie dat doelstellingen worden behaald, of materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet optreden. Daarnaast rapporteert de onafhankelijke accountant aan de bestuurder over de werking van de interne beheermaatregelen en het interne risicobeheer- en controlesysteem.

In 2013 hebben wij op basis van onze verantwoordelijkheid prestaties, beheeromgeving en risico's per kwartaal opnieuw geanalyseerd. Op basis van ons risicoprofiel en uitgaande van de genoemde beperkingen, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheer- en controlemaatregelen een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen in 2013 hebben gerealiseerd;
- Woondiensten Enkhuizen zich houdt aan geldende wet- en regelgeving;
- De interne financiële rapportages van Woondiensten Enkhuizen betrouwbaar zijn;
- Geen risico's zijn gelopen die niet vooraf waren gedefinieerd en beleidsmatig goedgekeurd en
- Geen middelen zijn aangewend die niet ten bate van de volkshuisvesting zijn besteed.





1<sup>e</sup> sociale beheerderswoning Snouck van Loosenpark omstreeks 1895

## 5 verslag van de RvC

Versteving  
intern toezicht

De Raad van Commissarissen houdt  
toezicht op het functioneren van het  
bestuur en werkt conform het  
reglement werkwijze Raad van  
Commissarissen

## 5 Verslag van de Raad van Commissarissen

### 5.1 Governance structuur

#### 5.1.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en werkt conform het reglement werkwijze Raad van Commissarissen. De leden worden benoemd op basis van een profielschets voor een periode van vier jaar. Deze periode kan maximaal met één maal vier jaar worden verlengd. Zij treden af volgens een vaststaand rooster van aftreden. Op onze website worden [www.welwonen.nu](http://www.welwonen.nu) de volgende documenten gepubliceerd:

- Visitatierapport 2008;
- Klokkenluiderregeling;
- Integriteitsprotocol;
- Functieprofiel Raad van Commissarissen;
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen;
- De Governancecode met onze afwijkingen daarop via het "pas-toe-of-leg-uit" principe.

#### 5.1.2 Taak en werkwijze Bestuur

Het bestuur werkt conform het Directiestatuut en is belast met het besturen van de corporatie. Met in acht name van zowel landelijk als lokaal bepaalde volkshuisvestingsopgaven alsmede wet- en regelgeving is het bestuur verantwoordelijk voor (strategische) beleidsontwikkeling, risicobeheersing, interne controle en (niet) financiële resultatenontwikkeling.

Het bestuur legt hierover per kwartaal verantwoording af aan de Raad van Commissarissen en jaarlijks aan haar maatschappelijke belanghouders. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig alle relevante informatie die nodig is voor de uitoefening van hun taak.

#### 5.1.3 Beloning en beoordeling Bestuur

In het laatste kwartaal van het jaar wordt het (strategisch) functioneren van de directeur - bestuurder via een beoordelingsgesprek getoetst aan de ambities en doelstellingen die zijn opgenomen in het bedrijfsplan.

De bestuurder is ingeschaald in profiel C van het beloningsbeleid Peters. Inzake publicatie van de beloning van de bestuurder is gekozen om Boek 2 BW te volgen.

Het Bestuur bestond geheel 2013 uit [REDACTED] werkzaam vanaf 1 maart 1996 bij Woondiensten Enkhuizen. Benoemd tot directeur bestuurder op 1 mei 1999.

#### 5.1.3.1 Wet Normering Topinkomens

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. Deze regelt de maximale hoogte van het salaris voor topfunctionarissen van publieke instellingen. Voor woningcorporaties geldt daarbij nog een extra staffel naar grootte van de organisatie. Voor overige publiekrechtelijke organisaties geldt die staffel niet.

#### Definitie Topfunctionaris

1. Diegene die behoort tot de hoogste uitvoerende en toezichthoudende organen van een rechtspersoon of instelling, die daarmee automatisch aan het hoofd staan van de gehele organisatie of instelling;
2. Diegene die behoort tot de hoogste ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan én in deze rol (gezamenlijk) verantwoordelijk is voor de gehele rechtspersoon of de instelling;
3. Diegene die is belast met de dagelijkse leiding van de gehele rechtspersoon of instelling.



Op basis van deze definitie heeft Woondiensten Enkhuizen één topfunctionaris, zijnde de Directeur-bestuurder H.J.B. Draaisma. Hoewel het Managementteam verder nog bestaat uit het hoofd Technische zaken en het hoofd Financiële zaken, dragen deze laatste twee functionarissen geen gezamenlijke eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie.

### **Bezoldigingsmaximum 2013**

Op basis van de huidige wet- en regelgeving geldt een bezoldigingsmaximum van € 228.599 voor een Directeur-bestuurder.

Voor de Raad van Commissarissen geldt de daarvan afgeleide maximale bezoldiging:

1. Voor de Voorzitter van de RvC; 7,5% van € 228.599 = € 17.145;
2. Voor de leden van de RvC; 5,0% van € 228.599 = € 11.430

Alle WNT functionarissen voldoen per einde 2013 ruimschoots aan deze grenzen.

### **Bezoldigingsmaximum 2014**

Onze corporatie is op basis van de Wet Normering Topinkomens vanaf 1 januari 2014 ingedeeld in klasse C. Hierbij geldt:

1. Een gewogen gemiddeld aantal verhuureenheden van minder dan 2.500;
2. Werkzaam in een gemeente met 14.001 – 24.000 inwoners

De peildatum is twee jaar voorafgaand aan het feitelijke jaar van bezoldiging. Voor de Directeur-bestuurder geldt een bezoldigingsmaximum van € 103.900, waarbij een afgeleid maximaal bruto salaris van ± € 88.000 van toepassing is.

Voor de Raad van Commissarissen geldt de daarvan afgeleide maximale bezoldiging:

1. Voor de Voorzitter van de RvC; 7,5% van € 103.900 = € 7.792,50;
2. Voor de leden van de RvC; 5,0% van € 103.900 = € 5.195

Het salaris van de Directeur-bestuurder voldoet niet aan deze nieuwe norm. Er geldt vanaf 1 januari 2013 een overgangsregeling van vier jaar tot 2017, waarbij reeds bestaande afspraken worden geëerbiedigd. Daarna wordt in drie termijnen de salariering teruggebracht tot het voor de corporatie geldende niveau op basis van de Wet Normering Topinkomens.

### **5.1.4 Tegenstrijdige belangen Bestuur**

Op 24 maart 2009 heeft het Ministerie van WWI de personele unie tussen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen formeel bekrachtigd en goedgekeurd, waarbij de directeur bestuurder van Woondiensten Enkhuizen is ook directeur bestuurder van Welzijnswerk Enkhuizen is. Dit is zijn enige nevenfunctie. In 2013 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarin sprake zou zijn geweest van tegenstrijdige belangen.

### **5.1.5 Taak en werkwijze Raad van Commissarissen**

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en staat het bestuur met raad ter zijde. De RvC richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur.

De RvC functioneert op basis van de Aedescode Good Governance. Gezien de omvang van de RvC, die bestaat uit maximaal 5 leden zijn geen kerncommissies ingesteld. Er is sprake van collectief gedragen verantwoordelijkheid. Voor zover aan de orde of vereist worden RvC - goedkeuringsbesluiten zowel in de notulen als separaat vastgelegd.



Hoofddoelstelling in de Koersnotitie "Terug naar de oorsprong" blijft het goed en betaalbaar huisvesten van de primaire aandachtsgroep. De Koersnotitie is voor de RvC het toetsingskader voor realisatie van deze kernopdracht. De RvC wordt door de directeur bestuurder geïnformeerd via de jaarbegroting, meerjarenbegroting, de Balance Scorecard, voortgangsrapportages en het jaarverslag. Ook vindt ad hoc informatievoorziening plaats via mondelinge (telefonische) toelichting, mail, krantenartikelen en opiniebladen indien omstandigheden in- of extern daartoe aanleiding geven.

De Raad van Commissarissen is geïnformeerd over de Novelle bij de nieuwe Woningwet, de Wet Normering Topinkomens, de Verhuurdersheffing en de Saneringsheffing. De gevolgen hiervan zijn financieel vertaald en op 17 januari 2013 is een bezuinigingsprogramma door hen goedgekeurd.

De Raad van Commissarissen is geïnformeerd over het Eigen Middelenbeleid en de nieuwe sturingskengetallen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ook worden de beoordelingen van het Waarborgfonds en het Centraal Fonds Volkshuisvesting ter kennisname aan de RvC beschikbaar gesteld.

#### 5.1.6 Onafhankelijkheid en deskundigheid

Naar het oordeel van de RvC is ook in het boekjaar 2013 voldaan aan de bepalingen inzake de onafhankelijkheid. Er zijn geen onderwerpen aan de orde geweest, waarbij de onafhankelijkheid van de RvC leden in het geding had kunnen komen. In 2013 zijn er geen wijzigingen geweest in de samenstelling van de Raad van Commissarissen.

De huidige RvC is samengesteld op basis van vooraf geformuleerde profielschetsen waardoor deze als geheel zijn taak naar behoren kan vervullen.

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 vijf keer vergaderd. Belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- Aangepaste financiële meerjarencijfers met bezuinigingsscenario op verzoek WSW;
- Eigen Middelenbeleid;
- Integriteitsbeleid;
- Jaarrekening 2012 en bijbehorende accountantsverslag;
- Financiële Meerjarenbegroting 2013-2022;
- Statuut Investeren en Sturen op waarde;
- Het AEDES lidmaatschap;
- Treasurystatuut;
- Koersplan "Terug naar de oorsprong" 2013 - 2015;
- Volmacht tot hypotheekvestiging door het WSW;
- Optimale Juridische borging personele unie Woondiensten - Welzijnswerk;
- Oordeelbrief van het CFV over het boekjaar 2012;
- Toezichtbrief 2013 Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- Goedkeuring jaarbegroting 2014;
- Corporatie in Perspectief boekjaar 2012

#### 5.1.7 Profiel, samenstelling en rooster van aftreden

- Het snel kunnen doorgronden van complexe volkshuisvestelijke vraagstukken;
- Affiniteit met huisvesting met betrekking tot diverse (primaire) doelgroepen;
- Het kunnen vertalen van politieke en maatschappelijke signalen naar de organisatie;
- Het vermogen om op "afstand" toezicht te houden op het functioneren van het bestuur;
- Voldoende financiële expertise.

[REDACTED] Voorzitter, eigenaar en adviseur Stimulans, ambtenaar gemeente Haarlemmermeer.

Nevenfuncties:

- Lid RvC SBZW;
- Penningmeester De Witte Roos;
- Penningmeester Bode Ondernemers

[REDACTED] D. Zijn 1e termijn eindigt op 1 juli 2014.

[REDACTED] (1952) vice-voorzitter.

Nevenfunctie: Vice voorzitter Raad van Commissarissen stichting Welzijnswerk Enkhuizen

[REDACTED] is benoemd op 4 maart 2003 en herbenoemd op 4 maart 2010. Zijn laatste termijn eindigt op 4 maart 2014.

[REDACTED] (1970), lid, Zelfstandig werkzaam als E. Bakker, familiebedrijfskunde

Nevenfunctie: Geen

[REDACTED] is benoemd op 1 januari 2003, herbenoemd op 1 januari 2007 en op 1 januari 2011. Zijn laatste termijn eindigt op 1 januari 2015.

[REDACTED] (1945) lid, Voormalig Directeur Bestuurder Regionaal Instituut Begeleid Wonen (RIBW)

Nevenfuncties:

- Voorzitter bestuur Baanbreker Enkhuizen;
- Voorzitter PvdA in Schermer;
- Raadslid gemeente Schermer

[REDACTED] is benoemd op 1 januari 2012. Zijn 1<sup>e</sup> termijn eindigt op 1 januari 2016.

[REDACTED] (1951) lid, voorzitter College van Bestuur Regionale Scholengemeenschap (RSG) Enkhuizen.

Nevenfuncties:

- Lid ledenraad Rabobank WFO
- Secretaris bestuur samenwerkingsverband Passend Onderwijs West-Friesland

[REDACTED] is als aspirant lid benoemd op 1 januari 2012. Hij is als lid benoemd per 1 januari 2013. Zijn 1<sup>e</sup> termijn eindigt dan op 1 januari 2017.

#### 5.1.8 Tegenstrijdige belangen Raad van Commissarissen

In 2013 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen. De beperkte nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en hun integere handelwijze tijdens vergaderingen en besluitvorming geven geen enkele aanleiding om anders te veronderstellen.

#### 5.1.9 Controle financiële verslaglegging

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het aanstellen van de externe onafhankelijke accountant. Eens per drie jaar vindt een evaluatie plaats. De Raad wordt per kwartaal geïnformeerd via de Balance Scorecard. Daarnaast worden belangrijke onderwerpen met een grote financiële impact zoals Vennootschapsbelasting, Vogeljaarheffing, Verhuurder - heffing en bouwprojecten tussentijds apart door het bestuur aan de Raad gerapporteerd. In de vergadering waarin de jaarrekening wordt besproken is de onafhankelijke accountant altijd aanwezig. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening worden door de onafhankelijke accountant toegelicht en er wordt geadviseerd over nieuwe ontwikkelingen en mogelijke optimalisaties. In december van het verslagjaar wordt de raad geïnformeerd door de tussenrapportage van de onafhankelijke accountant.



## Bijlage 2 nummer 24

**5.1.10 Verantwoording aan belanghouders**

De verantwoording aan belanghouders vindt plaats via het bestuur/MT. Zij hebben frequent overleg met zorginstellingen, gemeente, ontwikkelaars, huurdersdelegaties etc. De waardering voor Woondiensten Enkhuizen is zeker aanwezig.

**Zelfevaluatie**

Op 22 maart 2014 is een zelfevaluatie gehouden. Uit kostenoverwegingen is dit intern georganiseerd. Dat houdt geenszins in dat de (positief opbouwende) kritische noot ontbreekt. Als bijzonderheid kan worden gemeld dat niet alleen de Directeur Bestuurder, maar ook de twee overige MT leden nu voor het eerst hierbij worden uitgenodigd. Dit is het gevolg van het feit dat het voltallige MT (overigens al sinds 1996) bij iedere RvC vergadering aanwezig is. De RvC ervaart die inbreng als een meerwaarde. In de zelfevaluatie wordt het eigen functioneren van de Raad als collectief, evenals dat van de individuele leden besproken. Evenzo wordt de relatie met het bestuur besproken.

**Klokkenluidersregeling**


De Klokkenluidersregeling is in december 2013 geactualiseerd. Er heeft zich tot op heden geen enkele situatie voorgedaan, waarop de regeling toegepast moest worden.

**Integriteitsprotocol**

Eind 2013 heeft de Raad van Commissarissen de Gedragscode "Integriteit Raad van Commissarissen Woondiensten Enkhuizen" vastgesteld. Een ander woord voor integriteit is onomkoopbaarheid. Bij omkoping moet worden gedacht aan een medewerker die ten nadele van de organisatie voordeel voor zichzelf verwerft (diefstal, internetfraude) of die tegen een beloning gunsten aan een buitenstaander verleent (corruptie, belangenverstrengeling). Dergelijke incidenten hebben zich bij Woondiensten Enkhuizen nog nooit voorgedaan.

Er is een reglement voor het gebruik van internet, dat ieder personeelslid heeft moeten ondertekenen. Via een beveiligingsprogramma is het surfen naar dubieuze sites niet mogelijk.

**5.1.11 Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)**

Naam	Functie	Lid RvC 2013	Lid RvC 2012	Lid Com- missie 2013	Lid Com- missie 2012	Overige kosten vergoeding 2013	Overige kosten vergoeding 2012
	Voorzitter *	4.801	4.141			508	417
	Vicevoorzitter*	3.117	3.328				
	Lid	3.772	3.323				
	Lid	3.429	3.328			201	0
	Lid	3.117	3.317				
	Lid	0	3.328				
Totaal		18.236	20.765			709	417

\*) gekozen op voordracht vanuit de huurderorganisatie  
De vergoeding is inclusief BTW



## 5.2 Toepassing van de Governancecode

Wij hanteren de Governancecode met genoemde afwijkingen volgens het "pas toe of leg uit" principe:

### Principe II. Het bestuur

#### II.1 Taak en werkwijze

- II.1.3 Wordt nageleefd inclusief de toevoeging onder **h/** vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.
- II.1.4 Wordt nageleefd inclusief de toevoegingen **f/** een toetsingskader (ingeval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen en **g/** een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.

#### II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

De beloning geschiedt met inachtneming van de Wet Normering Topinkomens. De uitzonderingen die onder deze paragraaf werden vermeld zijn daardoor vervallen.

### Principe III. Raad van Commissarissen

#### III.1 Taak en werkwijze

- III.1.7 Hiervan wordt afgeweken door in plaats van jaarlijks, eenmaal per twee jaar te zelf evalueren. Met gemiddeld vier tot vijf (reguliere) RvC vergaderingen is jaarlijkse zelfevaluatie kosteninefficiënt en niet van toegevoegde waarde.

#### III.2 Onafhankelijkheid

##### Uitwerking

- III.2.1 Alle in bepaling III.2.2 aangeduide criteria worden, behoudens het criterium d. toegepast.
- III.2.2 Criterium **d/** wordt niet toegepast. Argument is dat de gestelde termijn van vijf jaar willekeurig (en dus) arbitrair is. Deze wordt op geen enkele wijze nader verklaard, laat staan onderbouwd.  
Overigens zijn wij van mening dat het opnemen van (voormalige) zakelijke relaties in de RvC eerder dan na vijf jaar niet op voorhand en per definitie moet worden uitgesloten, maar van geval tot geval beoordeeld moet worden.

#### III.3 Deskundigheid en samenstelling

- III.3.1 Dat RvC leden op openbare wijze worden geworven is voor ons geen absolute norm, maar een mogelijkheid naast andere, waaronder gerichte benadering.
- III.3.4 Nu kiezen RvC leden verplicht voor deelname aan een introductieprogramma. Dit facultatieve karakter is in de aangepaste Governancecode vervangen door een verplichting. De RvC moet kiezen tussen beide mogelijkheden.

#### III.4 Rol van de voorzitter van de RvC

- III.4.1 **c/** wordt buiten toepassing verklaard omdat de RvC als college opereert en derhalve geen commissies kent.  
**d/** zoals hiervoor al is aangegeven kiest de RvC voor tweejaarlijkse zelfevaluatie in plaats van jaarlijkse.

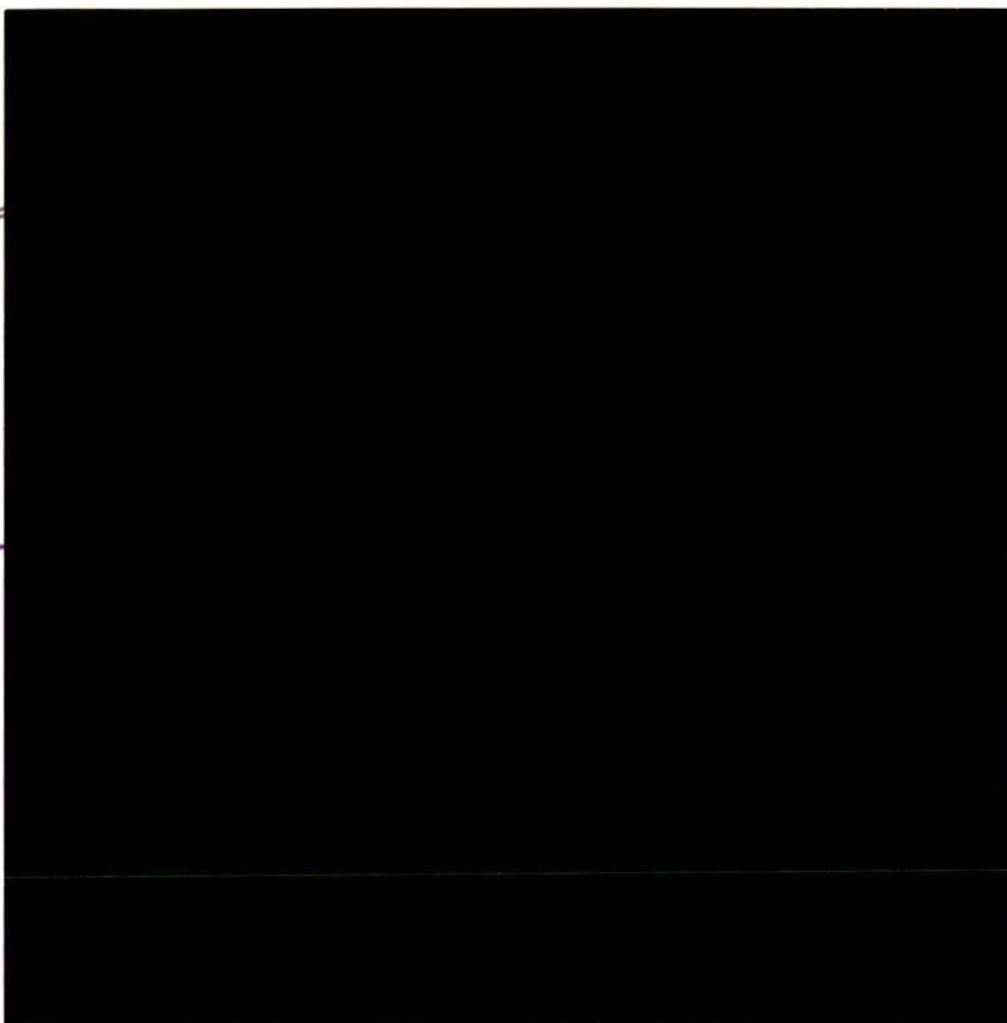
#### IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe onafhankelijke accountant

##### Uitwerking

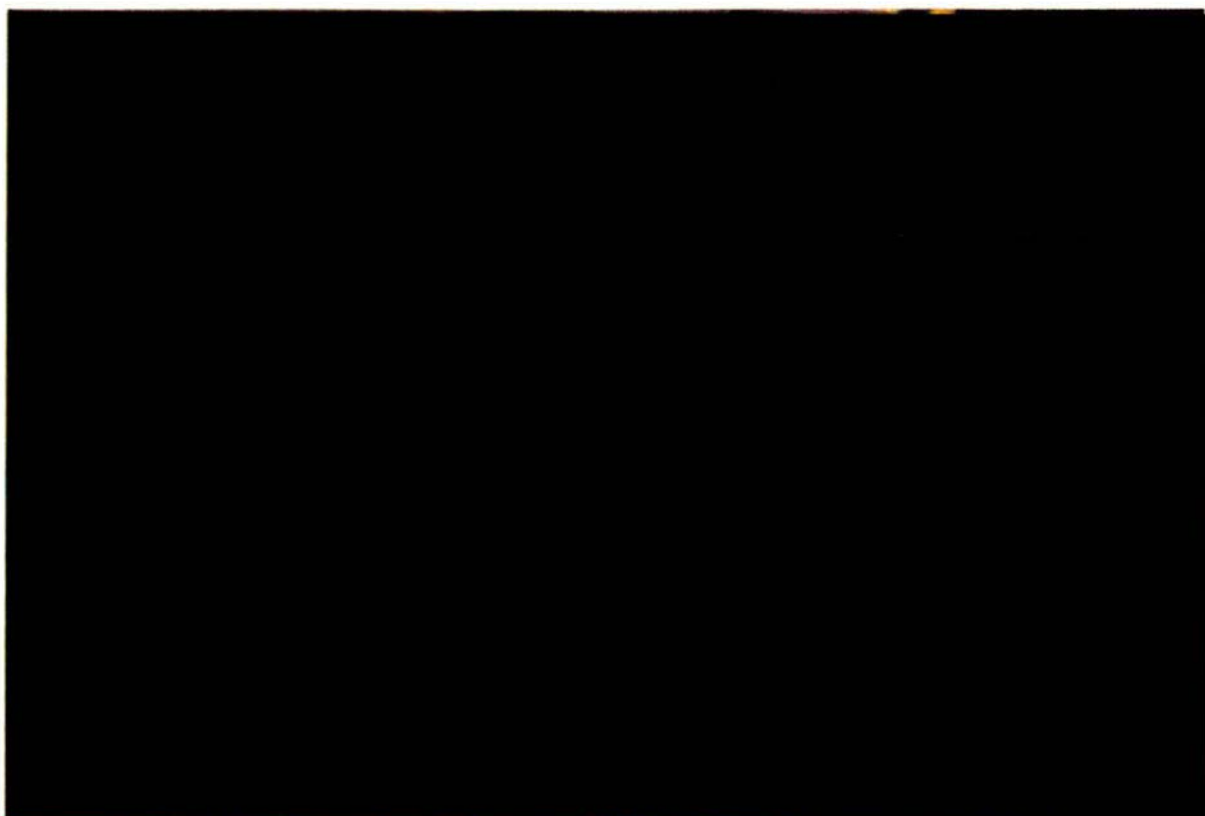
- IV.2.2 Wordt toegepast met dien verstande dat dit een bestuurlijke verantwoordelijkheid is.
- IV.2.3 Wordt opgevolgd met dien verstande dat voor auditcommissie, RvC gelezen moet worden.

### 5.3 Bestemming jaarresultaat

Conform de geldende richtlijnen geeft dit jaarverslag zowel verantwoording over onze maatschappelijke prestaties als over de hiermee gemoeide financiële (onrendabele) investeringen. De jaarrekening is na accountantscontrole vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 8 mei 2014. Het verslagjaar 2013 wordt afgesloten met een positief resultaat na vennootschapsbelasting van € 2.283.713.



8 mei 2014



Seniorenmarkt in de Nieuwe Doelen

## 6 onze klanten in beeld

klantgericht werken

Bij Woondiensten Enkhuizen huren mensen van jong tot oud. Zij hebben veelal verschillende woonwensen. Het is van belang die goed in beeld te hebben.



## 6 Onze klanten in beeld

### 6.1 Verhuurbelied en woningtoewijzing

Jaarlijks wijzen wij minimaal 90% van onze woningen toe aan de primaire doelgroep. Dat zijn huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.229 (prijspeil 2013). Huishoudens met een inkomen tot € 43.000 vallen in de 10% regeling waarbij woningzoekende met urgentie voorrang krijgen. In 2013 is 4,26% van onze woningen toegewezen aan mensen met een inkomen tussen € 34.229 en € 43.000. De toewijzing van de woningen vindt plaats met in acht name van de regionale huisvestingsverordening en daarbinnen geboden ruimte voor lokaal maatwerk.

#### Woningtoewijzing

Tabel 1.5 Aantal eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens € 374,44	> KK grens <= LA grens € 374,44 - € 535,91	> LA grens € 535,91
< 65	<= 21.025,00	21	35	2
< 65	> 21.025,00	5	19	7
>= 65	<= 21.100,00	0	4	1
>= 65	> 21.100,00	0	0	2

Tabel 1.6: Aantal tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens € 374,44	> KK grens <= LA grens € 374,44 - € 535,91	> LA grens € 535,91
< 65	<= 28.550,00	1	19	15
< 65	> 28.550,00	0	3	8
>= 65	<= 28.725,00	0	0	2
>= 65	> 28.725,00	0	0	3

Tabel 1.7: Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens € 374,44	> KK grens <= HA grens € 374,44 - € 574,35	> HA grens € 574,35
< 65	<= 28.550,00	1	14	12
< 65	> 28.550,00	0	1	8
>= 65	<= 28.725,00	0	0	0
>= 65	> 28.725,00	0	0	0

KK: = Kwaliteitskortingsgrens Huurtoeslag

LA: = Lage aftoppingsgrens Huurtoeslag

HA: = Hoge aftoppingsgrens Huurtoeslag

#### Urgenties

In 2013 zijn er 275 aanvragen voor urgentie geweest in de regio West-Friesland (2012: 302). Van deze aanvragen kwamen er 28 bij Woondiensten vandaan. Hiervan zijn er 18 toegewezen, 8 afgewezen en 2 aangehouden.

## Bijlage 2 nummer 24

### Taakstelling vluchtelingen/statushouders

Saldo 01-01-2013	Taakstelling 2013	Realisatie 2013	Saldo 01-01-2014
-16	12	6	-10

We starten begin 2014 met een voorsprong op de taakstelling.

### Huuropzegging

De belangrijkste redenen waarom huurwoningen werden opgezegd zijn:

1. De woning is te klein	15,8%
2. Sociale redenen	10,0%
3. Overlast bureu	10,0%
4. Samenwonen/trouwen	10,0%
5. Kopen van een woning	8,3%
6. Medische redenen	7,5%

Naar type woning:

Type woning	1*	2*	3*	4*	Totaal	2012
Eengezinswoning	29	25	25	15	94	79
Appartement met lift	10	8	1	12	31	58
Appartement zonder lift	23	10	15	14	62	33
Duplexwoning	11	4	5	6	26*	21
Totaal	73	47	46	47	213	191

Naar mutatiesoort:

Mutatiesoort	1*	2*	3*	4*	Totaal	2012
Reguliere doorverhuur	52	34	34	37	163	153
Verkoop na huuropzegging	12	7	5	7	31	35
Woningruil	5	2	4	2	13	0
Sloop (6)	4	4	3	1	6*	1
Overig	0	0	0	0	0	2
Totaal	73	47	46	47	213	191

\*) Er zijn 26 duplexwoningen opgezegd. In 12 van de gevallen is hiervan de oorzaak dat deze duplexwoningen in 2014 worden gesloopt.

### Advertentieproces

Woningen worden opnieuw voor verhuur aangeboden via de website [www.welwonen.nu](http://www.welwonen.nu)

Standaard woningen:

	Aantal adverten- ties	Gem. inschrijf Duur in jaren	Mediane zoek- datum in jaren	Gem. zoektijd in maanden	Mediane zoektijd in maanden	Gem. aantal reacties	Gem. leeftijd nieuwe huurder
Eengezinswoning	57	5,46	5,20	18,5	17,0	259	35,4
Flatwoning	38	4,56	3,35	19,4	19,5	198	29,9
Bovenwoning	11	3,80	3,30	23,7	26,0	242	27,7
Benedenwoning	13	4,36	3,70	21,3	26,0	247	29,2
Totaal	119	4,90	4,60	19,6	21,0	237	31,4

In de standaard woningen zitten geen seniorenwoningen of jongerenwoningen. Directe bemiddeling is ook buiten beschouwing gelaten.



*Specifieke woningen:*

	Aantal adverten- ties	Gem. zoek- datum in jaren	Mediane zoek- datum in jaren	Gem. zoektijd in maanden	Mediane zoektijd in maanden	Gem. aantal reacties	Gem. leeftijd nieuwe huurder
Seniorenwoning > 10 jaar	6	12,86	11,80	9,0	7,5	8	69,1
Seniorenwoning < 10 jaar	9	1,09	0,90	4,78	2,0	8	69,1
Jongerenwoning	5	1,86	1,70	22,8	20,0	78	20,8

*Bij de seniorenwoningen is er een onderscheid gemaakt tussen de senioren met een inschrijfduur korter dan 10 jaar en langer dan 10 jaar.*

- De opgebouwde inschrijfduur in jaren; Dit is de tijdsduur tussen het inschrijven voor en het uiteindelijk accepteren van een woning.
- De gemiddelde zoektijd in maanden; Dit is de tijdsduur tussen de eerste reactie op een geadverteerde woning en het uiteindelijk verkrijgen van een woning.

**Jongerenwoningen**

WDE heeft 9 woningen voor jongeren tot 23 jaar. Deze worden met voorrang toegewezen aan hen die in Enkhuizen woonachtig zijn. Met 3 huuropzeggingen per jaar is de mutatiegraad relatief hoog. Dit komt omdat deze huurders zich hebben verplicht op hun 23<sup>e</sup> te verhuizen naar een reguliere woning om instroom van nieuwe jongeren mogelijk te maken.

Naast deze 9 specifiek gelabelde woningen kunnen jongeren ook kiezen uit een ruim aanbod appartementen onder de voor deze hen geldende huurtoeslaggrens van € 374,44.

**Seniorenwoningen**

De verhuurbaarheid van een aantal specifieke (veelal oudere) seniorencomplexen verloopt steeds moeizamer. Deze ondervinden concurrentie van later gebouwde, met meer kwaliteit voor eenzelfde huurprijs. Deze interne concurrentie treft vooral de kleinere woningen in het Hoornse Veer en de Zuiderboerenvaart. Ofschoon we voor (door)verhuur meer (advertentie) moeite moeten doen is dreigt nog geen structurele leegstand. Deze wordt onder meer voorkomen door een aangepast huurprijsbeleid

Door de in de nieuwe lokale Woonvisie verwachte vergrijzing bouwen we in 2014 nog 41 nieuwe sociale huurappartementen aan de Paktuinen, die allen ruim voor de oplevering al zijn verhuurd. Als compensatie verkopen we een aantal binnenstadsappartementen, die overigens niet specifiek bestemd waren voor senioren. Na oplevering van de Paktuinen zijn er (vooralsnog) voldoende seniorenhuurwoningen voorradig.

**Huurverhoging**

De verplichte inkomensafhankelijke huurverhoging hebben wij tijdig kunnen verwerken, omdat de gegevens bijna allemaal door de Belastingdienst op tijd bij ons zijn aangeleverd. Van ca. 20 adressen konden wij bij de Belastingdienst geen gegevens opvragen. Uiteindelijk hebben 535 huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad. De echte 'scheefwoners' is een groep van 41 huurders met een huishoudinkomen > € 43.000 en een huur < € 400.



Woningtoewijzing via computer

Categorie inkomen <sup>3</sup>	Huur ≤ € 499,99	Huur > € 499,99
0 of 1	1254	563
2	166	83

Categorie inkomen	Huur ≤ € 399,99	huur >= € 400,00 ≤ € 550,00	Huur > € 550,00
3	41	205	39

#### Bezwaren huurverhoging

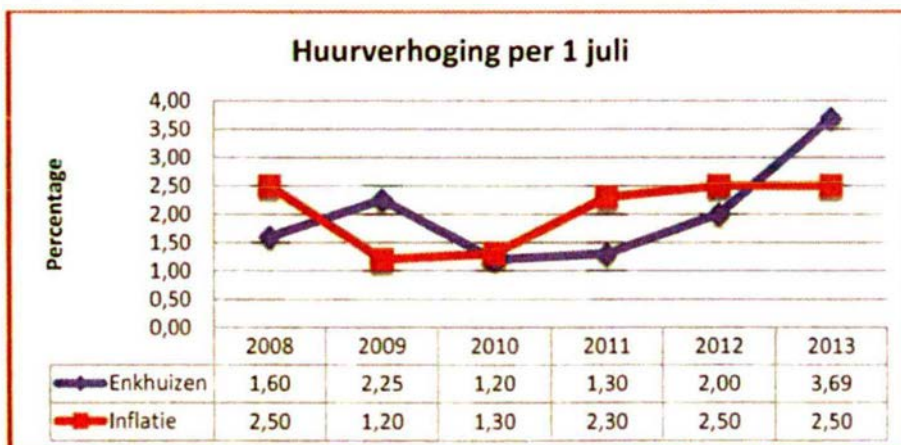
Op de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn er 33 schriftelijke bezwaren binnen gekomen. Daarnaast hebben wij één bezwaar binnengekregen over de woningwaarderingpunten. Dit bezwaar is afgewezen. Ook kregen wij twee bezwaren over de huurverhoging binnen wegens onderhoud. Deze bezwaren zijn niet-ontvankelijk verklaard.

	Aantal ingediende bezwaren	Aantal toegekende bezwaren	Afgewezen, waarna ingetrokken	Naar Huur - commissie	Afgewezen door Huur - commissie
Inkomens-afhankelijke huurverhoging	33	24	6	3	3

De huur is in 2013 gemiddeld met 3,69% verhoogd. Hierbij hebben de hoge inkomens (> € 43.000) allemaal een huurverhoging van 6,5% gehad.

De middeninkomens (€ 33.614 – € 43.000) hebben een huurverhoging van 3,5% gehad indien de huurprijs reeds > € 500,00 bedroeg en 4,5% wanneer de huurprijs < € 500,00 was.

De lage inkomens hebben we proberen te ontzien. Zij hebben 3,0% gehad wanneer de huurprijs reeds > € 500,00 was en 4,0% wanneer deze < € 500,00 was.



#### Huurderving

Huurderving door leegstand heeft verschillende oorzaken en daardoor verschillende normdagen tot de ingangsdatum van het nieuwe huurcontract.

<sup>3</sup> Inkomens met een categorie 0 zijn inkomens die niet bij de Belastingdienst bekend zijn. Categorie 1 inkomens hebben een inkomen < € 33.614. Categorie 2 inkomens hebben een inkomen > € 33.614 maar < € 43.000. Categorie 3 inkomens hebben een huishoudinkomen > € 43.000.



Huurderving	Norm	2013	2012
Mutatieonderhoud	5	4	4
Renovatie	60	51	39
Verkoop	60	110	144

Huurderving wordt veroorzaakt door leegstand van woningen, parkeerplaatsen en garages. Deze woningen staan leeg voor mutatieonderhoud, renovatie of verkoop. Bij parkeerplaatsen hebben we leegstand omdat hier geen nieuwe huurders voor zijn.

	2013	2012	2011
Huurderving	177.2445	150.230	170.085

De stijging van de huurderving is grotendeels toe te wijzen aan de woningen die leeg hebben gestaan ten behoeve van sloop, zoals stopgezet nieuwbouwproject P. Rodenburgstraat, Dirk Wierengastraat en de Lange Tuinstraat.

#### Huurachterstand

Wij doen ons best om samen met de huurders oplossingen te vinden als er huurachterstanden ontstaan. Steeds meer huurders vinden dan ook de weg naar de schuldhulpverlening, wat leidt tot minder woningontuimingen.

Huurachterstand	2013	2012	2011
Huurachterstand	157.417	121.784	124.277
Percentage brutohuur	1,09 %	0,90 %	0,93%
Oninbaar afgeboekt	19.947	14.427	25.237

	Ontuimingen	huurachterstand	Hennep	Overlast	opzegging
2013	3	2	0	0	1
2012	8	4	3	1	0

Huurders met een laag inkomen en een huur tot de huurtoeslaggrens kunnen aanspraak maken op een gemeentelijk Woonlastenfonds. Dit is een woonkostentoeslag boven op de huurtoeslag en wordt direct verrekend met de bruto huurprijs. In deze economisch slechte tijd is de bijdrage bitter noodzakelijk een zeer welkom in deze gezinnen met een minimaal inkomen.

Aantal aanvragen	Toegekend	Afgewezen	Toegekend 2012
169	147	22	150

#### Streefhuur

Onze gemiddelde streefhuur op organisatieniveau bedraagt na harmonisatie/renovatie, mutatie en herstructurering 73,0% van de gemiddelde maximale huurprijs op basis van de woning - waarderingspunten. Afhankelijk van de kwaliteit, betaalbaarheid en populariteit verschilt de streefhuur per complex.

	2013	2012	2011
Percentage streefhuur	63,3	62,3	66,8

#### Huurbeleid 2014

In 2014 is het inkomensafhankelijke huurbeleid ook van toepassing. Wij passen dit toe op dezelfde manier als in 2013 en wordt gemiddeld 3,59%. Dit betekent dat huishoudens met een lager inkomen een lagere huurverhoging krijgen dan huishoudens met een hoger inkomen. Huishoudens met een inkomen boven de € 43.600 krijgen de maximale huurverhoging van 6,5%



## 6.2 Doelgroepen

Welwonen heeft haar doelgroep in vijf leeftijdssegmenten verdeeld met als argument dat deze groepen zich in verschillende woonfases c.q. wooncarrières (kunnen) bevinden. Daarnaast hebben wij te maken met doelgroepen op basis van inkomen. Het aantal actieve woningzoekenden is zeer stabiel gebleven. In Enkhuizen is hier een stijging van 3 te zien. In de regio een daling van 251 woningzoekenden.

Tabel 1.1 Aantal actieve woningzoekenden in Enkhuizen en de regio naar inkomenscategorie

		< € 20.000	€ 20.000 - € 25.000	€ 25.000 - € 34.085	> € 34.085	Totaal
Enkhuizen	Aantal	614 (56,5%)	202 (18,6%)	221 (20,3%)	50 (4,6%)	1087 (8,6%)
Overige plaatsen	Aantal	6893 (59,5%)	1775 (15,3%)	2254 (19,5%)	661 (5,7%)	11583 (91,4%)
Totaal	Aantal	7507 (59,3%)	1977 (15,6%)	2475 (19,5%)	711 (5,6%)	12670 (100%)

Tabel 1.2 Aantal actieve woningzoekenden in Enkhuizen naar leeftijd

	Onbekend	t/m 22 jaar	23 t/m 39 jaar	40 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	>= 65 jaar	Totaal
Enkhuizen	6 (0,6 %)	212 (19,5 %)	553 (50,9 %)	206 (19,0 %)	58 (5,3 %)	52 (4,8 %)	1087 (8,6 %)
Overige	95 (0,8 %)	2077 (17,9 %)	5819 (50,2 %)	2192 (18,9 %)	713 (6,2 %)	687 (5,9 %)	11583 (91,4 %)
Totaal	101 (0,8 %)	2289 (18,1 %)	6372 (50,3 %)	2398 (18,9 %)	771 (6,1 %)	739 (5,8 %)	12670 (100%)

Het totaal aantal woningzoekenden per 31-12-2013 woonachtig in Enkhuizen bedraagt 5123 (2012:4482). Dit zijn woningzoekenden die via Woonmatch staan ingeschreven en in Enkhuizen wonen. Dit is een flinke toename van 14,3%. De oorzaak hiervan is niet bekend.

### Communicatie met de huurders

1. Communicatie met onze huurders is belangrijk voor ons. Na de zelfgekozen opheffing van de Huurders Belangen Vereniging Enkhuizen (HBVE) hebben wij vorig jaar een Huurders Verantwoordingsbijeenkomst met ongeveer 100 deelnemende huurders georganiseerd. Gezien de nog veel grotere animo voor deze directe vorm van huurdersparticipatie zullen we in 2014 tenminste twee van dergelijke bijeenkomsten organiseren;
2. Wel in Enkhuizen  
In 2013 werd het blad 'Wel in Enkhuizen' voor het laatst in samenwerking met de gemeente Enkhuizen uitgegeven. Vanaf 2014 geeft Welwonen het blad in afgeslankte vorm en minder frequent alleen uit; eind 2014 wordt bepaald of deze voor alle inwoners uitgegeven huis-aan-huis info-krant wordt omgezet in een papieren en/of digitaal huurdersmagazine;
3. Website  
De website voorziet de huurders en woningzoekenden van voor hen relevante informatie;
4. Mijn Welwonen  
Sinds eind 2012 is het huurdersportaal 'Mijn Welwonen' operationeel. Hier kunnen huurders hun gegevens inzien en deels wijzigen. Ook is informatie over de huurstand en de woningwaardering beschikbaar. Eind 2013 hadden 630 huurders zich aangemeld voor 'Mijn Welwonen';
5. Kantoor openstellingstijden  
Voor wie liever naar kantoor komt, zijn wij vier dagen per week geopend tussen 08:00 en 16:30 uur. Huurders komen voor onder andere woningacceptatie, het uitzoeken van een keuken of badkamer of het treffen van een betalingsregeling;
6. Folders- Informatiemap bij nieuwe verhuring  
Bij de woningacceptatie krijgen onze huurders een bewaar map mee met hierin informatiefolders over het onderhoud, de tuin, het betalen en opzeggen van de huur, aanvragen van een zelf aangebrachte voorziening en een informatie boekje met algemene informatie over het wonen in een huurwoning;
7. Sociale Media  
Welwonen heeft twee Twitter accounts: een algemene waarop eind 2013 782 volgers waren (2012: 516) en een aparte voor de verkoopwoningen. Hierop hebben we 49 volgers



(2012: 27). Op onze Facebook pagina worden foto's van projecten, activiteiten en nieuwsitems geplaatst en heeft 81 'likes';

#### 8. Bewonerscommissies

Vanwege servicekostenverantwoording wordt tenminste eenmaal per jaar overlegd met meerdere aanwezige bewonerscommissies. Met sommige vindt vaker overleg plaats over beheeraangelegenheden. Sinds 2014 strekt overleg (vanwege opheffing van de HBVE) zich wettelijk ook uit tot het jaarlijkse huurverhogingsbeleid.

### 6.3 Demografie

De gemeente Enkhuizen heeft met inschakeling van onderzoeksbureau Atrivé in 2013 de uit 2003 daterende Lokale Woonvisie geactualiseerd. Als Stuurgroep lid zijn we voor wat betreft de sociale volkshuisvestingscomponent actief betrokken geweest.

#### Verwachting voor Enkhuizen

1. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens groeien; de mate van groei neemt af van 85 huishoudens per jaar tot 2020 naar 40 huishoudens tot 2030;
2. De bevolkingssamenstelling verandert stevig;
  - 2.1. Een- en tweepershuishoudens tot 35 jaar verminderen met 1/3 tot 2040;
  - 2.2. De groep senioren vanaf 75 vermeerderd tot 2020 met 50% en tot 2040 met 140%;

Voor de toekomst geldt geen grote nieuwbouwpoging meer. Het accent zal liggen op strategische voorraadaanpassing en zo mogelijke verduurzaming. Bij vervangende nieuwbouw wordt gekozen voor kleiner bouwen en daardoor goedkoper (ver)huren. Hiermee maken we een trendbreuk met overmatig consumptief bouwen. Ook wel overwonen genoemd.

Aan het pleidooi voor twee robuuste woonzorggebieden in Enkhuizen wordt met het al bestaande woonzorgwielzijnscomplex aan de Meeuwenlaan en het in 2013 opgeleverde gezondheidscentrum aan de Molenweg inmiddels al tegemoet gekomen.

In samenhang met de Woonvisie is nader onderzoek gedaan naar de toekomstig benodigde omvang van de sociale woningvoorraad om de doelgroep te kunnen (blijven) huisvesten. De conclusie luidt dat het aantal sociale huurwoningen groter is dan de groep die daar aanspraak op maakt. En verkoop van de overmaat geen nadelig maatschappelijk effect sorteert.

#### Beleid zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders mogen bij ons een schriftelijke aanvraag indienen voor een zelf aangebrachte voorziening. Een eventuele vergunning moet bij de gemeente worden aangevraagd. Wij geven toestemming als de voorziening deugdelijk wordt aangebracht en de verhuurbaarheid in de toekomst is gewaarborgd. Ook kan een overnameregeling worden afgesproken.

#### Keukenbeleid

Een keuken geplaatst voor 2002 mag na 15 jaar worden vervangen. Een keuken die in 2002 of erna is geplaatst na 20 jaar. Wanneer een huurder zijn keuken eerder vervangen wil hebben, kan dat tegen afkoop van de resterende jaren. Hiervoor geldt: € 100 per resterend jaar. Daarnaast kan er tegen bijbetaling gekozen worden voor bijvoorbeeld een bladverlenging of een luxe kraan.

#### Badkamerbeleid

In 2013 hebben we voor het laatste jaar badkamerrenovaties op verzoek gedaan. Vanaf 2014 worden deze vanwege budgettaire overwegingen gestopt. Badkamers worden nu alleen nog in bepaalde complexen gerenoveerd bij mutatie. In complexen waar geen renovatiebeleid geldt, hebben we als noodvoorziening 6 badkamers begroot. Ook voor de badkamerrenovaties geldt dat de nieuwe huurder tegels mag uitzoeken. Met directe bijbetaling kan er ook gekozen worden voor luxer sanitair en kranen.



22 zorgappartementen Stuurboord

## 7 het bezit

Zes wijken nader beschouwd

Woondiensten Enkhuizen heeft een gedifferentieerd bezit verspreid over zes wijken in Enkhuizen. Uit de samenstelling hiervan blijkt dat Woondiensten Enkhuizen zich hoofdzakelijk bezighoudt met sociale woningverhuur



## 7 Het bezit

### 7.1 Vastgoedmanagement

Woondiensten Enkhuizen verhuurt hoofdzakelijk sociaal bezit. Het geliberaliseerde bezit moet administratief worden gescheiden of juridisch worden gesplitst. Bij een administratieve scheiding moet het geliberaliseerde bezit na mutatie worden verkocht of maximaal tegen een sociale huurprijs opnieuw worden verhuurd. Hierdoor verdwijnt op termijn het Niet DAEB bezit uit de corporatie.

Ons beleid richt zich voor wat betreft nieuwbouw nu op kleinere voorgefabriceerde, goed geïsoleerde (conceptuele) woningen tegen een zo mogelijk betaalbare huurprijs (< € 574,35); Wij brengen het bestaande bezit uiterlijk per 31-12-2015 op gemiddeld energielabel B. Dit doen we door gericht onderhoud- en renovatiebeleid op basis van de huidige energie labeling.

In dit hoofdstuk geven wij aan hoe we ons vastgoedmanagement hebben ingericht, welke doelstellingen we daarin hebben en wat we in 2013 hebben gerealiseerd.



Wat doet Woondiensten Enkhuizen per niveau?

Op basis van de omvang van onze organisatie is het Portfolio- en Asset management samengevoegd en wordt gezamenlijk door het managementteam bepaald. De directeur bestuurder heeft hierin de beslissingsbevoegdheid.

1. Portfolio management
  - 1.1. Formuleren en effectueren strategisch (portefeuille-)beleid;
  - 1.2. Criteria voor Sturen op Waarde;
  - 1.3. Waarderingsmethodiek vastgoed;
  - 1.4. Bepalen fiscale structuur;
2. Asset management
  - 2.1. Aan- en verkoop van objecten;
  - 2.2. Benchmarking;
  - 2.3. Risicomanagement;
  - 2.4. Planning voor renovatie/herstructurering of sloop/nieuwbouw;
  - 2.5. Verwerven locaties voor nieuwe projecten;
  - 2.6. Planning uitvoering nieuwe projecten;
  - 2.7. Vaststellen kwaliteitsniveau bezit;
  - 2.8. Optimalisering van de bestaande exploitatie door aanpassing;
    - 2.8.1. Huurbeleid;
    - 2.8.2. Meerjaren Onderhoudsbeleid;
    - 2.8.3. Personeelsbeleid;
    - 2.8.4. Algemeen beheer
3. Property management
  - 3.1. Budgethouderschap algemeen beheer;
  - 3.2. Aanbestedingen voor werken > € 25.000;
  - 3.3. Woning Informatie Systeem (Cartotheek)
  - 3.4. Uitvoering van werken binnen de vastgestelde budgetten;

## 2.2 Portfolio management

Woondiensten Enkhuizen hanteert bij de beoordeling van haar voorgenomen investeringen in nieuwe bouwprojecten twee criteria:

- Maatschappelijke relevantie;
- Internal Rate of Return (IRR) per type

De grafiek geeft het genormeerde rendement weer op nieuwbouw per type. Woondiensten Enkhuizen volgt de Woningwet en investeert alleen nog in de onderstaande categorieën.

Type	Aandeel	Rendement	Invloed
Sociale huurwoningen	80,0%	2,75%	2,20%
Bijzondere doelgroepen (b.v. zorg)	15,0%	3,25%	0,48%
Maatschappelijk vastgoed	5,0%	2,50%	0,12%
Totaal	100,0%		2,80%

De gemiddelde minimale IRR die nieuwbouw voor ons moet opleveren bedraagt 2,80%. Deze verlaagde rendementseis wordt veroorzaakt door de Verhuurderheffing. We kunnen dit niet (volledig) via een hogere huur compenseren. Dit houdt in dat we met toevoeging van nieuwbouw onze vermogenskosten niet geheel terugverdienen.

### Beoogde opbouw vastgoedportefeuille

■ Sociale huurwoningen ■ Bijzondere doelgroepen ■ Maatschappelijk vastgoed



Het rendement wordt opgebouwd door nieuwbouw en de bestaande vastgoedportefeuille. Door vernieuwing van het vastgoed neemt de gemiddelde kwaliteit van het totale bezit, omdat bijvoorbeeld de gemiddelde onderhoudslast afneemt. De renovatiekosten worden voor 20% geactiveerd en voor 80% in het onderhoud verantwoord. Hierdoor zijn deze laatste kosten fiscaal aftrekbaar. Het operationele rendement vermindert daardoor met ongeveer 0,50%.

De laatste drie jaar zijn de volgende directe rendementen behaald. Hierin is dus een waardeverandering niet opgenomen.

2011 4,6%

2012 4,6%\* (aangepast)

2013 4,5%

Wij beoordelen ons totale vastgoed minimaal eens per drie jaar aan de hand van onderstaande matrix. Deze is voor een groot deel bepalend voor de maatregelen die wij treffen voor de verschillende Product-Markt-Combinaties (PMC). De overige criteria van het portfolio management worden in hoofdstuk 9 "Financiën" verder toegelicht.

\* De aanpassing is ontstaan doordat achteraf de bedrijfswaarde is aangepast op basis van het nieuwe FMP softwarepakket.



**Boston Consulting Matrix**

		Relatief	Marktaandeel
		Hoog	Laag
Groei-	Hoog	1. <b>STER</b> Hoge marktgroei Groot marktaandeel Neutrale/positieve cashflow Strategie: houden	2. <b>VRAAGTEKEN</b> Hoge marktgroei Laag marktaandeel Negatieve cashflow Strategie: uitbouwen
potentieel	Laag	3. <b>UITPONDEN</b> Lage marktgroei Groot marktaandeel Positieve cashflow Strategie: uitponden	4. <b>GEEN WAARDE</b> Lage marktgroei Laag marktaandeel Neutrale/negatieve cashflow Strategie: afstoten/herstructureren

**7.3 Asset management**

Woondiensten Enkhuizen wenst een optimale verhouding tussen het economisch - en maatschappelijk rendement. Deze laatste moet vaak bekostigd worden met de eerste. Een efficiënte bedrijfsvoering draagt daar aan bij. In dit hoofdstuk worden bedrijfseconomische en maatschappelijke doelstellingen vermeld.

Doelstellingen bestaand bezit	Aantal/ norm	Gerealiseerd totaal incl. 2013	Gerealiseerd 2013
Verkoop (vanaf 1995)	928	613	34
Groot onderhoud (vanaf 1993)	913	706	11
Energielabel gemiddeld	1,31	1,40	-0,02

In 2013 zijn zeven woningen gebouwd met een gemiddelde stichtingskostenprijs boven de € 200.000. Dit betreft 4 woningen aan het Verlaat/Wortelmarkt waar een woning is aangekocht om in het nieuwe project een achteringang naar de woning te kunnen maken. Dit vereiste een verhoging van de huurprijs. Na mutatie wordt de huurprijs weer onder de € 699,48 gebracht.

De drie appartementen in het Rijks monumentale pakhuis zijn op basis van de monumentenwet verhoogd met een percentage van 20% om aankoop en verbouw van het monument te kunnen realiseren. Hierdoor kwamen de appartementen in de Niet DEB categorie terecht. Ons beleid is om geen Niet DAEB woningen meer te bouwen.

**7.3.1 Kwaliteit bezit**

Ons bezit in Enkhuizen is verdeeld over zes verschillende wijken. Deze hebben hun eigen karakter en woonmilieu dat bijdraagt aan de leefbaarheid van de stad. Afhankelijk van het Rijksbeleid willen we naast bouwkundige kwaliteit ook vooral energetische kwaliteit toevoegen. Hierdoor profiteren huurders van lagere energielasten. Voor de woningen gelden de volgende minimale kwaliteitseisen:

- Volledig voorzien van dubbelglas met hardhouten kozijnen;
- Optimale vloer, dak- en spouwisolatie;
- Een CV met Hr-ketel combiketel;
- Voldoende ventilatiemogelijkheden;
- Beveiligd hang- en sluitwerk;
- Minimaal energielabel C.

Het jaarlijks onderhoud is bij Woondiensten Enkhuizen verdeeld in de hoofdgroepen planmatig onderhoud, groot onderhoud, beheerplanmaatregelen, klachten- en mutatieonderhoud.

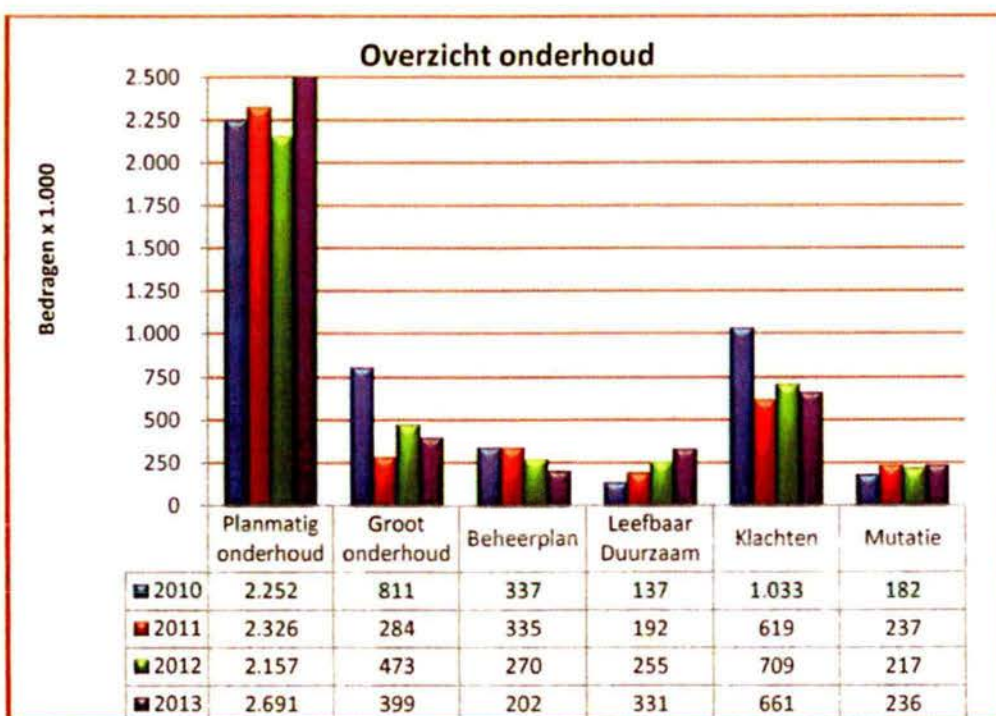
**Planmatig onderhoud**

Het planmatig onderhoud is afhankelijk van cycli. Hierdoor variëren jaarlijks de werkzaamheden. In 2013 is onder andere:

- bij 234 woningen het contractuele schilderwerk uitgevoerd;
- bij 195 deel van 358 woningen is volgens het 3 jarig contract de CV ketel vervangen in een Hr-ketel of zelfs al een oude Hr-ketel vervangen door een nieuwe Hr-ketel;
- bij 36 woningen is het dak gerenoveerd en geïsoleerd;
- Bij 36 woningen is een gevelrenovatie uitgevoerd;
- Bij 12 woningen is de begane grondvloer geïsoleerd;
- Bij 48 bergingen zijn de dakpannen vervangen;
- Bij 2 woningen is dubbele beglazing vervangen.

**Groot onderhoud**

Voor groot onderhoud geldt een taakstellend budget van € 799.000. Er zijn 11 woningen gerealiseerd voor totaal € 489.804, waarvan € 90.460 is geactiveerd.



De werkzaamheden bestaan uit het vernieuwen van leidingwerk, aanpassing badkamer, vervangen boardplafonds en keukens, isoleren van de vloer, dak en spouw en het volledig schilderen en stuken van de woning. Na mutatie wordt de huurprijs aangepast naar de marktconforme streefhuur.

**Beheerplanmaatregelen**

Dit betreffen werkzaamheden die niet onder het gangbare planmatig onderhoud vallen, maar op basis van vernieuwde inzichten uit bijvoorbeeld verbetering van de leefbaarheid of het strategisch voorraadbeheer alsnog worden uitgevoerd. In 2013 is onder andere:

- bij 36 woningen de badkamer gerenoveerd/gemoderniseerd;
- bij 5 flats van PMC 49 zijn algemene ruimten geschilderd;



### Klachtenonderhoud

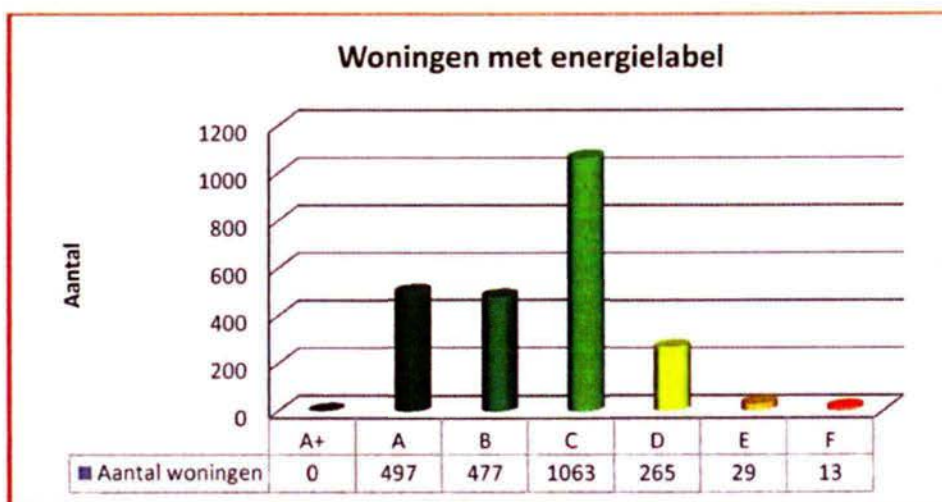
Er zijn 2975 (2012: 3773) reparatieverzoeken uitgevoerd. De gemiddelde herstelkosten bedroegen € 182 (2012: € 157) per klacht. In 2013 zijn conform het geldende keukenbeleid 74 (2012: 88) keukens vervangen.

### Mutatieonderhoud

Er zijn 213 (2012: 191) woningen gemuteerd. De gemiddelde mutatiekosten per woning bedroegen € 1.161 (2012: € 1.136). De mutatiegraad bedroeg in 2013 8,9% (2012: 8,0%).

### 7.3.2 Energiebesparing

Alle woningen zijn voorzien van een EPA label; de woningen met een bouwjaar na 2002 zijn nog gelabeld op basis van het bouwjaar. Per 31-12-2014 willen wij alle woningen voorzien van een opgenomen en afgemeld energielabel. Het gewogen gemiddelde is nu label C met een score van 1,40 (2012: 1,42). Wij werken actief aan een verdere verlaging naar gemiddeld label B per 31-12-2015. Label B start op een score van 1,31.



Op basis van het EPA label geldt een normverbruik voor gas, elektra en de CO2 uitstoot. Voor 2013 gelden de volgende gemiddelde normwaarden per woning:

CO2 uitstoot: 2.473 Kg  
 Gasverbruik; 1.034 M3  
 Elektraverbruik: 1.116 Kwh

In onderstaand overzicht wordt weergegeven wat wij inmiddels aan energiebesparende maatregelen in ons woningbestand van 2344 woningen hebben aangebracht.

Verwarming	2013	2012
Woningen met een enkele CV ketel (warm water via geiser)	154	244
Woningen met een HR ketel incl. warm water	1933	1846
Woningen met collectieve HR ketel incl. warm water	34	34
Woningen met een zonneboiler	82	80
Woningen met een warmtepomp	32	32
Woningen met een gaskachel (warm water via geiser)	109	130
Totaal	2344	2366

Van de 1933 woningen met een HR ketel hebben er 1091 tevens een warmte terugwin-installatie. Dit is altijd in combinatie met een HR ketel.

<b>Dubbele beglazing</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Woningen volledig voorzien van dubbele beglazing	2344	2366
<b>Isolatie</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Woningen met vloerisolatie	1312	1312
Woningen met dakisolatie	1822	1822
Woningen met gevel-/spouwisolatie	2218	2218

Het is mogelijk dat woningen zowel vloer-, dak-, als spouwisolatie hebben.

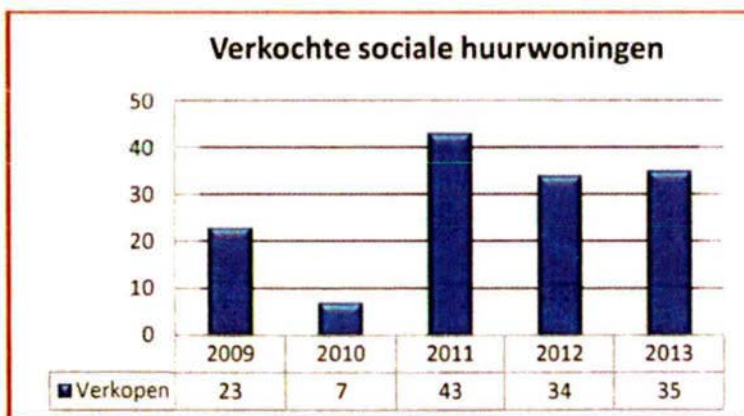
### 7.3.3 Verkoop bestaand bezit

Wij hebben 35 woningen en 6 parkeerplaatsen verkocht, terwijl we 31 woningen hadden begroot. Om de verkoop op peil te houden verzorgen wij een:

- actieve bemiddeling van senioren naar specifieke seniorenwoningen;
- Verhuispremie van € 2.500 indien men uit een voorverkoop gelabelde woning verhuist;
- Korting op de taxatieprijs van maximaal 10%

Om de verkoopdoelstelling te behalen handhaven wij het (gedifferentieerde) kortingsbeleid. Bovendien bemiddelen wij senioren, die daardoor een te verkopen woning achterlaten, actief naar een senioren geschikt appartement.

We hebben 12 HAT appartementen collectief, met goedkeuring van het ministerie van Binnenlandse zaken, verkocht aan twee beleggers voor 90% van de taxatieprijs. Er zijn vier woningen aan zittende huurders verkocht. De woningen bieden wij eerst aan de zittende bewoners aan. Wanneer deze van dit aanbod afzien wachten wij tot de woning opgezegd wordt om ze daarna op de vrije markt te verkopen. In het geval van de collectieve verkoop worden de woningen aangeboden aan twee collega-corporaties en het Woning Investerings Fonds (WIF). De gemeente Enkhuizen en de Huurder Belangen vereniging Enkhuizen hebben schriftelijk hun goedkeuring verleend aan deze collectieve verkoop. Hierdoor is volledig gehandeld overeenkomstig de regels in de MG-2006-06, de MG 2011-04 en de nu van kracht zijnde MG 2013-02.



### 7.3.4 Huidig bezit met nieuwe ontwikkelingen

Woondiensten Enkhuizen heeft een gedifferentieerd bezit in zes wijken in Enkhuizen. Uit de samenstelling hiervan blijkt dat ons werkterrein zich nagenoeg volledig beperkt tot sociale woningverhuur, met 44 markthuurnwoningen met een huurprijs van > € 681,02.

De enkele bedrijfspanden betreffen vier kleinere winkelunits onder appartementencomplexen in de wijk Oude Gouw en nog 7 kleinere opslagruimtes. In de Boerenhoek is één winkel gevestigd die fysiek is verbonden met een huurwoning.

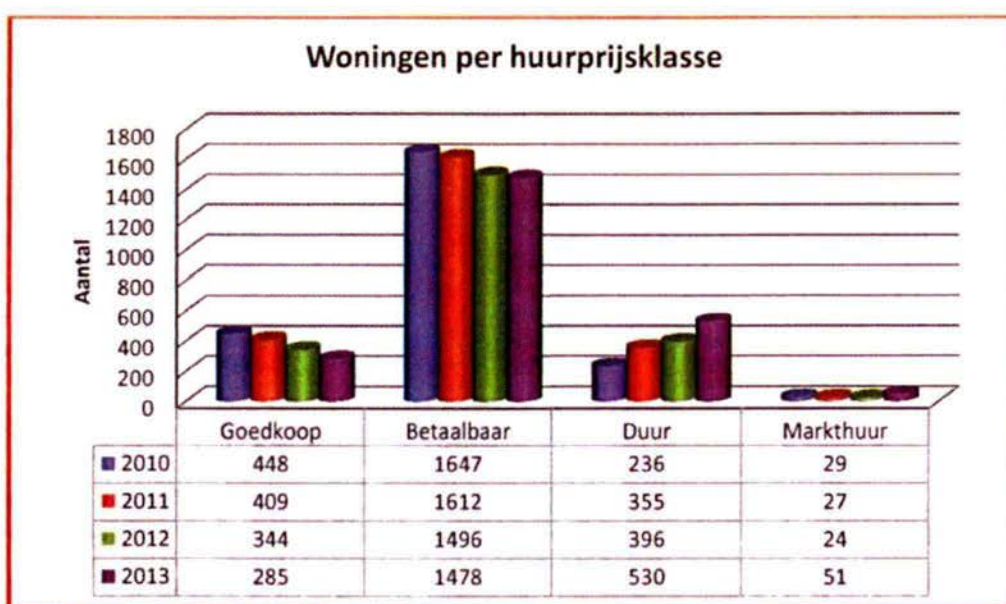


Het Gezondheidscentrum Molenweg bevat 11 ruimtes Niet DAEB ruimten. De parkeerplaatsen betreffen zowel losse garages als ook vijf parkeergarages onder appartementen complexen met totaal 232 parkeerplekken.

Huurprijscategorie prijspeil 01-01-2013:

Goedkoop	< € 374,44
Betaalbaar	> € 374,44 - € 535,91
Duur	> € 535,91 - € 681,02
Markt	> € 681,02

De gemiddelde netto huurprijs van de woningen bedroeg € 485,50 (2012: € 461,35). Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen bedroeg 155,16 (2012:154,27).



#### Verlaat 43-45/Wortelmarkt 1

Op 10 augustus 2009 hebben we op het Verlaat 43-45 en Wortelmarkt 1 twee vervallen schuren aangekocht en op 15 februari 2011 een oude naastgelegen woning aan de Wortelmarkt 3. Deze laatste aankoop vergroot de nieuwbouwmogelijkheden doordat toegang voor een "achterom" ontstaat. Dit geeft een meerwaarde aan het project. Hierdoor vallen de huurprijzen wel in de Niet DAEB categorie. Wij hebben in augustus 2013 deze vier eengezinswoningen opgeleverd.

#### Pakhuizen 12

Wij dragen ook beperkt bij aan instandhouding van historisch vastgoed. Op 14 december 2009 hebben we een VOC pakhuis aangekocht en hebben dit samen met de stichting Stadsherstel in historische staat gerestaureerd. De huurprijzen van de drie appartementen vallen in de Niet DAEB categorie. Wij hebben in juli 2013 deze drie appartementen opgeleverd.

#### Peperstraat 7

In 2010 verliet de huurder het pand, waarna wij besloten dit grondig te renoveren voor een volgende nieuwe huurder (waarschijnlijk een zorgaanbieder). Na vertraging van een jaar door een onverwachte bestemmingsplanprocedure zijn in mei 2013 zeven appartementen voor cliënten van de GGZ Noord-Holland Noord opgeleverd. De huurprijzen vallen in de betaalbare categorie.

#### **Molenweg 7 Gezondheidscentrum**

Woondiensten Enkhuizen heeft op 3 mei 2010 na een verzoek van een aantal zorgpartijen een leegstaand postkantoor aangekocht om op die plek een Gezondheidscentrum Onder Één Dak (GOED) van 2.800 m<sup>2</sup> BVO te realiseren. In die periode bedacht toenmalig minister Donner dat huisartsen ineens een Niet DAEB huishouding voeren en dat stichtingen of verenigingen alleen DAEB instanties kunnen zijn. Dat had gevolgen voor de net afgesloten, door het WSW geborgde financiering voor dit complex, omdat 2/3 van de partijen ineens als Niet DAEB partijen moesten worden gecategoriseerd. Het project wordt nu administratief gesplitst in een DAEB en Niet DAEB deel. Het Gezondheidscentrum Molenweg bedient een regionale West-Friese markt en heeft een "dependance"-functie van het West-Fries Gasthuis in Hoorn. Het pand is vanaf maart 2013 opgeleverd en heeft de volgende huurders:

#### **DAEB**

- Stichting GGZ Noord-Holland Noord;
- Stichting Logopedisch centrum Noordwest;
- Stichting Diabetes zorgsysteem West-Friesland;
- Stichting Omring;

#### **Niet DAEB**

- Apotheek Enkhuizen VOF;
- Algemeen Ziekenhuis West-Fries Gasthuis;
- Fysio- en manueel therapie Molenweg;
- A. Schipper, hulp bij opvoeden;
- Huisartsen binnen de Vest;
- Oefentherapiepraktijk Enkhuizen;
- Dieet compleet;
- Van den Mosselaar schoenen/podologie VOF;
- Mondhygiënepraktijk Metten;
- F-Act Praktijk voor bekkenfysiotherapie;
- Orthodontiepraktijk Enkhuizen

#### **Rendement maatschappelijk vastgoed**

Woondiensten Enkhuizen heeft het volgende maatschappelijke vastgoed in haar bezit:

- Jongerencentrum Cayen: Dit wordt nu ook gebruikt als filmtheater, locatie voor het politiek jongerencafé, oefenruimte voor dans en ballet en voorlichtingsruimte voor drank- en drugsproblematiek hetgeen in West-Friesland bovenmodaal voorkomt;
- Buurthuis IJsselzand: Dit fungeert als ruimte voor de knutselclub jeugdbelangen, de Kinderdagopvang Kiddy World, kleding ruilwinkel De Knipoog en oefen- en vergaderruimte diverse clubs en verenigingen. Woondiensten Enkhuizen verzorgt de verhuur van ruimten;
- Sociaal eetcafé en wijkcentrum de Bonte Veer: wekelijks dineren hier 130 personen, waarvan 75% met een smalle beurs. Doel is om een ontmoetingsplek te bieden voor verschillende activiteiten met een hapje en een drankje. Jaarlijks organiseert Welzijnswerk diverse buffetten met als doel eenzame ouderen te signaleren en bij activiteiten te betrekken.

#### **Belmobiel**

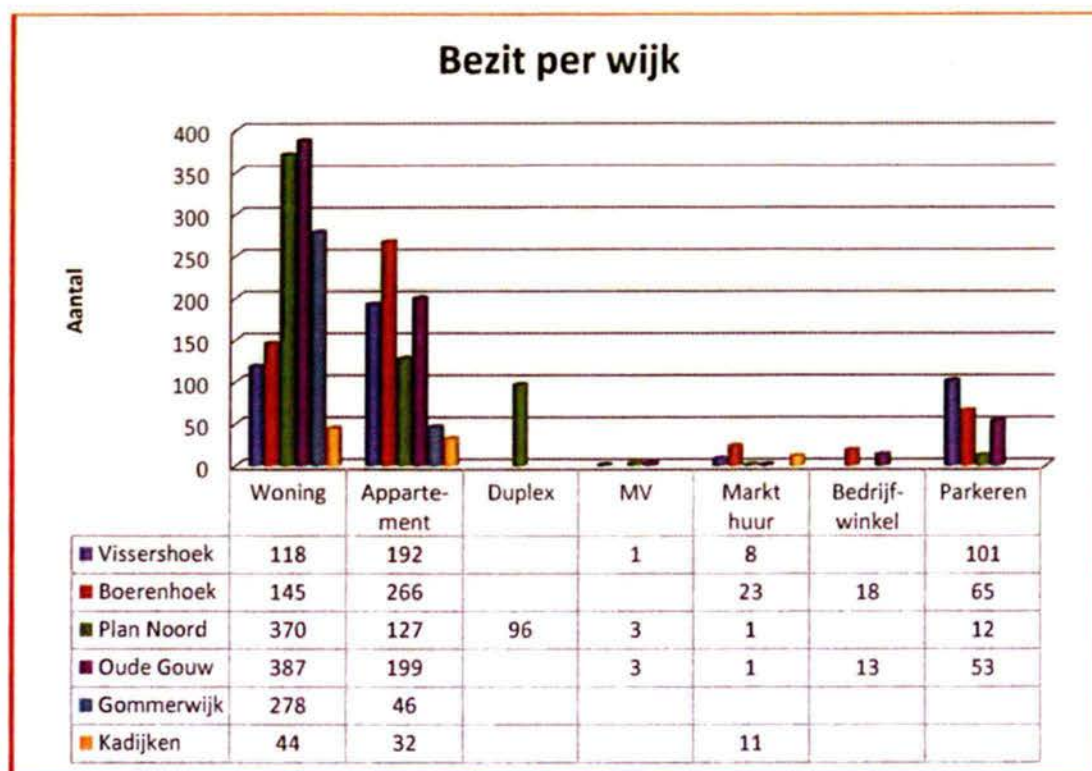
De Belmobiel haalt minder mobiele mensen op en brengt ze ook weer thuis. Deze maakt 5.000 ritten per jaar alleen in het centrum van Enkhuizen en rijdt ouderen naar familie, arts, fysiotherapeut, winkels, bibliotheek etc.

#### **Zorgarrangementen**

In Corpodata verantwoordingsinformatie (DVi) is opgenomen dat Woondiensten Enkhuizen moet aangeven hoeveel zorgarrangementen er via haar bemiddeling tot stand zijn gekomen.

Momenteel zijn dat er 48 van een complex dat al fysiek is verbonden met een verzorgingshuis. Wij bemiddelen hierin actief onder de doelgroep 75+ via het Er op Af project.





#### 7.4 Leefbaarheid

Om relevante invulling te geven aan het BBSH prestatieveld Leefbaarheid voert Woondiensten Enkhuizen de volgende activiteiten uit:

- Het bevorderen van schone, hele en veilige buurten;
- Terugdringen van overlastproblematiek en ongewenst bewonersgedrag;
- Bestrijden en voorkomen van zwerfvuil;

Reden huisbezoek overlast	2013	2012
Wijkteam Plan Noord	6	0
Huurachterstand	19	15
Verwaarlozing van de tuin/woon omgeving	16	6
Illegale onderverhuur	4	4
Geluidsoverlast	36	37
Wietkwekerij	2	3
Burenruzie	10	9
Vervuiling in de woning	18	17
Overige overlast	14	18
	123	109

Woondiensten Enkhuizen heeft drie (parttime) servicemedewerkers in dienst die onze woning - complexen inspecteren en klein onderhoud plegen zoals het vervangen van lampen, verwijderen van graffiti, signaleren van achterstallig tuinonderhoud, zwerfvuil rond de woningen en allerlei vormen van overlast. De medewerker wijkbeheer/leefbaarheid zet acties uit naar hulpverlenende

instanties in geval van huurders met een zorgachtergrond (bijvoorbeeld GGZ), waarbij een specifieke professionele zorg gerelateerde behandeling is vereist.

Wij voorzien in de nabije toekomst een stijging van deze werkzaamheden, omdat de ZZP 1 t/m 4 categorie zelfstandig moet gaan wonen. De begeleiding wordt niet meer vergoed aan de zorginstelling, waardoor die naar onze mening ook niet meer (volledig) kan worden gegeven.

Wij proberen vroegtijdig in persoonlijk contact te komen met huishoudens die door allerlei omstandigheden in de problemen zijn geraakt of (verder) dreigen te raken. Dat kan zijn door bijvoorbeeld afwijkend woongedrag of een huurschuld. Hierbij maken we een inschatting van het probleem en verwijzen daarbij eventueel door naar (zorg-)specialisten.

### 7.5 Overzicht nieuwe projecten vanaf de Planvormingsfase

Project	Totaal	Pakhuizen nieuwbouw	Kastanje- laan	Dirk- Wierenga	Harp- straat	Lange Tuinstraat
<b>Project:</b>		111	75	36	106	29
<b>Aantal:</b>						
Sloop	42	0	0	24	0	18
Sociaal	81	41	0	24	0	16
Markt	0	0	0	0	0	0
Zorg	3	0	0	0	3	0
<b>Renovatie</b>	16	0	16	0	0	0
Parkeren	43	41	0	0	2	0
<b>Investing</b>	13.660	7.765	275	2.910	600	2.110
<b>Subsidie</b>	200	200	0	0	0	0
<b>Onrendabel</b>	6.275	3.765	200	1.085	275	950
<b>Huur:</b>						
Sociaal		625	38	495		525
Markt						
Zorg					1.525	
<b>Kostendekkend</b>		865	152	615	2.625	650
<b>IRR</b>		2,35%	1,34%	2,81%	1,74%	2,80%
<b>Fase</b>		Realisatie	Planning II	Planning II	Planning II	Planning I
<b>Doelgroep</b>		Vanaf 35	Vanaf 65	Vanaf 23	Vanaf 23	Vanaf 23
<b>Aannemer</b>		Scholtens	NNB*	VBK	EAB	NNB*
<b>Sloopdatum</b>						
<b>Start bouw</b>		11-12-'13	01-04-'14	01-04-'14	01-9-'14	01-04-'15
<b>Oplevering</b>		01-04-'15	01-12-'14	01-12-'15	01-04-'15	01-06-'16
<b>Architect</b>		TPHPC	E. Blok	SACON/ Klous/ Brandjes	S. Schouten	Klous/ Brandjes

\*NNB = Nog niet bekend





## 8 personeel & organisatie

### Human talent

Om adequaat te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen worden medewerkers voortdurend geschoold via cursussen, opleidingen en coaching

## 8 Personeel & organisatie

### 8.1 Interne organisatie



\*1 medewerker heeft een dubbele functie

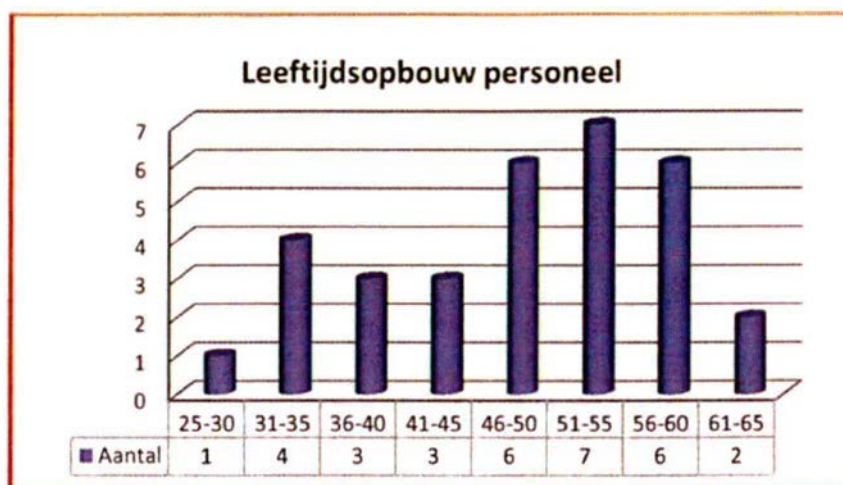
Personele bezetting	Bruto FTE	Netto FTE	Per 100 VHE's	Per 100 VHE's
<b>2012</b>	<b>24,4</b>	<b>17,1</b>	<b>1,03</b>	<b>0,72</b>
<b>2013</b>	<b>24,3</b>	<b>17,6</b>	<b>1,05</b>	<b>0,74</b>

In 2013 zijn er geen personeelsmutaties geweest. Op 31 december 2013 hadden wij 32 medewerkers in dienst, bestaande uit 16 mannen en 16 vrouwen als volgt over de afdelingen verdeeld:

Directie & secretariaat	1,5	Financiën	4,0
Public Relations & Marketing	1,0	Huurincasso	1,0
Woondiensten	4,5	Personeel & organisatie	1,0
Klachten & mutatie onderhoud	1,5	Renovatie & planmatig onderhoud	2,5
Systeembeheer	0,5	Projecten	2,0
Gebouwenbeheer	4,0	Vaklieden	5,0
Klantenservice	3,5		

Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 15 om 17. Het totaal aantal fulltime plaatsen bedroeg eind 2013 24,3 (2012 24,4). Exclusief vaklieden is dit 19,7.





### Opleidingen

Vanaf 2013 is er fors bezuinigd op het opleidingsbudget. Medewerkers volgden alleen strikt voor de functie noodzakelijke cursussen. Opleidingen werden er niet gevolgd. Zo werd er minder dan € 10.000,- uitgeven aan cursussen. Medewerkers volgden de cursussen autocad, budgetteren, huurrecht, basismodule schoonmaken en masterclass asbest. Verder werden medewerkers geschoold in actualiteiten in hun vakgebied. Te weten: actualiteiten voor de jaarrekening, HR-actualiteiten en herhalingscursussen bedrijfshulpverlening/AED/reanimatie.

Medewerkers nemen deel aan netwerkbijeenkomsten om kennis op te doen en te delen op het gebied van vastgoedmanagement en P&O.

### Loopbaanontwikkeling

Geen van de medewerkers maakte gebruik van het Persoonlijk Ontwikkel Plan met bijbehorend loopbaan ontwikkel -budget. Dit is bedoeld om meer mobiliteit te creëren in onze sector. Medewerkers krijgen de mogelijkheid om een zelf uitgekozen, niet aan de functie gebonden opleiding te volgen die bijdraagt aan het carrière perspectief. De regels rondom het loopbaan ontwikkelbudget staan vermeld in de CAO Woondiensten.

Voor de loopbaanoriëntatie van de medewerkers is de collectief gefinancierde Loopbaanwijzer ontwikkeld door FLOW (Fonds Ler en Ontwikkelen Woningcorporaties). Na het invullen van de loopbaanwijzer heeft de medewerker recht op twee loopbaangesprekken met een loopbaan -adviseur geheel gefinancierd door FLOW. De loopbaanwijzer en de gesprekken kunnen bijdragen aan een afgewogen besluitvorming van de medewerker rondom de besteding van zijn loopbaan ontwikkelbudget.

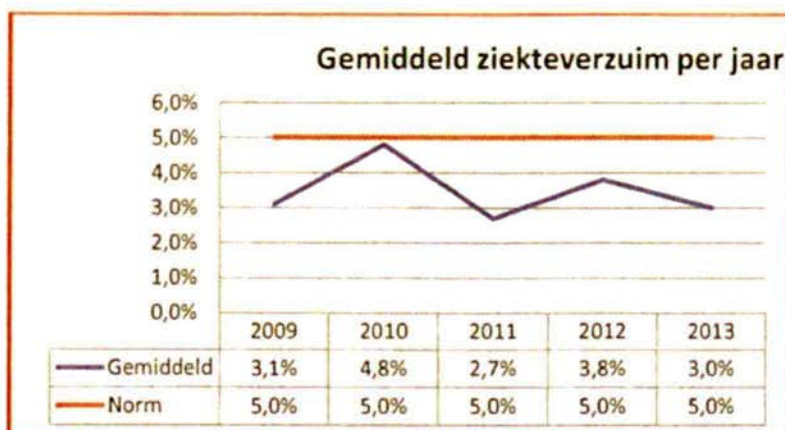
### Arbidsomstandigheden (ARBO)

Er is een maandelijks spreekuur waar medewerkers met klachten, ideeën en suggesties betreffende de arbeidsomstandigheden kunnen spreken met de preventiemedewerkers. Om blessures te voorkomen bij medewerkers met frequent repeterende (beeldscherm-) werkzaamheden kunnen zij tweewekelijks gebruik maken van een stoelmassage. Doel is om preventief ziekte-uitval te voorkomen.

Er is een externe vertrouwenspersoon aangesteld, waar medewerkers eventuele organisatorische ongerechtigdheden kunnen melden, die zij niet aan hun leidinggevende willen/kunnen melden.

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2013 3,0 % (2012 3,8 %). Dit is 0,8 % lager dan vorig jaar en 2,0 % lager dan de norm. Woondiensten Enkhuizen stimuleert gezondheid bevorderende activiteiten door bijvoorbeeld de mogelijkheid om met een belastingvoordeel via

de organisatie een fiets aan te schaffen voor woon-werkverkeer en een vergoeding voor een abonnement bij een sportschool.



#### Beheerlasten

De economische crisis gaf ons aanleiding onze beheerlasten onder de loep te nemen. Eind 2010 zijn een aantal budgethouders aangesteld die verantwoordelijk zijn gemaakt voor een deel van het beheerbudget. Zij hebben een taakstellende opdracht meegekregen om dit niet te overschrijden en binnen het budget eigen ruimte te creëren voor eventuele nieuwe zaken.

De werkelijke bruto kosten algemeen beheer inclusief vergoedingen 2013 zijn ten opzichte van 2012 gedaald met 0,8%. Aan Algemeen beheer was in 2013 € 2.533.000 begroot en is werkelijk € 2.379.000 uitgegeven. Een voordelig verschil van € 154.000.

Kosten	2010	2011	2012	2013
Personeel	1.637	1.731	1.752	1.755
Huisvesting incl. afschrijving	224	137	172	179
Algemeen	372	285	295	278
Automatisering incl. afschrijving	290	307	269	268
	2.523	2.460	2.488	2.480
Af: vergoedingen	-97	-102	-90	-101
Bruto beheerlasten	2.426	2.358	2.398	2.379
Af: doorbelasting vaklieden	-281	-343	-395	-526
Netto beheerlasten	2.145	2.015	2.003	1.853
Kosten per VHE volgens CIP	867	815	826	760

De werkelijke netto kosten algemeen beheer inclusief vergoedingen 2013 ná doorbelasting van salariskosten en overige bedrijfslasten zijn ten opzichte van 2012 gedaald met 7,5%. Dit komt onder andere door een hogere doorbelasting van (salaris-)kosten naar onderhoud, Gebouwenbeheer, wijkbeheer en Leefbaarheid.

#### Doorbelasting:

Administratie/directie projecten	€ 9.251
Gebouwenbeheer	€ 14.769
Leefbaarheid	€ 26.000
Vaklieden projecten	€ 38.600
Vaklieden onderhoud	€ 437.861
Totaal	€ 526.481



## 8.2 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat per 31-12-2013 uit:

- Peter Snijders voorzitter namens Woondiensten Enkhuizen;
- Judith Sanstra secretariaat namens Welzijnswerk Enkhuizen;
- Gerard Ramkema bestuurslid namens Woondiensten Enkhuizen

De ondernemingsraad is er zowel voor de afdeling Welzijn als voor de afdeling Wonen. De zittingstermijn loopt tot en met 31 december 2015.

De Ondernemingsraad heeft drie keer vergaderd met de Directeur-bestuurder en heeft de volgende onderwerpen besproken.

1. Jaarbegroting van Woondiensten Enkhuizen 2013;
2. Jaarbegroting van Welzijnswerk Enkhuizen 2013;
3. Instelling (extern) vertrouwenspersoon;
4. Verkiezingen;
  - 4.1. Mevrouw A. Jager is afgetreden en dhr. G. Ramkema is toegetreden;
5. Personeelsaangelegenheden
  - 5.1. Uniformering eindejaarsuitkering;
  - 5.2. Functionering- en beoordelingsgesprekken; samenvoeging tot één gesprek;
  - 5.3. Werkkostenregeling; invoering per 1-1-2015;
  - 5.4. Wettelijke/bovenwettelijke vakantiedagen;
  - 5.5. Avondopenstelling; afgeschaft per 1-7-2013;



Enkhuizen omstreeks 1660

## 9 financiën

### De tering naar de nering

Via sturen op waarde beoordelen wij of investeringen vanuit ons strategisch voorraadbeheer waarde toevoegen aan onze vastgoedportefeuille. Dit betreft zowel bedrijfseconomische als maatschappelijke waarde.



## 9 Financiën

### 9.1 De tering naar de nering

De financiële meerjarencijfers zijn aangepast aan de laatst bekende regelgeving en voor zover al mogelijk op onze bezuinigingsambities. Begin 2014 is een verdere bezuinigingsoperatie ingevoerd met de nadruk op planmatig onderhoud. Deze nieuwe cijfers worden ingevoerd in de jaarbegroting 2015.

In 2014 verlagen we de onderhoudsbegroting taakstellend van € 4.823.200 naar € 4.294.000. De jaarbegrotingen worden tot en met 2017 verder verlaagd naar een uiteindelijk taakstellend plafond van € 3,8 miljoen. De norm per VHE bedraagt dan € 1.550. Het taakstellend begrote plafond fluctueert alleen met de inflatie en met de mutatie in het bezit.

De inkomensafhankelijke huurverhoging is berekend over 2014 en bedraagt net als in 2013 gemiddeld 3,7%. Daarna hanteren we tot en met 2017 0,5% boven inflatie op basis van de verwachte methodiek van huursombenadering en vanaf 2018 2,0% inflatie.

De Verhuurderheffing is tot einde levensduur van alle complexen ingerekend. Deze belasting kost ons tot einde levensduur in totaal € 24,4 miljoen aan investeringsruimte.

De Saneringsheffing is voor de jaren 2014 tot en met 2018 op basis van WSW richtlijnen berekend op respectievelijk € 423.000, € 427.000, € 294.000, € 149.000 en € 149.000;

De verkoopopbrengsten zijn gemiddeld ongeveer € 2,5 ton per jaar hoger begroot door onder andere toevoeging van nieuw te verkopen bezit. De verkoop is essentieel voor de realisatie van nieuwe projecten en de Verhuurderheffing. We moeten deze verkopen nog wel realiseren.

Een door het Rijksbeleid krimpand werkterrein resulteert helaas ook in een krimpand personeelsbestand. Deze krimp proberen we vooraleerst te bewerkstelligen door natuurlijk verloop. Ook worden enkele conjunctureel gevoelige functies her beoordeeld op kwantitatief benodigde formatiesterkte.

Als we geen nieuwe projecten meer zouden ontwikkelen zakt de rentelast, ondanks het feit dat er nog enkele fixe-leningen geherfinancierd moeten worden. Dit financieringsbeleid biedt in de toekomst nog mogelijkheden voor (beperkte) nieuwbouw.

### 9.2 Sturen op waarde

De sturing op vastgoedwaarde is vergrendeld met minimale (sociale) rendementseisen op nieuw te bouwen bezit. Vervolgens beoordelen we nu of het onderhoud "slim" wordt uitgevoerd. Dat doen wij aan de hand van de energielabels. Zowel onderhoud als verbetering moet direct bijdragen aan een verhoogde duurzaamheid van de woning en daarmee aan lagere woonlasten voor de huurders. Hiertoe zijn alle woningen in kaart gebracht die nog slechts 10 punten van een hoger label verwijderd zijn. Daar wordt het onderhoud of de verbetering op geconcentreerd. Dit draagt direct bij aan onze doelstelling van gemiddeld label B uiterlijk eind 2015.

Wij sturen op kasstromen omdat die niet worden beïnvloed door boekhoudkundige waarderingskeuzes en vormen daarom een stabiele basis. Die sturing wordt nog belangrijker door de herziene woningwet.

	Doestelling	Norm	Werkelijk	Toelichting
1	Direct rendement	4,5%	4,5%	
2	Interest dekkingsratio	1,55%	2,11%	2012 was 1,98%
3	Loan to value	75,0%	53,2%	2012 was 53,1%
4	Investering/financiering	-75,0%	128,0%	Meer geld gegenereerd dan geïnvesteerd
5	Solvabiliteit*	12,5%	23,2%	2012 was 23,0%
6	Efficiency rendement	< 55%	53,3%	2012 was 48,9%

\*) Solvabiliteit op basis van historische kostprijs waardering



De interest dekkingsratio wordt de komende jaren op basis van ons huidige strategische voorraadbeleid gehaald. Daar zit nog wat ruimte in doordat herfinancieringen in de toekomst worden berekend tegen het standaard rentepercentage van 5,25%. In de praktijk wordt nu goedkoper geherfinancierd.

	Rekening					
<b>Sturen op rendement</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Bedrijfsresultaat	-551	3.346	3.892	5.247	5.754	5.346
Verkoop met afboeking MVA	-2.162	-1.881	-1.959	-1.912	-2.109	-1.586
Overige waardeveranderingen	6.231	1.193	976	-38	0	0
Afschrijvingen	2.851	2.718	2.735	2.744	2.742	2.725
<b>Operationele kasstroom</b>	<b>6.369</b>	<b>5.376</b>	<b>5.644</b>	<b>6.041</b>	<b>6.387</b>	<b>6.485</b>
<b>Financieel resultaat (Rente)</b>	<b>3.017</b>	<b>3.041</b>	<b>2.908</b>	<b>2.724</b>	<b>2.685</b>	<b>2.398</b>
Intrest dekkingsratio (ICR)	2,11%	1,77%	1,94%	2,22%	2,38%	2,70%
Norm	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%
Gemiddelde bedrijfswaarde	142.239	134.290	134.566	134.472	134.314	134.273
<b>Direct rendement bezit</b>	<b>4,48%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,19%</b>	<b>4,49%</b>	<b>4,76%</b>	<b>4,83%</b>

Het direct rendement wijzigt de komende jaren door:

- De inkomensafhankelijke huurverhoging;
- Bezuiniging op beheerlasten;
- Bezuiniging op woningrenovaties;
- Een daling van de rentelast bij ongewijzigd beleid;
- Hogere begrote verkopen sociaal bezit, die nog wel gerealiseerd moeten worden.

De bezuiniging op planmatig onderhoud is nog niet verwerkt. Dat positieve effect van een ongeveer € 500.000 structureel lagere begroting zien terug we in de meerjarenbegroting van 2015-2024. De bedrijfswaarde is negatief beïnvloed door de verhuurderheffing voor een bedrag van € 24,4 miljoen.

Het totaal rendement bestaand vastgoed wordt niet gehaald. Reden hiervoor is de sterke daling van de WOZ waarde. De dalingen voor volgende jaren zijn gebaseerd op de inschatting van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De inflatie over 2013 bedroeg 2,5%. Vanaf 2014 wordt de inflatie ingeschat op jaarlijks 2,0%. De daling van de WOZ waarde in 2013 bedroeg 7,50%.

<b>Sturen op rendement</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Direct rendement	4,48%	4,00%	4,19%	4,49%	4,76%	4,83%
Indirect rendement (WOZ)	-6,25%	-2,50%	-1,00%	0,00%	0,50%	0,50%
Totaal rendement	-1,77%	1,50%	3,19%	4,49%	5,26%	5,33%
Norm 2,0% boven inflatie	4,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Rendement boven de norm	-6,27%	-2,50%	-0,81%	0,49%	1,26%	1,33%

Bij het kengetal Loan to value wordt een relatie gelegd tussen de verwachte bedrijfswaarde en het aandeel wat daarvan extern wordt gefinancierd. Als maximumpercentage geldt 75% externe financiering van de bedrijfswaarde.



<b>Loan to value</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Leningenportefeuille	82.392	76.525	73.882	66.206	57.514	48.082
Af. vlottende activa	11.154	10.364	3.324	371	375	379
Netto schuldpositie	71.238	66.161	70.558	65.835	57.139	47.703

Bedrijfswaarde incl. investeringen 133.948 134.631 143.319 145.229 145.110 145.418

Aandeel externe financiering 53,2% 49,1% 49,2% 45,3% 39,4% 32,8%

Doordat na 2015 geen investeringen zijn ingerekend daalt de leningen portefeuille substantieel. Dat is het positieve gevolg van een effectief financieringsbeleid. Op basis van de kasstromen lijkt er ruimte te ontstaan om jaarlijks een sociaal project te initiëren.

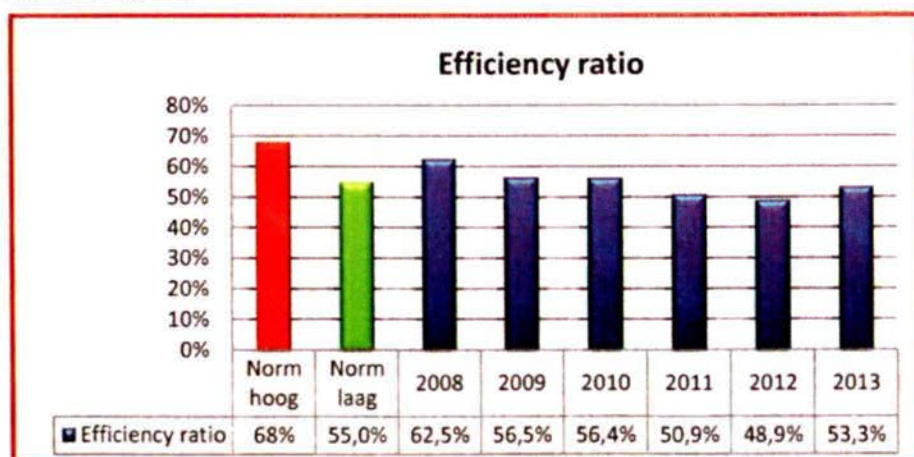
Het overzicht Investerings versus financieringen geeft aan welk deel van de investeringen met extern geld is gefinancierd. Ook voor dit kengetal geldt een maximale norm van 75%.

<b>Investering/financiering</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Investerings	-4.598	-599	-10.963	-2.453	-272	-311
Verkopen bruto kasstroom	3.125	2.348	2.465	2.563	2.617	2.117
Portfolio kasstroom (A)	-1.473	1.749	-8.498	110	2.345	1.806
Exploitatieresultaat	3.352	2.335	2.736	3.317	3.702	4.087
Mutatie nettoschuldpositie (B)	1.879	4.084	-5.762	3.427	6.047	5.893
Investerings/financiering (B/A*100%)	128%	234%	-68%	3115%	258%	326%

Een positief percentage betekent dat er meer geld gegenereerd is dan dat er is geïnvesteerd. In alle jaren, behalve in 2015 wordt er vooralsnog minder geïnvesteerd dan dat er financieringsopbrengsten zijn. We zijn voorzichtig geweest door de grote onduidelijkheid over de verhuurderheffing. We optimaliseren onze exploitatiekasstromen, waardoor er ruimte ontstaat voor nieuwe investeringen. Een groot aandachtspunt is dat de verkoopopbrengsten nog wel gerealiseerd moeten worden. Als dat niet, of minder gebeurt verandert het plaatje.

#### Efficiency ratio

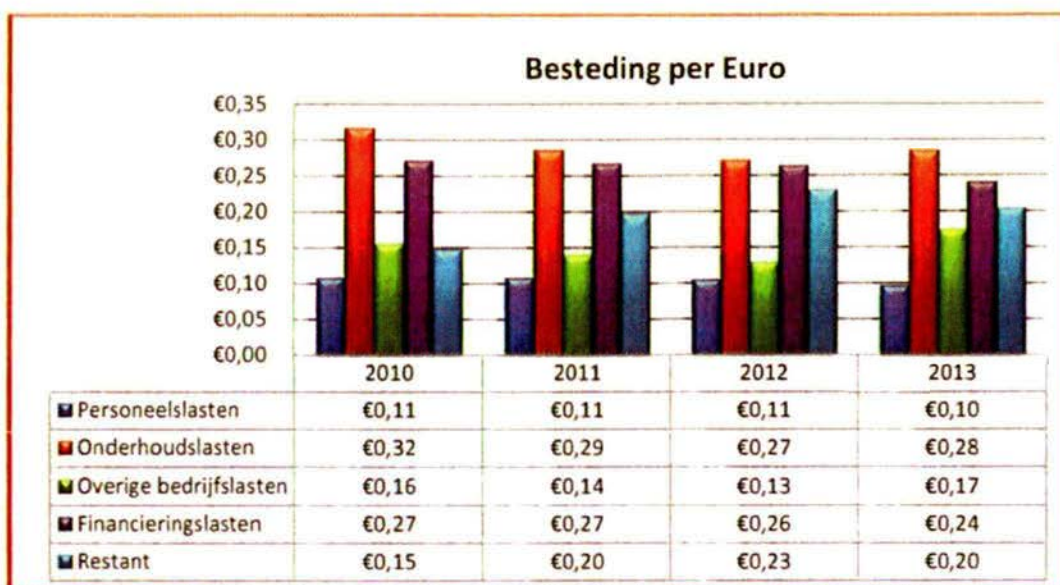
De efficiency ratio geeft informatie over de kwaliteit van de operationele kasstroom. Het is een effectieve benchmark die aangeeft hoeveel kosten wij maken om onze opbrengsten te realiseren. Des te hoger de opbrengsten en des te lager de kosten des te gunstiger de uitkomst van dit kengetal.



De norm waartussen de meeste corporaties zich bevinden bedraagt 68% tot 55%. Woondiensten Enkhuizen scoort in 2013 53,2% (2012: 53,1%). Deze stijging wordt veroorzaakt door de Saneringsheffing van € 520.425. Het percentage zal in de toekomst nog slechter uitvallen door de verhuurderheffing. Het zijn exogene factoren die onze bedrijfsvoering negatief beïnvloeden.

#### Besteding opbrengsten per Euro

Om nog meer inzicht te geven in onze dagelijkse bedrijfsvoering wordt in onderstaande grafiek de verhouding van alle kosten per Euro vermeld. Woondiensten Enkhuizen boekt de onrendabele delen van renovaties als groot onderhoud. Dat levert fiscaal voordeel op. Voor de operationele kasstroom is dit echter nadelig. Dat komt in de grafiek (deels) tot uitdrukking bij het laatste onderdeel "Restant".



#### 9.3 Faciliteringsvolume WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordeelt jaarlijks onze financiële positie. Uit deze beoordeling wordt een faciliteringsvolume berekend. Dit is het bedrag dat wij kunnen lenen op basis van onze voorgenomen beleidsbeslissingen. Op 9 juli 2013 is het faciliteringsvolume her berekend naar € 7,506 miljoen voor de periode 2013-2014.

#### Overzicht faciliteringsvolume

Faciliteringsvolume volgens prognose	23.565.000
Claims	-8.059.000
Vooruit ontvangen leningen	0
Uitgegeven leningen sinds 1-1-2013	8.000.000
Vrijgegeven faciliteringsvolume 9-7-2013	7.506.000

Het faciliteringsvolume betreft de periode 2013-2015. De claim betreft onze voorgenomen investeringen voor 2015. Dit bedrag is door het WSW voorzichtigheidshalve in mindering gebracht op het totaalbedrag. Waarschijnlijk omdat de gevolgen van de verhuurderheffing op dat moment nog niet inzichtelijk waren. Het WSW kan aan de hand van nieuwe prognoses, feiten en omstandigheden, de stand van het faciliteringsvolume bijstellen.



#### 9.4 Belastingen, VPB, BTW en latenties

De stand van de aangifte VPB voor de jaren 2008 tot en met 2011 is op 27 maart jl. kortgesloten met de fiscaal adviseur PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. en de Belastingdienst. De fiscale afwaardering van een woning is toegestaan als de WOZ waarde minimaal 15% is gedaald ten opzichte van de WOZ waarde van 2008. Voor de jaren 2008 tot en met 2011 is de afwaardering van de WOZ echter vervangen door het alsnog invoeren van de Herbestedingsreserve. Dat is fiscaal voordeliger, omdat voor deze jaren dan niet meer het risico van een WOZ waardestijging aanwezig is.

Vennootschapsbelasting	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Belastbaar bedrag conform ingediende aangifte VPB Inklusief afwaardering lagere WOZ en afwaardering voorafgaand aan sloop	3.903.663	5.563.460	4.714.499	8.712.113	2.871.425	3.681.215
Correctie afwaardering lagere WOZ	-4.825.573	-3.282.547	-6.272.496	-11.012.220	0	0
Afwaardering lagere WOZ	-921.910	2.280.913	-1.557.997	-2.300.107	2.871.425	3.681.215
Dotatie herbestedingsreserve	-40.681	-840	-797.567	-5.611.015	-18.508.734	-5.203.256
Belastbaar bedrag (herzien)	881.229	-2.281.753	760.430	-3.310.908	-15.637.309	-1.522.041
Cumulatief verlies	-881.229	0	-760.430	0	0	0
	0	-2.280.753	0	-3.310.908	-15.637.309	-1.522.041
	0	-2.280.753	-2.281.753	-5.592.661	-21.229.970	-22.752.011

Ultimo 2013 bedraagt het cumulatieve fiscale verlies € 22.752.011 door een daling van de WOZ waarde boven de 15% en de benutting van de herbestedingsreserve voor de jaren 2009 en 2011. Dit verlies mag met toekomstige fiscale winsten worden verrekend.

#### Bruto Toegevoegde Waarde (BTW)

##### Pro rata

Deze regeling houdt in dat wij over een deel van de commerciële projecten betaalde BTW terugvragen. Dit wordt bepaald door de verhouding van het commerciële deel ten opzichte van het sociale deel. In principe ontwikkelen wij geen commerciële projecten, maar projecten waarbij de Integratieheffing is toegepast mogen onder de commerciële projecten worden gerekend. In 2012 hebben wij € 22.750 terug ontvangen voor de jaren 2006 tot en met 2011. In 2012 hadden wij geen commerciële projecten. In 2013 ontvangen we € 10.174.

##### Integratieheffing

Woningcorporaties die op eigen grond woningen laten bouwen en die verhuren, hoeven per 1 januari 2014 de integratieheffing niet meer toe te passen. Het vervallen van de heffing is verder gunstig voor corporaties die bedrijfsruimten realiseren die vrijgesteld van BTW worden verhuurd, zoals praktijkruimten voor huisartsen onder één dak (HOED). Ook voor zorginstellingen die zorgvastgoed laten bouwen, leidt de afschaffing tot belastingvoordeel. De integratieheffing houdt in dat wij BTW moet betalen over alle voortbrengingskosten van de betreffende nieuwbouw. Tot die kosten behoren onder meer de leges, de inzet van eigen personeel en de waarde van de eigen grond waar de woningen op worden gebouwd (ook al is de corporatie al eigenaar). Door het vervallen van de integratieheffing betalen woningcorporaties per 1 januari 2014 geen BTW meer over de waarde van de eigen grond. Dat levert een BTW voordeel op van 21 procent en dat leidt tot aanzienlijk lagere stichtingskosten.

De afschaffing van de btw-integratieheffing heeft echter ook een negatief effect op de pro rata btw-teruggaaf op algemene kosten vanaf 2014. Immers, de regeling tot op heden is dat de ingebruikname van nieuwbouw voor btw-vrijgestelde huur wordt aangemerkt als btw-belaste omzet. Als gevolg van de afschaffing van de btw-integratieheffing zal het percentage van de pro rata btw-teruggaaf lager worden.



### Latente belastingen

In de RJ 272 is geregeld dat naast de acute VPB verplichting ook belastinglatenties op de balans moeten worden opgevoerd, indien er sprake is van:

1. Verrekenbare tijdelijke verschillen tussen het commerciële en fiscale jaarresultaat;
2. Een beschikbare voorwaartse verliescompensatie;
3. Beschikbare fiscale verrekening mogelijkheden

### Latentie leningen

Woondiensten Enkhuizen heeft een actieve latentie opgevoerd voor het verschil van de commerciële waarde van de leningenportefeuille en de fiscale waarde. Dit verschil ontstond doordat op de fiscale openingsbalans de leningenportefeuille werd berekend tegen een hoger rentepercentage dan ons gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille.

### Latentie verkoop sociale huurwoningen

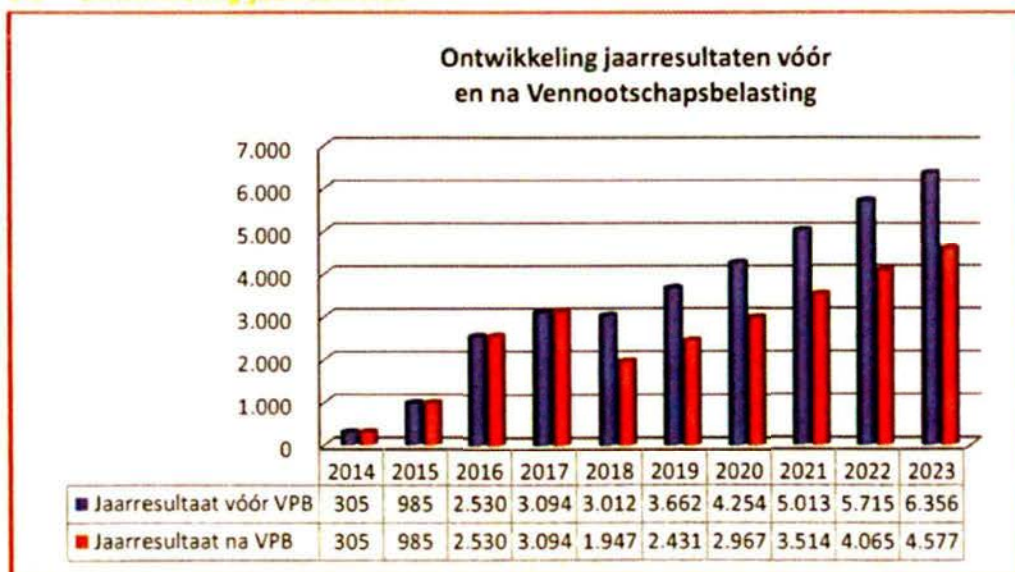
Woondiensten Enkhuizen heeft ook een actieve latentie opgevoerd voor het verschil tussen de commerciële winst en fiscale winst van de verkoopopbrengsten voor de 1<sup>e</sup> vijf jaar. De commerciële waarde van de woningen is lager dan de fiscale waarde. Hierdoor wordt bij verkoop een latent voordeel behaald. De commerciële verkoopwinst is hoger dan de fiscale, waardoor de berekende VPB hoger is dan fiscaal moet worden afgedragen.

### Latentie verliescompensatie

Woondiensten Enkhuizen heeft een fiscale meerjarenbegroting opgesteld om haar fiscale positie in beeld te brengen. Deze geeft aan dat Woondiensten Enkhuizen jaarlijks een fiscale winst zal maken. Die ontstaat uit een verschil tussen de berekeningsmethodiek van de commerciële winst en de fiscale winst. Enkele posten zoals de "onrendabele top" en de saneringsheffing mogen niet ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht.

De actieve latentie bedraagt 25% van € 22.752.011 = € 5.688.003. Dit bedrag is onder de Financiële vaste activa opgenomen en kan de komende jaren als verlies worden verrekend waardoor we effectief naar verwachting de komende vier jaar geen vennootschapsbelasting hoeven betalen. Wij verwachten dat de WOZ waarde de komende jaren niet substantieel gaat stijgen, waardoor dit compensabele verlies direct wordt opgesoupeerd.

### 9.5 Ontwikkeling jaarresultaat





Deze grafiek geeft een enigszins vertekend beeld, doordat projecten op termijn niet zijn ingerekend. Deze projecten zijn immers nog lang niet zeker maar zullen bij doorgang het resultaat negatief beïnvloeden. Nieuwe projecten resulteren in een onrendabel bedrag van de investering. Dat wordt direct ten laste van het resultaat afgeboekt. In de grafiek is zichtbaar dat de VPB verliescompensatie door de lagere WOZ waarde vanaf 2018 geheel is opgesoupeerd.

Het jaarresultaat 2013 na belasting bedraagt € 2.283.713 (2012: € 3.956.522). Dit wordt beïnvloed door de afboeking Paktuinen van € 3,7 miljoen. Ook heeft de impairment (vergelijking bedrijfswaarde/boekwaarde) geresulteerd in een negatief saldo van € 2.075.032 miljoen. Voor de Niet DAEB objecten is de Marktwaaarde in verhuurde staat vergeleken met de boekwaarde. Hiertoe hebben we zes objecten laten taxeren en de uitkomsten vergeleken met de WOZ waarde. Voor de Marktwaaarde in verhuurde staat van het resterende commerciële bezit hanteren wij een percentage van de WOZ waarde dat is afgeleid van de zes getaxeerde objecten. Het resultaat wordt positief beïnvloed door de verkoop van 35 sociale huurwoningen.

#### 9.6 Waarde bezit

In de bedrijfswaardeberekening hanteren we de WSW parameters voor de aanpassing van huur, onderhoud en inflatie. Die worden vermeld bij het onderdeel "waarderinggrondslagen".

##### Marktwaaarde

De marktwaaarde van ons totale bezit op basis van de WOZ waarde bedraagt eind 2013 € 318.952.000. Om de stijging/daling van de WOZ waarde te kunnen bepalen is het bestand 2013 aangepast voor nieuwbouw en verkochte woningen. Die WOZ waarde bedraagt dan € 312.384.000 (2012 € 334.820.000). Een daling van 6,25%. Voor een juiste vergelijking zijn de nieuwe projecten daarbij buiten beschouwing gelaten.

##### Mutatie bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde 31-12-2012	€ 135.034.000	
Sociaal bezit in exploitatie		
Commercieel bezit in exploitatie	€ 4.707.000	
Totaal		€ 139.741.000
Correctie in DVi*:		
Bedrijfswaarde 31-12-2012		
Sociaal bezit in exploitatie	€ 145.823.000	
Commercieel bezit in exploitatie	€ 4.707.000	
Totaal		€ 150.530.000

\*) door gewijzigde inzichten inzake opname van verkoop van sociale huurwoningen in de bedrijfswaarde is de bedrijfswaarde voor 2012 aangepast. Dat had geen effect op het jaarresultaat, omdat in de impairment op verkoopcomplexen niet werd af- of bijgeboekt.

Bedrijfswaarde 31-12-2013		
Sociaal bezit in exploitatie	€ 117.642.579	
Commercieel bezit in exploitatie	€ 16.305.690	
Totaal		€ 133.948.269
Afname bedrijfswaarde		€ 16.581.731

De bedrijfswaarde 2013 is gedaald ten opzichte van 2012 door de volgende oorzaken:

Toename:

- Wijziging levensduren van een aantal complexen;
- Bezuinigingen op beheerlasten;
- Huurharmonisatie na mutatie, naar een marktconforme huurprijs;

- Inkomensafhankelijke huurverhoging van 1,3% boven inflatie voor 2014 en 0,5% boven inflatie voor de jaren 2015, 2016 en 2017; dit in verband met de mogelijke invoering van een huursombenadering; vanaf 2018 is gerekend met inflatie van 2,0%;
- Nieuwe projecten Peperstraat, Verlaat-Wortelmarkt, Paktuinen 12 en Molenweg G.O.E.D.

Afname:

- Doorrekening verhuurderheffing tot einde levensduur;
- Lagere huurverhoging vanaf 2018 door gewijzigde inzichten.

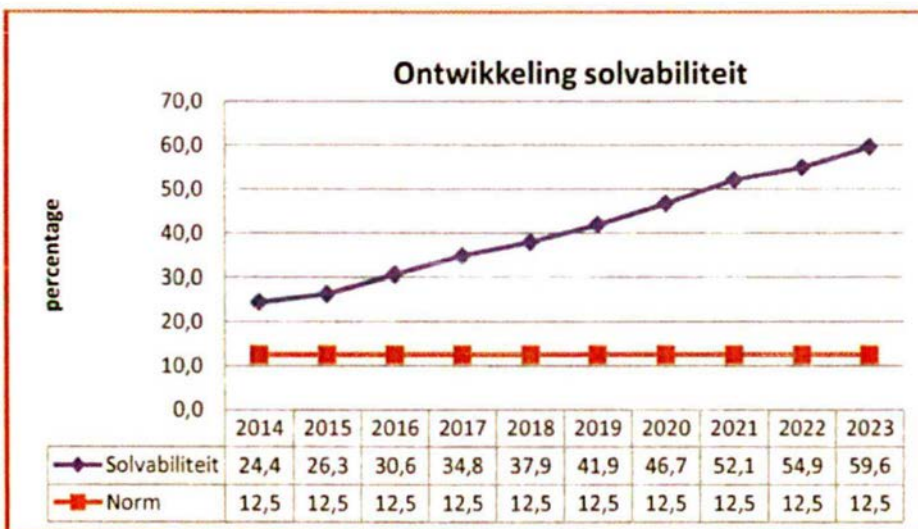
## 9.7 Ontwikkeling financiële positie

### Solvabiliteit

De solvabiliteit moet minimaal 12,5% bedragen. Dat is onze vermogens eis op basis van de historische kostprijs methodiek. Het WSW hanteert inmiddels een minimale norm van 20%, maar die is gebaseerd op waardering op de bedrijfswaarde. Op basis van de jaarcijfers 2013 voldoen wij ook aan deze WSW solvabiliteits eis.

De inrekening van de Verhuurderheffing en Saneringsheffing drukt onze solvabiliteit. De inkomens gerelateerde huurverhoging heeft een (beperkt) positief effect, maar mag slechts nog tot 2014 worden ingerekend. Hoewel de huurprijs betaalbaar moet blijven is het wel een compensatie op de verhuurdersheffing.

De Vennootschapsbelasting heeft ook een nadelig effect op de solvabiliteit. Wij kunnen echter voorlopig nog te verrekenen verliezen in mindering brengen op de te betalen aanslagen. Dat hebben wij voor een periode van vier jaar ingerekend en laten die periode van vier jaar jaarlijks voortschrijden. Aan de hand van de te verrekenen verliezen houden we nauwlettend in de gaten of dat een reële aanname blijft.

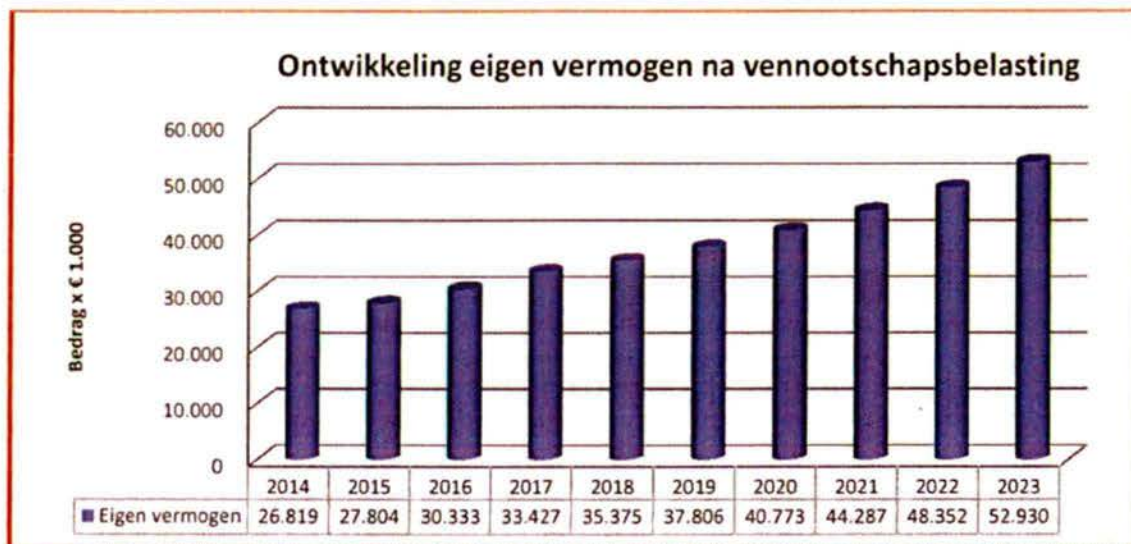


### Eigen vermogen

Doordat wij vanaf 2015 geen nieuwe projecten hebben ingerekend stijgt de solvabiliteit naar 35,1% in 2018. Op dit moment zijn wij echter in onderhandeling over een aantal projecten. Het is nog te prematuur om deze nu al in de meerjarencijfers op te nemen.

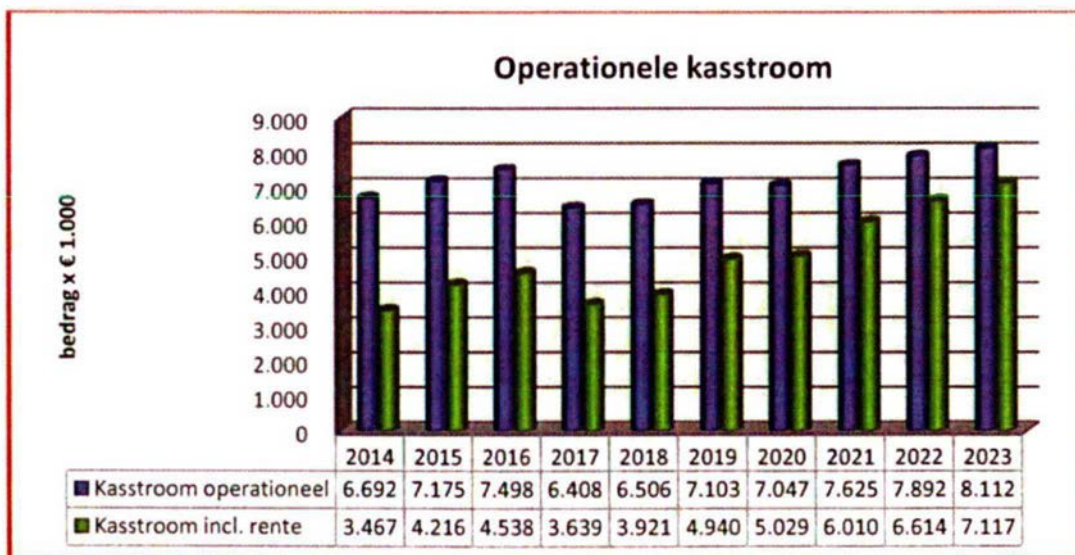
Nieuwe investeringen worden zorgvuldig ingepland. Hierbij houden we rekening met de fiscaal opgebouwde herinvesteringsreserve. Binnen drie jaar moet deze worden ingezet anders moet alsnog daarover vennootschapsbelasting worden afgedragen. In de meerjarenbegroting zijn de onrendabele toppen berekend voor de Dirk Wierengastraat, Wiedesteiger en Lange Tuinstraat. De onrendabele top van de Paktuinen is verwerkt in de jaarrekening.





#### Kasstroom

De ontwikkeling van de kasstroom is in- en exclusief rente weergegeven. De operationele kasstroom is exclusief verkoopopbrengsten. De kasstroom laat een positief beeld zien. Dat komt doordat we voor de komende jaren weinig investeringen hebben ingepland. Investerings worden grotendeels gefinancierd met leningen waardoor de rentelast stijgt. Hierdoor zal de kasstroom afnemen. Het is van belang een goede balans te vinden tussen investeringen, rentelasten en verkoopopbrengsten. De nieuwe investeringen moeten onderhoudsvriendelijk/-duurzaam worden gebouwd en de nieuwe exploitatie moet (op middellange) termijn de rentelasten kunnen dekken.



#### Beleggingen

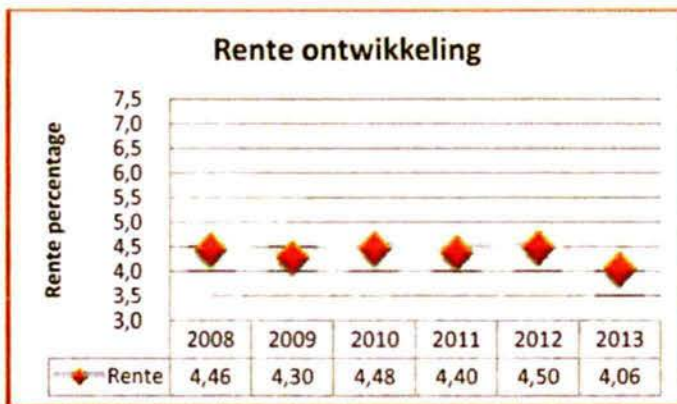
Overeenkomstig onze beleidsuitgangspunten beleggen wij onze tijdelijke overtollige middelen voornamelijk op korte termijn (deposito's < 1 jaar). Deze liquide middelen dienen in eerste instantie voor aflossing van leningen van complexen waarin huurwoningen worden verkocht en

ten tweede als financiering voor nieuwbouwcomplexen, renovatie, herstructurering en beheer - planmaatregelen. Eind 2013 bedroegen deze korte beleggingen € 3.000.000. Er werd ook een saldo van € 7.480.477 aangehouden op een internet spaarrekening. Het rekening courant tegoed bedroeg € 149.977.

#### Rente ontwikkeling

Wij streven naar een zo laag mogelijke vreemde vermogenskostenvoet van onze leningen - portefeuille tegen een aanvaardbaar risicoprofiel. Die bedraagt eind 2013 4,06% (2012 :4,50%). Bij ongewijzigde omstandigheden beweegt de rentevoet zich in latere jaren zo rond de 4,25%. Op 1 september 2013 hebben wij een lening van € 1,1 miljoen afgelost en in september geherfinancierd in combinatie met financiering voor nieuwbouw van de Paktuinen. De gemeentelijke lening is eind 2013 geheel afgelost. Wij hebben nu geen overheidsleningen meer.

In onze meerjarenbegroting hebben wij nieuwe leningen als gevolg van herfinanciering of nieuwe projecten nog niet ingerekend, waardoor de netto financieringspositie in beeld blijft. De extra rentelast wordt wel meegerekend, maar op basis van het gesaldeerde liquiditeitstekort.



#### Rentabiliteit

Bij het rendement op vreemd,- eigen,- en totaal vermogen moet sprake zijn van een evenwichtige verhouding. Afhankelijk van de rentestand kan de rentabiliteit van het totale vermogen positief worden beïnvloed door meer te financieren met vreemd vermogen. De beïnvloeding van de RTV, door gebruik te maken van vreemd vermogen noemt men het hefboomeffect. Indien de RTV groter is dan de RVV spreek je van een positief hefboomeffect. Des te positiever de financiële hefboom, des te groter is de mogelijkheid om financieringen aan te gaan met vreemd vermogen zonder dat dit nadelig werkt voor de totale rentabiliteit.

Soort vermogen	Waarde	Omschrijving
Rentabiliteit Totaal Vermogen	4,9	
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,8	
Rentabiliteit eigen vermogen	8,6	
Vreemd vermogen	84.542.213	Leningen + voorziening
Eigen vermogen	26.496.213	
Verhouding Vreemd-/Eigen vermogen	3,2	
Hefboom	8,5	



2708201400681 - 3



Kantoor Rode Paard 5

# 10 Jaarrekening

## 10 Jaarrekening

### 10.1 Kengetallen in aantallen of euro's

Boekjaar per 31 december	2013	2012	2011	2010
<b>Gegevens bezit</b>				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- Woningen en woongebouwen	2.344	2.366	2.400	2.401
- Woningen in beheer	0	0	3	3
- Garages	32	56	57	58
- Overige verhuureenheden	237	225	228	231
<b>Totaal</b>	<b>2.613</b>	<b>2.647</b>	<b>2.688</b>	<b>2.693</b>
<b>Mutaties is het aantal verhuureenheden</b>				
- Aantal opgeleverd / aangekocht	30	0	42	49
- Aantal verkocht	-41	-35	-43	-7
- Aantal gesloopt	0	0	0	-49
- Aantal samengevoegd	-25	-6	-4	-5
- Aantal overig	2	0	0	0
Gemiddelde boekwaarde per verhuureenheid	36.098	34.645	34.805	34.686
Gemiddelde bedrijfswaarde per verhuureenheid	51.262	52.792	49.187	47.492
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid	122.064	125.887	136.301	134.510
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>				
Goedkoop: Lager dan € 374,-	275	344	399	438
Betaalbaar: 374,- tot € 536,-	1.439	1.496	1.567	1.602
Duur: € 536,- tot € 681,-	469	396	307	232
Commercieel: hoger dan € 681,-	49	24	24	25
Niet zelfstandige woningen	112	106	106	107
	<b>2.344</b>	<b>2.366</b>	<b>2.403</b>	<b>2.404</b>
<b>Toelichting aantal woningen naar huurprijsklasse</b>	<b>01-07-13</b>	<b>01-07-12</b>	<b>01-07-11</b>	<b>01-07-10</b>
Kortingsgrens en maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	< 374,44	< 366,37	< 361,66	< 357,37
Kortingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens	< 535,91	< 524,37	< 517,64	< 511,50
Kortingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	< 574,35	< 561,98	< 554,76	< 548,18
Maximale huurgrens voor personen > 23 jaar	< 681,02	< 664,66	< 652,52	< 647,53



2708201400682 - 3

Boekjaar per 31 december	2013	2012	2011	2010
<b>Kwaliteit per woning</b>				
1. Aantal reparatieverzoeken	1,27	1,59	1,63	2,10
2. Kosten klachtenonderhoud	236	244	222	378
3. Kosten mutatieonderhoud	95	92	100	76
4. Kosten planmatig onderhoud	1.087	911	954	919
5. Overige onderhoudskosten	261	258	243	223
6. Totaalkosten onderhoud	1.679	1.505	1.518	1.596
7. Percentage woningverbetering	0,47	0,38	0,37	0,62
8. Kosten woningverbetering	45.369	48.152	39.761	68.012
<b>Prijs- kwaliteitverhouding</b>				
1. Gemiddeld aantal punten WWS	155,16	154,27	144,67	142,50
2. Gemiddelde netto huurprijs	483,50	461,35	451,67	439,28
3. Gemiddelde puntprijs	3,12	2,99	3,12	3,08
<b>Het verhuren van woningen</b>				
1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	8,88	7,96	10,53	7,93
2. Percentage toewijzingen met inkomen < € 34.229	95,73	92,95	91,24	NVT
3. Percentage toewijzingen met inkomen > € 34.229	4,27	7,05	8,76	NVT
3. Huurachterstand in % jaarhuur + servicevergoedingen	1,09	0,90	0,93	0,92
4. Huurderving in % jaarhuur + servicevergoedingen	1,34	1,00	1,13	0,95
<b>Financiële continuïteit</b>				
1. Solvabiliteit	23,2	23,0	19,2	18,5
2. Current ratio	1,2	1,4	2,0	0,3
3. Rentabiliteit eigen vermogen	8,6	16,3	8,8	8,4
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,8	4,2	4,2	4,2
5. Rentabiliteit totaal vermogen	4,9	7,0	5,1	1,8
6. Interne financiering per woning	11.304	10.234	8.429	7.686
7. Cash flow per woning	2.191	2.838	2.068	398
8. Intrest dekking ratio	2,1	2,0	1,9	1,5
9. Exploitatierendement gemiddelde bedrijfswaarde in %	4,5	4,6	4,9	3,9
10. Loan to value (vreemdvermogen in % bedrijfswaarde)	53,2	46,7	56,2	59,4
<b>Balans- en winst en verliesrekening (x 1.000,-)</b>				
1. Eigen vermogen	26.496	24.212	20.256	18.477
2. Voorzieningen	2.151	43	5	0
3. Huren	13.959	13.294	12.966	12.465
4. Vergoedingen	374	275	258	234
5. Jaarresultaat voor belastingen	-3.568	3.819	1.141	-1.080
Aantal formatieplaatsen per 100 woningen	1,04	1,03	1,02	0,99
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,41	1,39	1,41	1,37

## 10.2 Balans na voorgestelde resultaatbestemming

ACTIVA	Ref.	31 december 2013	31 december 2012
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>9.2.1</b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie		80.545.724	88.344.065
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		212.698	2.095.465
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.025.856	1.130.600
Totaal materiële vaste activa		81.784.278	91.570.129
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>9.2.2</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie		13.778.874	3.359.631
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0	4.058.721
Totaal vastgoedbeleggingen		13.778.874	7.418.352
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>9.3</b>		
Latente belastingvorderingen		7.610.440	1.758.828
Overige vorderingen		1.887	2.876
Totaal financiële vaste activa		7.612.327	1.761.703
Totaal vaste activa		103.175.479	100.750.184
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorraden</b>	<b>9.4</b>	84.908	66.580
<b>Vorderingen</b>	<b>9.5</b>		
Huurdebiteuren	9.5.1	152.145	115.934
Gemeente	9.5.2	37.176	36.848
Overige vorderingen	9.5.3	248.770	198.550
		438.091	351.331
Totaal vorderingen			
<b>Liquide middelen</b>	<b>9.5.7</b>	10.631.249	4.186.548
Totaal vlottende activa		11.154.248	4.604.459
<b>Totaal</b>		114.329.727	105.354.642



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden



2708201400683 - 3

<b>PASSIVA</b>	<b>Ref.</b>	<b>31 december 2013</b>	<b>31 december 2012</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Overige reserves	9.6	<u>26.496.212</u>	<u>24.212.499</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.8.1	<u>2.150.507</u>	<u>42.590</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Leningen overheid	9.9.1	0	48.973
Leningen kredietinstellingen	9.9.1	<u>76.523.454</u>	<u>74.174.776</u>
Totaal langlopende schulden		<u>76.523.454</u>	<u>74.223.749</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		5.868.252	3.615.508
Schulden aan leveranciers		477.213	414.740
Belastingen en premies sociale verzekeringen		247.181	180.925
Overige schulden		2.365.217	2.462.487
Overlopende passiva		<u>201.691</u>	<u>202.144</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>9.159.554</u>	<u>6.875.804</u>
<b>Totaal</b>		<u>114.329.727</u>	<u>105.354.641</u>



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

## 10.3 Winst-en-verliesrekening

	Ref.	Begroting 2013	Werkelijk 2013	Werkelijk 2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>				
Huuropbrengsten	10.1	14.100.000	13.958.726	13.293.628
Opbrengst servicecontracten	10.2	350.100	373.701	274.979
Overheidsbijdragen	10.3	6.000	913	6.810
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	10.4	2.404.000	2.162.258	2.270.955
Geactiveerde productie eigen bedrijf	10.6	0	54.543	0
Overige bedrijfsopbrengsten	10.7	85.100	158.133	168.818
<b>Som van de bedrijfsopbrengsten</b>		<b>16.945.200</b>	<b>16.708.274</b>	<b>16.015.190</b>
<b>Bedrijfslasten</b>				
Afschrijvingen op materiele vaste activa	10.8	2.598.600	2.851.292	2.757.693
Overige Waardeverandering materiele vaste activa	10.9	3.538.500	6.230.976	-1.060.779
Lonen en salarissen	10.10	1.002.800	955.165	1.001.358
Sociale lasten		206.300	172.049	165.475
Pensioenlasten		248.900	236.756	232.595
Onderhoudskosten	10.11	4.447.100	4.111.820	3.832.735
Leefbaarheid	10.12	242.300	182.412	175.491
Lasten servicecontracten	10.13	396.800	402.147	307.286
Overige bedrijfslasten	10.14	2.077.350	2.116.631	1.480.119
<b>Som van de bedrijfslasten</b>		<b>14.758.650</b>	<b>17.259.248</b>	<b>8.891.973</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>2.186.550</b>	<b>-550.974</b>	<b>7.123.217</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>				
Rente baten	10.18	245.800	336.709	128.980
Rentelasten	10.18	-3.269.951	-3.353.634	-3.433.587
<b>Som van de financiële baten en lasten</b>		<b>-3.024.151</b>	<b>-3.016.925</b>	<b>-3.304.607</b>
<b>Jaarresultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>		<b>-837.601</b>	<b>-3.567.899</b>	<b>3.818.610</b>
Belastingen	10.20	163.608	-5.851.612	-139.086
Deelneming Het Rode Paard B.V.	10.17	0	0	-1.174
<b>Jaarresultaat gewone bedrijfsuitoefening ná belastingen</b>		<b>-1.001.209</b>	<b>2.283.713</b>	<b>3.956.522</b>



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden



## 10.4 Kasstroomoverzicht (volgens directe methode)

		2013	2012
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Ontvangsten huurders	Ref. 10.1 / 10.2	14.297	13.569
Ontvangsten van overheid	10.3	1	7
Ontvangensten overig	10.7	129	94
		14.427	13.670
Betaling aan werknemers	10.13	-1.320	-1.399
Betaling aan leveranciers onderhoud	10.11	-4.249	-4.552
Betalings zakelijke lasten	10.13	-1.388	-805
Betalings overige	10.13	-976	-899
		-7.933	-7.655
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		6.494	6.015
Ontvangen intrest	10.18	71	129
Betaalde intrest	10.18	-3.352	-3.434
Betaalde winstbelasting		0	0
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		-3.281	-3.305
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Investerings in materiële vaste activa	9.2.1	-1.187	-1.798
Investerings in vastgoedbeleggingen	9.2.2	-3.259	-2.978
Desinvesterings in materiële vaste activa	9.2.1	3.124	2.948
Desinvesterings in vastgoedbeleggingen	9.2.2	0	0
Investerings in financiële vaste activa	9.3	-1	-3
Desinvesterings in financiële vaste activa	9.3	2	3
		-1.321	-1.828
<b>Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-1.321	-1.828
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Ontvangen langlopende schulden	9.9	8.168	
Aflossing langlopende schulden	9.9	-3.616	-3.792
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		4.552	-3.792
<b>Toename / afname geldmiddelen in boekjaar</b>		6.444	-2.910
Specificatie toename / afname geldmiddelen in boekjaar:			
Stand per 1 januari		4.187	7.097
Mutaties boekjaar		6.444	-2.910
Stand per 31 december		10.631	4.187

## 10.5 Waarderingsgrondslagen

### Algemene toelichting

#### 4.1 Algemeen

Woningcorporatie Woondiensten Enkhuizen, Rode Paard 5, 1602 DG gevestigd in Enkhuizen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

#### 4.3 Stelselwijziging

In 2013 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden. Het kasstroomoverzicht is gebaseerd op de Directe methode. Dit heeft geen gevolgen voor het resultaat of het eigen vermogen.

#### 4.4 Schattingen

Bij de toepassing van grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woondiensten Enkhuizen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

### Waarderingsgrondslagen

#### Grondslagen voor waardering van activa en passiva

##### 5.1 Regelgeving

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

##### 5.2 Algemeen

###### 5.2.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar met uitzondering van de genoemde stelselwijziging genoemd in artikel 4.3.

###### 5.2.2 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.



### 5.3 Materiële vaste activa

#### 5.3.1 Verkrijging of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investering - subsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** Er wordt rekening gehouden met bijzondere waarde -verminderingen die op balansdatum worden verwacht.

#### 5.3.2 Sociaal vastgoed in exploitatie

##### Typering

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

##### Kwalificatie

Het beleid van Woondiensten Enkhuizen is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Woondiensten Enkhuizen zich als vastgoedbeheerder en is de laagste van de vervangingswaarde en de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

##### Waarderingsgrondslag

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

##### Na-investeringen

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

##### Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud 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 inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.



**Complexindeling**

De complexindeling is gedefinieerd op basis van onderstaande product-marktcombinaties:

1. Producten
  - a. eengezinswoningen
  - b. appartementen zonder lift
  - c. appartementen met lift
  - d. duplexwoningen
2. Markten
  - a. van 18 tot 23 jaar
  - b. van 23 tot 35 jaar
  - c. van 35 tot 55 jaar
  - d. vanaf 55 jaar
  - e. vanaf 65 jaar

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

**Bepaling Bedrijfswaarde**

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op laatste intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 10 jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Parameters bedrijfswaarde ultimo boekjaar	2013	2012
Huurverhoging betreffende jaar	3,7%	2,0%
Huurverhoging 2014	3,6%	2,0%
Huurverhoging 2015-2017	2,5%	2,0%
Huurverhoging vanaf 2018	2,0%	2,0%
Huurderving gemiddeld	1,0%	1,0%
Mutatiegraad gemiddeld	9,0%	10,0%
Variabele lastenstijging (conform WSW)	3,0%	3,0%
Onderhoudslasten stijging (conform WSW)	3,0%	3,0%
Discontering (conform WSW)	5,25%	5,25%
Nieuwbouw (waardeverandering)		
Planmatig onderhoud	€ 905,50	€ 879,15
Klachtenonderhoud	€ 282,50	€ 274,25
mutatieonderhoud	€ 64,50	€ 62,60
Beheerlasten	€ 817,55	€ 793,75
Belastingen inclusief Verhuurderheffing	€ 689,20	€ 669,15
Verzekeringen	€ 23,25	€ 22,55

De saneringsheffing en de vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.



2768201400686 - 3

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde op basis van RJ 645 (2011) wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

#### Bijzondere waardevermindering

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

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

#### Terugname van bijzondere waardevermindering

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

#### Afschrijvingen

Vanaf 2012 zijn de afschrijvingen niet langer gebaseerd op de annuïtaire methode maar wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2012 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief. Indien sprake is van een afwaardering naar lagere bedrijfswaarde dan geldt deze lagere bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst. Een lagere bedrijfswaarde wordt in zijn geheel toegerekend aan de opstal en overige componenten (op basis van het relatieve aandeel in de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs). Dit



impliceert dat over de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de grond geen afschrijving plaatsvindt. Zo nodig wordt de verkrijgingsprijs van de grond zelfstandig op basis van impairment (af)gewaardeerd naar lagere sociale marktwaarde. Indien sprake is van een terugname van een eerdere afwaardering dan geldt de na deze terugname resulterende boekwaarde als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

#### **Actuele waarde ten behoeve van de toelichting**

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

### **5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### **Typering**

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

#### **Waarderingsgrondslag**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend in overeenstemming met paragraaf 6.3.13.

#### **Bijzondere waardevermindering**

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

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

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

#### **Afschrijvingen**

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

### **5.3.4 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 waardevermindering. Woondiensten Enkhuizen heeft geen niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa.

## **5.6 Vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

### **5.6.1 Algemene uitgangspunten**

De Vastgoedbeleggingen, inclusief vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere



2708201400687 - 3

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

#### 5.6.2 Commercieel vastgoed in exploitatie

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.

##### 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

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

##### Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van het volgende:

- Als invulling van de actuele waarde geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde.

##### Reële waarde

De reële waarde welke wordt gehanteerd voor de toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering 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. Toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering vindt plaats indien er aanwijzingen zijn dat zich mogelijk een dergelijke waardedaling heeft voorgedaan. Aanwijzingen kunnen zijn: daling van vastgoedprijzen, daling van exploitatie - resultaten van vastgoed, mogelijk kortere levensduur dan aanvankelijk geschat, hogere onrendabele investeringen dan aanvankelijk geschat e.d.

#### 5.7 Financiële vaste activa

##### 5.7.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

##### 5.7.3 Overige financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa, bestemd voor duurzame uitoefening van de werkzaamheid van de onderneming, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere reële waarde.



## 5.8 Voorraden

### 5.8.1 Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO methode (First in, First out) of lagere opbrengstwaarde.

## 5.10 Vorderingen

### 5.10.1 Huurdebiteuren

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### 5.10.2 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan één jaar en zijn opgenomen tegen de nominale waarde.

## 5.15 Voorzieningen

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

### 5.15.1 Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan de investering toe te rekenen ontvangsten. De looptijd van de voorziening is korter dan één jaar.

### 5.15.3 Pensioenregeling

Woondiensten Enkhuizen heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.*

Woondiensten Enkhuizen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde bijdrage - regeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woondiensten Enkhuizen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2013 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114%. Woondiensten Enkhuizen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioen - fondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woondiensten Enkhuizen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot



een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

### 5.16 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

#### 5.16.1 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

### 5.17 Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woondiensten Enkhuizen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

## 6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 6.1 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 zodra zij voorzienbaar zijn.

### 6.2 Bedrijfsopbrengsten

#### 6.2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 gold een inkomensafhankelijke huurverhoging.

- Voor inkomens < € 34.085 bedroeg dit inflatie + 1,0%
- Voor inkomens tussen € 34.085 en € 43.000 bedroeg dit inflatie + 1,5%
- Voor inkomens > € 43.000 bedroeg dit inflatie + 4,0%

#### 6.2.2 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 overige bedrijfslasten.

#### 6.2.3 Overheidsbijdragen

Deze post betreft de overige overheidsbijdragen. Voor zover de overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen worden deze opgenomen bij de debiteuren.

#### 6.2.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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



#### 6.2.6 Geactiveerde productie eigen bedrijf

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

### 6.3 Bedrijfslasten

#### 6.3.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Over de grondwaarde wordt niet afgeschreven. Deze wordt beschouwd als restwaarde. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

#### 6.3.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

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

#### 6.3.3 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

#### Wet Normering Topinkomens

In het kader van de nieuwe Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi publieke sector die op 1 januari 2013 is ingegaan is vastgesteld dat de statutaire directie en de Raad van Commissarissen topfunctionarissen zijn. In deze jaarrekening vindt verantwoording plaats van de WNT norm conform de beleidsregels van de minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 februari 2014.

#### Definitie Topfunctionaris

1. Diegene die behoort tot de hoogste uitvoerende en toezichthoudende organen van een rechtspersoon of instelling, die daarmee automatisch aan het hoofd staan van de gehele organisatie of instelling;
2. Diegene die behoort tot de hoogste ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan én in deze rol (gezamenlijk) verantwoordelijk is voor de gehele rechtspersoon of de instelling;
3. Diegene die is belast met de dagelijkse leiding van de gehele rechtspersoon of instelling.

Op basis van deze definitie heeft Woondiensten Enkhuizen één topfunctionaris, zijnde de Directeur-bestuurder H.J.B. Draaisma. Hoewel het Managementteam verder nog bestaat uit het hoofd Technische zaken en het hoofd Financiële zaken, dragen deze laatste twee functionarissen geen gezamenlijke eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie.

Het salaris van de Directeur-bestuurder voldoet per 1 januari 2014 niet aan de nieuwe norm. Er geldt vanaf 1 januari 2013 een overgangsregeling van vier jaar tot 2017, waarbij bestaande afspraken worden geëerbiedigd. Daarna wordt in drie termijnen de salariering teruggebracht tot het voor de corporatie geldende niveau op basis van de Wet Normering Topinkomens.



**6.3.4 Pensioenen**

Woondiensten Enkhuizen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingen - benadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

**6.3.5 Lasten onderhoud**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. 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.

**6.3.6 Leefbaarheid**

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

**6.3.7 Overige bedrijfslasten**

Overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

**6.3.8 Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt geen rekening gehouden met transactiekosten op de ontvangen leningen. De transactiekosten worden verantwoord als kosten.

**6.3.9 Activeren van rentelasten**

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van het actief. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen geldmarktrente in verhouding tot de uitgaven en perioden van vervaardiging.

**6.3.11 Belastingen**

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

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

**7 Financiële instrumenten en risicobeheersing**

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de Raad van Commissarissen. In het treasury statuut is het gebruik van derivaten niet toegestaan.



**Prijrisico**

Woondiensten Enkhuizen beheerst het marktrisico door flexibiliteit/stratificatie aan te brengen in de leningenportefeuille, en limieten te stellen.

**Valutarisico**

Woondiensten Enkhuizen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

**Renterisico**

Woondiensten Enkhuizen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de Leningen u/g als gevolg van wijzingen in de marktrente. Woondiensten Enkhuizen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Woondiensten Enkhuizen heeft ultimo 2013 geen variabele renteaftspraken.

**Liquiditeitsrisico**

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woondiensten Enkhuizen loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

	<b>31 december 2013</b>
	€
Liquide middelen ter vrije beschikking	10.631.249
Kredietlimiet	500.000
Lopende investeringsverplichtingen	7.790.252
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW ( tot 31-12-2014)	7.506.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woondiensten Enkhuizen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woondiensten Enkhuizen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

**8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW 2 titel 9 opgesteld. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel;
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen.

**8.1 Waardering vaste activa****8.1.1 Materiële vaste activa, bedrijfswaarde**

Woondiensten Enkhuizen heeft meerdere complexen waarbij sprake is van bijzondere waardeverminderingen doordat de bedrijfswaarde lager is dan de boekwaarde zonder bijzondere waardevermindering. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een grotere onzekerheid.



### Verkoopportefeuille bestaand bezit

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 95 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2014-2018. De doorstroming op de woningmarkt en de opbrengsten van woningverkoop staan onder druk. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen.

### 8.1.2 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

Woondiensten Enkhuizen heeft vastgoedbeleggingen waarbij sprake is van bijzondere waardeverminderingen doordat de reële waarde lager is dan de boekwaarde zonder bijzondere waardevermindering. Hierdoor hebben schattingen waarop de reële waarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van vastgoedbeleggingen en het resultaat over het boekjaar.

### 8.1.3 Timing en verwerking van onrendabel investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### 8.2 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woondiensten Enkhuizen een aantal standpunten ingenomen die bij vaststelling van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2013 door de fiscus worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

De fiscale resultaten over 2013 en voorgaande jaren kunnen nog wijzigingen ondergaan wat gevolgen kan hebben voor de waarde van de belastinglatenties.

### 9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle inkomsten en uitgaven met elkaar gesaldeerd. Het resultaat daarvan is de mutatie van de post liquide middelen van het verslagjaar. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom en bepaalde interest. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

## 10.6 Toelichting op de balans

## VASTE ACTIVA

## TOELICHTING OP DE BALANS

## 9.2.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2012				
Verkrijgingsprijzen	146.964.763	2.909.149	3.012.212	152.886.124
Cum. Waardevermindering/afschrijving	-58.620.698	-813.684	-1.881.612	-61.315.994
Boekwaarde	88.344.065	2.095.465	1.130.600	91.570.130
Mutaties 2013:				
Investerings	142.305	1.199.876	85.949	1.428.130
Uit exploitatie	-1.513.650	0	0	-1.513.650
Overboeking naar exploitatie:				
Desinvesteringen	-3.892	0	0	-3.892
Afschrijvingen	-2.493.788	0	-190.693	-2.684.481
Cum. afschrijving desinvesteringen	552.346	-1.527.362	0	-975.016
Waardeverminderingen t.l.v. resultaat	-5.461.407	0	0	-5.461.407
Terugneming waardeverminderingen	923.916	0	0	923.916
Overboekingen onrendabele top	-397.738	355.148	0	-42.590
Overboekingen aanschafwaarde	1.822.875	-1.910.429	0	-87.554
Ovb. afschrijvingen i.v.m. wijziging categorie	-418.061	0	0	-418.061
Ovb. onrendabele top i.v.m. wijziging categorie	808.107	0	0	808.107
Ovb. aanschafwaarde i.v.m. wijziging categorie	-1.759.354	0	0	-1.759.354
Totaal mutaties	-7.798.341	-1.882.767	-104.744	-9.785.852
31 december 2013				
Verkrijgingsprijzen	145.653.047	2.198.596	3.098.161	150.949.804
Cum. Waardevermindering en afschrijving	-65.107.323	-1.985.898	-2.072.305	-69.165.526
Boekwaarden	80.545.724	212.698	1.025.856	81.784.278



## 9.2.2 Vastgoedbeleggingen

## TOELICHTING OP DE BALANS

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2012			
Verkrijgingsprijzen	5.907.569	5.288.673	11.196.242
Cum. Waardeverminderingen/afschrijvingen	-2.547.938	-1.229.952	-3.777.890
Boekwaarde	3.359.631	4.058.721	7.418.352
Mutaties 2013:			
Investerings	6.476	3.167.262	3.173.738
Uit exploitatie	0	0	0
Overboeking naar exploitatie:			
Desinvesteringen	-95	0	-95
Afschrijvingen	-166.811	0	-166.811
Cum. afschrijving desinvesteringen	0	-217.468	-217.468
Waardeverminderingen t.l.v. resultaat	-460.092	0	-460.092
Terugneming waardeverminderingen	2.661.942	0	2.661.942
Overboekingen onrendabele top	-1.447.420	1.447.420	0
Overboekingen aanschafwaarde	8.455.935	-8.455.935	0
Overboeking afschrijvingen ivm wijziging categorie	418.061	0	418.061
Overboekingen onrendabele top ivm wijziging categorie	-808.107	0	-808.107
Overboekingen aanschafwaarde ivm wijziging categorie	1.759.354	0	1.759.354
Totaal mutaties	10.419.243	-4.058.721	6.360.522
31 december 2013			
Verkrijgingsprijzen	16.129.239	0	16.129.239
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.350.365	0	-2.350.365
Boekwaarden	13.778.874	0	13.778.874

- Grond	geen afschrijving
- Stichtingskosten	lineair 50 jaar
- Installaties	lineair 50 jaar
- Renovaties	lineair restant levensduur
- Beheerplanmaatregelen	lineair restant levensduur
- Herstructurering	lineair restant levensduur
- Garages	lineair 50 jaar
- Bedrijfsruimten	lineair 50 jaar
- Overige zaken	lineair naar inschatting technische levensduur

Afschrijvingstermijnen voor materiele vaste activa ten dienste van exploitatie:

- Kantoorgebouw	30 jaar
- Meubilair	5-10 jaar
- Machines	10-15 jaar
- Auto's	5 jaar
- Automatisering	5 jaar



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.v.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

## TOELICHTING OP DE BALANS

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling bouwrente geactiveerd.  
 Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1%, die is gebaseerd op de (korte) geldmarktrente.  
 De in de MVA geactiveerde rente ultimo boekjaar wordt pas berekend na afloop van het project.

De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

Per balansdatum waren verplichtingen aangaande met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 8.597.200. Ingebruikname zal in de komende jaren plaatsvinden.

De actuele waarde van de roerende en onroerende zaken in exploitatie gebaseerd op bedrijfswaarde bedraagt € 133.948.269. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 16.581.731 gedaald. Dit is verder toegelicht in het volkshuisvestingsverslag.

In 2013 zijn geen woningen aan het verkoopbestand toegevoegd. Het aantal geormerkte woningen eind 2013 is 315 woningen. Per 1 januari 2014 worden 33 woningen aan het bestand toegevoegd. De reële waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 45.911.000. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 10.878.000. In de begroting van 2014 is de verkoop van 20 woningen opgenomen. De verwachte bruto opbrengst hiervan bedraagt € 2.312.600 en de boekwaarde bedraagt € 549.200.

## 9.3 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Latentie verkoopen	Latentie geldleningen	Latentie verliezen	Overige financiële vaste activa	Totaal
1 januari 2013					
Boekwaarde	1.340.593	418.235	0	2.876	1.761.704
Mutaties					
Mutatie latentie verkoopen	189.918	0	5.688.003	0	5.877.921
Vervallen latentie leningen	0	-26.309	0	0	-26.309
Investerings	0	0	0	686	686
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijving/aflossingen	0	0	0	-1.675	-1.675
Totaal mutaties	189.918	-26.309	5.688.003	-989	5.850.623
31 december 2013					
Boekwaarde	1.530.511	391.926	5.688.003	1.887	7.612.327

De nominale waarde van de verkoopen bedraagt € 6.122.000. Het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering bedraagt € 1.530.511. Dit wordt naar verwachting in vijf jaar verrekend.

De nominale waarde van de latentie geldleningen bedraagt € 391.926 en wordt in 15 jaar verrekend.

De nominale waarde van de verliescompensatie bedraagt € 16.036.700. 25% van dit bedrag ad € 5.688.003 is onder FVA opgenomen en wordt naar verwachting in vier jaar verrekend.

Het restant van de "Overige financiële vaste activa" bestaat uit het fietsenplan.



PricewaterhouseCoopers  
 Accountants N.V.  
 Uitsluitend voor  
 identificatiedoelenden



2708201400692 - 3

**VLOTTENDE ACTIVA****9.4 Voorraden**

Onderhoudsartikelen  
Overige exploitaties; consumptiegoederen

Totaal

Voor de exploitatie van W.C. IJsselzand wordt een kleine voorraad consumpties aangehouden

**9.5 Vorderingen****9.5.1 Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren  
Af: voorziening dubieuze vorderingen

Totaal

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 26.900 met een achterstand langer dan 6 maanden.

**9.5.2 Gemeente**

Woonlastenfonds  
Afrekening woningaanpassingen  
Bijdrage projecten  
Diverse vergoedingen

Totaal

**9.5.3 Overige vorderingen**

Kosten te verrekenen met huurders  
Belastingdienst: afrekening Omzetbelasting  
Belastingdienst: afrekening Vennootschapsbelasting  
Overige vorderingen  
Subtotaal  
Af: voorziening dubieuze debiteuren

Totaal

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 30.200 met een resterende looptijd van langer dan één jaar.

**TOELICHTING OP DE BALANS**

**31 december 2013**      **31 december 2012**

84.608	66.276
300	304
<b>84.908</b>	<b>66.580</b>

**31 december 2013**      **31 december 2012**

157.668	122.036
5.523	6.102
<b>152.145</b>	<b>115.934</b>

**31 december 2013**      **31 december 2012**

30.860	27.137
913	810
0	100.269
5.403	-91.368
<b>37.176</b>	<b>36.848</b>

**31 december 2013**      **31 december 2012**

8.553	8.476
0	0
4.971	4.971
242.329	191.710
255.853	205.157
7.083	6.607
<b>248.770</b>	<b>198.550</b>



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatie doeleinden

## TOELICHTING OP DE BALANS

## 9.5.7 Liquide middelen

	31 december 2013	31 december 2012
Direct opvraagbaar kas, bank en spaarrekeningen	7.631.249	1.686.548
Op termijn uitgezet: deposito's	3.000.000	2.500.000
Totaal	<u>10.631.249</u>	<u>4.186.548</u>

Op 31 december 2013 was een bedrag van € 3.000.000,- uitgezet op deposito met een looptijd van 3 maanden met een rentepercentage van 2,4%.

De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking aan stichting Woondiensten Enkhuizen

## 9.6 Eigen vermogen

## 9.6.1 Overige reserves

Het verloop van de algemene reserve is als volgt:

	31 december 2013	31 december 2012
Stand per 1 januari	24.212.499	20.255.979
Bij: resultaat boekjaar	2.283.713	3.956.521
Stand per 31 december	<u>26.496.212</u>	<u>24.212.499</u>

## 9.8 Voorzieningen

## 9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de voorziening is als volgt:

	31 december 2013	31 december 2012
Stand per 1 januari	42.590	4.581
Overige toevoegingen	3.895.336	207.396
Verrekenbaar met investering	<u>-1.787.419</u>	<u>-169.387</u>
Totaal mutaties	<u>2.107.917</u>	<u>38.009</u>
Stand per 31 december	<u>2.150.507</u>	<u>42.590</u>

Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:

Pmc 75 Kastanjelaan; 16 balkons	3.092
Pmc 97 Peperstraat 7; 7 zorgappartementen	42.590
Pmc 111 Pakhuizen; 41 appartementen	1.741.737
Totaal	<u>1.787.419</u>

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.



2708201400693 - 3

## TOELICHTING OP DE BALANS

## 9.9 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2013	Aflossings- verplichting 2014	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	82.391.706	5.868.252	76.523.454	64.718.674
Stand per 31 december	82.391.706	5.868.252	76.523.454	64.718.674

## 9.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	leningen overheid	leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2013	48.973	77.790.284	77.839.257
Bij: nieuwe leningen	0	8.167.958	8.167.958
Af: aflossingen	0	-3.615.509	-3.615.509
Stand per 31 december 2013	48.973	82.342.733	82.391.706

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 4,06% (2012: 4,5%)  
Er is in 2013 één lening van de € 1.100.100. vervroegd afgelost. Er hebben twee rente-  
conversies plaatsgevonden

Het WSW heeft een bedrag aan leningen geborgd van € 79.900.300

De duration van de portefeuille bedraagt 6,20 jaar (2012 was 7,74)

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 89.637.000 (Basis 30 jaar lineair 3,10%)

## 9.10 Kortlopende schulden

	31 december 2013	31 december 2012
Schulden aan kredietinstellingen	5.868.252	3.615.508
Schulden aan leveranciers	477.213	414.740
Belastingen en premies sociale verzekeringen	247.181	180.925
Transitorisch rente	1.778.695	1.780.412
Transitorische onderhoud	19.814	26.974
Overige schulden	566.708	655.101
Overlopende passiva	201.691	202.144
	9.159.554	6.875.804

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

## TOELICHTING OP DE BALANS

## 9.13 Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

## 9.13.1 Leaseverplichtingen

Vanaf 2010 is sprake van een operational lease-contract t.b.v. twee kopieerapparaten bij Lage Landen Vendorlease B.V. De contracttermijn loopt van 1 september 2010 tot en met 31 augustus 2015.

De financiële verplichting per 31 december 2013 bedraagt € 17.850.

## 9.13.2 Investeringsverplichtingen

De verplichtingen bestaan uit de volgende projecten:

	31 december 2013	31 december 2012
Molenweg 7: Gezondheidscentrum	1.424.500	2.232.200
Harpstraat: 3 units Esdè-Reigersdaal	313.800	319.400
Kastanjelaan: aanbouw 16 balkons	178.800	0
Pakhuizen II: 41 appartementen	5.873.300	0
Verlaet / Wortelmarkt: 4 eengezinswoningen	0	343.100
Peperstraat 7: renovatie 7 zorgappartementen	0	310.700
Pakhuizen: 3 appartementen in Rijksmonument	0	430.300
Totaal verplichtingen	<u>7.790.400</u>	<u>3.635.700</u>

## 9.13.3 Borgstelling

Ten behoeve van 23 leningen met een schuldrestant van € 79.900.300 is WSW-garantie verkregen.

Eén lening met een schuldrestant van € 2.328.000 wordt geborgd door de gemeente Enkhuizen.

## 9.13.4 Aanspraken vakantieturen

Het aantal niet opgenomen vakantieturen bedraagt ultimo 2013 1672 uren. Gemiddeld is dit 52,3 uur per persoon.

De financiële verplichting worden ingeschat op ca. € 66.000. Het aantal uren wordt in 2014 afgebouwd.

De obligo aan het WSW bedraagt 3,85% van het schuldrestant: € 3.076.200.

## 9.14 Verbonden partijen

De directeur-bestuurder treedt ook op als directeur-bestuurder van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen.

Met deze stichting zijn geen financiële afspraken gemaakt. Vanaf 1 januari 2008 vormt Woondiensten Enkhuizen met Welzijnswerk Enkhuizen een geregelde personele unie. Deze verbinding is middels een brief van het ministerie van WMI van 25 maart 2009 goedgekeurd. Vanaf 1 november 2009 vormen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen het samenwerkingsverband Welwonen.

De transacties zijn steeds gebaseerd op de gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

## 9.15 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Er zijn geen niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatieoelinden



2708201400694 - 3

## 10.7 Toelichting op de Winst-en-verliesrekening

## BEDRIJFSOPBRENGSTEN

## 10.1 Huuropbrengsten

	Begroting 2013	Boekjaar 2013	Boekjaar 2012
a. Zelfstandige woningen	12.967.400	12.764.679	12.409.390
b. Onzelfstandige woningen	726.700	723.070	724.042
c. Maatschappelijk vastgoed	367.000	439.764	0
d. Garages	57.400	24.614	0
e. Bedrijfsruimtes	22.100	23.005	0
f. Overige bezit	111.700	123.911	249.840
Totaal te ontvangen huren	14.252.300	14.099.043	13.383.272
Af. a. Huurderving wegens leegstand	138.500	96.731	75.217
b. Huurderving wegens oninbaarheid	13.800	43.586	14.427
Totaal huurderving	152.300	140.317	89.644
Totaal ontvangen huren	14.100.000	13.958.726	13.293.628

De "te ontvangen huur" is gewijzigd als gevolg van (een):

- gedifferentieerde huurverhoging voor woningen per 1 juli	403.200
- jaarlijkse huurverhoging overige vhe's per 1 juli, in 2013 5%	5.300
- huurverhoging i.v.m. verbeteringen / renovaties	29.000
- huurverhoging i.v.m. mutaties	75.800
- in exploitatie nemen van nieuwe woningen	28.700
- in exploitatie nemen nieuw maatschappelijk vastgoed	384.200
- verkoop van huurwoningen / overig bezit	-204.400
- overige mutaties	-6.000
- totaal	715.800

De huurderving in verband met verkoop wordt verrekend met de verkoopopbrengst.

## 10.2 Opbrengst servicecontracten

Abonnementen	86.300	86.800	82.064
Overige goederen, leveringen en diensten	267.400	315.972	210.324
Totaal te ontvangen vergoedingen	353.700	402.772	292.388
Af. Vergoedingsderving	3.600	3.393	2.369
Te verrekenen met bewoners	0	25.678	15.040
Totaal ontvangen vergoedingen	350.100	373.701	274.979

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging abonnementsprijs met 3% vanaf 1 juli 2013	2.800
- uitbreiding aantal abonnementen tot 1.364	1.940

## 10.3 Overheidsbijdragen

Bijdragen W.M.O.: 5 aanvragen	6.000	913	6.810
-------------------------------	-------	-----	-------

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening

## 10.4 Netto verkoopresultaat vastgoed

	Begroting 2013	Boekjaar 2013	Boekjaar 2012
Opbrengst verkopen sociale huurwoningen	3.172.200	3.249.245	3.171.160
Af: boekwaarde	-597.700	-961.304	-677.152
Af: verkoopkosten makelaars	-108.500	-81.205	-91.913
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	0	-6.470	-38.291
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	-15.500	-11.891	-7.822
Af: verhuiskostenvergoedingen	0	-2.500	-15.327
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	-46.500	-76.906	-69.700
Netto verkoopresultaat sociale huurwoningen	2.404.000	2.108.969	2.270.955
Opbrengst verkopen niet-woningen		56.400	0
Af: aankoop / boekwaarde		0	0
Af: verkoopkosten makelaars		-3.076	0
Af: leegstand te verkopen niet-woningen		-35	0
Netto verkoopresultaat niet woningen		53.289	0
Netto verkoopresultaat totaal		<u>2.162.258</u>	<u>2.270.955</u>

In 2013 zijn 35 woningen van het bestaande bezit verkocht. Er zijn vier woningen aan een zittende huurder verkocht. In 2013 zijn geen woningen aan het verkoopbestand toegevoegd. Op 31 december 2013 zijn nog 315 woningen geoormerkt als zijnde "nog te verkopen".

## 10.6 Geactiveerde productie eigen bedrijf

Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	<u>0</u>	<u>54.543</u>	<u>0</u>
Totaal geactiveerde productie eigen bedrijf	<u>0</u>	<u>54.543</u>	<u>0</u>

## 10.7 Overige bedrijfsopbrengsten

Vergoedingen exploitatie en Algemeen beheer	85.100	101.339	89.848
Overige bedrijfsopbrengsten exploitaties	0	28.223	26.873
Mutatie voorziening debiteuren	0	103	126
Afrekening beheer woningen	0	0	1.619
Overige opbrengsten	<u>0</u>	<u>28.468</u>	<u>50.352</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>85.100</u>	<u>158.133</u>	<u>168.818</u>

Bij de overige opbrengsten is een bedrag opgenomen van € 50.305. Deze post bevat o.a.:

- Afwikkeling servicekosten 2012	4.796
- Afwikkeling onderhoud 2012	21.902
- Afwikkeling OZB 2012	1.770
Totaal	<u>28.468</u>



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden



2708201400695 - 3

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening

## BEDRIJFSLASTEN

## 10.8 Afschrijvingen op materiële vaste activa

	Begroting 2013	Boekjaar 2013	Boekjaar 2012
Afschrijving woningen en woongebouwen	2.284.800	2.530.083	2.494.645
Afschrijving onroerende goederen niet zijnde woningen	156.500	129.281	71.957
Afschrijving investeringen ten dienste van exploitatie	156.100	190.693	189.926
Afschrijving overige goederen	1.200	1.235	1.165
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>2.598.600</b>	<b>2.851.292</b>	<b>2.757.693</b>

## 10.9 Waardeverandering materiële vaste activa

Reservering onrendabele investeringen in ontwikkeling:			
Pmc 75 Kastanjelaan; 16 balkons	181.500	96.000	0
Pmc Lutjebroek; zorgboerderij	200.000	0	0
Pmc 111 Paktuinen; 41 appartementen	2.825.000	3.799.336	0
Peperstraat 7; 7 zorgappartementen	332.000	0	207.396
<b>Totaal voorgenomen onrendabele investeringen:</b>	<b>3.538.500</b>	<b>3.895.336</b>	<b>207.396</b>
Afwikkeling in exploitatie genomen projecten:			
Pmc 97 Peperstraat 7	0	106.200	0
Pmc 604 Verlaat / Wortelmarkt	0	52.500	0
Pmc 607 Paktuinen	0	101.908	0
<b>Totaal onrendabele in exploitatie genomen projecten</b>	<b>0</b>	<b>260.608</b>	<b>0</b>
Mutaties bestand bestand bezit n.a.v. herberekening			
Bijboekingen	0	-3.585.859	-2.733.000
Afboekingen	0	5.660.891	1.464.825
<b>Totaal mutatie bestand bezit</b>	<b>0</b>	<b>2.075.032</b>	<b>-1.268.175</b>
<b>Totaal waardeveranderingen t.l.v. exploitatie</b>	<b>3.538.500</b>	<b>6.230.976</b>	<b>-1.060.779</b>

## 10.10 Lonen en salarissen

Salarissen incl. vakantiegeld en uitzendkrachten	1.331.400	1.285.522	1.278.197
Af: doorbelaste salarissen	-328.600	-330.357	-276.839
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>1.002.800</b>	<b>955.165</b>	<b>1.001.358</b>
<b>Sociale lasten</b>	<b>206.300</b>	<b>172.049</b>	<b>165.475</b>
<b>Pensioenlasten</b>	<b>248.900</b>	<b>236.756</b>	<b>232.595</b>

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening

**10.11 Onderhoudskosten**

	Begroting 2013	Boekjaar 2013	Boekjaar 2012
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch	1.277.200	1.165.373	1.202.955
Onderhoudsuitgaven cyclisch	3.169.900	2.946.447	2.629.780
<b>Totaal</b>	<b>4.447.100</b>	<b>4.111.820</b>	<b>3.832.735</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	2.530.700	2.547.103	2.156.577
Renovatie	639.200	399.344	473.203
Klachtenonderhoud	576.200	552.535	591.644
Aanpassing WMO	6.000	913	6.810
Beheerplanmaatregelen	241.400	202.335	269.978
Duurzaamheid	243.300	186.026	117.666
Mutatieonderhoud	210.300	223.564	216.857
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>	<b>4.447.100</b>	<b>4.111.820</b>	<b>3.832.735</b>

**10.12 Leefbaarheid**

Leefbaarheid vastgoed gerelateerd	210.100	145.422	137.522
Leefbaarheid sociaal	32.200	36.990	37.969
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>242.300</b>	<b>182.412</b>	<b>175.491</b>

**10.13 Lasten servicecontracten**

Serviceabonnement	129.400	106.442	111.181
Servicekosten	267.400	295.705	196.105
<b>Totaal servicecontracten</b>	<b>396.800</b>	<b>402.147</b>	<b>307.286</b>

**10.14 Overige bedrijfslasten**

Beheerskosten			
Huisvestingskosten incl. verhuuropbrengsten	48.200	58.247	55.929
Automatiseringskosten	232.900	220.795	219.731
Algemene kosten	292.900	255.663	271.201
Overige personeelskosten	101.200	60.384	75.620
Af: doorbelasting overige kosten	-98.500	-141.581	-118.646
<b>Subtotaal beheerskosten</b>	<b>576.700</b>	<b>453.508</b>	<b>503.835</b>
Heffingen			
Belastingen	737.800	747.452	712.536
Verzekeringen	49.000	75.695	48.242
Saneringsbijdrage	615.050	520.425	43.285
Verhuurdersheffing	45.000	44.533	0
<b>Subtotaal heffingen</b>	<b>1.446.850</b>	<b>1.388.105</b>	<b>804.063</b>



## Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	Begroting 2013	Boekjaar 2013	Boekjaar 2012
Overige bedrijfslasten			
Overige exploitatiekosten	43.400	177.915	113.192
Kosten financiering	10.400	9.549	9.398
Diverse afboekingen	0	0	49.631
Afwikkeling project P. Rodenburg	0	87.554	0
Subtotaal overige bedrijfslasten	53.800	275.018	172.221
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>2.077.350</b>	<b>2.100.268</b>	<b>1.480.119</b>

In de overige bedrijfslasten is een bedrag van € 113.192 onder de overige exploitatielasten verantwoord.

Dit is als volgt samen gesteld:

- Beheer W.C. IJsselzand	20.289
- Kosten inkrimping personeelsbestand	49.000
- Diverse overige kosten woningexploitatie / overige exploitatie:	108.626
<b>Totaal</b>	<b>177.915</b>

## 10.15 Accountants honoraria

Op grond van art. 2:382a BW doen wij opgave van de kosten inzake onderzoek jaarrekening, honoraria, controle-opdrachten, honoraria adviesdienst op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd op basis van art. 1, lid 1 Wta door onafhankelijk accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

- Controle van de jaarrekening	23.964	24.861
- Andere Controlewerkzaamheden	12.788	8.829
- Fiscale advisering	24.114	25.173
- Andere niet controle diensten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>60.866</b>	<b>58.863</b>

## 10.17 Deelneming Het Rode Paard B.V.

100% deelneming in Het Rode Paard B.V.	0	0	-1.174
--	---	---	--------

Het Rode Paard B.V. is per 31 december 2012 opgeheven.

## 10.18 Rentebaten en rentelasten

## Rentebaten

Geactiveerde rente materiële vaste activa			
-Onroerende zaken in ontwikkeling	175.800	249.350	0
Rente financiële vaste activa			
-Rente te vorderen subsidies	0	0	0
Rente op vorderingen			
-Rente op liquide middelen	70.000	87.359	128.980
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>245.800</b>	<b>336.709</b>	<b>128.980</b>

	Toelichting op de winst-en-verliesrekening		
	Begroting 2013	Boekjaar 2013	Boekjaar 2012
<b>Rentelasten</b>			
Rente langlopende schulden:			
-Leningen overheid	2.000	1.974	3.871
-Leningen kredietinstellingen	3.332.551	3.344.028	3.495.348
-Mutatie transitorische rente	-64.600	-1.718	-77.677
Rente kortlopende schulden:			
-Kredietinstellingen	0	9.350	12.045
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>3.269.951</b>	<b>3.353.634</b>	<b>3.433.587</b>
<b>Aan exploitatie toe te rekenen vermogenskosten</b>	<b>300</b>	<b>324</b>	<b>394</b>
<b>Saldo rente kosten en baten</b>	<b>-3.023.851</b>	<b>-3.016.601</b>	<b>-3.304.213</b>

#### 10.20 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Acute belastingen	0	0	0
Vervallen latentie geldleningen	26.309	-26.309	26.309
Vorming latentie verliezen	0	5.688.003	0
Mutatie latentie verkopen	-189.917	189.918	-169.601
Afwikkeling Vennootschapsbelasting 2008 - 2010	0	0	4.206
<b>Totale VPB-verplichting</b>	<b>-163.608</b>	<b>5.851.612</b>	<b>-139.086</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:	<b>2013</b>
Resultaat jaarrekening voor belastingen	-3.567.899
Tijdelijke verschillen	2.873.445
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>-694.454</b>
Verschuldigde winstbelasting	163.609
Verrekening vervallen latentie geldleningen	-26.309
Vorming latentie verliezen	5.688.003
Mutatie latentie verkopen	189.918
<b>Verschuldigde winstbelasting 2013</b>	<b>6.015.221</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Het effectieve belastingtarief wijkt niet af van voorgaande jaren.



2708201400697 - 3

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	Begroting 2013	Boekjaar 2013	Boekjaar 2012
<b>11 Overige informatie</b>			
<b>11.1 Werknemers</b>			
Aantal werknemers per 31 december	34	33	33
Aantal FTE's per 31 december	24,9	24,3	24,4
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.			
<b>11.2 Bestuurders en commissarissen</b>			
Volgens het artikel 383:2 lid 18W mag vermelding van het salaris van de bestuurder achterwege blijven, indien dit te herleiden is naar één persoon.			
Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioen van:			
Aantal commissarissen	5	5	6
Bezoldiging Commissarissen inclusief BTW	17.700	18.945	21.265

De bezoldiging van de Commissarissen bestaat uit salarissen, sociale lasten en vakantiegeld.

**11.3 Wet Normering Topinkomens**Definitie topfunctionaris:

1. Diegene die behoort tot de hoogste uitvoerende en toezichthoudende organen van een rechtspersoon of instelling, die daarmee automatisch aan het hoofd staan van de gehele organisatie of instelling.
2. Diegene die behoort tot de hoogste ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan en in deze rol (gezamenlijk) verantwoordelijk is voor de gehele rechtspersoon of de instelling.
3. Diegene die is belast met de dagelijkse leiding van de gehele rechtspersoon of instelling.

Op basis van deze definitie heeft stichting Woondiensten Enkhuizen één topfunctionaris, zijnde de Directeur-bestuurder H.J.B. Draaisma. Hoewel het Managementteam verder nog bestaat uit het hoofd technische zaken en het hoofd financiële zaken, dragen deze laatste twee functionarissen geen gezamenlijke eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie.

Bezoldigingsmaximum

Directeur-bestuurder		228.599
Voorzitter Raad van Commissarissen	7,5%	17.145
Lid Raad van Commissarissen	5,0%	11.430

Bezoldiging topfunctionaris met dienstbetrekking

	Duur dienst- verband in dagen	Beloning	Belastbare vaste en variabele onkosten- vergoedingen	Voorzieningen t.b.v. beloning betaalbaar op termijn	Totaal bezoldiging
Directeur-bestuurder	365	132.501	5.311	25.230	163.042
Umvang dienstverband 1,0 Fte					

Topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

	Duur dienst- verband in dagen	Totaal Bezoldiging
(voorzitter)	365	4.434
(vice-voorzitter)	365	3.117
(lid)	365	3.117
(lid)	365	3.424
(lid)	365	3.117
Vergoeding exclusief BTW		17.209

Woondiensten Enkhuizen heeft geen externe niet-topfunctionarissen, die een bezoldiging ontvangen hoger dan het bezoldigingsmaximum

## 10.8 Overige gegevens

### 15.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de Stichting Woondiensten Enkhuizen is geen artikel met betrekking tot de resultaatsbestemming opgenomen.

### 15.2 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door Raad van Commissarissen in hun vergadering van 8 mei 2013 in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat van 2013 ad. € 2.283.713 is aan de algemene reserve toegevoegd.



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden



## Colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2014

Dit jaarverslag is een publicatie van  
Woondiensten Enkhuizen

[www.welwonen.nu](http://www.welwonen.nu)

## Redactie

[Redacted]

## Vormgeving

[Redacted]

## Fotografie

[Redacted]

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd  
en/of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook,  
zonder schriftelijke toestemming van  
Woondiensten Enkhuizen.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg  
besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen  
Informatie. Woondiensten Enkhuizen kan echter  
niet verantwoordelijk gehouden worden voor enige  
onjuist verstrekte informatie.