



WOONZORG
N E D E R L A N D

Jaarverslag **2013**

inclusief speciaal cahier met
columns & interviews

JAARVERSLAG 2013

WOONZORG NEDERLAND

INHOUDSOPGAVE

JAARVERSLAG

<u>Voorwoord</u>	8
<u>Directieverslag</u>	14
Missie en visie	14
Strategie	14
<u>Volkshuisvestingsverslag</u>	20
Bediening van de doelgroep: lokaal aanwezig en klantgericht	20
Verbinden en samenwerken: verhouding met stakeholders	21
(Ver)huurbeleid	23
Strategisch voorraadbeleid	24
Medewerkers en organisatie	32
Financiën	33
Besturing / governance	44
<u>Verslag van de Raad van Commissarissen</u>	50
<u>Jaarrekening</u>	65

Veel of een beetje. Een bijdrage leveren. Omdat je dat kunt, en omdat je dat graag wilt doen. Meedoen is stimuleren, voor iedereen. En ook van jezelf.

Meedoen. ***Zeer gewaardeerd.***

**11.12**

Fijn om het nog even
na te lezen

**14.05**

En als je ermee bezig gaat,
dan snap je het gelijk



Meedoen
Zeer gewaardeerd

18.15

Zo fijn om het dan weer
te weten, waarom

VOORWOORD

ZEER GEWAARDEERD: HOE VANZELFSPREKEND

Ook 2013 heeft laten zien dat de sector van wonen en zorg te maken heeft met vele nieuwe uitdagingen. Dagelijks maken we daar kennis mee in de media, dagelijks krijgen we te horen en te zien dat “het allemaal niet meer zo kan en echt anders moet.” Ook binnen Woonzorg Nederland, met onze vele huurders en medewerkers bevinden we ons vaak in “het oog van deze orkaan.” Soms oorverdovend. Hoe moet dat allemaal en hoe gaan we dit oplossen. Met z’n allen?

En die laatste toevoeging is wellicht de meest belangrijke. Een essentieel verschil met vroeger: “Met z’n allen.”

Heel langzaam heeft onze samenleving in de gaten dat we er niet meer zijn als we naar buiten wijzen, als we bij bedreigingen, bezuinigingen, nieuw beleid naar de overheid wijzen en vaststellen dat “daar de oorzaak ligt, bij die overheid, en dat het daar echt anders moet.” Die overheid wijst inmiddels al een paar jaar terug en geeft aan ons, aan alle partijen in de sector aan dat we het zelf anders moeten aanpakken.

Moeten is niet leuk. Moeten wordt opgedragen, komt van buiten, is niet van jezelf.

Willen wel. Willen is wat we zelf kunnen bedenken, begrijpen en omarmen.

Inmiddels kunnen we zien dat in de sector, en misschien ook wel in de samenleving, dat “MOETEN” langzaam verandert in “WILLEN.” Dat we zien en weten, dat we beseffen dat we zelf, en met z’n allen, een hele belangrijke factor kunnen zijn in de wijze waarop wij omgaan met alle veranderingen die op ons afkomen.

Om het concreet te maken. Van de overheid moet de corporatiesector zich weer volledig gaat richten op zijn kerntaak: het bieden van kwalitatief goede en betaalbare woonruimte voor mensen met een laag inkomen. Woonzorg Nederland WIL zo’n corporatie zijn. Niet

voor niets luidt de eerste zin van onze missie dan ook: *‘Woonzorg Nederland biedt passende woonruimte aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen’*. In 2013 hebben we, rekening houdend met alle uitdagingen die vanuit de corporatie- en zorgsector als categorale huisvester op ons afkomen, uitgebreid stilgestaan bij de vraag hoe wij de komende jaren aan deze missie invulling willen geven. Dit heeft geresulteerd is ons ondernemingsplan 2014 – 2018. Waar gaan we de komende jaren op inzetten?

We weten dat kwetsbare ouderen en anderen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, waarbij welbevinden, leefplezier en veiligheid voorop moeten staan. Daar zullen we in onze wooncomplexen op investeren de komende jaren. We luisteren daarbij goed naar onze huurders. Onze bewonersconsulenten zijn dichtbij en benaderbaar. Ook betrekken we andere partijen erbij, omdat we geloven dat we alleen in samenwerking met anderen die aantrekkelijke woonomgeving kunnen creëren die onze huurders wensen.

Ook halen wij de banden met onze institutionele huurders verder aan, de vele zorgorganisaties die zorgvastgoed van ons huren. We denken actief met hen mee over hoe de gebouwen geschikt kunnen worden gemaakt voor zelfstandige bewoning. Want ook in de zorgsector geldt wat ons betreft steeds meer: van ‘MOETEN’ naar ‘WILLEN’. Scheiden van wonen en zorg moeten we, maar we willen samen met onze hurende partijen zelfstandige bewoning zo aantrekkelijk mogelijk maken.

Natuurlijk, er zullen altijd zeer kwetsbare mensen zijn die zonder gespecialiseerde hulp en bejegening, die zonder noodzakelijke zorg, geen waardevol leven kunnen hebben. Ook daarover zijn we met onze institutionele huurders in gesprek. Bijvoorbeeld door leegstaande verzorgingshuiscapaciteit geschikt te maken voor verpleeghuis- of andere intensieve vormen van zorg. Maar ook dit doen we vanuit onze overtuiging

dat kwetsbare mensen graag mee willen blijven tellen, mee willen blijven doen, hoe minimaal ook en soms verrassend, hoe substantieel ook. Ook dan moet het gebouw, de woonomgeving, hieraan bijdragen.

We zijn er namelijk van overtuigd dat wie meetelt zich van waarde voelt. Meedoet. En daarmee – vele onderzoeken geven dit aan – minder aanspraken maakt op zorg en andere faciliteiten maar ook, en dat is heel belangrijk, hoger scoren op de schaal als het gaat om kwaliteit van leven, om welbevinden.

En tenslotte zijn we er zeker van dat aandacht – er zijn voor elkaar, meedenken, betrokken zijn – van hele grote waarde is. Aandacht is “het beste recept” tegen wellicht de belangrijkste aandoening bij kwetsbare mensen: eenzaamheid. Laten we het anders zeggen: aandacht is van onschatbare of onbetaalbare waarde en dat is een prachtige tegenstelling. Aandacht kost namelijk niks.

Dit alles overziend stellen we vast dat de sector, maar ook de samenleving stap voor stap leeft met de gedachte dat het ook anders kan, dat het wellicht ook goed is om het eerst meer zelf te doen en samen te doen, en dan pas aan LATEN DOEN te denken. Dat we na een paar decennia van probleem denken over bezuinigingen, bedreigingen, onbetaalbaarheid en onmogelijkheid als samenleving de verschillende handschoenen aan het oppakken zijn.

Dat we met z’n allen vaststellen dat we ook met z’n allen hier heel veel in kunnen betekenen. Hoe ingrijpend ook. Want dat anders denken, anders werken heeft ook ingrijpende gevolgen voor bijvoorbeeld de werkgelegenheid. Ook in 2013 hebben we dientengevolge afscheid moeten nemen van gewaardeerde collega’s. Mensen die echter ook in een aantal gevallen, met ondersteuning van ons, weer nieuwe kansen hebben gekregen in een nieuwe werkomgeving.

Maatschappelijk is de geest is uit de fles. Ontegenzeggelijk.

Dat anders denken, anders werken is binnen onze organisaties in 2013 heel duidelijk doorgezet. Parallel aan het overheidsbeleid op het gebied van wonen en zorg, maar ook als een voorbeeld voor dat beleid.

Woonzorg Nederland is ervan overtuigd dat het een goede zaak is om anders te kijken naar heel veel zaken in de wonen en zorg; zaken die voorheen vanzelfsprekend waren.

Die kanteling, van MOETEN naar WILLEN, van niet alles “LATEN doen” maar meer ZELF en SAMEN DOEN, is zo natuurlijk dat we inmiddels willen praten over “de weg naar een nieuwe vanzelfsprekendheid.” We verlaten de wereld waar we vandaan komen en gaan naar een wereld die nu nog nieuw is, waar we nog wat zoekend zijn maar wel weten dat de richting in grote lijnen klopt. Dat we kwetsbare mensen willen aanmoedigen in zelf doen, samen doen en dus meedoen, en dat we aldus werken aan een samenleving die “met z’n allen” straks praat over een waardevol leven. Dat we dan met al haar nieuwe aspecten als vanzelfsprekend ervaren. Gedachten daarover, prachtige overdenkingen van aansprekende personen, hebben we in een speciaal Cahier “Op weg naar een nieuwe vanzelfsprekendheid” in het hart van dit Jaarverslag 2013 opgenomen.

Dat is de uitdaging. En hebben we daarvoor genoeg in huis? Meer dan genoeg. Sterker nog, zoveel aan waarden en elementen dat we die heel goed eens willen benadrukken. Dat we daar trots op mogen zijn en dat ook eens kunnen laten zien. Dat we aandacht voor elkaar hebben. Professioneel en betrokken zijn. Dat we graag willen dat we allemaal mee kunnen doen. Dat we bereikbaar en helder met elkaar communiceren. Dat we het van grote waarde achten dat onze kwetsbare cliënten – ouderen, mensen in de GGZ en mensen met een beperking – meetellen en van waarde kunnen zijn. Ieder op zijn en haar eigen wijze. Maar van waarde.

Dat willen we graag nu, met een terugblik over 2013 en met veel energie voor de komende jaren, benadrukken. Zeer Gewaardeerd. Zie hier het thema van dit jaarverslag; en ook ons bindend thema voor de komende jaren. Voor onze cliënten, voor onze medewerkers, voor onze waarden. Onze passie.

Zeer Gewaardeerd.

Marco Meerdink, Tiana van Grinsven,
John Kauffeld en Anton Zuure
Raad van Bestuur

Met elkaar en gericht op elkaar.
Bejegening met warmte,
professioneel, betrouwbaar en
empathisch. Rekening houden
met wat kan, niet kan, met willen
en doen.

Betrokken. ***Zeer gewaardeerd.***

**10.03**

Gewoon even aan gedacht,
zo'n bloemetje. Mooi

**14.23**

Voor jarig, of elk ander
feestje. Iets nieuws

**16.38**

Zo fijn om te krijgen;
maar ook om te geven

MISSIE EN VISIE

Waardevol leven

Mensen die kwetsbaar zijn door ouderdom of een beperking willen zo lang mogelijk zelf de regie blijven voeren over hun leven. Wanneer ze daar minder goed toe in staat zijn, willen ze een veilige plek om te wonen en de zekerheid dat ze de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben.

Die wensen vormen de basis van onze missie die luidt:

Woonzorg Nederland biedt passende woonruimte aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen¹. Onze dienstverlening ondersteunt de behoefte aan veiligheid en zekerheid van onze doelgroep. We willen onze klanten de mogelijkheid bieden om optimaal deel te nemen aan de samenleving. Om hen daarbij te ondersteunen, werken wij samen met partijen in de wijk die hetzelfde doel nastreven.

Zelf de regie

Zelf bepalen wat er in het leven gebeurt is belangrijk voor het gevoel van eigenwaarde en het gevoel een waardevol leven te leiden. Dat geldt voor mensen in de kracht van hun leven, maar meer nog voor kwetsbare mensen. Een onderdeel daarvan is dat zij kunnen kiezen voor een leefomgeving die bij hen past.

STRATEGIE

De volgende pijlers staan centraal bij het uitvoeren van onze maatschappelijke opdracht:

- 1. Tevreden klanten door een excellente dienstverlening,
- 2. Een vruchtbare samenwerking met partners om dit nog beter te kunnen doen en
- 3. Investeren in vastgoed dat zijn waarde behoudt en waarin onze klanten zich prettig voelen,
- 4. Gebaseerd op een gezonde bedrijfsvoering met oog voor de bedrijfseconomische continuïteit.

1. Sterke klantgerichtheid

Onze huurders willen bij vragen of problemen goed worden gehoord en snel worden geholpen. Om daaraan beter tegemoet te komen, zijn wij drie jaar geleden gestart met een nieuwe werkwijze .Het uitgangspunt is dat we dichterbij onze klanten staan, zodat we hen beter van dienst kunnen zijn. Onze mensen, medewerkers die direct contact hebben met onze klanten, werken waar onze huurders wonen. Zij hebben meer verantwoordelijkheden gekregen om in te kunnen spelen op de wensen van onze klanten. Zij worden daarbij ondersteund door een efficiënt georganiseerde back office.

2. Samen werken aan een beter aanbod

Om onze doelstellingen te bereiken, werken wij samen met gemeenten, welzijnsorganisaties, collega-corporaties en zorgaanbieders. Dat krijgt de komende jaren meer en meer nadruk door de decentralisatie van een deel van de huidige AWBZ naar gemeenten, die moeten zorgen voor adequate ondersteuning van kwetsbare mensen in hun thuissituatie.

Door die ontwikkelingen groeit ook het belang van een onderbouwde visie op het gebied van leven, wonen en zorg en daarom werken wij o.a. samen met prof. dr. Slaets van het UMCG. Hij doet onderzoek naar het welbevinden van ouderen en de wijze waarop ouderen daarbij ondersteund willen worden. Door deze samenwerking zijn wij beter in staat om vernieuwend aanbod van wonen, zorg en service te ontwikkelen.

3. Waardebehoud vastgoed

Veilige woningen van goede kwaliteit zijn essentieel voor het woongenot van onze huurders en hun leefomgeving. Bovendien zorgt instandhouding en verbetering van kwaliteit voor een langere levensduur van onze gebouwen. Als wij onze woningen goed onderhouden behouden zij hun waarde en dragen daarmee bij aan onze bedrijfseconomische doelstellingen. Bovendien is het duurzaam om uit te gaan van de mogelijkheden van een complex en niet te snel over te gaan op sloop-nieuwbouw.

Het scheiden van wonen en zorg heeft grote gevolgen voor (de bekostiging van) ons bestaande zorgvastgoed. Samen met onze zorgpartners – zorgorganisaties die zorgvastgoed van ons huren en in veel gevallen diensten leveren aan onze klanten – kijken wij hoe we hierin samen kunnen optrekken. Het doel is de (toekomstige) klant goed te kunnen blijven bedienen, kapitaalvernietiging te voorkomen, de exploitatieduur te optimaliseren. Dat doen wij door onze verzorgingshuizen zo veel mogelijk om te bouwen naar verpleeghuisplaatsen of zelfstandige, beschutte woningen. Dat betekent dat wij in de toekomst onze intramurale capaciteit fors terugbrengen en ‘verplaatsen’ naar ons zelfstandig wonen-bezit. In 2013 zijn wij daarmee gestart en wij verwachten dat de komende jaren voor een belangrijk deel in het teken zullen staan van deze transformatie.

4. Bedrijfseconomische continuïteit

Corporaties krijgen met forse lastenverzwaringen te maken vanuit de rijksoverheid. De verhuurderheffing, onzekerheid rond de vennootschapsbelasting en ontwikkelingen bij andere corporaties (de saneringsheffing) noodzaken ons tot het nemen van forse maatregelen. Wij hebben in 2013 geanticipeerd op de verwachte ontwikkelingen door de kosten van het werkapparaat te reduceren en de formatie in te krimpen. Daarnaast beperken wij ons investeringsprogramma. en de investeringen zullen vooral gericht zijn op renovatie, transformatie en het verhogen van de veiligheid van bestaande gebouwen.

Op deze manier hopen wij niet alleen de komende ‘moeilijke’ jaren goed door te komen, maar zijn wij bovendien flexibel genoeg om adequaat in te spelen op de verwachte toenemende vraag naar beschut en beschermd wonen.

¹ Beschut wonen: een woonomgeving gericht op kwetsbare mensen die in belangrijke mate onzeker en regieafhankelijk zijn, of binnen afzienbare tijd worden. Het gaat met name om ouderen die in een verzorgingshuis of wooncentrum wonen en vaak ook zorg ontvangen. Beschermd wonen: een woonomgeving waarin de zorg centraal staat (verpleeghuis of kleinschalig verpleegd wonen).

Zichtbaar en onzichtbaar. Maar wel de wetenschap. Op vele momenten en soms op elk moment. Voor elkaar en ook voor jezelf. Heel belangrijk, de tijd, de bejegening, het gezelschap. Geïnteresseerd.

Aandacht. ***Ze*er gewaardeerd.**

**14.43**

Verheug ik me altijd weer op.
Zij ook

**10.53**

Gisteren al klaar gemaakt.
Mijn recept



Aandacht
Zeer gewaardeerd

16.21

Wat wil je nog meer.
Genieten

BEDIENING VAN DE DOELGROEP: LOKAAL AANWEZIG EN KLANTGERICHT

Onze huurders willen een goede woning en een plek waar ze zich thuis kunnen voelen. Persoonlijke dienstverlening en maatwerk zijn meer en meer bepalend voor het woongenot van de huurders. Zij willen bij vragen over wonen, welzijn of zorg gehoord worden en de juiste hulp krijgen, bij voorkeur door een vaste contactpersoon.

In 2012 is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd waarbij de dienstverlening aan individuele huurders decentraal is georganiseerd. Dat hebben wij in 2013 voortgezet. In elk gebied waar Woonzorg Nederland werkzaam is, is een lokaal team verantwoordelijk voor het ‘reilen en zeilen’ van de wooncomplexen. Dat lokale team bestaat uit een clustermanager, bewonersconsulenten en medewerkers klein onderhoud. De clustermanager weet wat er lokaal speelt en anticipeert hierop en onderhoudt relaties met gemeenten en lokale marktpartijen.

Het persoonlijk contact met een vertrouwde en deskundige bewonersconsulent is een belangrijk aspect van onze nieuwe klantgerichte werkwijze. Onze medewerkers kunnen slagvaardig, snel en dicht bij de klant beslissingen nemen om de klant optimaal te helpen.

Woonformules

Het nieuwe ondernemingsplan heeft focus gegeven aan de koers van de organisatie en de aangescherpte doelgroepkeuze: de kwetsbare doelgroep met geringe financiële draagkracht (onzeker en/of regieafhankelijk), is gebaat bij een beschutte of beschermde woonomgeving. Onze klantbelofte is een veilige, geborgen woning en woonomgeving bieden, waarmee sociale isolatie en hospitalisatie zoveel mogelijk wordt voorkomen. Kern van ons aanbod vormt ons totaal aan wooncomplexen en intramurale voorzieningen waarin met bewoners én omwonenden een gemeenschap wordt opgebouwd. Om dit te realiseren hanteren wij drie woonformules zodat wij goed in kunnen spelen op de verschillende woonwensen van onze klanten: ‘Ruimte voor Zekerheid’, ‘Ruimte voor Samenzijn’ en ‘Ruimte voor Rust’. Meer informatie over onze formules is te vinden op de website.

Tevreden huurders

De gemeten algemene klanttevredenheid van onze bewoners is in 2013 uitgekomen op een gemiddelde van 7,57. Een kleine daling ten opzichte van het jaar ervoor. Toen kwamen we uit op een 7,64. We zitten hiermee nog boven het gemiddelde van de landelijke benchmark. De lichte daling hangt vermoedelijk deels samen met de ingebruikname van een vernieuwd ICT-systeem dat in de eerste maanden van gebruik nog wat kinderziektes vertoonde.

Klachten

Dagelijks zetten wij ons in voor onze klanten, maar soms gaan er dingen mis. Als klanten ontevreden zijn over de manier waarop Woonzorg Nederland een klacht heeft afgehandeld, kunnen ze zich wenden tot een onafhankelijke klachtencommissie.

In het verslagjaar 2013 is het aantal ontvangen klachtformulieren gestegen van 41 naar 46. Het aantal onvankelijke klachten is gestegen van 29 in 2012 naar 31 in 2013.

Het aantal klachten dat vóór behandeling door de Klachtencommissie alsnog naar tevredenheid werd opgelost is gelijk gebleven: 12 in 2012 en 12 in 2013.

De Klachtencommissie heeft in 2013 16 adviezen uitgebracht. In 2012 waren dit er 11. Er zijn in 2013 zes klachten gegrond verklaard. In 2012 waren dit er zeven. Het aantal klachten is al jaren betrekkelijk stabiel. De meeste klachten gaan over de afwikkeling van de servicekosten en misverstanden in de communicatie tussen Woonzorg Nederland en huurders.

OVERZICHT KLACHTENCOMMISSIE

Klachten	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Totaal ontvangen klachten	46	41	27	40	44	59	55	45
<i>Niet ontvankelijk</i>	15	12	15	16	15	24	26	16
Ontvankelijk	31	29	12	24	29	31	29	28
<i>Ontvankelijk reeds afgehandeld</i>	12	12	1	3	10	7	10	7
Resteert	19	17	11	21	19	24	19	21
Uitgebrachte adviezen	16	11	11	20	14	21	13	16
a. Deels gegrond/ongegrond/niet ontvankelijk	3	0	1	2	2	4	4	5
b. Gegrond	6	7	4	13	5	10	6	4
c. Ongegrond	7	4	6	5	7	7	3	7
Naar volgend verslagjaar	3	6	0	1	5	3	6	5

VERBINDEN EN SAMENWERKEN: VERHOUDING MET STAKEHOLDERS

Voor ons is de samenwerking met partners onmisbaar. We maken daarbij onderscheid in verschillende typen (maatschappelijke) belanghebbenden.

De belangrijkste groep zijn onze bewoners (en hun vertegenwoordigers). Maar ook de zorginstellingen, die onze zorg- of verpleegcentra huren, zijn van wezenlijk belang. Niet alleen als ‘huurder’ maar vaak ook als leverancier van zorg en diensten aan de bewoners van onze wooncomplexen. Zeker met het oog op het scheiden van wonen en zorg en de ontwikkelingen rondom AWBZ en Wmo is ook de lokale overheid een belanghebbende en samenwerkingspartner. Collegacorporaties, welzijn- en vrijwilligersorganisaties maar ook ‘maatschappelijk ondernemers’ completeren de lijst. Wij zijn doordrongen van het besef, dat alleen *samenwerkend ondernemen* voor onze klanten een optimaal resultaat oplevert!

Bewonersparticipatie

Met de bewoners van onze rechtstreeks verhuurde woningen overleggen wij op twee niveaus: per wooncomplex en landelijk. Er is geen direct overleg met de bewoners van onze verzorgings- en verpleeghuizen. Dit contact verloopt via de zorgaanbieder die het verzorgings- of verpleeghuis exploiteert.

Bewonerscommissie

De meeste wooncomplexen hebben een bewonerscommissie. Woonzorg Nederland steunt het werk van bewonerscommissies met een financiële bijdrage. Vanuit de overtuiging, dat een goede vertegenwoordiging van groot belang is voor de bewoners, helpen we in nieuwe wooncomplexen – en in bestaande complexen waar die commissie nog niet bestaat – bewonerscommissies op te richten. In 2013 hebben wij in de bewonerscommissies met onze huurders onder meer gesproken over:

- Bijzondere aandachtspunten m.b.t. bewoners en bewoning;
- Activiteiten in/om het complex;
- De jaarlijkse afrekening van diensten, waarvoor huurders een voorschot betalen via de servicekosten;
- Het onderhoud aan het wooncomplex;
- De toelichting op de (te verwachten) huurverhoging.

Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland

De meeste bewonerscommissies zijn aangesloten bij onze landelijke huurdersorganisatie: het Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland. Een goede vertegenwoordiging van onze huurders is essentieel als gesprekspartner om beleid te formuleren dat aansluit bij de wensen van de klant. Het Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland (LHP) behartigt de gezamenlijke belangen van de aangesloten bewonerscommissies. Met de directie van Woonzorg Nederland bespreekt het LHP onderwerpen van algemeen beleid en beheer die het niveau van de bewonerscommissies overstijgen. Het LHP heeft een eigen website (www.lhp-wzn.nl).

In 2013 hebben we intensief overlegd over de voortgang van deze nieuwe klantgerichte werkwijze. Verder heeft Woonzorg Nederland in 2013 met het LHP onder meer overlegd over:

- het Regeerakkoord;
- Huurprijsbeleid 2013;
- Ondernemingsplan 2013 - 2017;
- Jaarplan en begroting Woonzorg Nederland 2013;
- Beleid t.a.v. overlast;
- Beleid t.a.v. plaatsen van antenne-installaties;
- Beleid t.a.v. woningtoewijzing;
- Beleid t.a.v. energiebesparing;
- Beleid t.a.v. afhandeling schadegevallen;
- Verbetering klantcommunicatie en afrekening; servicekosten.

Zorgorganisaties

Om onze kwetsbare doelgroep goed te kunnen bedienen werken wij samen met zorgorganisaties. De aard van die samenwerking is aan verandering onderhevig. De aangekondigde scheiding van wonen en zorg betekent dat de zorgbekostiging voor een deel van de toekomstige populatie – dat deel dat nu nog woont in verzorgingshuizen – los komt te staan van de huur. Dit maakt goede samenwerking nog belangrijker dan voorheen. Wij bereiden ons met alle zorgpartners dan ook zo goed mogelijk voor op de gevolgen van deze maatregel.

De wet en regelgeving rond scheiden van wonen en zorg is nog niet afgerond. In 2014 wordt de wetgeving in de Eerste Kamer behandeld. De uitkomsten hiervan zijn nog onzeker en dit leidt ertoe dat gemeenten en zorginstellingen terughoudend zijn in het maken van meerjaren afspraken. Tegelijkertijd zien we wel een sterk beroep op flexibilisering van contractverhoudingen en huurprijsafspraken. Dit heeft ertoe geleid dat met het merendeel van onze zorgpartners overleg plaatsvindt over de effecten van scheiden van wonen en zorg en de impact daarvan op de contractverhoudingen. Daarbij wordt in eerste instantie gefocust op de zorginstellingen waarbij de contracten op kortere termijn (1-5 jaar) kunnen worden beëindigd. Daarbij worden alle opties onderzocht, bijvoorbeeld de mogelijkheid tot voortzetting van de overeenkomst binnen het AWBZ domein (zware zorg), bij gedeeltelijke omzetting naar zelfstandige woningen en bij omzetting in zijn geheel. Centraal bij omzetting is de bepaling van de doelgroep, de bijbehorende formule en de (lokaal) gevraagde zorg en dienstenarrangementen. Tevens is betaalbaarheid, vertaald naar woonlasten, een thema dat bij Scheiden van Wonen en Zorg aandacht krijgt. Doel is voor mensen met een laag inkomen een passend woon-, zorg- en dienstenaanbod te realiseren. Woonzorg Nederland heeft inmiddels veel ervaring op dit terrein (checklist, toolkit, pilots e.a.).

Gemeenten

Woonzorg Nederland heeft bezittingen in ruim 170 gemeenten. Ook al is ons marktaandeel in veel van die gemeenten bescheiden, toch is het van groot en toenemend belang om goede relaties met die gemeenten te hebben en uit te bouwen. Dit vanwege de steeds grotere rol die gemeenten gaan vervullen bij de basisondersteuning van onze kwetsbare doelgroep. Maar ook vanwege de in de (novelle van de) Herzieningswet aangekondigde minder vrijblijvende relatie tussen gemeenten en corporaties. Zeker waar het gaat om het maken van afspraken over bijdragen aan de volkshuisvesting.

Het is ook in ons belang om gemeenten onze kennis van en ervaring met de doelgroep aan te bieden ten einde tot een goede infrastructuur voor de ondersteuning van die groep te komen. Dat impliceert ook een vruchtbare samenwerking met lokale aanbieders die kunnen bijdragen aan deze infrastructuur.

Internationale sponsoring en samenwerking

Woonzorg Nederland steunt samen met Menzis een woonzorgproject in het binnenland van Suriname. In samenwerking met de lokale bevolking zijn verschillende voorzieningen opgezet:

- Thuiszorg voor de ouderen;
- Crèches voor kinderopvang;
- Mogelijkheden voor kleinschalige economische activiteiten waaronder een kleinschalige, op ecotoerisme gerichte vakantie-accommodatie: Danpaati River Lodge.

In 2013 zijn de voorbereidingen getroffen voor de afbouw van de bestuurlijke verantwoordelijkheid van Woonzorg Nederland en Menzis in de stichting Stichting Ondersteuning Marrons Suriname' en de Stichting Bonama.

Er zijn nieuwe sponsors aangetrokken. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe bestuurssamenstelling van beide stichtingen per 1 januari 2014. Met ingang van die datum beperkt de rol van Woonzorg Nederland (en Menzis) zich tot sponsoring van de zorgactiviteiten in een geringere omvang, t.w. 25.000 euro per jaar.

(VER)HUURBELEID

Wij bieden zelfstandige woningen en plaatsen in een verzorgings- of verpleeghuis. Zelfstandige woningen bieden wij op drie manieren aan:

- Via gemeentelijke toewijzingsnormen op basis van de plaats van een kandidaat-huurder op de gemeentelijke wachtlijst;
- Kandidaten reageren zelf via een regionaal aanbodmodel;

- In enkele gevallen houden wij zelf een wachtlijst bij. Een deel van de woningen, veelal aanleunwoningen, wordt indirect verhuurd. Deze verhuren wij *en bloc* aan de zorgstichting die het naastgelegen verzorgingshuis huurt. De zorgstichting wijst de woningen zelf toe.

Inkomensgrenzen

Corporaties moeten minimaal 90% van de sociale huurwoningen die (op)nieuw worden verhuurd, toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 34.229 (2013). Deze regels zijn vastgesteld door de Europese Commissie. Woonzorg Nederland toetst de inkomens aan de hand van een Inkomensverklaring van de Belastingdienst, het IB60 of definitieve aanslag. In 2013 heeft Woonzorg Nederland 92,96% van de direct verhuurde woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens.

Bij indirecte verhuur door zorgorganisaties was het tot nog toe moeilijker om te voldoen aan de controle-eisen dan bij directe verhuur. Gedurende 2013 wijzigde het ministerie de regels en daarmee is de verantwoordelijkheid voor het verrichten van inkomenstoetsing verschoven naar de verhurende (derden) partij indien het contractafspraken betreft van vóór 18-05-2013. Woonzorg Nederland behoudt wel de inspanningsverplichting om derden waar mogelijk te faciliteren bij het verrichten van de inkomenstoetsing. Bij contracten die met derden zijn afgesloten in het kader van indirecte of intramurale zorg ná 18-05-2013, is Woonzorg Nederland verantwoordelijk voor de inkomenstoetsing.

Sinds 1 januari 2012 krijgen kandidaat-bewoners met een CIZ-indicatie zonder inkomenstoetsing een woning toegewezen indien het CIZ-besluit voor de betreffende bewoner minstens 10 uur persoonlijke verzorging beschrijft. Het gaat in deze gevallen om een woning voor persoonlijke verzorging, verpleging, ondersteunende begeleiding en/of behandeling. In 2013 is er 24 keer op deze wijze een woning toegewezen.

Woonfraude

Oneigenlijk gebruik van een woning kan verschillende vormen aannemen. Denk aan onderhuur of het gebruik van een privéwoning voor bedrijfsdoeleinden. Huurders van Woonzorg Nederland frauderen hoogst zelden. Het karakter van onze doelgroep – kwetsbare en met name oudere mensen – is daar enerzijds de oorzaak van. Anderzijds is er een sociale controle in de wooncomplexen door de aanwezigheid van bewonersconsulenten en medebewoners. In 2013 heeft Woonzorg geen enkel geval van woonfraude hoeven constateren.

Huurprijsbeleid zelfstandige woningen

De huurverhoging was in 2013 anders dan in voorgaande jaren. Dit jaar was het namelijk toegestaan om een huurverhoging door te voeren die 1,5% boven inflatie lag. De inflatie was vastgesteld op 2,5% waardoor de standaard huurverhoging uitkwam op 4%. Ook nieuw in 2013 was de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit is een extra huurverhoging voor huishoudens met een midden- en hoog inkomen. De percentages zijn als volgt:

- 4% voor huishoudinkomens tot € 33.614;
- 4,5% voor middeninkomens (0,5% extra). Dit zijn huishoudinkomens van € 33.614 tot € 43.000;
- 6,5% voor hogere inkomens (2,5% extra). Dit zijn huishoudinkomens boven € 43.000.

In de geliberaliseerde huurcontracten heeft Woonzorg Nederland opgenomen dat de huurverhoging voor geliberaliseerde woningen maximaal 4% boven inflatie mag bedragen. Bij de geliberaliseerde woningen is een huurverhoging doorgevoerd van 6,5%.

In 2013 is er voor het eerst besloten om deze extra ruimte zo volledig mogelijk te benutten, uiteraard voor zover de situatie op de lokale markten waar wij actief zijn dit toelaat. De maximale huurverhoging is noodzakelijk om aan de heffingen van de overheid te kunnen blijven voldoen. Wij zullen aandacht blijven houden voor de betaalbaarheid van onze woningen. Door de organisatie verder te versoberen en doelmatiger te werken hopen wij de hoogte van servicekosten beheersbaar te houden.

In 2013 is er geen huurharmonisatieronde geweest. Er is besloten om dit een jaar uit te stellen en eerst af te wachten wat de gevolgen zijn van de wijzigingen die in het woningwaarderingssstelsel gaan plaatsvinden.

Huurprijsbeleid Intramuraal

In de huurprijs van verzorgings- en verpleeghuizen zijn twee soorten te onderscheiden: de VROM- en de VWS-huurprijs. Beide soorten kennen een eigen huurprijsopbouw en daarmee een andere huurverhoging.

De gemiddelde verhoging van de VROM-huurprijs per 1 juli 2013 was 1,76%. De gemiddelde aanpassing van de VWS-huurprijs per 1 januari 2013 was -1,75%. Deze daling is het gevolg van de methodiek van lineaire afschrijving en vrijval van de huur voor investeringsonderdelen die zijn afgeschreven.

STRATEGISCH VOORRAADBELEID

Waardebehoud vastgoed

De economische omstandigheden en de aangekondigde voornemens van het huidige kabinet t.a.v. de corporatiesector zijn aanleiding geweest om in de loop van 2013 ons investeringsprogramma te herzien. We zagen ons genoodzaakt tot een drastische inperking van het programma voor de komende jaren en het verleggen van het zwaartepunt naar renovatie en kwaliteitsverbetering van onze bestaande voorraad.

We hebben immers veel minder middelen beschikbaar. Maatschappelijke investeringen (het deel dat we uit het eigen vermogen bijpassen om een project haalbaar te maken) zijn nog maar zeer beperkt mogelijk, omdat deze investeringen ten koste gaan van onze financiële stabiliteit.

Begin 2013 hebben we een investeringsstatuut opgesteld, waarin is vastgelegd wat het toetsingskader is bij (des-)investeringsbeslissingen.

De in 2012 ingezette koers gericht op het waarde behoud van het vastgoed is in 2013 verder uitgewerkt en in uitvoering gebracht. Dit is ook een van de pijlers van het nieuwe ondernemingsplan geworden. Er zijn geen definitieve investeringsbeslissingen genomen (zogenoemde PV3 besluiten) voor nieuwbouw projecten van woningbouw.

In 2013 is een aanvang gemaakt met het integreren van alle investeringen in vastgoed. In plaats van een apart besluitvormingstraject voor kleinere investeringen (BI's, bijzondere investeringen) en grote projecten (hoog niveau renovatie, nieuwbouw) worden deze trajecten in de toekomst integraal benaderd.

Onderscheid kern- en beheerportefeuille

In 2013 is een onderscheid gemaakt tussen vastgoed dat tot de kernportefeuille behoort en vastgoed dat niet tot de kernportefeuille behoort, de beheerportefeuille. Het vastgoed in de kernportefeuille draagt bij aan de primaire doelstelling van Woonzorg Nederland, zoals verwoord in het ondernemingsplan. Het vastgoed dat niet bijdraagt aan de primaire doelstelling van Woonzorg Nederland is ondergebracht in de beheer portefeuille. Deze indeling is alleen voor de zelfstandige woningen opgesteld. Er wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om het vastgoed in de beheerportefeuille af te stoten, dan wel op een efficiëntere wijze te beheren.

Afstoten heeft de voorkeur, mits dit mogelijk is tegen een voor Woonzorg Nederland acceptabele prijs. Indien afstoten niet (geheel) tot de mogelijkheden behoort, wordt er gezocht naar efficiëntere beheervormen.

Investeren in nieuw en bestaand vastgoed

De lange termijn doelstellingen uit het ondernemingsplan ten aanzien van het vastgoed zijn doorgerekend. De uitkomst hiervan, onderdeel van de meerjarenprognose (MJP), gaven aan dat de doelstellingen haalbaar zijn, waarbij aan belangrijke randvoorwaarden voldaan wordt. In andere woorden: het gewenste investeringsprogramma kan uitgevoerd worden, zonder dat de solvabiliteit en andere financiële normen onder druk komen te staan. Wel is een punt van aandacht dat bij een langdurige periode van beperkte investeringen in nieuwbouw de leeftijd van de vastgoedportefeuille kan oplopen, met als mogelijk gevolg een mismatch tussen de wens van de klant en het aanbod van Woonzorg Nederland.

In 2013 hebben wij de vastgestelde visie op de toekomst van elk van onze complexen beoordeeld op de nieuwe omstandigheden en waar nodig aangepast. Dit heeft onder andere geleid tot de genoemde bijstelling van ons ontwikkel- en renovatieprogramma.

Bij renovaties laten we het complex optimaal aansluiten op de gekozen woonformule en kijken we of we de levensduur kunnen verlengen. In dat kader hebben wij in 2013 ons bestaande programma van eisen aangescherpt op basis van opgedane ervaringen en klanttevredenheidsonderzoeken. Daarbij is met name gekeken naar het overeind houden van de onderdelen van het programma die echt noodzakelijk zijn, zoals rolstoeltoegankelijkheid en voldoende ruimte voor ondersteuning in slaapkamer en badkamer. Op grond van het bijgestelde programma kunnen de investeringskosten met ongeveer 10% worden gereduceerd.

In onder meer De Klaarbeek in Epe hebben we onderzocht in hoeverre het mogelijk is om de onrendabele investering in ons vastgoed terug te brengen. Door ketenintegratie in het bouwproces (via een integraal team met de betrokken ontwikkelende en bouwende partijen, dat verantwoordelijk is voor het resultaat) en een flexibele woningplattegrond is een besparing mogelijk van € 40.000 per eenheid, zowel bij zorgplaatsen als bij appartementen. Daarnaast kan de ontwikkeltijd gehalveerd worden.

Duurzame bouwmethoden

Woonzorg Nederland geeft op een aantal manieren invulling aan het begrip 'duurzaamheid'. Een daarvan is Omkeerbaar bouwen. De casco's van nieuwe projecten zijn voor het grootste deel om te bouwen voor andere toepassingen als de vraag verandert (bijvoorbeeld van verpleegeenheid naar zelfstandige woning). Gebouwen kunnen hierdoor langer in gebruik blijven en hoeven minder snel gesloopt te worden.

Voor de intramurale setting is het WoonVitaal Flexsysteem ontwikkeld. Dit gaat uit van eenheden van 45 m² (geschikt voor zware zorg); eenheden die op termijn heel eenvoudig kunnen worden samengevoegd tot zelfstandige woningen van 67m² of 90m² (lichte zorg). Dit concept voldoet ook aan de vraag vanuit zorginstellingen omdat het past binnen het regime van de zogenoemde normatieve huisvestingscomponent (NHC), de kapitaallasten die de zorginstelling vergoed krijgt voor elke bezette intramurale plaats.

Woonzorgtechnologie

In 2013 hebben wij op diverse wijzen en in diverse projecten gewerkt aan toepassing van woonzorgtechnologie. Vooralsnog gaat het om een aanpak per project. Brede en betaalbare toepasbaarheid van dergelijke technologische middelen wordt tot nu toe belemmerd door de diversiteit van standaarden die de diverse leveranciers hanteren.

Verkoopbeleid

Bij ons verkoopbeleid maken wij grofweg een onderscheid tussen de actieve verkoopportefeuille en de beheer portefeuille.

In de actieve verkoopportefeuille zit vastgoed dat niet bijdraagt aan de doelstellingen van Woonzorg Nederland en nauwelijks rendement oplevert of zelfs alleen kosten. Het is wenselijk dit vastgoed af te stoten. Hiervoor worden concrete acties ondernomen, zoals het actief benaderen van potentiële kopers, het inschakelen van een makelaar die ervaring heeft bij de begeleiding van verkooptrajecten en tenslotte complexen via inschrijving op de markt aan te bieden met het doel een hoog mogelijke opbrengst te genereren. Dit vastgoed betreft gebouwen, leeg of in exploitatie, grondposities etc. Kenmerken zijn:

- Complexen met verkooppotentie;
- Losse grondposities;
- Leegstaande complexen (of binnenkort leegkomende).

De beheer portefeuille bestaat uit vastgoed dat niet direct bijdraagt aan de doelstellingen van Woonzorg Nederland maar (in meer of mindere mate) wel financieel rendement levert. Indien het financieel aantrekkelijk is om vastgoed uit deze portefeuille af te stoten (uitgangspunt: verkoopprijs op basis van commerciële bedrijfswaarde) is dit een optie.

De kenmerken van het vastgoed in deze portefeuille zijn:

- Vastgoed voor niet senioren doelgroep;
- Complexen met vooral vrije sector woningen;
- Niet passend in het regionaal beleid;
- Versplinterd bezit met weinig tot geen link in clusters;
- Niet seniorenbezit in Voorschoten.

Het in één keer afstoten van een deel van de beheer portefeuille wordt op dit moment onderzocht.

Bovenstaande met inachtneming van de regelgeving die geldt voor het afstoten van vastgoed door woningcorporaties. De ervaring van de afgelopen jaren is dat verkoop geen eenvoudige opdracht is. Met name de regels rondom complexgewijze verkoop van maatschappelijk vastgoed, bezit aan niet natuurlijke personen die geen toegelaten instellingen zijn, is lastig te realiseren. Verkoop van niet DAEB (commercieel) vastgoed is eenvoudiger. DAEB vastgoed kan beter aan natuurlijke personen worden verkocht of aan collega-corporaties.

Projectontwikkeling

Een opsomming van onze (nieuw) opgeleverde en/of aangekochte projecten in 2013 treft u hieronder aan:

Ameide, Open Vensters Blok K

Nieuwbouw van 7 koopwoningen

Amsterdam, EDD V-toren

Transformatie van 120 verpleegplaatsen

Breda, Ruitersbos

Nieuwbouw van 39 sociale huurwoningen

Den Haag, Wijndaelerplantsoen

Nieuwbouw van 83 huurwoningen vrije sector en 73 huurwoningen sociale huur

Deventer, Landsherenkwartier Blok 2

Nieuwbouw van 61 sociale huurwoningen

Schoonhoven, Sola Gratia

Nieuwbouw van 46 sociale huurwoningen en 1 ontmoetingsruimte

's-Heerenberg, Gouden Handen

Renovatie van 46 huurwoningen

Steenwijk, Prinses Margrietstraat

Nieuwbouw van 14 grondgebonden seniorenwoningen

Voorschoten, Wagnerflat

Renovatie van 18 vrije sector huurwoningen en 58 sociale huurwoningen

Wijk bij Duurstede, E&E Gasthuis

Renovatie van 16 verpleegplaatsen en kantoren van Vitras, huisartsenpraktijk en nieuwbouw van 48 verpleegplaatsen, fysiotherapie, kinderdagverblijf, recreatieruimte voor stichting binding.

Zierikzee, Borrendamme

Nieuwbouw 48 sociale huurwoningen en 48 plaatsen zware zorg PG en een dienstencentrum

In 2013 zijn de volgende investeringsbesluiten genomen voor 260 eenheden met een totale investeringswaarde van € 11,6 miljoen.

Amsterdam, Louweshoek

Gevelrenovatie 148 sociale huurwoningen

Emmen, De Tamboerijn

Transformatie van kinderdagcentrum voor gehandicapte kinderen (van 2 tot en met 18 jaar)

Lelystad, Bovenover

Renovatie van 97 zelfstandige huurwoningen

Marken, Dijkwoningen

Renovatie van 15 sociale huurwoningen

Onderhoud

Goed onderhoud aan de woning is belangrijk voor het woongenot van onze huurders. Bovendien draagt het bij aan het waardebehoud van de woning. Wij monitoren de kwaliteit van de woningen en voeren planmatig onderhoud en klachtenonderhoud uit. Als een woning leegkomt, knappen we die op voor de volgende huurder.

Planmatig onderhoud

Om ons bezit in goede conditie te houden, maken we gebruik van de Meerjarenverwachting Onderhoud (MVO) en daaruit volgend de jaarbegroting Planmatig Onderhoud. Dit is het cyclisch terugkerende onderhoud waarmee we de technische kwaliteit van het bezit waarborgen.

Een richtlijn voor de technische kwaliteit van ons bezit is de onderhoudsnorm. Met deze onderhoudsnorm kunnen we effectiever bepalen waar en wanneer onderhoud moet plaatsvinden. Om de kwaliteit van ons bezit te bepalen doen we elk jaar een MVO-check.

In 2013 hebben wij € 27,6 miljoen geïnvesteerd in het planmatig onderhoud. In 2012 was dit € 31,9 miljoen.

Niet-planmatig onderhoud

Naast het planmatig onderhoud kennen wij het niet-planmatig onderhoud. Daaronder verstaan wij reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Aan niet-planmatig onderhoud hebben we in 2013 bijna € 23,5 miljoen uitgegeven tegen € 27,5 miljoen in 2012. In 2013 hebben we in totaal circa 49.000 opdrachten verstrekt naar aanleiding van reparatieverzoeken van onze huurders tegen 43.000 opdrachten in 2012. De gemiddelde kosten per afgehandelde klacht zijn € 223 (exclusief beheerkosten DKO). In 2012 waren de gemiddelde kosten per reparatie € 278 (exclusief beheerkosten DKO).

Bijzondere investeringen

Ons onderhoudsprogramma gaat niet alleen om de technische kwaliteit van het gebouw, maar ook om verbeteringen die gericht zijn op het wooncomfort van de huurder. Dit past bij onze klantstrategie waarin de woonkwaliteit voor de huurder voorop staat. Uitgaven gericht op het wooncomfort zijn niet volledig terug te verdienen via de huur, maar dragen bij aan een hoge klanttevredenheid. Voorbeelden van functionele verbeteringen zijn het plaatsen van liften, het verhogen van galerijen en het realiseren van scootmobielruimten. In 2013 hebben wij voor deze ‘bijzondere investeringen’ € 1,6 miljoen uitgetrokken.

Veiligheid

Brandveiligheid

Al onze complexen dienen brandveilig te zijn. Het jaar 2013 stond in het teken van het samen met zorginstellingen de brandveiligheid van onze verpleeg- en verzorgingshuizen te onderzoeken en waar nodig te verbeteren. Nog niet alle projecten zijn in 2013 afgerond. Afronding gebeurt in 2014.

Legionellapreventie

In 2013 zijn wij op het gebied van legionellapreventie doorgegaan op de eerder ingeslagen weg. Na in eerdere jaren alle intramurale complexen op dit punt te hebben verbeterd, hebben wij dit jaar 122 complexen met zelfstandige woningen legionella bestendig gemaakt. Dat wil zeggen dat deze met de reguliere beheersmaatregelen (legionella) veilig beheerd kunnen worden. Daarbij zijn de dossiers gecomplementeerd met risicoanalyse en beheersplannen. Met hurende zorgpartijen zijn aanvullende huurovereenkomsten gesloten, waarin de verantwoordelijkheden ten aanzien van legionellapreventie en -beheersing zijn verwoord tussen huurder en eigenaar.

Asbest

Binnen het complex Louweshoek (Amsterdam) heeft zich in 2013 een incident met asbest voorgedaan. Dit heeft bij een aantal bewoners gevoelens van onveiligheid en onzekerheid los gemaakt, een heel vervelende en betreurenswaardige situatie. Een onafhankelijk onderzoeksbureau heeft vastgesteld dat er geen sprake was van een gevaarlijke situatie, maar er is veel onrust ontstaan. In 2014 wordt in samenspraak met de bewoners de aanwezige asbest uit het complex verwijderd.

Met en bij elkaar. Delend en ook
in gesprek; soms in discussie,
vaak met elkaar eens. Zo blijf
je scherp. Maar ook vertrouwd.
Onder elkaar.

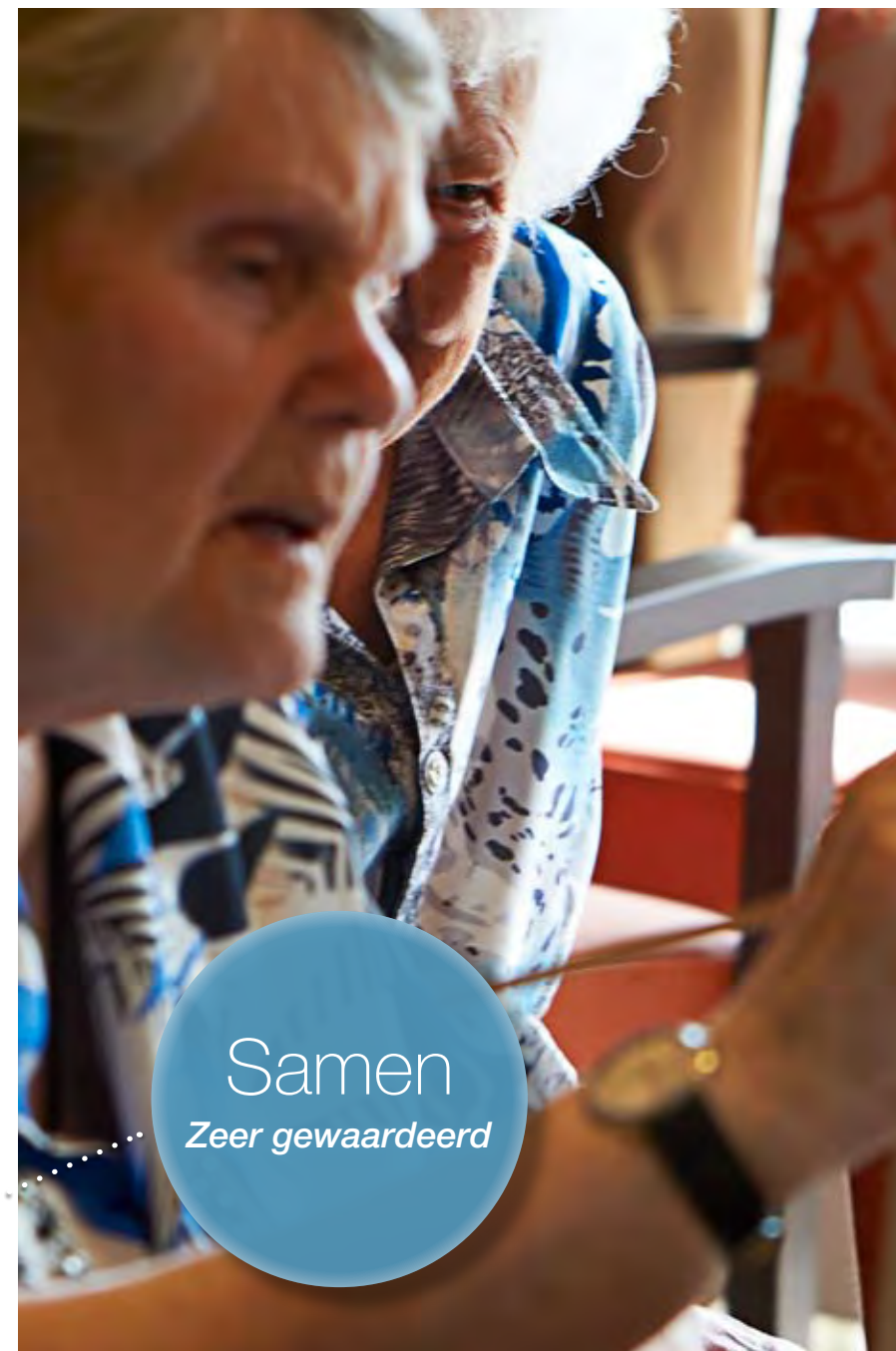
Samen. ***Zeer gewaardeerd.***

**12.41**

Even niet storen;
wel m'n hoofd erbij houden

**15.12**

Keurig op een rijtje,
klaar om te beginnen



Samen
Zeer gewaardeerd

17.44

Als je nog eens
met z'n allen kijkt

MEDEWERKERS EN ORGANISATIE

Ziekteverzuim

Het verzuim kwam in 2013 uit op 4,56% (2012 op 3,96%). Het is hiermee uitgekomen boven de gestelde norm van 4,25% (met name in het eerste half jaar was het verzuim bij Projectontwikkeling B.V. hoog in verband met de onzekerheid over de reorganisatie 2013, 2e fase).

Gemeenschappelijke Ondernemingsraad

Woonzorg Nederland heeft samen met Woonzorg Nederland Projectontwikkeling b.v. – een dochter waarin de projectontwikkelingsactiviteiten zijn ondergebracht – een gemeenschappelijke ondernemingsraad, de GOR. De GOR telt elf zetels, waarvan er eind 2013 zeven bezet zijn. In 2013 heeft een medewerker zijn zetel opgegeven.

Er zijn zeven overlegvergaderingen en verschillende informele overleggen geweest tussen de GOR en de bestuurder (de voorzitter van de directieraad) over de gang van zaken binnen de organisatie. Aan de formele overlegvergaderingen heeft ook steeds de voorzitter van de raad van bestuur deelgenomen.

In 2013 lag het zwaartepunt van de besprekingen tussen de bestuurder en de GOR bij de reorganisatie 2013 (uitvoering eerste fase) op basis van de impact van het regeerakkoord en het scheiden van wonen

en zorg. In het voorjaar van 2013 wordt duidelijk dat het noodzakelijk is verder in te grijpen en opnieuw te reorganiseren, waarbij alle eigen projectontwikkelings-activiteiten vanaf 1 juli 2013 worden afgebouwd.

In 2013 zijn verder onder meer de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Ondernemingsplan 2013 - 2017;
- Advies sluiting kantoren Oosterhout en Deventer;
- Eigen risicodragerschap Ziektewet;
- Mobiliteitsregeling;
- Advies reorganisatie 2013, tweede fase;
- Aanpassingen HRD beleid (opleidingen);
- Benoeming van twee nieuwe commissarissen.

De nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen start formeel op 1-1-2014.

Aanpassing HR managementcyclus

Het beleid ten aanzien van de HR managementcyclus is vernieuwd. Onderwerpen, die steeds terug komen in de gesprekken zijn de eigen bijdrage aan de organisatie- c.q. afdelingsdoelstelling, cultuur en functiegerichte competenties. Een onderwerp dat extra aandacht krijgt is persoonlijke ontwikkeling. Daar hebben medewerkers zelf een regierol in. Woonzorg vindt het belangrijk dat medewerkers actuele kennis en vaardigheden hebben voor de eigen functie, maar ook om “fit” te blijven voor de arbeidsmarkt (mobiliteit).

FINANCIËN

Algemeen

Het politiek en economisch klimaat is voor de corporatiesector onverminderd slecht. De parlementaire enquête is in volle gang en zorgt voor spanning en druk vanuit de toezichhouders, toenemende regeldruk en aanscherping van normen. De politiek heeft ervoor gekozen om de verhuurderheffing ook na 2013 te laten voortbestaan. We blijven daardoor geconfronteerd worden met lastenverzwaringen en materiële onzekerheden en risico's. Ook de wijzigingen in het zorgstelsel, met name het scheiden van wonen en zorg, hebben hun impact op de bedrijfsvoering van Woonzorg Nederland.

Waar in 2012 de verhuurderheffing voor één jaar werd ingerekend is deze nu als standaard last opgenomen in de cijfers, tot 2018 op basis van de aangegeven tarieven, daarna geïndexeerd met inflatie. In 2013 is door het Centraal Fonds Volkshuisvesting een bijdrage saneringssteun geheven van € 8 miljoen. Per 1 januari 2012 is Woonzorg Nederland integraal belastingplichtig is geworden voor de vennootschapsbelasting. In de cijfers over 2012 is geen vennootschapsbelastinglast

opgenomen, omdat toen het overleg met de belastingdienst nog onvoldoende gevorderd was om reële uitspraken te doen over de fiscale positie. Inmiddels is dit, in Aedes-verband georganiseerde, overleg met de belastingdienst zodanig gevorderd dat het mogelijk is een schatting te maken van de fiscale positie. In de jaarrekening is voor 2012 en 2013 een fiscale winst verantwoord van ruim € 36 miljoen. De totale acute belastinglast over 2012 en 2013 bedraagt ruim € 9 miljoen. Daarnaast is een belastinglatentie voorzien van ruim € 13 miljoen.

Financieel jaarresultaat

De geconsolideerde winst- en verliesverrekening over 2013 laat een negatief resultaat zien van ruim € 33 miljoen (2012: ruim € 32 miljoen verlies). Daarnaast zijn voor ruim € 56 miljoen (negatief) aan rechtstreekse vermogensmutaties in 2013 verwerkt (2012: ruim € 37 miljoen positief). Het totaalresultaat komt daarmee in 2013 op bijna € 90 miljoen negatief (2012: € 4,6 miljoen positief).

Per saldo is in 2013 het groepsvermogen afgenomen van ruim € 593 miljoen naar ruim € 502 miljoen. Zie onderstaande tabel.

FINANCIEEL JAARRESULTAAT

x € 1.000,-	2013	2012
Geconsolideerd netto-resultaat	-33.466	-32.669
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:		
Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering sociaal vastgoed	-33.761	-38.115
Herwaardering sociaal vastgoed	-20.919	71.960
Herwaardering vanwege herclassificatie	3.501	3.472
Cumulatief effect stelselwijziging	-5.339	0
Totaal mutaties rechtstreeks verwerkt via het eigen vermogen	-56.518	37.317
Totaalresultaat	-89.985	4.648
Groepsvermogen ultimo boekjaar	502.751	592.736
Groepsvermogen begin boekjaar	592.736	587.635
Mutatie groepsvermogen	-89.985	5.101

Mede als gevolg van het sterk afgenomen investeringsvolume, is in 2013 is besloten om de eigen project-ontwikkelingsactiviteiten te beëindigen. Waar nodig zijn afboekingen gedaan op lopende projecten (€ 6 miljoen) en zijn er voorzieningen getroffen (€ 5 miljoen). Op grondposities is in 2013 € 0,9 miljoen (2012: € 3,5 miljoen) afgeboekt.

Het voor de komende jaren geplande investerings-programma is vooral gericht op levensduur verlengende maatregelen voor bestaand vastgoed (zoals renovatie). Ook wordt rekening gehouden met de noodzakelijke investeringen als gevolg van het scheiden van wonen en zorg. Bestaande verzorgingshuizen die niet langer economisch verantwoord kunnen worden geëxploiteerd zullen worden omgevormd naar zelfstandig (beschut) wonen of naar verpleegplaatsen. In onze meerjarenprognose is hiermee rekening gehouden.

In 2013 zijn een aantal ingrijpende reorganisaties doorgevoerd. Naast de al genoemde beëindiging van de eigen projectontwikkelingsactiviteiten, is ook de personeelsformatie in de kantooromgeving teruggebracht. De personeelskosten zijn hierdoor reeds gedaald van ruim € 38 miljoen in 2012, naar ruim € 32 miljoen in 2013. Het volledige effect van de reorganisaties zal pas in 2014 zichtbaar worden. De overige bedrijfslasten zijn, exclusief de bijdrageheffing saneringssteun, gedaald met € 2,4 miljoen naar ruim € 25 miljoen in 2013.

Financiële continuïteit

In de eind oktober ontvangen Toezichtbrief 2013 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), geeft het CFV aan dat zij geen aanleiding ziet tot opmerkingen betreffende de toezichtterreinen liquiditeit en solvabiliteit. Wel wil het CFV in de gelegenheid gesteld worden de ontwikkelingen rond het traject scheiden van wonen en zorg nauwlettend te volgen. Hiertoe zijn monitoring afspraken met het CFV gemaakt. De solvabiliteit komt eind 2013 uit op 19%, de rentedekkingsgraad (ICR) op 2,0.

De stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is bezig met het herzien van haar risico beoordelingsrichtlijnen. Naast een financieel economische toetsing zal dit ook een kwalitatieve toetsing van de bedrijfsvoering en het risicomanagement omvatten. Voor 2013 en 2014 heeft de WSW aan Woonzorg Nederland faciliteringsvolume ter beschikking gesteld dat voldoende is om te voorzien in onze financieringsbehoefte.

Op basis van de financiële doorrekening in de meerjarenprognose verwachten wij dat wij zullen blijven voldoen aan de nieuw door het CFV en de WSW te stellen normen. Daarbij is het van belang dat wij blijven sturen op het terugbrengen van het financieringspercentage van ons vastgoed (loan-to-value).

Risicomanagement / Risicobeheersing

De veranderingen in de regelgeving rond zowel wonen als zorg en de blijvende onzekerheid over politieke ontwikkelingen en marktontwikkelingen, zorgen voor het (voort)bestaan van (materiële) risico's waarop in meer of mindere mate beheersing mogelijk is. Het speelveld verandert en geeft derhalve ook nieuwe risico's en onzekerheden en daarmee des te meer reden adequaat risicomanagement te voeren. In onze visie is het daarom van belang om inzicht te hebben in de belangrijkste risico's, om vervolgens risicomanagement op een structurele, systematische en integrale wijze in te richten voor het waarborgen van het succes van de organisatie op de korte en lange termijn. In 2013 is een organisatie brede risico inventarisatie uitgevoerd. Verdere uitwerking, prioritering en de structurering van het beoogde risicomanagementsysteem is voorzien voor 2014. Belangrijke risico's zijn:

- **Saneringssteun:** Het ligt in de verwachting dat Woonzorg Nederland, net als in 2013, moet bijdragen aan saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze collegiale steun maakt het mogelijk om corporaties met een vermogenstekort financiële steun te bieden. Gebaseerd op voorgeschreven inschattingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan deze steun de komende jaren cumulatief tientallen miljoenen gaan bedragen.

- **Faciliteringsvolume:** De uitwerking van de herziening van de risicobedoelingsrichtlijnen van de WSW is nog niet geheel duidelijk. Vooralsnog heeft de WSW voldoende faciliteringsvolume vrijgegeven. Onduidelijk is hoe de beoordelingssystematiek naar de toekomst zal uitwerken.

- **Zorgfinanciering en Scheiden Wonen & Zorg:** Invoering van de zogenoemde Normatieve Huisvestings Component (NHC), een gemaximaliseerde, productieafhankelijke vergoeding voor de vastgoedlasten (huur) voor zorginstellingen, in combinatie met de extramuralisering van de zorg (afbouw verblijfsvergoeding voor ZZP 1-4) geven voor Woonzorg Nederland relatief grote onzekerheden

rondom de toekomstige huurinkomsten van ons zorgvastgoed. Woonzorg Nederland is de grootste corporatie in termen van zorgvastgoed. De (on)mogelijkheid de huidige contractuele huren te kunnen blijven betalen door zorginstellingen, geeft Woonzorg Nederland een extra risico en uitdaging. De financiële impact van deze maatregelen is scenario-gewijs in kaart gebracht. Per zorginstelling is een analyse uitgevoerd. Er is een actieplan opgesteld, en we voeren gesprekken met de zorginstellingen om te kijken hoe waardebehoud van het vastgoed en continuering van de dienstverlening aan de bewoners geborgd kan worden.

- **Vennootschapsbelasting:** Hoewel het overleg met de belastingdienst ver gevorderd is, zijn er nog geen concrete afspraken gemaakt. Hierdoor blijven er onzekerheden bestaan rond de kwantificering van de vennootschapsbelastinglast.

- **Beschikbaarheid financiering:** De risicoperceptie van marktpartijen zorgt ervoor dat de onzekerheden rond de beschikbaarheid van financiering blijft voortbestaan. In 2013 hebben zich hierbij geen problemen voorgedaan. Naast financiering bij sectorbanken hebben we financiering aan kunnen trekken bij Nederlandse en buitenlandse verzekeraars.

- **Huurbeleid overheid:** In 2013 heeft de overheid de inkomensafhankelijke huurverhoging geïntroduceerd. Afhankelijk van het inkomen van huurders kunnen corporaties de huren met 1,5 tot 4% boven inflatie verhogen. Deze extra verhoging is nodig om de extra heffingen in de toekomst te kunnen blijven dragen. De publieke opinie is fel gekant tegen deze systematiek. Dit brengt onzekerheden met zich mee over de houdbaarheid hiervan en daarmee ook over de inschatting van toekomstige huurinkomsten.

- **Herziening Woningwet:** Het wetsvoorstel Herziening Woningwet is nog niet afgerond. Op dit moment is er nog steeds een novelle in behandeling en zijn de uitwerkingen in Algemene Maatregelen van Bestuur nog niet beschikbaar. Dat betekent dat er ook op het gebied van governance en toezicht nog risico's blijven voortduren. Bijvoorbeeld de mogelijke splitsing van onze Raad van Commissarissen die nu voor zowel Woonzorg Nederland als Espria in een personele unie is vormgegeven. De effecten van de voorliggende voorstellen zijn in beeld, mogelijke aanpassingen worden nauwlettend gevolgd.

- **Corporaties vs gemeenten:** In de uitwerking van de herzieningswet is opgenomen dat de gemeentes meer regie krijgen over de corporaties. Voor landelijk werkende categorale corporaties, zoals Woonzorg Nederland, lijkt hierop een uitzondering gemaakt te worden. Wel is nog onzeker hoe onze samenwerking met de gemeentes dan wel vorm en inhoud zal moeten krijgen.

Intern Managementcontrolsysteem

Naast de hiervoor genoemde risico's kent Woonzorg Nederland ook de gebruikelijke markt-, rente-, krediet-, en liquiditeitsrisico's. Generiek vindt beheersing hiervan plaats door uitvoering te geven aan de planning- en control cyclus als belangrijk onderdeel van het interne managementcontrolsysteem. De planning- en control cyclus omvat onder meer het opstellen van een jaarplan. De uitvoering en voortgang worden gevolgd in de kwartaalrapportages. De kwartaalrapportages zijn onderwerp van gesprek tussen Directieraad en Raad van Bestuur. Daarnaast liggen deze, naast andere informatie, ten grondslag aan de aansturing van de organisatie.

Begin 2013 is een nieuw administratief kernsysteem in gebruik genomen (Key2Wocas en SG Activa). Dit heeft geleid tot wijzigingen in veel processen. Na aanvankelijke opstartproblemen zijn de systemen op orde en lopen de processen naar behoren. Verdere verfijning en vereenvoudiging blijft echter nog wel noodzakelijk.

Financieringsbeleid

De leningenportefeuille van bijna € 2 miljard heeft ultimo 2013 een gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet van 3.83% (2012: 3.88%). Op basis van de huidige rentecurve is de duration – dit is de gewogen gemiddelde looptijd van de uitgaande kasstromen van de leningenportefeuille (inclusief derivaten) – in jaren 10,1 (2012: 10.3). De volatiliteit (de beweeglijkheid op de rentemarkten) blijft onverkort hoog en de effecten van de economische omstandigheden blijven zichtbaar, vooral bij de bancaire rente(opslagen) in het langere segment vanaf 10 jaar.

Conform vastgesteld beleid werkt Woonzorg Nederland niet met open financieringsposities. We trekken pas financiering aan nadat de achterliggende investering in specifiek vastgoed is goedgekeurd door de raad van bestuur cq. de Raad van Commissarissen. Goedkeuring vindt dan overigens plaats onder voorbehoud van financiering. In 2013 is voor circa € 140 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken met een gemiddelde rentevoet van 2.78%.

Derivatenbeleid

Woonzorg Nederland voert al lange tijd een defensief derivatenbeleid gericht op het voorkomen van financierings- en renterisico's. We hebben een beperkte derivatenportefeuille ter grootte van ruim € 222 miljoen (circa 11% van de leningenportefeuille) in de vorm van (veelal lineaire) Interest Rate Caps met een gemiddeld renteplafond van 5,18% (exclusief bancaire liquiditeitsopslag), gecombineerd met de aangetrokken, door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde (veelal lineaire) roll-over leningen. We hebben daarmee een gesloten derivatenpositie: de aangekochte derivaten kennen allen onderliggende financiering. De positieve marktwaarde van de Interest Rate Caps bedraagt per ultimo 2013 ruim € 8 miljoen. De gewogen gemiddelde looptijd van de Interest Rate Caps is ultimo 2013 11,8 jaar. Woonzorg Nederland heeft geen Interest Rate Swaps.

De corporatiesector heeft in het verslagjaar te maken gehad met een scherper toezicht op het derivatenbeleid door zowel het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Woonzorg Nederland heeft op verzoek van het Centraal Fonds in het verslagjaar vier stresstesten uitgevoerd op haar derivatenportefeuille, uitgaande van de effecten van een rentedaling van 1% en 2% op haar derivatenportefeuille. Al deze stresstesten hadden een positief resultaat in de vorm van voldoende liquiditeitsbuffer.

Bij een rentedaling van 1% of 2% wordt de positieve marktwaarde van de Cappositie ruwweg € 4,5 miljoen lager, respectievelijk circa € 6,9 miljoen lager. Tegenover een dergelijke daling staat een navenant bedrag aan lagere rentelasten van de onderliggende roll-over leningen. Bij een rentestijging van 1% of 2% geldt een tegenovergestelde beweging. De marktwaarde van een Interest Rate Cap kan niet negatief zijn.

Woonzorg Nederland heeft twee langlopende Extendible Fixeleningen voor een totaalbedrag van € 25 miljoen. In het eerste tijdvak van 15 respectievelijk 20 jaar genereren deze leningen lagere rentelasten ten opzichte van de marktrente op het moment van aantrekken. Voor het tweede tijdvak van 15, respectievelijk 20 jaar bestaat op basis van een in deze leningen opgenomen 'put receiver swaption' een opportunity loss. De negatieve marktwaarde van deze receiver swaptions bedraagt per ultimo 2013 circa € 4,6 miljoen.

Ten aanzien van de put receiver swaptions schatten wij in dat bij een rentedaling van 1%, de negatieve markt-waarde van de put receiver swaptions zal toenemen met € 3,3 miljoen. Bij een rentestijging van 1% neemt de negatieve marktwaarde van de put receiver swaptions navenant af.

Woonzorg Nederland heeft aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw op kwartaalbasis een opgave gedaan van haar derivatenportefeuille. In de Treasury Commissie komt de derivatenpositie van Woonzorg Nederland regelmatig aan de orde.

Beleggingen

De beleggingsportefeuille van Woonzorg Nederland heeft ultimo 2013 een omvang van ruim € 58 miljoen (2012: € 108 miljoen). In het afgelopen jaar is de portefeuille met € 50 miljoen afgebouwd. Hiermee is de omvang van de leningenportefeuille teruggebracht. Voor 2014 is een verdere afbouw van de beleggingsportefeuille voorzien.

De beleggingsportefeuille bestaat ultimo 2013 uit vastrentende waarden (minimaal AA(A) credit rating voor staatsobligaties en minimaal AA credit rating voor bedrijfsobligaties) en wordt beheerd door professionele assetmanagers. De custodian, primair belast met de effectenbewaargeving, zorgt als onafhankelijke instantie ook voor de performancemeting en de compliance monitoring.

In de Treasury Commissie komen de performance-meting en de compliance monitoring van de beleggings-portefeuille regelmatig aan de orde.

Cashmanagement op korte en lange termijn

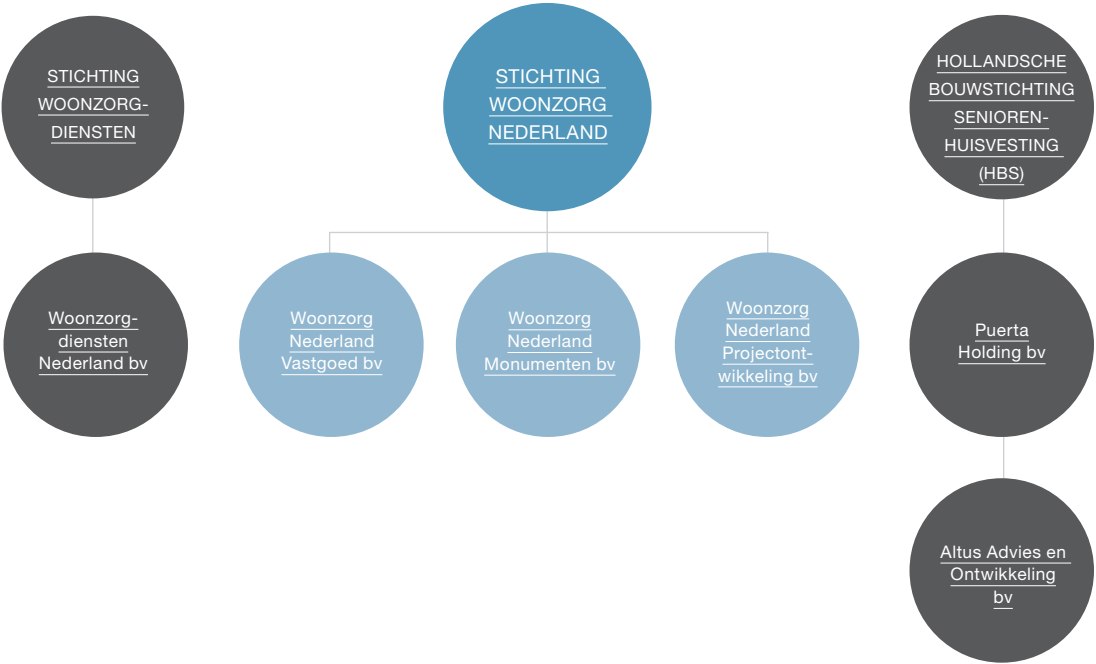
Een belangrijk onderdeel van het cash management op korte en lange termijn is het liquiditeitsmanagement. Daaronder wordt verstaan het zorg dragen voor tijdige en voldoende liquiditeiten en het mitigeren van de daaraan gerelateerde liquiditeitsrisico's.

Woonzorg Nederland maakt gebruik van rekening courant kredietfaciliteiten van één bank met een AA(A) creditrating. Regelmatig worden de voorwaarden waaronder deze kredietfaciliteiten zijn verstrekt besproken met de bank. Het gebruik van de rekening courant faciliteiten en het aantrekken van kasgeldleningen breng een inherent liquiditeitsrisico met zich mee. Liquiditeitsrisico's bestaan ook bij de posten zoals benoemd onder 'niet uit de balans blijkende verplichtingen' en bij de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratedatum. Maar ook bij toekomstige kasstromen van aangane Interest Rate Caps in

samenhang met de te (her)financieren roll-over leningen. Tevens loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico bij toekomstige kasstromen van de aangane Extendible Fixeleningen als gevolg van de in de geldlening(en) ingebouwde 'Put receiver swaptions'. We hebben geen Interest Rate Swaps, dus ook niet het daarmee samenhangende liquiditeitsrisico. Beheersing van de liquiditeitsrisico's vindt met name plaats door middel van de uitvoering en monitoring van het Financierings- en Beleggingsbeleid, het Treasury Jaarplan en de reguliere managementrapportages.

Verbindingen

Woonzorg Nederland heeft een verbinding in bestuur-lijke en/of financiële zin met verschillende maatschappijen. De belangrijkste verbindingen worden in de con-solidatie meegenomen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee Woonzorg Nederland een organisatorische en economische eenheid vormt, dat wil zeggen alle rechtspersonen waarin Woonzorg Nederland beslissende zeggenschap op het beleid kan uitoefenen.



Van doorzichtig en transparant,
tot begrijpelijk en bereikbaar.
Schoon, dat ook. Blinkend en
glanzend. En wat te denken van
pienter, en bij de tijd. Je eigen tijd.

Helder. ***Zeer gewaardeerd.***

**15.02**

Wel goed m'n gedachten
erbij houden

**19.33**

Ben je met allemaal samen,
kun je heel veel vragen

**20.39**

En wat ik er nu mee kan.....
niet te geloven

De groepsmaatschappijen Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting en Stichting Woonzorgdiensten kwalificeren in formele zin niet als deelneming van Stichting Woonzorg Nederland omdat er geen sprake is van een aandeel in het geplaatste kapitaal. De tabellen geven inzicht in het belang in, alsmede de financiële positie van, bovenstaande verbindingen. Naast deze verbindingen heeft Woonzorg Nederland deelnemingen in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V. (circa 8,7%) en Woningnet N.V. (ruim 1%).

Gezien het beperkte belang in deze deelnemingen is afgezien van verdere toelichting in dit verslag. Woonzorg Nederland tracht daar waar mogelijk de verbindingenstructuur nog meer te vereenvoudigen en voert een actief beleid om verbindingen zoveel mogelijk af te bouwen. Om deze reden kent Woonzorg Nederland geen verbindingenstatuut. Na afronding van de in gang gezette vereenvoudiging in de verbindingenstructuur wordt indien nodig alsnog een verbindingenstatuut opgesteld.

VERBINDINGENSTATUUT

Verbinding	Aard werkzaamheden	Eigen vermogen		Omzet		Jaarresultaat	
(x 1.000)		2013	2012	2013	2012	2013	2012
Woonzorg Nederland							
Projectontwikkeling B.V.*	Projectontwikkeling	-7.125	105	51.191	113.559	-7.228	-4.732
Stichting Woonzorgdiensten	Organiseren en doen leveren van diensten houdstermaatschappij van Woonzorgdiensten B.V.	651	651	0	0	0	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	Veiligheid en gemak voor senioren	-1.560	-1.512	0	357	-48	79
Stichting Hollandsche Bouw- stichting Seniorenhuisvesting	Houdstermaatschappij van Puerta Holding B.V.	162	183	0	0	-21	-37
Puerta Holding B.V.	Houdstermaatschappij van Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	72	91	0	0	-19	-34
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.**	Projectontwikkeling in het duurdere segment	-2.914	-2.695	273	317	-218	-1.352
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	Beleggen in vastgoed	18	18	0	0	0	0
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	Het in stand houden van monumenten in de zin van de Monumentenwet	18	18	0	0	0	0

* De negatieve resultaatontwikkeling wordt vooral veroorzaakt door ingezette beëindigingen van de activiteiten en de afwikkeling van gestopte projecten. Ook is een reorganisatie voorziening getroffen.
** Het negatieve resultaat wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door niet gedekte rentelasten.

TRANSACTIES TUSSEN WOONZORG NEDERLAND EN DEELNEMINGEN

Bedragen in € 1.000	Belang	Transacties door Woonzorg Nederland		
		Agio-/Kapitaal- stortingen in 2013	Verstrekte financiering ⁽¹⁾ ultimo 2013	Verstrekte garanties ultimo 2013
Stichting Woonzorgdiensten	100% direct	-	0	-
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	100% indirect	-	1.596	-
Stichting Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	100% direct	-	6.601	-
Puerta Holding B.V.	100% direct	-	4	-
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	100% indirect	-	0	-
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	100% direct	-	3.071	-
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	100% direct	-	0	-
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	100% direct	-	0	-

⁽¹⁾ Zowel langlopend als kortlopend (inclusief rekening courant)

Grondexploitatie

Gedurende 2013 zijn geen grondaankopen gedaan in de zin van circulaire MG 2001-26. Wel bezit Woonzorg Nederland ultimo 2013 een beperkt aantal grondposities waarvan drie de 10-jaarstermijn van circulaire MG 2001-26 juncto MG 2006-04 raken. Betreffende locaties liggen in een krimpgebied, waardoor herbestemming van de locaties niet is te verwachten. Daarom blijft Woonzorg Nederland voor deze posities inzetten op verkoop; gezien de marktomstandigheden kon dit nog niet geëffectueerd worden.

Meerjarenprognose

Op basis van het ondernemingsplan en de jaarplannen wordt elk jaar de financiële meerjarenprognose opgesteld. Hierin worden een projectie gemaakt van

de verwachte exploitatie resultaten en de benodigde investeringen. In de doorrekening wordt gewerkt met de door de toezichhouders, CFV en WSW, gegeven richtlijnen voor o.a. heffingen en discontopercentages. De resultaten van de meerjarenprognose laten zien dat de continuïteit van Woonzorg Nederland geborgd is en de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn.. De kasstroom uit operationele activiteiten en de rentedekkingsgraad (ICR = circa 1,9) voldoen aan de bedrijfseconomische eisen die daaraan gesteld worden. De solvabiliteit stijgt naar ruim 21%. De initiële daling is vooral het gevolg van de verhuurdersheffing die nu als vaste heffing volledig is ingerekend.

De gepubliceerde meerjarenraming 2014 – 2018 kent de volgende kerncijfers:

MEERJARENRAMING 2014-2018

Bedragen in € 1.000	2014	2015	2016	2017	2018
Jaarresultaat	1.307	8.949	13.775	16.444	21.041
Kasstroom uit operationele activiteiten	72.116	71.815	70.982	70.333	70.844
Netto investeringen	58.267	61.200	46.000	64.540	41.170
Eigen vermogen	496.907	505.866	519.641	536.085	557.126
Solvabiliteit	19,1%	19,6%	20,3%	20,8%	21,6%

BESTURING / GOVERNANCE

Normen voor goed bestuur

Voor elke organisatie zijn professioneel bestuur, professioneel toezicht en adequate en transparante verantwoording van essentieel belang. Hierdoor weten de belanghebbenden en vooral de klanten zich verzekerd van kwaliteit en continuïteit van de dienstverlening. Dat geldt zeker ook voor een maatschappelijke onderneming als Stichting Woonzorg Nederland. Stichting Woonzorg Nederland, dat vanwege personele unies op het niveau van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen nauw samenwerkt met Stichting Espria, wil op het gebied van governance tot de best in class behoren. Bij de vormgeving van de governancestructuur van Woonzorg Nederland en Espria zijn daarom zowel de bepalingen van de Governancecode Woningcorporaties als van de Zorgbrede Governance Code toegepast.

Concreet betekent dit voor de governancestructuur van Stichting Woonzorg Nederland dat de Governance Code Woningcorporaties is aangevuld met artikelen uit de Zorgbrede Governance Code. Hierbij is uitgegaan van toepassing van maximale transparantie en helderheid. Het meest zware artikel uit beide codes geldt voor beide stichtingen.

Op één punt wijken wij af van de Governance Code Woningcorporaties, namelijk op het gebied van het toetsingskader voor verbindingen (principe II.1.7). Met goedkeuring van de Raad van Commissarissen (Raad van Commissarissen) hebben wij besloten om geen toetsingskader voor verbindingen op te stellen vanwege het geringe aantal actieve deelnemingen, en de wijze waarop de aansturing van en controle op de activiteiten van de verbindingen momenteel plaatsvindt. Wij hebben daarnaast als beleid om de verbindingenstructuur zo veel mogelijk op te heffen. Zo is in 2013 besloten om de BV Projectontwikkeling zoveel mogelijk te ontmantelen. Opheffing is in 2014 voorzien.

De governance is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de raad van bestuur en Raad van Commissarissen.

- De uitgangspunten en principes in de Zorgbrede Governance Code en in de Governance Code Woningcorporaties zijn onder meer bepalend voor de wijze waarop onderstaande punten binnen de governancestructuur van Espria zijn vorm gegeven:
- Invloed en betrokkenheid van en verantwoording aan belanghebbenden;
 - De wijze waarop de organisatie wordt bestuurd;
 - De wijze waarop toezicht wordt gehouden op het bestuur;
 - Waarborgen voor onafhankelijkheid en tegengaan van belangenverstrengeling bij bestuur en toezicht;
 - Honorering van bestuurders en toezichthouders.

Raad van Bestuur

Woonzorg Nederland wordt bestuurd door de Raad van Bestuur, die tevens de Raad van Bestuur vormt van Stichting Espria.

De heer M.W. (Marco) Meerdink (1958) is voorzitter van de Raad van Bestuur sinds 1 februari 2010. Hij is daarnaast voorzitter van het College Arbeidszaken van Actiz.

De heer A.Th.J.M. (Anton) Zuure (1955) is sinds 1 juli 2004 bestuurder van Woonzorg Nederland.

De heer Zuure is CFO. Hij is daarnaast commissaris Stadsherstel Den Haag en omgeving N.V. en commissaris van Tomingroep in Hilversum.

De heer J.L. (John) Kauffeld (1954) is sinds 8 april 2008 bestuurder van Woonzorg Nederland. De heer Kauffeld is werkzaam als COO. Daarnaast is hij bestuurslid van Actiz en van VNO-NCW Noord.

Mevrouw T.T.M. (Tiana) van Grinsven is vanaf 1 januari 2013 bestuurder van Stichting Woonzorg Nederland. Zij is werkzaam als COO en heeft geen nevenfuncties.

Verantwoordelijkheden Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is onder andere verantwoordelijk voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de stichting, de strategie en het beleid;
- De naleving van alle relevante wet- en regelgeving;
- Het beheersen van de risico's die het verwezenlijken van de doelstellingen in de weg staan;
- De kwaliteit van het jaarverslag en de jaarrekening.

In de statuten en het reglement van de Raad van Bestuur (zie www.woonzorg.nl) zijn de taken, bevoegdheden en werkwijze van de Raad van Bestuur vastgelegd. Het reglement bevat ook een regeling betreffende tegenstrijdige belangen en nevenfuncties. De Raad van Bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

Directieraad²

De Raad van Bestuur heeft taken gedelegeerd aan de directieraad. De directieraad is onder meer belast met:

- De realisatie van de strategische, operationele en financiële doelstellingen van Woonzorg Nederland;
- Het doen van beleidsvoorstellen aan de Raad van Bestuur;
- De inventarisatie en het management van de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten.

De directieraad voerde in 2013 de dagelijkse leiding van de organisatie. De taken, bevoegdheden en werkwijzen van de directieraad zijn vastgelegd in het directiereglement, vastgesteld door de Raad van Bestuur op 6 oktober 2011.

Personele unie met Espria

Woonzorg Nederland werkt sinds enige jaren samen met Espria, een conglomeraat van meerdere zorgorganisaties. Achtergrond hiervan is dat beide organisaties op hun beleidsterrein te maken hebben met vergelijkbare maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. Er is voordeel te behalen door kennis te bundelen en samen te werken. Dit moet leiden tot vernieuwing, verbreding en verbetering van de dienstverlening aan klanten. De samenwerking is vormgegeven middels een personele unie; de Raad

van Bestuur en de Raad van Commissarissen van de Stichting Woonzorg Nederland en de Stichting Espria bestaan uit dezelfde personen.

De op dit moment in voorbereiding zijnde Herzieningswet, die naar verwachting op 1 januari 2015 van kracht wordt, sluit personele unies, tegelijkertijd op zowel het niveau van de Raad van Bestuur als de Raad van Commissarissen, uit. Na overleg tussen Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen is daarom reeds in 2012 gestart met de voorbereidingen van de opheffing van de personele unie in de Raad van Commissarissen per 1 januari 2015. In het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag wordt hierop uitgebreider ingegaan.

De Stichting Woonzorg Nederland heeft geen statutaire of andere formele relatie met de Stichting Espria. Woonzorg Nederland is en blijft in juridische en financiële zin een volledig zelfstandige entiteit. In dit kader is in de statuten verankerd dat het ‘volkshuisvestelijk vermogen’ van Woonzorg Nederland uitsluitend voor de volkshuisvesting zal worden aangewend. In 2013 heeft Woonzorg Nederland haar middelen overeenkomstig deze bepaling aangewend.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (Raad van Commissarissen) houdt toezicht op het beleid van de Raad van Bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en adviseert de Raad van Bestuur. De Raad van Commissarissen heeft bij een aantal besluiten van de Raad van Bestuur een goedkeurende bevoegdheid.

De Raad van Commissarissen bestaat uit ten minste zeven en maximaal negen leden. Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd door de Raad van Commissarissen, rekening houdend met de rechten van belanghebbenden (huurders, ondernemingsraad) om kandidaten voor te dragen. Voor de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen en zijn commissies in 2013 wordt verwezen naar het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag.

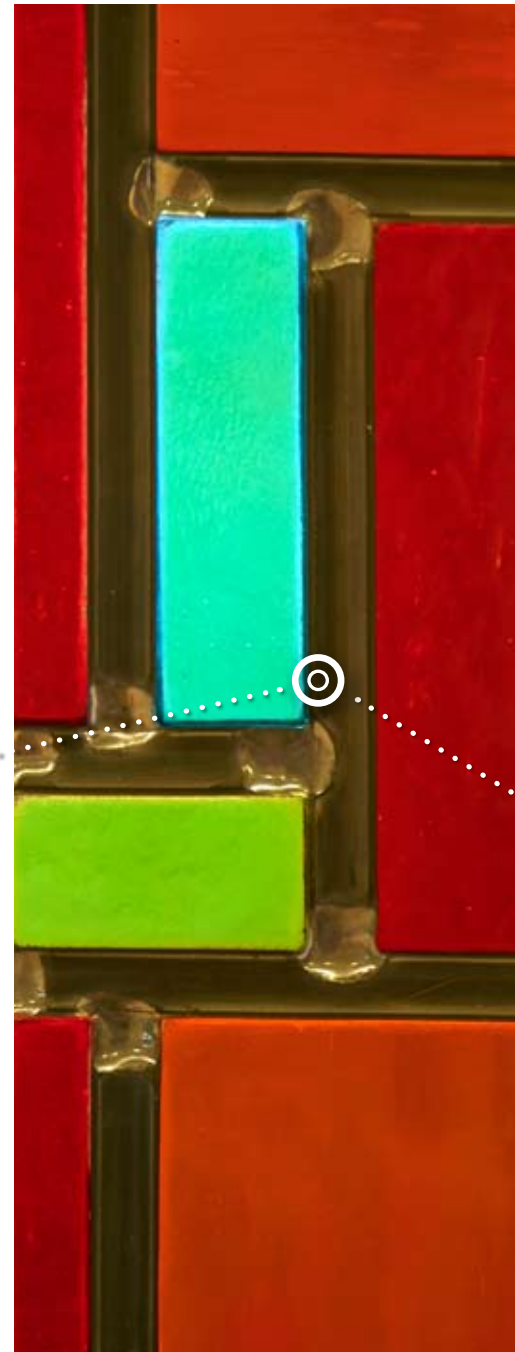
² Begin 2014 is de directie van Woonzorg Nederland teruggebracht naar een eenhoofdige directie en is de directieraad opgeheven.

In beweging. In hoofd en
gedachten. Spits en bij de tijd.
Maar ook sportief. Van hier naar
daar en nog een keer. Alleen
en met elkaar. Uitdagend.

Actief. ***Zeer gewaardeerd.***

**09.10**

Overleggen, zo en zo, terug, rusten en
weer opnieuw. Even ontspannen

**12.33**

Natuurlijk kun je er ook
anders naar kijken

**15.18**

En hoe verrassend kan
de realiteit dan zijn

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de raad invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Terugblik op 2013

De corporatiesector verkeert in een turbulente periode en staat onder grote (financiële) druk ten gevolge van diverse overheidsmaatregelen. Dit als reactie op de uitwassen die in de sector hebben plaatsgevonden, waarbij het huidige overheidsbeleid is gericht op het terugdringen van risico's en het weer focussen van de sector op de kerntaak: de sociale woningbouw. Onder andere door de verhuurdersheffing en de saneringsheffingen worden de mogelijkheden voor Woonzorg Nederland om te investeren sterk ingeperkt. De inzet van Woonzorg Nederland is dan ook primair gericht op het peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Helaas, zo stelt de Raad van Commissarissen vast, leiden beperkingen in de investeringsmogelijkheden er ook toe dat maatschappelijke investeringen nagenoeg niet meer tot de mogelijkheden behoren.

Daarnaast wordt Woonzorg Nederland, als grote verhuurder van zorgvastgoed, ook geraakt door de grote veranderingen die binnen de zorgsector plaatsvinden, met name het scheiden van wonen en zorg. In 2013 is daarom uitgebreid stilgestaan bij de activiteiten die Woonzorg Nederland ontplooit om samen met de zorginstellingen te komen tot toekomstbestendige plannen voor de complexen die Woonzorg Nederland verhuurt.

Vanuit bovengenoemde context heeft Woonzorg Nederland een Ondernemingsplan en Meerjarenprognose 2014 – 2018 opgesteld, gericht op duurzaamheid en (financiële) continuïteit van de organisatie. Vanwege de risicovolle context waarbinnen Woonzorg Nederland moet opereren heeft de Raad van Commissarissen de ontwikkeling van het Ondernemingsplan en de Meerjarenprognose gedurende het jaar nauwgezet gemonitord. Na diepgaande besprekingen met de Raad van Bestuur heeft de Raad van Commissarissen eind 2013 goedkeuring verleend aan bovengenoemde documenten.

De Raad van Commissarissen heeft zijn waardering uitgesproken voor de wijze waarop de Raad van Bestuur, directie en medewerkers van Woonzorg Nederland zich afgelopen moeilijke jaar hebben ingezet voor de organisatie en, bovenal, voor wie het allemaal bedoeld is: voor onze huurders.

Werkwijze

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de Raad van Bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar gelieerde rechtspersonen. Daarnaast heeft de raad een adviesfunctie voor de Raad van Bestuur. Bij de vervulling van zijn taak richt de Raad van Commissarissen zich naar het (maatschappelijk) belang van de stichting en de met haar gelieerde rechtspersonen, met een bijzondere aandacht voor de volgende onderwerpen:

- De realisatie van de statutaire en andere doelstellingen van de organisatie;
- De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie;
- De opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- De financiële verslaglegging;
- De kwaliteit en veiligheid van de activiteiten;
- De naleving van wet- en regelgeving;
- De verhouding met belanghebbenden;
- Het op passende wijze uitvoering geven aan de maatschappelijke doelstelling en verantwoordelijkheid van de organisatie.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn omschreven in de statuten van Woonzorg Nederland. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen d.d. 23 september 2009. De informatievoorziening door de Raad van Bestuur aan de Raad van Commissarissen is vastgelegd in een informatieprotocol. De Raad van Bestuur rapporteert de Raad van Commissarissen regelmatig over de voortgang van de speerpunten uit het jaarplan, zoals financiële en inhoudelijke doelstellingen, strategisch plan en samenwerkingsvormen. Dit stelt de Raad van Commissarissen mede in staat om zijn toezichthoudende taak goed te vervullen.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar zeven maal vergaderd in aanwezigheid van de Raad

van Bestuur. De Raad van Commissarissen heeft daarnaast enkele keren in eigen kring vergaderd, onder andere over de bespreking van het eigen functioneren en het functioneren van de Raad van Bestuur. Bij de bespreking van het jaarverslag 2012 was ook de accountant aanwezig.

Het toezicht van de Raad van Commissarissen

Toezicht op strategie

Zoals hierboven is aangegeven heeft de Raad van Commissarissen intensief met de Raad van Bestuur gesproken over de strategische koers van Woonzorg Nederland, resulteren in de goedkeuring van het Ondernemingsplan en Meerjarenprognose 2014 – 2018.

Toezicht op kwaliteit

In 2013 heeft de Raad van Commissarissen aan de hand van systematische kwaliteitsmonitor, als onderdeel van het in 2012 geïmplementeerde kwaliteitsmanagementsysteem, toezicht gehouden op de kwaliteit van Woonzorg Nederland. Belangrijke parameters daarbij zijn riskmanagement, duurzaamheid en veiligheid van de wooncomplexen. In dat verband wordt ook de voortgang van de ingezette verbetertrajecten op het gebied van brandveiligheid en legionellapreventie gemonitord. Ten behoeve van het toezicht op de kwaliteit functioneert de commissie kwaliteit van de Raad van Commissarissen, waar bovenstaande uitgebreid wordt besproken.

Toezicht op de financiële continuïteit

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 toezicht gehouden op de financiële continuïteit aan de hand van kwartaalrapportages, de goedkeuring van de parameters voor de bedrijfswaarden, het Treasury Jaarplan 2013, het financierings- en beleggingsbeleid 2013 – 2017, het ondernemingsplan en meerjarenprognose 2014 – 2018, jaarplan en begroting, en de jaarrekeningen van de stichting, dochters en deelnemingen.

De borging van de financiële continuïteit van de corporatie was in 2013 een uitermate belangrijk issue voor de Raad van Commissarissen, gezien de toenemende risico's op dit gebied. Met het oog hierop is ook het risicomanagement verder aangescherpt en zijn rapportages geoptimaliseerd.

Toezicht op besluiten van de Raad van Bestuur/ besluiten Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar 2013 bestuursbesluiten goedgekeurd ten aanzien van onder meer de volgende onderwerpen:

- Financierings- en beleggingsbeleid 2013 – 2017;
- Ondernemingsplan en MJP 2014 – 2018;
- Treasury Jaarplan 2013;

- Investeringsstatuut;
- Waarderingsprotocollen voor sociaal en commercieel vastgoed WZN;
- Jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2012;
- Jaarplan en begroting 2013;
- De portefeuilleverdeling van de Raad van Bestuur;
- De targets van de Raad van Bestuur voor 2013.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen besluiten genomen met betrekking tot:

- Het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen;
- Benoeming van de heer A. Westerlaken en de heer R. Steenbeek tot lid van de Raad van Commissarissen;
- Honoreringsbeleid Raad van Commissarissen;
- Honorering Raad van Bestuur in het kader van de Wnt;
- Benoeming accountant voor de periode 2013 – 2015.

In 2013 hebben zich geen transacties voorgedaan met een tegenstrijdig belang zoals bedoeld in de statuten en de reglementen van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen.

Toezicht op de verbindingen

In de verbindingen van Woonzorg Nederland vindt slechts een beperkte hoeveelheid activiteiten plaats. Het toezicht hierop vindt voornamelijk plaats door de goedkeuring van de jaarrekeningen. Daarnaast zijn de belangrijke besluiten bij de verbindingen aan goedkeuring van de Raad van Commissarissen onderhevig. Het streven van Woonzorg Nederland is om de verbindingssstructuur sterk te vereenvoudigen. In dat verband heeft Woonzorg Nederland in 2013 besloten om de BV projectontwikkeling te ontmantelen. Dit zal in 2014 worden geëffectueerd. Gelet op bovenstaande kent Woonzorg Nederland geen verbindingenstatuut.

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden commissies ingesteld, enerzijds om de bespreking van onderwerpen in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor te bereiden, anderzijds om bepaalde zaken na goedkeuring van de Raad van Commissarissen zelfstandig af te handelen. Bij de samenstelling van de Raad van Commissarissen, zoals weergegeven in het overzicht elders in dit hoofdstuk, staat vermeld van welke commissies de commissarissen deel uitmaken. Het betreft de volgende commissies:

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2013 vijf keer vergaderd, waarvan tweemaal in aanwezigheid van de externe accountant. De auditcommissie heeft haar bevindingen en adviezen gerapporteerd aan de Raad van

Commissarissen. Naast nagenoeg alle documenten en besluiten waaraan de Raad van Commissarissen goedkeuring heeft verleend (zie hierboven), zijn de volgende onderwerpen in de vergaderingen aan de orde gekomen:

- Versnelde gedeeltelijke afbouw effectenportefeuille Woonzorg Nederland;
- Accountantsverslag 2012;
- De implementatie van het ICT-systeem voor de (huur) administratie van Woonzorg Nederland;
- Financieel audit jaarplan 2013 – 2014;
- Managementletter 2013;
- Informatiebeveiliging.

Commissie stakeholders/leden

Tijdens de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen is de Raad van Commissarissen tot de conclusie gekomen dat het toezicht op het stakeholdersbeleid weliswaar als verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen te beschouwen, maar geen meerwaarde te zien in een Commissie Stakeholders. Besloten is deze op te heffen en de verdere ontwikkeling van het stakeholdersbeleid bij de Raad van Bestuur te beleggen.

Commissie kwaliteit

De commissie kwaliteit is in 2013 vier keer bijeengekomen. De commissie heeft zich met name gericht op de uitkomsten van de kwaliteitsmonitor op basis van het kwaliteitssysteem van Woonzorg Nederland, zoals hierboven onder toezicht op kwaliteit is beschreven.

Benoemings- en remuneratiecommissie

De benoemings- en remuneratiecommissie heeft in 2013 zes keer vergaderd. Daarnaast zijn er diverse bijeenkomsten geweest in verband met het aantrekken van twee nieuwe commissarissen, en de voorbereiding van de zelfevaluatie. In deze commissie zijn in 2013 verder onder meer de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Honoreringsbeleid Raad van Commissarissen 2013;
- Indexering bezoldiging bestuurders volgens beloningscodes voor woningcorporaties en de code voor de zorg (BBZ);
- Gevolgen Wet Normering Topinkomens (WNT) voor het bezoldigingsbeleid van de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen;
- Voorbereiding werving en selectie twee nieuwe commissarissen;
- Voorbereiding functioneringsgesprekken met de Raad van Bestuur;
- Voorbereiding zelfevaluatie Raad van Commissarissen.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft haar eigen functioneren geëvalueerd en heeft ook de Raad

van Bestuur gevraagd een evaluatie uit te voeren. Een belangrijk punt dat uit de evaluatie naar voren is gekomen is de behoefte van de Raad van Commissarissen om nauwer betrokken te worden bij de organisatieonderdelen van Espria en Woonzorg Nederland. Dit heeft er toe geleid dat met ingang van 2014 de ‘aandachtscommissaris’ is ingevoerd, waarbij de bedrijfsonderdelen van Espria en Woonzorg (als totale entiteit) ieder worden gekoppeld aan een specifieke commissaris die in het bijzonder wordt geïnformeerd over en aandacht heeft voor de betreffende entiteit.

WERKGEVERSROL

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur en is in dat kader onder andere verantwoordelijk voor de benoeming, schorsing en ontslag van de bestuurders, hun arbeidsvoorwaarden en de evaluatie van de bestuurders. In dat verband zijn de volgende zaken in 2013 relevant geweest.

Samenstelling bestuur

Per 1 januari 2013 is mevrouw T.T.M. (Tiana) van Grinsven benoemd tot bestuurder. Daarnaast zijn er in 2013 geen mutaties geweest in de Raad van Bestuur.

Arbeidsrechtelijke verhouding Raad van Bestuur

De arbeidsrechtelijke verhouding van de bestuurders van Woonzorg Nederland en Stichting Espria is bijzonder vanwege de dubbele positie die zij bekleden vanwege het samenwerkingsverband. Zo hebben de heren Meerdink en Kauffeld en mevrouw Van Grinsven een arbeidsrechtelijke relatie met Espria en de heer Zuure met Woonzorg Nederland. De kosten van de bestuurders worden voor 50% ten laste van Woonzorg Nederland en voor 50% ten laste van Stichting Espria gebracht. Nadere informatie hierover is opgenomen in de betreffende jaarrekeningen.

Arbeidsvoorwaarden Raad van Bestuur en toepassing Wet Normering Topinkomens

In 2013 heeft de juiste toepassing van de per 1 januari 2013 van kracht geworden Wet normering topinkomens (Wnt) op de arbeidsvoorwaarden van de leden van de Raad van Bestuur de bijzondere aandacht van de Remuneratiecommissie en de Raad van Commissarissen gehad.

Uitgangspunt voor het arbeidsvoorwaardenbeleid voor de leden van het bestuur is tot aan 2013 steeds de ‘Beloningsregeling voor bestuurders in de zorg 2009 (BBZ)’ geweest. Bij de start van het samenwerkingsverband met Espria in 2008 is besloten om de salariëring en andere arbeidsvoorwaarden te baseren op de toepasselijke branchecode van de zorg, en niet op de branchecode van de woningcorporatie^a.

Dit omdat vanwege de aard, omvang, en complexiteit van de Espria-organisatie de hoofdfunctie van de Raad van Bestuur in de zorg ligt.

De bestuursfuncties zijn ingeschaald in de BBZ-regeling. Daarbij heeft de Raad van Commissarissen de in de BBZ genoemde opslag voor omgevings- en risico factoren gesteld op 30%. Dit vanwege het risicoprofiel van de markten waarin de organisatie opereert en de omvang (omzet) van het samenwerkingsverband Espria/ Woonzorg Nederland, waar de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor is. Er worden geen bonussen of andere variabele beloningen toegekend.

De voorzitter van de Raad van Bestuur heeft een arbeidsovereenkomst die geheel voldoet aan de BBZ. De heren Zuure en Kauffeld hebben een arbeidsovereenkomst die is gebaseerd op oudere beloningscodes. De salarissen van deze bestuurders vallen binnen de schalen voor de BBZ.

De Raad van Commissarissen heeft bovenstaande situatie getoetst aan de Wnt. Hierbij heeft de Raad van Commissarissen rekening gehouden met de toepassingsregels van de Wnt binnen zowel de corporatiesector als binnen de zorgsector. Voor zowel Woonzorg Nederland als voor Espria is het generieke maximum conform de Wnt voor 2013 van toepassing, namelijk € 228.599.

Met inachtneming van bovenstaande heeft de Raad van Commissarissen geconstateerd dat de bezoldigingen zoals overeengekomen in de arbeidsovereenkomsten van de heren Meerdink, Kauffeld en Zuure, de volgens de Wnt toegestane maxima voor de sectoren zorg en corporaties overschrijden, doch gedurende geheel 2013 onder het overgangsrecht van de Wnt vallen. Derhalve behoeven de bezoldigingen in dit jaar geen aanpassing aan de Wnt.

De bezoldiging van mevrouw Van Grinsven, die per 1 januari 2013 als bestuurder is aangetreden, valt binnen de maximum normbedragen van de Wnt.

Zowel de Raad van Commissarissen als de Raad van Bestuur hebben de intentie om in de geest van de Wnt te handelen. Daarom is in 2013 in gezamenlijkheid besloten om in 2013 af te zien van indexering van de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur die onder het overgangsrecht van de Wnt vallen. Echter, na juridische consultatie is gebleken dat dit moet worden opgevat als een wijziging van de

arbeidsovereenkomst. Daarmee zou het overgangsrecht van de Wnt onmiddellijk komen te vervallen. De Raad van Commissarissen heeft gemeend dat dit niet de bedoeling kan zijn en heeft vervolgens besloten de bezoldiging van de betreffende bestuurders, conform de voorwaarden zoals geformuleerd in de betreffende arbeidsovereenkomsten, in 2013 wel te indexeren.

Voor de heren Meerdink en Kauffeld hield dit in dat de bezoldiging in 2013 is geïndexeerd conform het door de NVZD afgegeven advies voor indexering in 2013, namelijk met 1,93%

De indexering van de bezoldiging van de heer Zuure is gebaseerd op de afspraken binnen de cao woondiensten, hetgeen voor hem in 2013 een eenmalige bruto uitkering van €250 inhield.

De heren Meerdink en Kauffeld en mevrouw Van Grinsven nemen deel aan de pensioenregeling van het Pensioenfonds voor Zorg en Welzijn. De heer Zuure neemt deel aan de regeling bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Voor de hoogte van de beloning van de leden van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar paragraaf 12.2 van de jaarrekening, conform de publicatievereisten van de Wnt.

Beoordeling Raad van Bestuur

Het functioneren van de Raad van Bestuur en de individuele leden daarvan is door de Raad van Commissarissen besproken, voor- en nadat de benoemings- en remuneratiecommissie beoordelingsgesprekken met de Raad van Bestuur en een aantal ‘direct-reports’ en medezeggenschapsorganen heeft gevoerd. De Raad van Commissarissen heeft zich positief uitgesproken over de wijze waarop de bestuurstaak is vervuld.

Honorering Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 op voordracht van de remuneratiecommissie een beloningsbeleid vastgesteld dat volledig is gebaseerd op de uitgangspunten van de Wnt, inhoudende 5% van de conform de Wnt toegestane maximum bezoldiging voor een lid van de Raad van Commissarissen en 7,5% van de conform de Wnt toegestane maximum bezoldiging voor een voorzitter. Voor het overzicht van de vergoedingen die aan de commissarissen zijn uitbetaald in 2013 wordt verwezen naar paragraaf 12.2 van de jaarrekening, conform de publicatievereisten van de Wnt.

^a Met uitzondering van de jaarlijkse indexering. Bij de heer Zuure vindt de indexering plaats conform de cao-ontwikkeling sector woondiensten.

OVERZICHT COMMISSARISSEN

Commissarissen per 31 december 2013

De heer L. Geut (1947)

Functie	Voorzitter van de Raad van Commissarissen van WZN Lid van de Raad van Commissarissen Espria
Commissies	Kwaliteit (voorzitter), benoemings- en remuneratiecommissie
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Bestuursadviseur - Voorzitter Raad van Commissarissen Parking Delft B.V. - Voorzitter Stichting Sociaal Fonds PSO
Eerste benoeming	10 november 2009
Einde benoemingstermijn	10 november 2017 Herbenoembaar nee
Aanwezig bij	7 van de 7 Raad van Commissarissen-vergaderingen

De heer H.C.P. Noten (1958)

Functie	Voorzitter van de Raad van Commissarissen van Espria Lid van de Raad van Commissarissen van WZN
Commissies	geen
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Burgemeester Gemeente Dalfsen - Lid Raad van Commissarissen Heisterkamp Transport te Oldenzaal - Lid Raad van Commissarissen Roto Smeets te Deventer - Voorzitter Koninklijke NVRD (Nederlandse vereniging reinigingsdirecteuren) - Voorzitter raad van advies Start Foundation - Voorzitter RvT Drents Museum
Eerste benoeming	31 december 2012
Einde benoemingstermijn	31 december 2016 Herbenoembaar ja
Aanwezig bij	7 van de 7 Raad van Commissarissen-vergaderingen

Mevrouw B.E. Baarsma (1969)

Functie	Lid van de Raad van Commissarissen van WZN en Espria
Commissies	Audit commissie
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Directeur van SEO Economisch Onderzoek - Bijzonder hoogleraar Marktwerking- en mededingingseconomie, Faculteit Economie en Bedrijfskunde, Universiteit van Amsterdam - Kroonlid Sociaal Economische Raad (SER) - Lid Raad van Commissarissen Loyalis NV - Lid van de Raad van Toezicht van het Elisabeth-TweeSteden Ziekenhuis - Lid Raad van Toezicht BNN - Lid van het Bestuur van de Stichting Preferente Aandelen Kas Bank - Lid audit committee FNV Bondgenoten - Lid van de Raad van Toezicht van de Stichting G500 - Lid van de Raad van Advies van Peak Invest - Lid wetenschappelijke adviesraad van het Instituut voor Informatierecht van de Universiteit van Amsterdam - Lid van de Commissie Structuur Nederlandse banken (Ministerie van Financiën) - Lid van de Commissie Dienstverlening aan huis (Ministerie van SZW) - Lid van de Monitoring Commissie Corporate Governance Code (EZ)
Eerste benoeming	1 september 2011
Einde benoemingstermijn	1 september 2015 Herbenoembaar ja
Aanwezig bij	7 van de 7 Raad van Commissarissen-vergaderingen

Mevrouw B. Fransen (1962)

Functie	Lid van de Raad van Commissarissen van WZN en Espria (op voordracht van de Centrale Cliëntenraad)
Commissies	Benoemings- en remuneratiecommissie (voorzitter)
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Directeur van Agfra Holding B.V. - Lid RvT Rijksmuseum Twente - Voorzitter beoordelingscommissie High Tech Factory Fund (Universiteit Twente)
Eerste benoeming	1 september 2011
Einde benoemingstermijn	1 september 2015 Herbenoembaar ja
Aanwezig bij	6 van de 7 Raad van Commissarissen-vergaderingen

De heer P.A.M. Loven (1956)

Functie	Lid van de Raad van Commissarissen van WZN en Espria
Commissies	Auditcommissie (voorzitter)
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	CFRO en plv voorzitter Raad van Bestuur PGGM N.V. - Lid Raad van Commissarissen Koninklijke Kentalis, St Michielsgestel
Eerste benoeming	31 december 2012
Einde benoemingstermijn	31 december 2016 Herbenoembaar ja
Aanwezig bij	6 van de 7 Raad van Commissarissen-vergaderingen

De heer A. Westerlaken (1955)

Functie	Lid van de Raad van Commissarissen van WZN en Espria (op voordracht van de COR Espria en GOR WZN)
Commissies	Kwaliteit
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Voorzitter Raad van Bestuur Maasstad Ziekenhuis - Voorzitter Bestuur Start en Start Foundation - Voorzitter Raad van Toezicht Nederlandse Stichting voor het Gehandicapte Kind (NSGK) - Lid Raad van Advies College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) - Voorzitter Raad van Toezicht IPCI, verbonden aan het Erasmus MC
Eerste benoeming	12 november 2013
Einde benoemingstermijn	12 november 2017 Herbenoembaar ja
Aanwezig bij	0 van de 1 vergaderingen

Commissarissen die in 2013 zijn afgetreden

De heer H.J. van den Bosch (1949)

Functie	Lid van de Raad van Commissarissen van WZN (op voordracht van het LHP) en Espria
Commissies	Audit commissie (voorzitter)
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Bestuursadviseur en commissaris - Bestuurslid Vastgoedmaatschappij Alliance - Lid Raad van Commissarissen NSI N.V. - Voorzitter Raad van Commissarissen Terberg Group B.V. - Voorzitter Raad van Commissarissen Antea Participaties IV
Eerste benoeming	1 maart 2005 Herbenoeming 14 december 2010
Einde benoemingstermijn	1 maart 2013 Herbenoembaar nee
Aanwezig bij	0 van de 1 Raad van Commissarissen-vergaderingen

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland heeft vanwege de personele unie met Stichting Espria dezelfde samenstelling als die van Stichting Espria. Zie de tabel voor een volledig overzicht van alle personen die in 2013 deel uitmaakten van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 een aantal mutaties ondergaan. Per 1 maart heeft de heer H.J. van den Bosch zijn functie als commissaris beëindigd vanwege het bereiken van de maximale zittingsduur van acht jaar. De Raad van Commissarissen is hem zeer erkentelijk voor de vele jaren dat hij actief is geweest in de raad, en zijn positieve bijdrage aan de verdere ontwikkeling daarvan.

De statuten van Woonzorg Nederland schrijven voor dat de Raad van Commissarissen uit tenminste zeven leden bestaat. In verband met het vertrek van de heer Van den Bosch en nog enkele bestaande vacatures hebben in 2013 enkele benoemingen plaatsgevonden. Richtinggevend voor deze benoemingen was het besluit over het benoemingenbeleid dat de Raad van Commissarissen in 2012 in het perspectief van het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen heeft genomen. In dit wetsvoorstel is een verbodsbepaling opgenomen voor het tegelijkertijd bestaan van personele unies op het niveau van de Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur. De Raad van Commissarissen heeft daarop in overleg met de Raad van Bestuur besloten om de personele unie met Espria op het niveau van de Raad van Commissarissen, op het moment van inwerkingtreding van de Herzieningswet, te doorbreken. Als ingangsdatum hiervoor is 1 januari 2015 voorzien. In dat perspectief heeft de Raad van Commissarissen besloten om vanaf 2012 in het benoemingsbeleid naar de opheffing van de personele unie toe te werken, zodat vanaf 1 januari 2015 twee volledig bemenste Raad van Commissarissen's operationeel kunnen zijn. Concreet gaat het in 2013 om het volgende:

Door het vertrek van de heer H.J. van den Bosch zou een vacature ontstaan op een voordrachtzetel vanuit het Landelijk Huurdersplatform (LHP) van Woonzorg Nederland. Deze voordrachtzetel is echter komen te vervallen. Met het oog op de voorgenomen omvang van de Raad van Commissarissen Woonzorg Nederland van vier zetels op het moment van opheffing van de personele unie, per 1 januari 2015, zou het LHP conform de Herzieningswet recht hebben op 1 voordrachtzetel. Vooruitlopend hierop is met het LHP overeengekomen dat met het vertrek van de heer Van den Bosch één van de twee huidige voordrachtzetels

van het LHP kwam te vervallen. In plaats hiervan heeft het LHP adviesrecht verworven voor alle benoemingen in de Raad van Commissarissen. De overblijvende voordrachtzetel van het LHP wordt ingevuld door de heer L. Geut.

Met het oog op de gewenste omvang van de Raad van Commissarissen Espria van vijf zetels op het moment van opheffing van de personele unie is in 2013 ook de in 2012 ontstane vacature door het vertrek van mevrouw H.M. Prast ingevuld. Dit betreft de invulling van een gecombineerde voordrachtzetel vanuit de Groepsondernemingsraad (GOR) van Woonzorg Nederland en de Centrale Ondernemingsraad (COR) van Espria. Op basis van de zorggerelateerd profiel is de heer A. Westerlaken door de GOR en COR voorgedragen. Hij is per 12 november 2013 door de Raad van Commissarissen als commissaris benoemd.

Ook zijn er in 2013 wijzigingen geweest in het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen. Het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen Woonzorg Nederland is per 1 juli 2013 overgedragen aan de heer L. Geut. De heer Noten fungeerde vanaf dat moment als lid van de Raad van Commissarissen Woonzorg Nederland. Zijn voorzitterschap van de Raad van Commissarissen Espria bleef ongewijzigd.

De invulling van het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen Woonzorg Nederland door de heer Geut kende, op eigen verzoek, een tijdelijk karakter. De Raad van Commissarissen heeft met het oog op de verdere uitbreiding van de Raad van Commissarissen en de opheffing van de personele unie op Raad van Commissarissen-niveau in 2015, in 2013 een 'search' uitgezet naar een commissaris met een 'huisvestingsprofiel', tevens beoogd voorzitter van de Raad van Commissarissen Woonzorg Nederland. Dit heeft geresulteerd in de benoeming van de heer. R. Steenbeek, per 1 januari 2014. Vanaf dat moment heeft hij het voorzitterschap van de heer Geut overgenomen.

Onafhankelijkheid

Het reglement van de Raad van Commissarissen bevat regelingen met betrekking tot onder andere onafhankelijkheid, tegenstrijdige belangen en nevenfuncties. Alle commissarissen zijn onafhankelijk en kunnen – mede als gevolg van de waarborgen in het reglement – ten opzichte van elkaar, de Raad van Bestuur en andere organen onafhankelijk functioneren. In 2013 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij een lid van de Raad van Commissarissen of de Raad van Bestuur betrokken is geweest.

Governance

In de governancestructuur van Woonzorg Nederland heeft in 2013 geen wijziging plaatsgevonden.

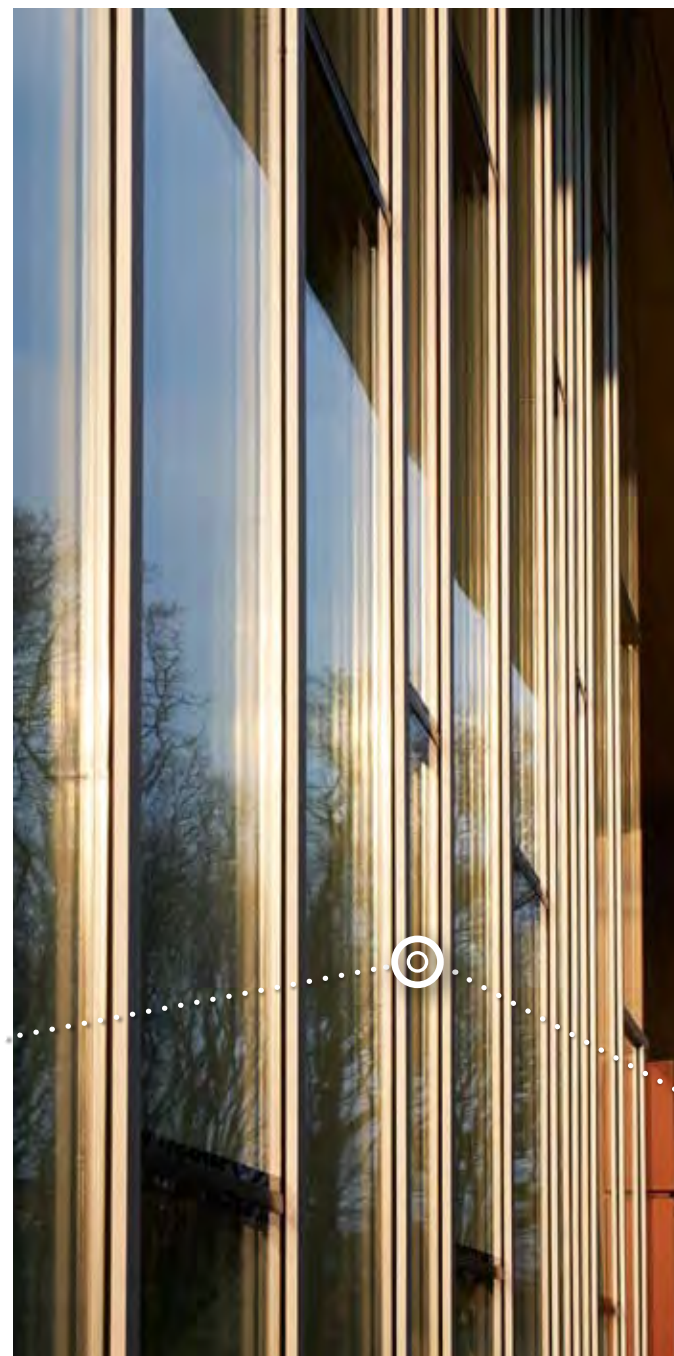
De Raad van Commissarissen vindt goed ondernemingsbestuur (good governance) van groot belang. De Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur vinden dit een onderwerp dat behoort tot de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur. Voor overige informatie hierover verwijzen wij naar het hoofdstuk besturing/governance in dit jaarverslag.

Overleg gemeenschappelijke ondernemingsraad en LHP

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft overlegvergaderingen met de gemeenschappelijke ondernemingsraad bijgewoond. Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft eveneens contact onderhouden met het Landelijk Huurders Platform, onder meer door het bijwonen van enkele overlegvergaderingen en bijeenkomsten met de aangesloten huurdersorganisaties.

**11.14**

Hoe makkelijk kan
het ook weer zijn

**16.25**

Vragen heb je altijd weer.
En dan even niet

**20.57**

Zo fijn om dan daar niet
aan te hoeven denken

COLOFON

Verantwoording

Woonzorg Nederland legt in dit jaarverslag, met het thema ‘Zeer Gewaardeerd’, verantwoording af over haar prestaties in het boekjaar 2013.

Met dank aan cliënten, hun verwanten en medewerkers van Evean, De Trans en GGZ Drenthe voor hun medewerking aan de fotografie.

Behorend bij dit jaarverslag heeft Woonzorg Nederland, samen met Espria, het Cahier ‘Op weg naar een nieuwe vanzelfsprekendheid’ uitgegeven. Dit Cahier dient als overdenkende ondersteuning bij de thematiek ‘Zeer Gewaardeerd’ van het Jaarverslag 2013 van Woonzorg Nederland en Espria.

Redactie

Gerlof Meijer, Peter Heijkoop, Wendy Wesselingh, Thomas R. Hofhuis

Fotografie

Remco Koenderman

Coördinatie fotografie

Birte van der Zwan

Vormgeving

More Creative, Amsterdam

Productie

Uitgave: 2014 | Oplage: 1.000

In opdracht van

Woonzorg Nederland

Voor verdere informatie

Het jaarverslag en bijbehorend Cahier ‘Op weg naar een nieuwe vanzelfsprekendheid’ downloaden:
www.woonzorg.nl/jaarverslag2013

Dit is een uitgave van Woonzorg Nederland. Niets uit deze uitgave mag worden gereproduceerd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, film, of welke andere wijze dan ook zonder vooraf schriftelijke toestemming van Woonzorg Nederland.

Contactpersoon

Gerlof Meijer, Secretaris Raad van Bestuur Woonzorg Nederland/Espria

Stichting Woonzorg Nederland

Postadres: Postbus 339, 1180 AH Amstelveen

Bezoekadres: Prof. E.M. Meijerslaan 3, 1183 AV Amstelveen

Telefoon: 020 666 26 66

E-mailadres: communicatie@woonzorg.nl Internetpagina: www.woonzorg.nl

JAAARREKENING 2013

WOONZORG NEDERLAND

INHOUDSOPGAVE

JAAARREKENING

<u>Geconsolideerde jaarrekening</u>	66
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2013	68
2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013	68
3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2013	70
4 Algemene toelichting	71
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	74
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	84
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	87
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	89
9 Kasstroomoverzicht	91
10 Toelichting op de geconsolideerde balans	92
11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	104
12 Overige informatie	109
 <u>Enkelvoudige jaarrekening</u>	 114
13 Enkelvoudige balans per 31 december 2013	114
14 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013	116
15 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	117
 <u>Overige gegevens</u>	 122
 <u>Kengetallen / Kerncijfers</u>	 124

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

ACTIVA

<i>(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)</i>	Ref.	31 dec 2013	31 dec 2012
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i> 10.1			
Sociaal vastgoed in exploitatie	10.1	2.304.500	2.362.818
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.1	14.341	49.405
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1	25.262	27.779
		2.344.103	2.440.002
<i>Vastgoedbeleggingen</i> 10.2			
Commercieel vastgoed in exploitatie	10.2	177.087	170.904
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2	755	17.849
		177.842	188.753
<i>Financiële vaste activa</i> 10.3			
Andere deelnemingen	10.3.1	1.290	1.290
Leningen u/g	10.3.2	1.742	2.095
Effecten	10.3.3	58.261	108.471
Te vorderen BWS-subsidies	10.3.4	916	1.269
Overige financiële vaste activa	10.3.5	8.802	5.353
		71.011	118.478
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i> 10.4			
Voorraden	10.4	24.384	21.013
<i>Vorderingen</i> 10.5			
Huurdebiteuren	10.5.1	3.001	2.265
Gemeenten		44	315
Overige vorderingen	10.5.2	11.072	12.361
Overlopende activa	10.5.3	1.604	2.818
		15.720	17.759
<i>Liquide middelen</i> 10.6			
		9.108	6.474
		2.642.168	2.792.478

PASSIVA

<i>(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)</i>	Ref.	31 dec 2013	31 dec 2012
Vaste activa			
<i>Groepsvermogen</i> 10.7			
Groepsvermogen	10.7	502.751	592.736
<i>Voorzieningen</i> 10.8			
Voorziening onrendabele investeringen	10.8.1	11.846	21.031
Voorziening latente belastingverplichting	10.8.2	13.323	0
Overige voorzieningen	10.8.3	8.097	6.276
		33.265	27.307
<i>Langlopende schulden</i> 10.9			
Leningen overheid en kredietinstellingen	10.9.1	1.785.309	1.902.931
Overige schulden	10.9.2	4.679	99
		1.789.988	1.903.030
<i>Kortlopende schulden</i> 10.10			
Onderhanden projecten	10.10.1	0	494
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.2	237.875	202.812
Schulden aan leveranciers		22.414	18.964
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.3	9.488	2.064
Overige schulden		10.544	10.490
Overlopende passiva	10.10.4	35.841	34.579
		316.163	269.404
		2.642.168	2.792.478

2
GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013

(x € 1.000)	Ref.	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	11.1	277.518	266.556
Opbrengsten servicecontracten	11.2	24.957	22.673
Overheidsbijdragen		1	98
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.3	-3.337	-2.287
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.4	6.914	7.751
Overige bedrijfsopbrengsten	11.5	1.969	2.141
Som der bedrijfsopbrengsten		308.023	296.932
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.6	116.691	120.637
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.7	21.546	30.243
Erfpacht	11.8	799	672
Lonen en salarissen	11.9	22.147	24.500
Sociale lasten	11.9	3.055	3.028
Pensioenlasten	11.9	4.343	4.784
Overige personeelskosten	11.9	3.010	6.067
Lasten onderhoud	11.10	40.946	43.605
Lasten servicecontracten	11.11	26.790	23.922
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	11.12	855	3.533
Overige bedrijfslasten	11.13	33.156	27.491
Som der bedrijfslasten		273.339	288.482
Bedrijfsresultaat		34.684	8.450
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.14	-7.582	-6.967
Uit overige reserves vrijgevallen bedragen			
Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering	11.15	33.761	38.115
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.16	3.383	6.659
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.17	1.516	1.627
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	11.18	2.033	2.630
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.19	-78.823	-83.182
Saldo der financiële baten en lasten		-71.891	-72.266
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-11.027	-32.669
Belastingen	11.20	-22.438	0
Groepsresultaat na belastingen		-33.466	-32.669

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT 2013

(x € 1.000)	Ref.	2013	2012
Geconsolideerd netto-resultaat		-33.466	-32.669
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:			
Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering sociaal vastgoed	15.5	-33.761	-38.115
Herwaardering sociaal vastgoed	15.5	-20.919	71.960
Herwaardering vanwege herclassificatie	15.5	3.501	3.472
Cumulatief effect stelselwijziging	15.5	-5.339	0
<i>Totaal mutaties rechtstreeks verwerkt via het eigen vermogen</i>		-56.518	37.317
Totaalresultaat		-89.985	4.648
Groepsvermogen ultimo boekjaar		502.751	592.736
Groepsvermogen begin boekjaar		592.736	587.635
Mutatie groepsvermogen		-89.985	5.101
Af: mutatie consolidatie groepsmaatschappijen		0	-453
Totaalresultaat		-89.985	4.648

3
GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT 2013

(x € 1.000)	Ref.	2013	2012
Kasstroom uit operationele activiteiten 9.1			
Bedrijfsresultaat		34.684	8.450
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen	11.6	116.691	120.637
Resultaat verkopen bestaand bezit	11.3	-2.961	-818
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.4	-6.914	-7.751
Dotatie/vrijval voorzieningen		-37.933	22.433
Vervangingsinvesteringen planmatig onderhoud	11.10	-11.032	-15.789
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	11.12	855	3.533
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling		6.070	11.150
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		59.736	-6.981
		159.196	134.864
Ontvangen/(betaalde) interest	11.16/19	-75.393	-76.523
Ontvangen financiële vaste activa en effecten	11.18	2.033	2.630
Belastingen	11.20	-9.115	0
		-82.475	-73.893
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		76.721	60.971
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
- Voorraden		2.497	2.526
- Onderhanden projecten		-494	-157
- Vorderingen		2.038	-2.226
- Kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)		12.190	-16.329
		16.231	-16.186
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		92.952	44.785
Kasstroom uit investeringsactiviteiten 9.1			
Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	9.2	-67.579	-127.997
Verkopen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	9.2	5.753	1.689
Overige desinvesteringen materiële vaste activa	9.2	5.892	2.947
Desinvesteringen financiële vaste activa		706	699
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-55.228	-122.662
Kasstroom uit financieringsactiviteiten 9.1			
Ontvangsten uit langlopende schulden	10.9.1	108.875	315.642
Aflossing langlopende schulden	10.9.1	-176.433	-257.881
Mutatie saldo kasgeldleningen	10.10.2	-15.000	19.000
Aankopen/uitlotingen/verkopen effecten	9.2	47.469	689
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-35.089	77.450
Toename / Afname geldmiddelen	9.3	2.635	-427

4
ALGEMENE TOELICHTING

4.1 ALGEMEEN

Alle vermelde bedragen luiden in Euro's x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Woonzorg Nederland is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft landelijke toelating en is werkzaam binnen de kaders van de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. Stichting Woonzorg Nederland is statutair gevestigd te Amsterdam en heeft haar hoofdkantoor te Amstelveen (Prof. E.M. Meijerslaan 3). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen en intramuraal vastgoed.

4.2 REGELGEVING

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt Titel 9 Boek 2 BW voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

4.3 STELSELWIJZIGING

Op 19 december 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de RJ-Uiting 2013-15 ‘Richtlijn 290: Financiële instrumenten (2013)’ gepubliceerd.

Middels deze RJ-Uiting heeft de RJ een aantal wijzigingen doorgevoerd in RJ 290. Een van de wijzigingen betreft het scheiden van embedded derivaten. Door RJ-Uiting 2013-15 moeten embedded derivaten gescheiden worden van het basiscontract, ongeacht de gekozen waarderingsgrondslag van derivaten, indien wordt voldaan aan de daarvoor geldende criteria. De embedded derivaten worden vervolgens apart in de balans verwerkt.

Deze wijziging in RJ 290 is van toepassing op boekjaren die op of na 1 januari 2014 beginnen. De RJ beveelt echter eerdere toepassing van de wijziging aan ‘gezien de maatschappelijke relevantie van adequate financiële verslaggeving rondom financiële instrumenten’. In 2013 heeft Woonzorg Nederland RJ-Uiting 2013-15 vervroegd toegepast. Dit heeft de volgende wijzigingen tot gevolg gehad: Woonzorg Nederland heeft een tweetal extendible fixe leningen: leningscontracten waarbij de bank de optie heeft om na een aantal jaren de lening voor een additioneel aantal vooraf overeengekomen jaren tegen een vooraf vastgesteld vast rentepercentage te verlengen. Deze geschreven opties voldoen aan de criteria voor embedded derivaat en zijn per 2013 afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans verwerkt onder langlopende schulden. De reële waarde van de embedded derivaten bedroeg per 31 december 2012 5.873 (negatief) en per 31 december 2013 4.579 (negatief). De te amortiseren premie (rentemarge over het betreffende tijdvak), verantwoord onder de post financiële vaste activa, bedroeg per 31 december 2012 534 en per 31 december 2013 487. De cumulatieve impact is als een rechtstreekse mutatie van de overige reserves binnen het eigenvermogen per 1 januari 2013 verwerkt. Hierdoor is het eigen vermogen per 1 januari 2013 afgenomen met 5.339. Het resultaat over 2013 op basis van de nieuwe grondslagen bedraagt 33.466 (negatief). Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat 34.713 (negatief) hebben bedragen. In lijn met RJ-Uiting 2013-15 zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Het verloop per 1 januari 2013 van genoemde stelselwijziging kan als volgt worden weergegeven:

	Reële waarde embedded 1 jan 2013	Te amortiseren premie	Totaal
Stand 31 december 2012	0	0	0
Stelselwijziging	-5.873	534	-5.339
Stand 1 januari 2013	-5.873	534	-5.339
Mutatie 2013	1.294	-47	1.247
Stand per 31 december 2013	-4.579	487	-4.092

De reële waarde van de embedded derivaten is opgenomen onder de overige langlopende schulden (zie paragraaf 10.9.2).
De te amortiseren premie is opgenomen onder de overige financiële vaste activa (zie paragraaf 10.3.5).

4.4 CONTINUÏTEIT

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gezien de huidige en verwachte toekomstige financiële positie en resultaatontwikkeling en prognoses van de kasstromen gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

4.5 PRESENTATIE

In de herziene Richtlijn RJ 645 zijn modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans is een aantal posten toegevoegd en voor de resultatenrekening biedt de herziene Richtlijn naast een uitgebreider categoriaal model tevens een functioneel model als alternatieve optie. Stichting Woonzorg Nederland kiest voor het categoriale model.

4.6 SCHATTINGEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het Bestuur van Stichting Woonzorg Nederland 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 artikel 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 en hoofdstuk 8 'Belangrijke inschattingen van waardering en resultaatbepaling'.

4.7 GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Woonzorg Nederland en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen rechtspersonen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Stichting Woonzorg Nederland. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

De consolidatiekring is als volgt weer te geven:



De groepsmaatschappijen Stichting Woonzorgdiensten en Hollandsche Bouwstichting Senioren-huisvesting kwalificeren in formele zin niet als deelneming van Stichting Woonzorg Nederland omdat er geen sprake is van een aandeel in het geplaatste kapitaal. Hierna volgt een beschrijving van genoemde groepsmaatschappijen:

- **Stichting Woonzorgdiensten** (statutair gevestigd te Amsterdam) heeft ten doel het organiseren en leveren van diensten en producten op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De stichting realiseert dit door het houden van een 100% belang in Woonzorgdiensten Nederland B.V.

- **Woonzorgdiensten Nederland B.V.** (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft ondermeer ten doel op te treden als tussenpersoon op het gebied van dienstverlening voor senioren en het op de markt brengen en verspreiden van diensten op het gebied van onderhoud.

- **Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.** (statutair gevestigd te Amstelveen, kapitaalbelang 100%) heeft ten doel het beleggen van vermogen in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en in dat verband het verkrijgen en vervreemden van (register)goederen en het aangaan en aflossen van leningen alsmede het stellen van zekerheden voor dergelijke door de vennootschap aangevane leningen.

- **Woonzorg Nederland Monumenten B.V.** (statutair gevestigd te Amstelveen, kapitaalbelang 100%) heeft ten doel het verwerven, het beschikken, het exploiteren, het restaureren en het hoofdzakelijk in stand houden van onroerende zaken, die kwalificeren als monumenten in de zin van de Monumentenwet in het algemeen, en het oprichten van al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

- **Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.** (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft primair ten doel het ontwikkelen, voorbereiden en (doen) realiseren van vastgoedprojecten door nieuwbouw, sloop en renovatie.

- **Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)** (statutair gevestigd te Halfweg) stelt zich ten doel bijzondere woonvoorzieningen voor senioren te realiseren. HBS bezit alle aandelen in Puerta Holding B.V.

- **Puerta Holding B.V.** (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) is opgericht met als doelstelling: het oprichten van, het deelnemen in en het financieren van vennootschappen of ondernemingen (als houdstermaatschappij fungeren). Puerta Holding B.V. bezit alle aandelen in Altus Advies en Ontwikkeling B.V.

- **Altus Advies en Ontwikkeling B.V.** (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) is een rechtspersoon die – voor eigen rekening en risico – projecten ontwikkelt in het duurdere marktsegment met aanvullende zorg- en dienstverlening.

5
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING
VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 ALGEMEEN

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

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

5.2 VERGELIJKING MET VOORGAAND JAAR

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging zoals toegelicht in paragraaf 4.3.

5.3 VERWERKING VERPLICHTINGEN

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, gemeenten 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 definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.4 MATERIËLE VASTE ACTIVA

5.4.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemd vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Woonzorg Nederland verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.4.2 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 bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van Woonzorg Nederland 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 Woonzorg Nederland zich als vastgoed beheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Waarderingsgrondslag

Woonzorg Nederland waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde zijnde de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

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

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en (vaste) inrichting onderkend. Van een afzonderlijke

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

Complexindeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties welke zich als volgt laten omschrijven:

- PMC1 Intramuraal vastgoed – sociaal vastgoed
- PMC2 Zelfstandige woningen – sociaal vastgoed
- PMC3 Zelfstandige woningen – commercieel vastgoed
- PMC4 Overig maatschappelijk vastgoed – sociaal vastgoed
- PMC5 Bedrijfsmatig vastgoed – commercieel vastgoed
- PMC5 Overig sociaal vastgoed
- PMC6 Overig commercieel vastgoed

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd.

De berekening van de waardemutaties (van herwaardering en afwaardering) vindt plaats op financieel complex niveau binnen de PMC's. Het financieel complex wordt daarbij gezien als de kleinste kas-stroomgenererende eenheid.

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 (direct verbonden aan het actief) over de geschatte resterende looptijd van het actief.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het Bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde begroting 2014 en voor het planmatig onderhoud op basis van de 10-jaars meerjarenverwachting onderhoud.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	31 december 2013	31 december 2012
Huurinkomsten		
Huurverhoging intramuraal 1 januari	conform contract	conform contract
Huurverhoging intramuraal 1 juli	2014: 2,5%	2013: 2,5%
	hierna: 2,0%	hierna: 2,0%
Huurverhoging woningen	2014: 4,0%	2013: 2,5%
	2015-2018: 3,5%	2014-2017: 2,0%
	hierna: 2,0%	hierna: 2,0%
Huurverhoging overig	2014: 2,5%	2013: 2,5%
	hierna: 2,0%	hierna: 2,0%
Huurharmonisatie bij mutatie	Eerste 5 jaar	Eerste 5 jaar
Mutatiegraad huurharmonisatie	11,5%	11,5%.
Huurderving intramuraal	0,2%	0,2%
Huurderving woningen	2,2%	2,2%
Huurderving overig	2,2%	2,2%

Onderhoudslasten		
Onderhoud intramuraal	complex specifiek,	1.175 euro
	vanaf 2024: 1.187 euro	
Onderhoud woningen	complex specifiek,	1.175 euro
	vanaf 2024: 1.187 euro	
Onderhoud overig	170 - 1.187 euro	168 - 1.175 euro
Brandveiligheid	complex specifiek	complex specifiek
Jaarlijkse stijging	2014-2018: 2,0%,	2013-2017: 2,0%,
	daarna: 3,0%	daarna: 3,0%

Directe exploitatielasten		
Erfpacht	complex specifiek	complex specifiek
Servicekosten (woningen)	46 euro	53 euro
Belastingen en overige (intramuraal)	183 euro	175 euro
Belastingen en overige (woningen)	365 euro	349 euro
Belastingen en overige (overig vastgoed)	52 – 365 euro	50 - 349 euro
Jaarlijkse stijging	2014-2018: 2,0%,	2013-2017: 2,0%,
	daarna: 3,0%	daarna: 3,0%

Verhuur- en beheerlasten		
Intramuraal	399 euro	431 euro
Woningen	798 euro	862 euro
Overig sociaal vastgoed	114 - 798 euro	123 – 862 euro
Jaarlijkse stijging	2014-2018: 2,0%,	2013-2017: 2,0%,
	daarna: 3,0%	daarna: 3,0%

Overig vastgoed gerelateerd		
Verhuurderheffing woningen	2014: 480 euro	2013: 20 euro
	2015: 566 euro	
	2016: 619 euro	
	2017: 675 euro	
Jaarlijkse stijging	vanaf 2018: 2,0%	n.v.t.

Restwaarde		
Intramuraal	2.500 euro	2.500 euro
Woningen	5.000 euro	5.000 euro
Overig sociaal vastgoed	2.500 - 10.000 euro	2.500 – 10.000 euro
Jaarlijkse indexatie	2,0%	2,0%

Levensduur (exploitatieperiode)		
Intramuraal	complex specifiek	complex specifiek
Woningen	complex specifiek	complex specifiek
Overig sociaal vastgoed	complex specifiek	complex specifiek

Verkoopopbrengsten		
Intramuraal	n.v.t.	n.v.t.
Woningen	verkoopplan 5 jaar (*)	verkoopplan 5 jaar (*)
Overig sociaal vastgoed	n.v.t.	n.v.t.

Disconteringsvoet		
Intramuraal	5,25%	5,25%
Woningen	5,25%	5,25%
Overig sociaal vastgoed	5,25%	5,25%
Rekenmethode	medio-numerando	medio-numerando
<i>Alle in de tabellen genoemde (euro) bedragen zijn per (verhuur) eenheid en prijspeil betreffende jaar.</i>		

(*) Per 31 december 2013 en 31 december 2012 zijn de (geformaliseerde) verkoopplannen voor woningcomplexen van te verwaarlozen betekenis, derhalve zijn deze niet ingerekend.

De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen, met een minimum van 15 jaar voor woningen en een minimum van 10 jaar voor intramurale complexen, tenzij vanuit de SVB-visie (strategisch voorraadbeheer) een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

Voor de verhuurderheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijk kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en € 5,59 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurderheffing is voor de jaren 2014 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages, waarbij de percentages voor deze periode zijn vertaald naar een gemiddeld bedrag per wooneenheid. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van een gelijkblijvend heffingstarief, maar wel van een totale (gemiddelde) stijging van het heffingsbedrag, op basis van een inflatievolgende WOZ-waardeontwikkeling voor die periode.

De heffingsbijdragen van het Centraal Fonds Volkshuis-vesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt geen rekening gehouden met de rentabiliteits-waardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen 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.

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.

Herwaardering

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als ‘herwaarderingsreserve’) toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen tussen de verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

Mutaties in bedrijfswaarde

Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;
- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderingsverlies (respectievelijk de terugname daarvan) worden ten laste (respectievelijk ten gunste) van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als ‘Overige waardeveranderingen 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 2013 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief. Na verwerking van een mutatie in de bedrijfswaarde geldt de aldus berekende bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de komende jaren.

5.4.3 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 vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Bijzondere waardevermindering

Woonzorg Nederland beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroomgenererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling. Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijvingen

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

5.4.4 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 waardeverminderingen. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is

van een bijzondere waardevermindering. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

5.5 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waarde-stijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als ‘vastgoed-beleggingen in exploitatie’ indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het actuele waarde model tegen reële waarde.

5.5.1 Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa (zie paragraaf 5.4.1) zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

5.5.2 Commercieel vastgoed in exploitatie – algemeen

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

Woonzorg Nederland waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde. Als invulling van de actuele waarde geldt de reële waarde.

Reële waarde

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

1. Recentte verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recentte verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waarde-bepalende factoren van het te waardenen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
3. Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata;

of (indien deze niet beschikbaar zijn):

4. Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in de bestaande huurcontracten en ondersteund door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortig onroerend goed op dezelfde locatie en in dezelfde staat, en gebruik makend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Woonzorg Nederland, zoals lopende huurcontracten en onderhoudsverplichtingen.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als ‘niet-gerealiseerde herwaardering’ bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

5.5.3 Commercieel vastgoed in exploitatie – woningen

Waarderingsmethode

De waardering van het commercieel vastgoed in exploitatie kan niet kan worden afgeleid van courante/ recente prijzen op de vastgoedmarkt, derhalve is de reële waarde benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (Discounted Cash Flow methode) op basis van RJ 213.509c. De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. De reële waarde als waarderingsgrondslag in de jaarrekening wordt bepaald als de meest waarschijnlijke prijs, die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is, berekend op basis van de beide scenario's. De contante waarde van de toekomstige kasstromen wordt derhalve berekend op basis van marktconforme uitgangspunten. Verder wordt rekening gehouden met bestaande juridische en feitelijke verplichtingen, verbonden aan het vastgoed waaronder de huidige huurcontracten. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar, met gebruikmaking van een gemiddelde mutatiegraad, een indexeringsvoet en een disconteringsvoet. Daarnaast wordt de eindwaarde ultimo jaar 15 bepaald door de netto huuropbrengst van het 15e jaar te delen door de netto exit yield (rendementseis).

Gehanteerde werkwijze taxaties en validaties
De waarderingen worden intern uitgevoerd door eigen Vastgoeddeskundigen op basis van een intern opgesteld en vastgesteld waarderingprotocol met gebruikmaking van het softwarepakket WALs van Ortec. De waardering wordt door een extern taxateur (gekwalificeerd MRISC, RT, VastgoedCert) voorzien van een aannemelijkheidsverklaring. De bij de waardering gehanteerde uitgangspunten en parameters worden door de externe taxateur gevalideerd. De inputgegevens en berekeningswijze worden eveneens door de taxateur gevalideerd. Ten slotte worden de uitkomsten beoordeeld op basis van kengetallen en referentietransacties. Steekproefsgewijs wordt een aantal taxaties door de taxateur zelf herberekend.

Gehanteerde variabelen en uitgangspunten
Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden, bijgesteld naar een marktconforme inschatting. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat, zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden daarbij de kopers kosten, genormeerd op 3% overdrachtskosten (2012: 3%) in mindering gebracht. Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De ingerekende initiële huur betreft de huidige contracthuur van het object.

De kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerkosten. VEX normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed

en ouderdom van het object. Zonodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud en nadere aan het vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten en voorgenomen (onderhouds)beleid worden hierbij niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengsten maximalisatie. Tevens wordt rekening gehouden met de kosten van erfpacht en de te maken splitsingskosten in verband met verkoop. Indien sprake is van een sloopbesluit wordt dit besluit verwerkt indien meer dan 50% van de huurcontracten in het betreffende complex is beëindigd.

De leegwaarde die wordt benut bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs op basis van vrije verkoop van het object onder aftrek van de te maken kosten voor het verkoopgereed maken en directe transactiekosten waaronder courtage en provisie.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24-maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS. Op dit tarief komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie-, segment- en objectspecifieke risico's. Per ultimo 2013 bedraagt de gemiddelde disconteringsvoet 8,94% (2012: 8,33%)
De disconteringsvoet is opgebouwd uit de navolgende componenten:
- Basis IRS 1,98% (2012: 2,51%)
- Risico-opslag voor het vastgoed 5,18% (2012: 4,09%)
- Objectrisico in een bandbreedte 0,75% - 4,00% (2012: 1,00% - 3,50%)

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden: (1) locatieveroudering, (2) economische / markttechnische veroudering en (3) technische veroudering. Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Netto Aanvangs Rendement lager ligt dan de netto exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding van het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De gehanteerde netto exit yields liggen tussen de 5,9% en 11,2% (2012: 5,6% en 9,1%). De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse netto genormeerde exploitatie kasstroom te delen door de netto exit yield.

5.5.4 Commercieel vastgoed in exploitatie – bedrijfsmatig vastgoed

Waarderingsmethode
De reële waarde van het commerciële bedrijfsmatige vastgoed is bepaald door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken. Voor een deel van het vastgoed is sprake van een bijzondere aard van het vastgoed. Met deze bijzondere aard is rekening gehouden in de waardering.

Gehanteerde werkwijze taxaties en validaties
De waarderingen worden uitgevoerd door een externe taxateur op basis van een BAR/NAR methodiek en door middel van gevel/zicht taxaties. Het commerciële onroerend goed is per balansdatum volledig extern getaxeerd.

5.5.5 Commercieel vastgoed in exploitatie – overig vastgoed

Waarderingsmethode
Het overige commerciële vastgoed betreft parkeerplaatsen in exploitatie. De waardering van dit overige commerciële vastgoed is gebaseerd op een DCF berekening.

Gehanteerde werkwijze taxaties en validaties
De waarderingen van parkeerplaatsen in exploitatie worden intern uitgevoerd door eigen Vastgoeddeskundigen op basis van een intern opgesteld en vastgesteld waarderingprotocol met gebruikmaking van het softwarepakket WALs van Ortec. De waardering wordt door een extern taxateur (gekwalificeerd MRISC, RT, VastgoedCert) voorzien van een aannemelijkheidsverklaring. De bij de waardering gehanteerde uitgangspunten en parameters worden door de externe taxateur gevalideerd. De inputgegevens en berekeningswijze worden eveneens door de taxateur gevalideerd. Ten slotte worden de uitkomsten beoordeeld op basis van kengetallen en referentietransacties.

5.5.6 Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Waarderingsgrondslag
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde
Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

5.6 Financiële vaste activa

De eerste verwerking van de financiële vaste activa vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs.

5.6.1 Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%. De netto vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere realiseerbare waarde.

5.6.2 Leningen u/g

Leningen u/g worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van eventueel noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke oninbaarheid. Op de leningen ontvangen rente wordt op basis van de effectieve rentemethode in de Winst- en Verliesrekening verantwoord.

5.6.3 Effecten

De effecten zijn allen beursgenoteerd en bestaan uit obligaties en medium term notes en worden gewaardeerd tegen actuele waarde; dat is de beurswaarde per balansdatum. Veranderingen in actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan effecten die na de eerste verwerking worden gewaardeerd tegen reële waarde, met verwerking van de waardeveranderingen via de winst- en verliesrekening, worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.6.4 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

5.6.5 Overige financiële vaste activa en effecten

Interest Rate Caps en embedded derivaten worden op actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.7 VOORRADEN

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigings-prijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen: bestede bedragen, toegerekende kosten van het werkapparaat (AK) en rente tijdens bouw. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.7.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

5.7.3 Grondposities

De voorraad grondposities wordt gewaardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de direct toerekenbare kosten. Aan de kostprijs (verkrijgingsprijs) van de grond wordt geen rente toegerekend. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.7.4 Overige voorraden

De overige voorraden (materialen dienst klein onderhoud) worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

5.8 ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst; zie hiervoor de grondslag in paragraaf 6.1.3.). Indien van toepassing, worden de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief bedraagt, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

5.9 VORDERINGEN

De 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 inbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.10 LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.11 VOORZIENINGEN

5.11.1 Algemeen

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

5.11.2 Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en transformatie worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover 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 deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

5.11.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen (indien van toepassing) worden opgenomen onder de financiële vaste activa of kortlopende vorderingen. Latente bepalstingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzeiningen.

Latente belastingvorderingen en – verplichtingen 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 en – verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tariven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor contantmaking is de gemiddelde rentevoet van de leningprotefeuille gehanteerd, zijnde 3,8% (2,85% na belastingen).

5.11.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. De uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.12 LANGLOPENDE SCHULDEN

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, gewoonlijk nominale waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio. De effectieve rente wordt gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 4.3. en 5.6.5.

5.13 OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA

Kortlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, gewoonlijk nominale waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio.

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

5.14 OPERATIONELE LEASING

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonzorg Nederland en haar groepsmaatschappijen 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 RESULTAATBEPALING ALGEMEEN

6.1.1 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 reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa in exploitatie en effecten.

6.1.2 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.1.3 Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar

kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

6.2 BEDRIJFSOPBRENGSTEN

6.2.1 Huuropbrengsten

Het betreft huuropbrengsten onder aftrek van derving. De jaarlijkse huurverhoging voor wat betreft de (sociale) huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage 4,0% of 4,5% resp. 6,5% (2012: 2,3%).

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van onder andere de volgende diensten: energie, beheerders, schoonmaak en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn ontvangen BWS-subsidies en overige overheidsbijdragen opgenomen. Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

6.2.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

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

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.2.5 Geactiveerde productie eigen bedrijf

De toe te rekenen 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 materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op Sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van bedrijfswaarde.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over de component grond en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Bij het sociaal vastgoed in exploitatie worden de volgende componenten onderscheiden en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond	geen afschrijvingen
- Opstal / Casco	lineair 50 jaar (intramuraal 40 jaar)
- Installaties	lineair 25 jaar (intramuraal 20 jaar)
- Inrichting	lineair 15 jaar (intramuraal 15 jaar)

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond	geen afschrijvingen
- Opstal / Casco	lineair 50 jaar
- Verbouwing	lineair 10 jaar
- Inrichting / Inventaris	lineair 5 jaar
- Automatisering	lineair 3-5 jaar
- Auto's	lineair 5 jaar

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

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

6.3.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboekingen uit hoofde

van bijzondere waardevermindering dan wel een terugnemning 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 Erfpacht

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

6.3.4 Periodiek betaalbare beloningen

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

6.3.5 Pensioenen - pensioenlasten

Stichting Woonzorg Nederland heeft een aantal pensioenregelingen. De hoofdregeling, de pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), is een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor deze pensioenregeling betaalt Stichting Woonzorg Nederland een vastgestelde premie. Behalve de betaling van premies heeft Stichting Woonzorg Nederland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensiofonds dit toelaat. Naar de stand van ultimo maart 2014 is de dekkingsgraad van het pensiofonds 116%. Stichting Woonzorg Nederland heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Daarnaast kent Stichting Woonzorg Nederland nog een aanvullende pensioenregeling voor (voormalig) bestuurders, die is ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij.

De premies voor de genoemde regelingen worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

6.3.6 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. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

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

6.3.7 Overige bedrijfslasten

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

6.4 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN

6.4.1 Niet-gerealiseerde waarderverandering vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

6.5 UIT OVERIGE RESERVES
VRIJGEVALLEN BEDRAGEN

6.5.1 Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering

De wetgeving (in casu het Besluit Beheer Sociale Huursector) staat het niet toe om binnen het eigen vermogen een splitsing aan te brengen tussen vrij uitkeerbare reserves en niet gerealiseerde herwaardering. Woonzorg Nederland kiest er voor om de gerealiseerde herwaardering ten gevolge van afschrijving, sloop, herclassificatie en verkoop via deze post te verantwoorden.

6.6 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

6.6.1 Algemeen

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen rente en de aan onroerende zaken in ontwikkeling toegerekende rente. Rente wordt op basis van de effectieve rentemethode ten bate of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Verder worden waardeveranderingen van financiële vaste activa en opbrengsten uit financiële vaste activa onder deze post verantwoord.

6.6.2 Dividenden en koersverschillen effecten

Dividenden te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en niet-beursgenoteerde effecten worden verantwoord zodra Woonzorg Nederland en/of haar groepsmaatschappijen het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verwerkt op basis van de waardering van beursgenoteerde effecten op marktwaarde.

6.6.3 Activeren van rentelasten

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

6.7 BELASTINGEN

Toegelaten instellingen zijn vanaf 1 januari 2008 integraal belastingplichtig. Op grond van de in de wet op de vennootschapsbelasting 1969 opgenomen zorgvrijstelling waren enkele corporaties tot 1 januari 2012 subjectief vrijgesteld ingeval zij nagenoeg uitsluitend onderkomen verschaffen aan ‘bejaarden, gebrekkigen of wezen’. Woonzorg Nederland heeft met de Belastingdienst gecorrespondeerd over de toepassing van de zorgvrijstelling, waarbij de belastingdienst heeft aangegeven dat de vrijstelling van toepassing is als Woonzorg Nederland aan de wettelijke voorwaarden voldoet. Met ingang van 1 januari 2012 is de subjectieve vrijstelling voor het verschaffen van een onderkomen voor ‘bejaarden, gebrekkigen of wezen’ vervallen. Het gevolg daarvan is dat Woonzorg Nederland vanaf 1 januari 2012 niet meer aan de wettelijke voorwaarden kan voldoen. Vanwege het vervallen van de zorgvrijstelling zijn er in 2012 gesprekken gestart tussen Aedes

en de belastingdienst om te komen tot een vaststellingsovereenkomst (hierna VSO-2A). VSO-2A beoogt onder meer zekerheid te geven rondom de waardering op de fiscale openingsbalans na het vervallen van de zorgvrijstelling. Bij het opstellen van de jaarrekening 2012 waren de contouren van VSO-2A nog onvoldoende duidelijk. Gegeven die onzekerheid is de fiscale positie in de jaarrekening 2012 slechts tekstueel toegelicht. Op dit moment is het overleg tussen Aedes en de belastingdienst in de afrondende fase. Doordat de contouren door Aedes zijn gecommuniceerd kan Woonzorg Nederland op basis hiervan haar fiscale positie 2012 en 2013 (nader) bepalen.

De post vennootschapsbelasting in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen ‘acute’ belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. De acute 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

Dit resultaat (deze last) is in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening opgenomen.

7

FINANCIËLE INSTRUMENTEN
EN RISICOBEBEERSING

7.1 ALGEMEEN

Gedurende het verslagjaar is het Financierings- en Beleggingsbeleid (is Treasury Statuut) waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. In het Treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico’s/looptijdrisico’s.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Voor risicoduiding wordt verwezen naar onderstaande paragraaf 7.3. De leningenportefeuille van Woonzorg Nederland aan de passiefzijde is voor bijna 89% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 11% vindt financiering op variabele rentebasis plaats, waarvoor het rente risico vrijwel altijd wordt ingedekt met veelal langlopende lineaire Interest Rate Caps.

7.2 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN TOEPASSING

Binnen het Treasurybeleid van Stichting Woonzorg Nederland dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt) risico’s. Op grond van het interne Financierings- en Beleggingsbeleid (is Treasury Statuut) dient er een rechtstreekse relatie te bestaan tussen het gebruik van de financiële instrumenten en de daarvoor bestemde onderliggende / financiering voor vastgoedprojecten. De relatie tussen derivaten en onderliggende financiering ter (her)financiering van vastgoedprojecten dient als volgt te zijn geregeld:

- Voor bestaande derivaten: het bedrag, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps of Interest Rate Swaps.
- Voor nieuwe derivaten (aangegaan vanaf 01-10-2012): het bedrag, de looptijd, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps of Interest Rate Swaps.

Besluitvorming ten aanzien van een bouwproject wordt ondersteund door een advies van de afdeling Treasury inzake de financierbaarheid en borgbaarheid van het betreffende project.

Derivaten en effecten worden tegen actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in de actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

7.3 FINANCIËLE INSTRUMENTEN
EN RISICOBEBEERSING

Ten aanzien van de beheersing van financiële risico's onderscheidt Stichting Woonzorg Nederland de volgende risico's en risico mitigerende maatregelen:

Marktrisico
Stichting Woonzorg Nederland loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële en vlottende activa. Stichting Woonzorg Nederland beheerst het marktrisico, waaronder het prijsrisico, door diversificatie en stratificatie aan te brengen in de beleggingsportefeuille, limieten in te stellen en strakke mandaten met de Asset Managers aan te gaan.

Stichting Woonzorg Nederland loopt ook marktrisico terzake de (toekomstige) bancaire renteopslag van de onder de afgesloten Interest Rate Caps liggende af te sluiten roll-over leningen. Dit marktrisico wordt niet gemitigeerd anders dan door de relatieve omvang van de als zodanig aangetrokken / aan te trekken financieringen.

Renterisico
Stichting Woonzorg Nederland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stichting Woonzorg Nederland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van één variabele hoofdsomlening met variabele rente groot 1,3 miljoen, gemaximeerd tot de strike price van de Interest Rate Caps exclusief bancaire renteopslag van de onderliggende roll-over leningen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen loopt Stichting Woonzorg Nederland risico's over de marktwaarde. De gemiddelde leningenportefeuille van Stichting Woonzorg Nederland is aan de passiefzijde voor bijna 89% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 11% wordt de financiering op variabele rentebasis ingedekt met derivaten. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

Interest Rate Caps (totaal € 222 mln.):
Het afdekken van bestaande opwaartse renterisico's. Effect is dat door het variabel financieren thans gebruik gemaakt kan worden van de zeer lage korte rente. In de afgesloten derivatencontracten zijn géén collateral

bepalingen opgenomen. In één derivatencontract is een tweezijdige break-clause bepaling opgenomen ad ruim € 23,4 miljoen. Bij tussentijdse beëindiging van deze lineaire Cap transactie, wordt aan Woonzorg Nederland de marktwaarde van de Interest Rate Cap vergoed. Ter voorkoming van een open positie zal Woonzorg Nederland tegelijkertijd een vervangende lineaire Interest Rate Cap dienen aan te trekken. Met één bancaire partij staat vast dat wij een toezichtbelemmerende bepaling zijn aangegaan, namelijk in geval van een aanwijzing van de Minister. Omdat de banken weigeren af te zien van deze toezichtbelemmerende bepaling, heeft het Ministerie van BZK in het verslagjaar aangegeven, dat bestaande derivatencontracten met een toezichtbelemmerende bepaling onverkort blijven gelden, maar dat er geen nieuwe derivatentransacties mogen worden afgesloten met een dergelijke bepaling onder het bestaande derivatencontract, maar wel onder een nieuw derivatencontract zonder deze bepaling. Het beheersen van de risico's van de Interest Rate Caps geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de positieve marktwaarde bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. In geval van onderschrijding kan het verder aanhouden van de desbetreffende derivaten in heroverweging worden genomen.

Put receiver swaption, embedded in de Extendible Fixeleningen (totaal € 25 mln.):
Het genereren van extra lage financieringslasten door een rentereductie voor de 1e renteperiode van de Extendible Fixeleningen, in ruil voor een mogelijk toekomstig rentenadeel voor de 2e renteperiode. Er is bewust gekozen voor een zeer beperkt belang in deze financieringsvorm. Het beheersen van de renterisico's geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de negatieve waarde van de put receiver swaption bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. Het renterisico van deze put receiver swaptions, als onderdeel van de Extendible Fixeleningen wordt beheerst door in het verdere verloop van de eerste renteperiode ingeval van een hogere rentestand de mogelijkheden te onderzoeken om de optiepositie te neutraliseren middels het aankopen "tegensluiten" van een swaption.

Valutarisico
Aangezien Stichting Woonzorg Nederland alleen werkzaam is in Nederland en Treasury-transacties conform het Financierings- en Beleggingsbeleid alleen mogen plaatsvinden in euro's, loopt Stichting Woonzorg Nederland geen valutarisico.

Kredietrisico
Stichting Woonzorg Nederland heeft geen gespreid

kredietrisico. Stichting Woonzorg Nederland maakt gebruik van een gecommiteerde kredietfaciliteit van één bank met een AA(A) creditrating. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Het aantrekken van benodigde lange financiering vindt plaats door middel van het laten offreren door, indien mogelijk, twee of meer financiële instellingen. Het aantrekken van gelden op de geldmarkt is echter sterk geconcentreerd bij één sectorbank, tevens huisbankier van Stichting Woonzorg Nederland.

Liquiditeitsrisico
Stichting Woonzorg Nederland maakt gebruik van gecommiteerde kredietfaciliteiten van één bank met een AA(A) creditrating. Daarnaast wordt – met tussenkomst van een broker – nagestreefd om kortlopende middelen op de geldmarkt aan te trekken. Liquiditeitsrisico's bestaan ook ten aanzien van van de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratiedatum. Daarnaast bestaat er een liquiditeitsrisico ten aanzien van de posten zoals benoemd onder "niet uit de balans blijkende verplichtingen". Aan financiële instrumenten heeft Stichting Woonzorg Nederland Interest Rate Caps en Put Receiver Swaptions. Ten aanzien van toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieren rolloverleningen loopt Stichting Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico's. Tevens loopt Stichting Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico ten aanzien van toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixeleningen als gevolg van de in de geldlening(en) ingebouwde 'Put receiver swaptions'. Deze kan een "opportunity loss" tot gevolg hebben, indien bij aanvang van het tweede rentetijdvak van 15 cq. 20 jaar, de marktrente lager is dan de overeengekomen strike-price. Daartegenover staat een gerealiseerde besparing op de te betalen rente gedurende het eerste rentetijdvak van 15 cq. 20 jaar van de geldleningen. Beheersing van de liquiditeitsrisico's is met name vanwege het in uitvoering nemen van het gedurende het jaar gemonitorde Financierings- en Beleggingsbeleid, het Treasury jaarplan en de reguliere managementrapportages.

Beschikbaarheidsrisico
Stichting Woonzorg Nederland maakt voor haar financiering nagenoeg geheel gebruik van de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

8
BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN
VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

8.1 ALGEMEEN

De jaarrekening wordt overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW opgesteld. De Raad van Bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van de Raad van Bestuur het meest kritisch voor het weergegeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van de Raad van Bestuur:

- Materiële vaste activa, actuele waarde
- Vastgoedbeleggingen, actuele waarde
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen

Een ander belangrijk aspect bij het maken van inschattingen voor de waardering van activa en verplichtingen en resultaatbepaling is de verwerking van de fiscaliteiten.

8.2 WAARDERING VASTE ACTIVA

8.2.1 Materiële vaste activa, actuele waarde
Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde als invulling van de actuele waarde. De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeleid, waarbij keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk worden de binnen de sector gangbare uitgangspunten gehanteerd. De uitgangspunten die zijn gehanteerd zijn weergegeven in paragraaf 5.4. De grootste risico's zijn begrepen in het feitelijk realiseren van de voorziene huurverhogingen en het realiseren van de geschatte levensduren.

8.2.2 Vastgoedbeleggingen, actuele waarde
De uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 5.5. Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als

externe taxateurs gehanteerde uitgangspunten en variabelen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

De grootste risico's zijn begrepen in de bepaling van de disconteringsvoet, de exit-yield, het realiseren van de voorziene huurverhogingen en de aanpassing van de huur bij mutatie naar de streefhuur (de ingeschatte markthuur) alsmede bij een voorziene verkoop het realiseren van de geschatte verkoopopbrengst (de leegwaarde).

8.2.3 Timing en verwerking van onrendabele 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 Stichting Woonzorg Nederland zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Stichting Woonzorg Nederland rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het PV3-besluit (fase: “Verkregen bouwvergunning en aanbestedingresultaat”) is genomen.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijziging in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van

leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie. Daarnaast kan tevens de actuele waarde als gevolg van wijzigingen in de parameters en uitgangspunten afwijken ten opzichte van het PV3-besluit.

8.3 VERWERKING FISCALITEIT

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting is Woonzorg Nederland uitgegaan van de contouren van VSO-2A, zoals gepresenteerd tijdens de Aedes bijeenkomst op 25 maart 2014 en de verstrekte rekentabel ten behoeve van de waardering van de leningenportefeuille op 1 januari 2012; zie verder ook paragraaf 6.7. Woonzorg Nederland heeft een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die nog niet bekrachtigd is door de belastingdienst. Hierdoor is het mogelijk dat de gehanteerde waarderings-systematiek en/of de gekozen standpunten door de belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2012 en 2013 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het voldoen aan de wettelijke voorwaarden van de zorgvrijstelling
- De waardering en afschrijving op de materiele vaste activa / het vastgoed
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen
- De verwerking van de projectontwikkelingsresultaten
- Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening

Woonzorg Nederland volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van de belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9

KASSTROOMOVERZICHT

9.1 ALGEMENE TOELICHTING

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de 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 (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

9.2 TOELICHTING OP ENIGE SPECIFIEK POSTEN IN HET KASSTROOMOVERZICHT

Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Deze bedraagt 67.334, 2.246 en 2.127 volgens paragraaf 10.1 en 13.818 volgens paragraaf 10.2. Dit is in totaal 85.525. Minus de geactiveerde productie eigen bedrijf van 6.914 en de onder kasstroom uit operationele activiteiten opgenomen vervangingsinvesteringen planmatig onderhoud van 11.032 geeft een investeringskastroom van 67.579 in 2013.

Verkopen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Deze bedraagt 5.752 volgens paragraaf 11.3 (5.879 min 126 is afgerond 5.752).

Overige desinvesteringen materiële vaste activa
Deze bedraagt 5.892 volgens paragraaf 10.1. (4.154 plus 1.560 plus 178 is 5.892).

Aankopen/uitlotingen/verkopen effecten
Deze bedraagt 50.210, zijnde de mutatie van de balanspost effecten (zie paragraaf 10.3.3), minus de waardeverandering van de beleggingsportefeuille ad. 2.741 (volgens paragraaf 11.17) is 47.469.

9.3 NETTO KASSTROOM / MUTATIE SALDO LIQUIDE MIDDELEN

De aansluiting met het kasstroomoverzicht en de mutatie van het saldo liquide middelen is als volgt:

	2013	2012
Saldo liquide middelen 1 januari	6.474	6.901
Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen	2.635	-427
Saldo liquide middelen 31 december	9.108	6.474

10.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop in de materiële vaste activa is als volgt weer te geven:

Stand per 31 december 2012	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Verkrijgingsprijzen	2.718.279	88.647	53.204	2.860.130
Herwaarderingen	466.615			466.615
Cumulatieve waardeverminderingen	-330.108			-330.108
Cumulatieve afschrijvingen	-491.968		-25.425	-517.393
Voorziening onrendabele investeringen		-39.242		-39.242
Boekwaarden per 31 december 2012	2.362.818	49.405	27.779	2.440.002

Mutaties 2013

Investeringen				
Investeringen in activa ten dienste van			2.127	2.127
Investeringen in ontwikkeling		67.334		67.334
Investeringen opgeleverde projecten	91.094	-91.094		0
Waardevermindering opgeleverde projecten	-29.133			-29.133
Overige investeringen	22.685	-20.439		2.246

Verkopen/desinvesteringen

Verkopen bestaand bezit	-2.791			-2.791
Ontvangen vergoeding boekwaardereparatie	-4.154			-4.154
Overboeking van in exploitatie naar in ontwikkeling	-2.840	2.840		0
Overboeking van in ontwikkeling naar voorraad		-11.722		-11.722
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat		-6.070		-6.070
Overige desinvesteringen	-1.560		-178	-1.738

Herclassificaties

Van commercieel naar sociaal vastgoed in exploitatie	23.062			23.062
Van sociaal naar commercieel vastgoed in exploitatie	-11.396		-1.000	-12.396

Afschrijvingen/waardemutaties

Afschrijvingen	-113.225		-3.466	-116.691
Herwaardering vanwege herclassificatie	3.501			3.501
Overige herwaarderingen	-20.919			-20.919
Waardevermindering vanwege herclassificatie	-7.243			-7.243
Overige waardeverminderingen	-5.399			-5.399
Mutatie voorziening onrendabel		24.087		24.087
Totaal mutaties 2013	-58.318	-35.064	-2.517	-95.899

Stand per 31 december 2013

Verkrijgingsprijzen	2.821.881	29.496	52.671	2.904.048
Herwaarderingen	415.435			415.435
Cumulatieve waardeverminderingen	-350.097			-350.097
Cumulatieve afschrijvingen	-582.719		-27.409	-610.128
Voorziening onrendabele investeringen		-15.155		-15.155
Boekwaarden per 31 december 2013	2.304.500	14.341	25.262	2.344.103

Verzekering en zekerheden

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die geen deel uitmaken van een VvE, zijn door Woonzorg Nederland verzekerd op een brandverzekering tegen brand-, storm- en vliegtuigschade, die hoger is dan het geldende eigen risico van € 100.000,00. De niet verzekerde risico's draagt Woonzorg Nederland zelf. De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die deel uitmaken van een VvE, zijn verzekerd op een brandverzekering via de administrateur van de desbetreffende VvE. De objecten in aanbouw zijn gedekt door constructie all-risks verzekeringen (dekking voor schade aan de constructie en wettelijke aansprakelijkheid) of constructieverzekeringen voor kleine werken (dekking voor schade aan de constructie).

Het onroerend goed is voor 97,75% gefinancierd onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een achtervangpositie voor de desbetreffende gemeente(n) en het Rijk, voor 2,23% onder overheidsgarantie en 0,02% is

ongeborgd. Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op alle daarvoor in aanmerking komende onderliggende projecten. Ten aanzien van twee (onder gemeentegarantie en intern gefinancierde) projecten is het recht van eerste hypotheek gevestigd ten gunste van de financier c.q. gemeente. Ten aanzien van zes onder gemeentegarantie gefinancierde projecten is het recht van hypotheek verstrekt ten gunste van de gemeente. Met het WSW is overeengekomen dat in 2014 voor een aantal projecten nog onderzocht wordt of deze aan het WSW in onderpand kunnen worden gegeven. Na lange onderhandelingen met het WSW is de notariële volmacht/lastgeving ten gunste van het WSW, het in onderpand geven van vastgoedbezit aan het WSW, op 9 april 2014 door de raad van bestuur ondertekend.

Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling (sociaal en commercieel vastgoed) is in het jaar 2013 voor een bedrag ad 3.432 aan rente geactiveerd. Er is over het jaar 2013 een gemiddelde rentevoet van 3,8% (2012: 4,0%) gehanteerd.

10.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

Het verloop in de vastgoedbeleggingen is als volgt weer te geven:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2012			
Verkrijgingsprijzen	212.328	31.123	243.451
Herwaarderingen	15.802		15.802
Cumulatieve waardeverminderingen	-57.226		-57.226
Voorziening onrendabele investeringen		-13.274	-13.274
Boekwaarden per 31 december 2012	170.904	17.849	188.753

Mutaties 2013

Investeringen			
Investeringen in ontwikkeling		13.818	13.818
Investeringen opgeleverde projecten	42.335	-42.335	0
Waardevermindering opgeleverde projecten	-20.017		-20.017
Overige investeringen	57	-57	0

Herclassificaties

Van sociaal naar commercieel vastgoed in exploitatie	11.396		11.396
Van sociaal vastgoed ten dienste van naar in exploitatie	1.000		1.000
Van commercieel naar sociaal vastgoed in exploitatie	-23.062		-23.062

Waardemutaties

Herwaardering	-2.494		-2.494
Waardeverminderingen	-5.088		-5.088
Initiële waardevermindering vanwege herclassificatie	-245		-245
Terugneming van initiële waardeverminderingen	2.301		2.301
Mutatie voorziening onrendabel		11.480	11.480
Totaal mutaties 2013	6.183	-17.094	-10.911

Stand per 31 december 2013

Verkrijgingsprijzen	237.392	2.549	239.941
Herwaarderingen	11.611		11.611
Cumulatieve waardeverminderingen	-71.916		-71.916
Voorziening onrendabele investeringen		-1.794	-1.794
Boekwaarden per 31 december 2013	177.087	755	177.842

Waardering op marktwaarde respectievelijk
bedrijfswaarde

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het actuele waarde model tegen reële waarde, zijnde de “marktwaarde in verhuurde staat”. De waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt 177.087 (2012: 170.904).

De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van deze activa bedraagt 223.700 (2012: 194.765).

Verzekering en zekerheden

Zie de toelichting bij het sociaal vastgoed (paragraaf 10.1 Materiële vaste activa).

10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

10.3.1 ANDERE DEELNEMINGEN

	Stand per 1 jan 2013	Mutatie 2013	Stand per 31 dec 2013
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	1.237	0	1.237
Woningnet N.V.	53	0	53
Totaal	1.290	0	1.290

Het belang in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., statutair gevestigd te Den Haag, bedraagt circa 8,7% in het kapitaal van de vennootschap. De participatie in Woningnet N.V., statutair gevestigd te Utrecht, betreft een deelname in het aanbodmodel van

woningen in een aantal gemeenten en regio's. De deelname in Woningnet N.V. bedraagt circa 1,3%. De overige deelnemers worden gevormd door andere woningcorporaties.

10.3.2 LENINGEN U/G

	Stand per 1 jan 2013	Toevoeging/ aflossing	Stand per 31 dec 2013
Lease depot	2.084	-350	1.734
Lening WoonBench	121	0	121
Leningen u/g overig	11	-4	8
Totaal leningen u/g	2.216	-354	1.863
Af: voorziening leningen u/g	-121	0	-121
Waardering leningen u/g	2.095	-354	1.742

Lease depot (1.734): Dit betreft de financiering van het in lease gegeven wagenpark. Woonzorg Nederland draagt zelf zorg voor de financiering van het wagenpark, derhalve heeft Woonzorg Nederland een (niet rentedragende) vordering op de leasemaatschappij. De looptijd van deze vordering is per voertuig (maximaal) 5 jaar, zijnde de looptijd van het leasecontract. Het bedrag korter dan 1 jaar bedraagt circa 76. Als zekerheid voor de vordering staan de voertuigen op naam van Woonzorg Nederland.

Lening WoonBench (121): Dit betreft drie renteloze leningen ter financiering van het initiatief van een aantal corporaties om te komen tot een integrale benchmark voor de sector. Twee leningen zijn in 2012 vervallen (78), de andere vervalt in 2014 (43). Er zijn geen specifieke zekerheden overeengekomen. Voorziening leningen u/g (121): gelet op de financiële positie van Stichting WoonBench en haar huidige activiteiten is hiervoor een voorziening gevormd.

10.3.3 Effecten

De waarde van de ter beurze genoteerde effecten bedraagt volgens de prijscouranten van de beurzen waarop deze worden genoteerd per balansdatum 58.261. Deze effecten hebben een verkrijgingsprijs van 59.911.

VERLOOP EFFECTEN

Stand 1 januari 2013	108.471
Af: afbouw beleggingsportefeuille	-50.375
Bij: herbeleggen dividendopbrengsten	0
Bij: herbeleggen couponrente	2.772
Af: herwaarderingen beleggingen	-2.608
Stand 31 december 2013	58.261

Het beheer van de beleggingsportefeuille, zijnde een portefeuille van vastrentende waarde, is uitbesteed aan twee professionele vermogensbeheerders. De beleggingsportefeuille is gesplitst in een matching-portefeuille en een return-portefeuille.

Effectenportefeuille per 31 december 2013

	Verkrijgings- prijs	%	Beurs- waarde	%	Ongerealiseerd koersverschil
Vastrentende waarden	59.911	100%	58.261	100%	-1.650
Totaal	59.911		58.261		-1.650

Vastrentende waarden

De “duration” van de per balansdatum aanwezige obligatieportefeuille is 4,4 jaar (2012: 5,0 jaar). Voor ongeveer 63% van de portefeuille vastrentende waarden geldt de “Citigroup EMU GBI All Maturities AAA” als rendementsmaatstaf. De maximale toegestane afwijking (tracking error) bedraagt 1,2% op jaarbasis. Voor het overige deel ad 37% geldt een vervalkalender tot en met 2021 en geldt een voor Woonzorg Nederland op maat gesneden benchmark: “Woonzorg Vastrentend ALM Index”; dit deel van

de portefeuille kent een laag risicoprofiel. Hiervoor is gekozen omdat de geldstromen worden ingezet voor de bestaande kasstroomverplichting. Het mandaat van deze vermogensbeheerder is gesteld op een minimale creditrating van AAA voor staatsobligaties en een kortlopend risicoprofiel. Het mandaat voor de andere vermogensbeheerder heeft een lange termijn risicoprofiel en is gesteld op een minimale creditrating van AAA voor staatsobligaties en een minimale creditrating van AA voor bedrijfsobligaties.

10.3.4 TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES

Dit betreft BWS-subsidies uit de periode 1992-1994

1 januari 2013	
Vordering per vervaldatum	1.732
Aflossing komend boekjaar	-463
Vordering per balansdatum	1.269

Mutaties 2013

Ontvangsten/aflossingen	-510
Bijgeschreven rente	126
Totaal mutaties	-384

31 december 2013

Vordering per vervaldatum	1.348
Aflossing komend boekjaar	-431
Vordering per balansdatum	916

De te ontvangen aflossingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de vlottende activa.

10.3.5 OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Deposito's	Actuele waarde Caps	Geactiveerde premie/rente	Totaal
Stand 31 december 2012	300	5.053	0	5.353
Stelselwijziging			534	534
Mutatie 2013	0	2.963	-47	2.963
Stand 31 december 2013	300	8.016	487	8.802

De Interest Rate Caps zijn om defensieve redenen aangeschaft ter bescherming van het renterisico van de rollover financieringen op basis van drie- of zesmaands EURIBOR. Gedurende de gehele looptijd van de veelal lineair langlopende contracten is het renteniveau niet hoger dan het in de Interest Rate Cap overeengekomen niveau (4,5%, 5,0% en 5,5%) in lijn met de WSW-uitgangspunten op het moment van aanschaf van de Cap. De waardering van de Caps is gebaseerd op de yield curve en de 3-maands, respectievelijk 6 maands forward rentetarieven per ultimo 2013. De nominale waarde van de reeds ingegane Interest Rate Caps bedraagt 222.201, de gemiddelde

einddatum van deze Caps is april 2036. In 2013 zijn er geen nieuwe Interest Rate Caps aangetrokken. De rente is gebaseerd op driemaands EURIBOR en zal over de totale looptijd per saldo niet hoger zijn dan gewogen gemiddeld 5,18%. De marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt 8.016 per ultimo 2013.

Geactiveerde premie/rente embedded derivaten: De netto contante waarde van het renteververschil tussen de gecontracteerde rente en de destijds geldende marktrente is geactiveerd en komt gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat.

10.4 VOORRADEN

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	31 dec 2013	31 dec 2012
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	8.611	2.935
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	12.629	8.093
Voorraad grondposities	15.233	17.139
Overige voorraden	213	124
Voorziening	-12.302	-7.278
Totaal	24.384	21.013

Gespecificeerd naar de te onderscheiden groepsmaatschappijen is de specificatie als volgt:

	31 dec 2013	31 dec 2012
Voorraden Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	3.407	11.067
Voorraden Stichting Woonzorg Nederland	17.997	7.041
Voorraden Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	2.980	2.905
Totaal	24.384	21.013

10.5 VORDERINGEN

10.5.1 HUURDEBITEUREN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Huurdebiteuren	5.015	4.024
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-2.014	-1.759
Totaal	3.001	2.265

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan een jaar.

10.5.2 OVERIGE VORDERINGEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Te ontvangen koopsom via notaris	3.966	5.500
Te ontvangen boekwaarde materiële vaste activa	2.447	1.450
Debiteuren Stichting Woonzorg Nederland	1.216	2.997
Debiteuren Projectontwikkeling	1.485	1.579
BWS-subsidie (kortlopend deel financiële vaste activa)	431	462
Door te belasten kosten	887	140
Overige vorderingen	739	544
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-99	-311
Totaal	11.072	12.361

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan een jaar.

10.5.3 OVERLOPENDE ACTIVA

	31 dec 2013	31 dec 2012
Transitorische rente effectenportefeuille	1.285	2.106
Overige overlopende activa	319	711
Totaal	1.604	2.818

10.6 LIQUIDE MIDDELEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Direct opvraagbaar (kas/bank)	8.638	5.714
Liquiditeiten beleggingsportefeuille	470	759
Totaal	9.108	6.474

Met één bankinstelling zijn kredietfaciliteiten overeengekomen, groot 84.000.
De liquide middelen staan tot een bedrag van 178 niet ter vrije beschikking, in verband met bankgaranties.

10.7 GROEPSVERMOGEN

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de enkelvoudige balans nader toegelicht, zie onderdeel 15.5. Zie tevens paragraaf 15.1.2 voor een aansluiting van het groepsvermogen volgens de geconsolideerde jaarrekening op het eigen vermogen volgens de enkelvoudige jaarrekening.

10.8 VOORZIENINGEN

De mutaties in voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:	Stand 1 jan 2013	Dotatie/ vrijval	Stand 31 dec 2013
Voorziening onrendabele investeringen	21.031	-9.185	11.846
Voorziening latente belastingverplichting	-	13.323	13.323
Overige voorzieningen	6.276	1.821	8.097
Totaal	27.307	5.959	33.265

De voorzieningen hebben een kortlopend karakter, tenzij hierna anders genoemd.

10.8.1 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN

Het verloop in de voorziening onrendabele investeringen is als volgt weer te geven:	2013	2012
Saldo voorziening 31 december	73.547	132.089
Investeringsbesluiten (PV-3 en overig)	12.697	28.426
Opgeleverde projecten	-44.318	-64.406
Overige investeringen	-10.670	-13.088
Gemaakte kosten	-1.275	-1.775
Vervallen projecten	-1.345	-9.502
Herberekening voorziening	158	1.803
Saldo voorziening 31 december	28.794	73.547
Actief (materiële vaste activa in ontwikkeling)	16.949	52.516
Passief (voorziening onrendabele investeringen)	11.846	21.031

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

10.8.2 VOORZIENING LATENTE BELASTINGVERPLICHTING

	2013	2012
Saldo voorziening 31 december	0	0
Dotatie 2013	13.323	0
Saldo voorziening 31 december	13.323	0

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de belastingdienst toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De latentie van 13.323 is de contante waarde van de jaarlijkse afschrijving van het agio. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,85% (gemiddelde vermogenskostenvoet van 3,8% na belastingen). Verwacht wordt dat van dit bedrag op

balansdatum een bedrag van 2.287 binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van 7.632 na vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt per 31 december 2013 67.398. In de jaarrekening is over het vastgoed een latente belastingverplichting van nihil opgenomen. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare tijd. Mede vanwege de onduidelijkheid rondom VSO-2A is de hoogte van de nominale waarde van de latentie niet bepaalbaar.

10.8.3 OVERIGE VOORZIENINGEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget	1.174	1.314
Voorziening claims en geschillen	5.100	4.550
Voorziening garantie	3	308
Voorziening reorganisatie	1.778	0
Voorziening overig	42	104
Totaal	8.097	6.276

Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget
Iedere medewerker heeft met ingang van 2010 een eigen loopbaan-ontwikkelingsbudget. De hoogte van het beschikbare budget is afhankelijk van het aantal (maximaal 5) dienstjaren van de medewerker.

Voorziening claims en geschillen
Stichting Woonzorg Nederland en haar verbindingen hebben een aantal juridische geschillen welke mogelijk kan leiden tot te betalen claims. Naar aanleiding daarvan is een voorziening opgenomen.

Voorziening garantie
Deze voorziening wordt gevormd voor nagekomen

kosten op geleverde en financieel afgewikkelde onroerende zaken (projecten voor derden).

Voorziening reorganisatie
Voor de reorganisatie bij de deelneming Projectontwikkeling B.V. is voor de kosten van de beëindigingsvergoedingen en outplacementfaciliteiten een voorziening getroffen.

Voorziening overig
De voorziening overig betreft een voorziening voor verwachte huurderiving en wordt opgenomen tegen nominale waarde van de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven.

10.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

10.9.1 LENINGEN OVERHEID EN KREDIETINSTELLINGEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Leningen overheid	4.684	6.068
Leningen kredietinstellingen	1.780.625	1.896.863
Totaal	1.785.309	1.902.931

1 januari 2013

Schuldrest per vervaldatum	2.060.231
Afgeïlost 2013 in 2012	-488
Aflossing komend boekjaar	-156.812
	1.902.931

Mutaties 2013

Opgenomen geldleningen	108.875
Contractaflossingen boekjaar	-176.478
	-67.603

31 december 2013

Schuldrest per vervaldatum	1.992.628
Afgeïlost 2014 in 2013	-444
Aflossing komend boekjaar	-206.875
	1.785.309

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De ‘duration’ van de leningenportefeuille bedraagt 10,1 jaar (2012: 10,3 jaar). De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve. De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 3,83 % (2012: 3,88 %).

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie per ultimo 2013 bedraagt circa 4,7 miljard (op basis van de in 2013 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2012).

Het onroerend goed is voor circa 98% gefinancierd onder borgstelling van het WSW. Voor een nadere toelichting zie paragraaf 10.1.

Geldleningen

Restant Looptijd / Percentage vaste geldleningen	< 4,00%	< 5,00%	<6,00%	<8,00%	<10,00%	Totaal
< 1 jaar	18.658	173.660	2.978	1.676	-	196.972
< 5 jaar	190.405	123.689	10.628	7.408	-	332.130
< 10 jaar	85.984	75.735	18.082	8.335	-	188.137
< 15 jaar	131.765	65.230	15.628	1.130	-	213.753
< 20 jaar	58.331	49.661	26.804	1.066	-	135.862
Overig	214.047	422.323	66.855	348	-	703.573
Subtotaal	699.190	910.298	140.976	19.963	-	1.770.427

Restant Looptijd / Percentage vaste geldleningen	< 4,00%	< 5,00%	<6,00%	<8,00%	<10,00%	Totaal
< 1 jaar	9.903	-	-	-	-	9.903
< 5 jaar	165.907	-	-	-	-	165.907
< 10 jaar	38.695	-	-	-	-	38.695
Overig	7.697					7.697
Subtotaal	222.201	-	-	-	-	222.201

Totaal bruto-Treasury positie	921.392	910.298	140.976	19.963	-	1.992.628
--------------------------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------	------------------

Afgesloten Interest Rate Caps met Cap-referentierente c.q. strike:	< 4,00%	< 5,00%	<6,00%	<8,00%	<10,00%	Totaal
< 1 jaar	-	1.057	8.846	-	-	9.903
< 5 jaar	-	4.227	52.169	-	-	56.396
< 10 jaar	-	5.284	38.080	-	-	43.364
< 15 jaar	-	5.284	30.867	-	-	36.151
< 20 jaar	-	5.284	28.906	-	-	34.190
Overig	-	9.511	32.686	-	-	42.197
Subtotaal	-	30.647	191.555	-	-	222.201

Rentefluctuaties met betrekking tot rolloverleningen worden binnen de daarvoor geldende mandaten afgedekt met afgeleide financiële (rentebeschermdende en rentefixerende) instrumenten. De fluctuaties die de bancaire opslagen op de rente niveaus van de onderliggende rolloverleningen laten zien worden hierdoor echter niet afgedekt. Het niveau van deze bancaire opslagen wordt wel meegenomen bij de (risico) beoordeling van de aangevraagde financiering.

10.9.2 OVERIGE SCHULDEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Derivaten (Put Receiver Swaptions)	4.579	0
Waarborgsommen	100	99
Totaal	4.679	99

Onder de leningen is voor een bedrag aan 25 miljoen aan extendible fixe leningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Woonzorg Nederland gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Woonzorg Nederland aan de tegenpartij het recht gegeven op bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of

dat er een variabele rente wordt betaald. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De marktwaarde van deze embedded derivaten bedraagt per balansdatum 4.579 (negatief). Het verloop van de balanspost overige langlopende schulden kan als volgt worden weergegeven:

	Derivaten	Overig	Totaal
Stand per 31 december 2012	0	99	99
Stelselwijziging	5.873	0	5.873
Mutatie 2013	-1.294	1	-1.293
Stand 31 december 2013	4.579	100	4.679

10.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Onderhanden projecten	0	494
Schulden aan kredietinstellingen	237.875	202.812
Schulden aan leveranciers	22.414	18.965
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.488	2.064
Overige schulden	10.544	10.489
Overlopende passiva	35.841	34.579
Totaal	316.163	269.404

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

10.10.1 ONDERHANDEN PROJECTEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Onderhanden projecten (WZN Projectontwikkeling B.V.)	0	494

10.10.2 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar	206.875	156.812
Kasgeldleningen	31.000	46.000
Totaal	237.875	202.812

10.10.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Omzetbelasting	-519	812
Vennootschapsbelasting	9.116	0
Loonheffing	933	1.377
Overig	-42	-125
Totaal	9.488	2.064

10.10.4 OVERLOPENDE PASSIVA

	31 dec 2013	31 dec 2012
Nog te betalen rente geldleningen	31.985	33.996
Overige	3.856	583
Totaal	35.841	34.579

10.11 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed bedraagt in totaal circa 295. Dit betreft huurverplichtingen van hierna genoemde kantoorpanden en ruimten (inclusief servicekosten):

- Münsterstraat 20, Deventer. De huur tot einde overeenkomst bedraagt 47. Het huurcontract loopt tot en met juli 2014, met mogelijkheid tot verlenging per maand.
- Papiermolen 10, Houten. De huur bedraagt 248 per jaar. Het huurcontract loopt tot en met januari 2015. Dit pand is onderverhuurd aan twee externe partijen.

Leaseverplichtingen

Wagenpark: met leasemaatschappijen zijn lease-overeenkomsten afgesloten voor maximaal 5 jaar. Het maandelijks leasebedrag beloopt circa 97 per maand.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van 799 per jaar. Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het merendeel zonder einddatum.

RVG woningen

Stichting Woonzorg Nederland heeft in 2003 en 2004 het economisch eigendom van een 766-tal woningen overgedragen aan RVG woningen B.V, die deze woningen voor eigen rekening en risico is gaan exploiteren. Juridisch eigenaar is Stichting Woonzorg Nederland gebleven. RVG heeft ten behoeve van haar exploitatie een beheerovereenkomst met de Stichting Woonzorg Nederland gesloten. De Stichting Woonzorg Nederland voert aldus het beheer over de

in economisch eigendom overgedragen huurwoningen namens RVG woningen B.V. Per eind 2013 zijn er 242 woningen in beheer (ultimo 2012: 277 woningen).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhanden projecten en voorraden voor een bedrag van 11,9 miljoen (2012: 23 miljoen). Deze verplichtingen lopen af gedurende 2014 en 2015.

Onderhoudsverplichtingen

Stichting Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad 10.942 (ultimo 2012: 15.769).

Obligo WSW

Dit betreft de verplichting van de Stichting Woonzorg Nederland, indien nodig, in de toekomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een bijdrage te leveren. Dit oblige zal door het Waarborgfonds worden aangesproken indien het risicovermogen van het genoemde Fonds beneden 0,25% van het garantievolume daalt. Het oblige per 31 december 2013 bedraagt 3,85% over het restant gegarandeerde leningsbedrag, inclusief te storten leningen, ad 1.969.512 ofwel 75.826.

Afgesloten leningen en renteafspraken

In 2013 zijn voor 31.946 langlopende leningen afgesloten en renteafspraken gemaakt ingaande 2014.

Bankgaranties

Door Woonzorg Nederland zijn ten behoeve van derden bankgaranties afgegeven voor een bedrag van 178. Dit bedrag is samengesteld uit de volgende bedragen en bankrelaties met afloopdatum:

Bankrelatie	Afloopdatum	Ten behoeve van	Bedrag
BNG	31 december 2020	Gemeente Renkum	75
BNG	5 jaar na realisatie	Gemeente Bernheerze	48
BNG	31 december 2018	Gemeente Epe	55
Totaal			178

11

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

11.1 HUROPBRENGSTEN

<i>De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:</i>	2013	2012
Intramuraal	116.426	112.868
Zelfstandige woningen	163.415	155.347
Overig onroerend bezit	7.049	7.366
Niet in exploitatie i.v.m. onderhoud en renovatie	-1.493	-2.413
	285.398	273.166
Huurderving wegens leegstand	-7.334	-5.508
Huurderving wegens oninbaarheid	-546	-1.103
Totaal	277.518	266.556

11.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

<i>De post opbrengst servicecontracten (uit hoofde van levering en diensten is als volgt te specificeren:</i>	2013	2012
Servicekosten	26.270	23.883
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	0	357
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.313	-1.567
Totaal	24.957	22.673

11.3 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2013	2012
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	5.879	7.233
Af: boekwaarde	-2.791	-6.372
Af: verkoopkosten	-126	-44
Netto verkoopopbrengst bestaand bezit	2.961	818
Netto verkoopopbrengst onderhanden projecten	-1.299	-961
Af: Voorziening op projecten in ontwikkeling	-4.999	-2.143
Netto verkoopresultaat projecten voor derden	-6.298	-3.104
Totaal	-3.337	-2.287

11.4 GEACTIVEERDE PRODUCTIE EIGEN BEDRIJF

	2013	2012
Geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen	126	249
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	6.789	7.502
Totaal	6.914	7.751

11.5 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2013	2012
Overige baten	668	450
Overige vergoedingen	987	1.150
Opbrengst dienstverlening	314	541
Totaal	1.969	2.141

11.6 AFSCHRIJVINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2013	2012
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	113.225	118.327
Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.466	2.310
Totaal	116.691	120.637

11.7 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2013	2012
Investeringsbesluiten (PV3 en overig)	12.697	28.426
Herberekening voorziening onrendabel	158	1.803
Initiële waardevermindering opgeleverde projecten	49.150	64.513
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. opgeleverde projecten	-44.318	-64.406
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. overige investeringen	-10.670	-13.088
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. gemaakte kosten	-1.275	-1.775
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. vervallen projecten	-1.345	-9.502
Afboeking vastgoedprojecten in ontwikkeling	6.070	11.150
Waardevermindering vanwege herclassificatie	7.488	0
Waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	5.399	8.301
Terugname init. waardevermindering commercieel vastgoed	-2.301	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	493	4.821
Totaal	21.546	30.243

11.8 ERFPACHT

	2013	2012
Erfpacht	799	672

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen.

11.9 PERSONEELSKOSTEN

	2013	2012
Salarissen	22.147	24.500
Totaal lonen en salarissen	22.147	24.500
Sociale lasten	3.055	3.028
Pensioenlasten	4.343	4.784
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	7.398	7.811
Inleenkrachten	1.820	4.183
Overige personeelskosten	1.190	1.884
Totaal overige personeelskosten	3.010	6.067
Totaal	32.555	38.378

11.10 LASTEN ONDERHOUD

	2013	2012
Planmatig onderhoud	28.167	31.936
Contractonderhoud	8.905	10.502
Klachtenonderhoud	8.247	11.932
Overig onderhoud	6.659	5.023
Subtotaal	51.978	59.394
Af: Vervangingsinvesteringen Planmatig onderhoud	-11.032	-15.789
Totaal	40.946	43.605

11.11 LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2013	2012
Servicekosten	26.790	23.922
	26.790	23.922

11.12 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN VLOTTENDE ACTIVA

	2013	2012
Afboeking voorraad grondposities	855	3.533
	855	3.533

11.13 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

	2013	2012
Huisvestingskosten	1.437	1.665
Bureaunkosten	1.377	2.101
Automatiseringskosten	2.789	2.538
Algemene kosten	2.655	2.551
Advieskosten	1.508	2.097
Incidentele kosten	544	841
Belastingen	9.794	9.258
Verzekeringen	400	674
Overige exploitatielasten	2.371	3.604
Bijdrageheffing bijzondere projectsteun wijkenaanpak	0	682
Bijdrageheffing saneringssteun	8.057	0
Verhuurderheffing	513	0
Dotatie voorzieningen	1.324	1.249
Overige lasten	385	231
Totaal	33.156	27.491

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:	2013	2012
Controle van de (geconsolideerde) jaarrekening(en)	159	121
Advies als onderdeel van controleproces	0	4
Controle van overige verantwoordingen (andere controleopdrachten)	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere dienstverlening (niet-controle of fiscale diensten)	18	9
Totaal	177	134

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting Woonzorg Nederland en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta.

11.14 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2013	2012
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	-7.582	-6.967
Totaal	-7.582	-6.967

11.15 UIT OVERIGE RESERVES VRIJGEVALLEN GEREALISEERDE HERWAARDERING

	2013	2012
Gerealiseerde herwaardering door afschrijving	26.757	31.974
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	696	2.110
Gerealiseerde herwaardering door sloop / desinvestering	474	2.281
Gerealiseerde herwaardering door herclassificatie	5.834	1.750
Totaal	33.761	38.115

11.16 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	2013	2012
Geactiveerde rente	3.432	6.590
Toegerekende rente te vorderen subsidie BWS	126	110
Overige rentebaten	-174	-41
Totaal	3.383	6.659

11.17 WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN

	2013	2012
Waardeverandering beleggingsportefeuille	-2.741	3.258
Waardeverandering derivaten	4.257	-1.431
Waardeverandering deelnemingen	0	-200
Totaal	1.516	1.627

11.18 OPBRENGSTEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN

	2013	2012
Opbrengst beleggingsportefeuille (dividend & couponrente)	1.951	2.516
Overige dividend (inclusief dividendbelasting)	82	114
Totaal	2.033	2.630

11.19 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2013	2012
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	-77.788	-80.736
Rente kredietinstellingen (kasgeldleningen)	-21	-92
Betaalde cappremie	0	-1.540
Provisiekosten	-600	-474
Disagio WSW	-343	-315
Geamortiseerde rente embedded derivaten	-47	0
Overige rentelasten	-24	-24
Totaal	-78.823	-83.182

11.20 BELASTINGEN

	2013	2012
Vennootschapsbelasting 2012	-1.021	0
Vennootschapsbelasting 2013	-8.095	0
Dotatie voorziening latente belastingverplichting	-13.323	0
Totaal	-22.438	0

De acute belastinglast is als volgt bepaald:	2013	2012
Resultaat voor belastingen	-11.027	-32.669

Fiscaal andere behandeling van:		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	-2.961	-818
Resultaat projectontwikkeling	-539	85
Afschrijvingen	69.671	74.690
Overige waardeveranderingen	21.192	28.488
Onderhoudsinvesteringen	-15.628	-22.123
Dotatie onderhoudsvoorziening	-23.738	-25.877
Bijdrageheffing projectsteun wijkenaanpak	0	682
Bijdrageheffing saneringssteun	8.057	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	7.582	6.967
Uit overige reserves vrijgevallen bedragen	-33.761	-38.115
Afschrijving op (dis)agio op leningen	13.532	12.772

Belastbaar bedrag	32.380	4.082
-------------------	--------	-------

Verschuldigde winstbelasting	8.095	1.021
------------------------------	-------	-------

Voor de berekening van de verschuldigde winstbelasting en de latenties is uitgegaan van een belastingtarief van 25%.

12

OVERIGE INFORMATIE

12.1 WERKNEMERS

Gedurende het jaar 2013 had de corporatie, inclusief haar groepsmaatschappijen, gemiddeld 423 werknemers in dienst (2012: 452). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2013	2012
Stichting Woonzorg Nederland	384	403
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	39	49
Overige groepsmaatschappijen	0	0
Totaal aantal fte	423	452

De specificatie van het gemiddeld aantal medewerkers is als volgt:	2013	2012
Stichting Woonzorg Nederland	415	445
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	41	52
Overige groepsmaatschappijen	0	0
Totaal aantal medewerkers	456	497

12.2 BEZOLDIGING BESTUURDERS EN TOEZICHTHOUDERS

Genoemde bedragen in deze paragraaf zijn afgerond op hele euro's.

Welk bestuursmodel is van toepassing op uw organisatie?
Eindverantwoordelijk Raad van Bestuur met Raad van Commissarissen.

Wat is de samenstelling van het bestuur of de directie?
Vierhoofdig met voorzitter.

De bezoldiging van de bestuurders en gewezen bestuurders van
Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2013 is als volgt:

Naam	M.W. Meerdink	J.L. Kauffeld	A.Th.J.M. Zuure	T.T.M van Grinsven
1 Vanaf welke datum is de persoon als bestuurder werkzaam in uw organisatie?	01-02-2010	08-04-2008	01-07-2004	01-01-2013
2 Maakt de persoon op dit moment nog steeds deel uit van het bestuur?	ja	ja	ja	ja
3 Zo nee: tot welke datum was de persoon als bestuurder werkzaam in uw organisatie?				
4 Is deze gewezen bestuurder sindsdien nog in dienst van uw organisatie?				
5 Wat is de aard van de (arbeids)overeenkomst? (1)	2	1	1	2
6 Welke salarisregeling is toegepast? (2)	1	2	2	1
7 Wat is de deeltijdfactor? (percentage)	50%	50%	50%	50%
8 Beloning (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen) a. Waarvan: verkoop verlofuren b. Waarvan: nabetalingen voorgaande jaren	139.931	117.535	119.754	69.967
9 Wat is de totale som van de eventuele vergoedingen in natura (o.a. huisvesting, auto, (mede) voor privégebruik, laagrentende leningen, etc.)?	0	0	0	0
10 Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	(3)	(3)	(3)	(3)
11 Voorzieningen ten behoeve van beloning betaalbaar op termijn (o.a. werkgeversbijdrage pensioen, VUT, FPU, sabbatical, aanvulling sociale uitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, etc.)	15.689	12.291	32.795	7.908
12 Winstdelingen en bonusbetalingen	0	0	0	0
13 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0	0	0	0
Totale bezoldiging conform WNT	155.619	130.455	152.548	77.875
14 Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	1.650	1.650	1.650	1.650
15 Werkgeversbijdrage sociale verzekeringspremies	4.124	4.124	5.292	4.124
Totale bestuurdersbezoldiging conform BW2 Titel 9 (art. 383)	161.393	136.229	159.490	83.649

Toelichting

(1) Het cijfer 1 op deze regel staat voor: arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het cijfer 2 op deze regel staat voor: arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.

(2) Het cijfer 1 op deze regel staat voor: bezoldiging op basis van de BBZ-regeling in de zorg. Het cijfer 2 op deze regel staat voor: bezoldiging op basis van de toenmalige NVZD-regeling, nu de overgangsregeling binnen de BBZ. Aangezien bestuurders tevens bestuurder zijn van Stichting Espria (via de personele unie) is voor de bestuurders eenzelfde regeling van toepassing verklaard, te weten de (overgangsregeling van de) BBZ-regeling in de zorg.

(3) Er is sprake van een netto onkostenvergoeding welke onderdeel uitmaakt van de vrije ruimte binnen de werkkostenregeling. Daarmee valt deze vergoeding niet onder de WNT-bezoldiging.

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. Stichting Woonzorg Nederland herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende

uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

De bovengenoemde bestuurders zijn zowel statutair-bestuurder van Stichting Woonzorg Nederland als Stichting Espria. De samenwerking tussen Stichting Woonzorg Nederland en Stichting Espria is tot stand gekomen middels een personele unie raad van bestuur en raad van commissarissen. De heren Meerdink en Kauffeld en mevrouw Van Grinsven hebben een arbeidsrechtelijke relatie met Stichting Espria. De heer Zuure heeft een arbeidsrechtelijke relatie met Stichting Woonzorg Nederland. De kosten van de bestuurders worden voor 50% ten laste van Stichting Woonzorg Nederland en voor 50% ten laste van Stichting Espria gebracht.

Bij de bestuurders Meerdink, Kauffeld en Zuure is er sprake van een overschrijding van de maximum bezoldiging in het kader van de WNT. Betreffende bestuurders vallen onder het overgangsrecht WNT. De bezoldigingsafspraken met deze functionarissen zijn gebaseerd op afspraken die voor de inwerkingtreding van de WNT zijn gemaakt. De bezoldiging van mevrouw Van Grinsven, die per 1 januari 2013 als bestuurder is aangetreden, valt volledig binnen de kaders van de WNT.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2013 is als volgt:

Naam	H.C.P. Noten	B.E. Baarsma	B. Fransen	L. Geut
1 Vanaf welke datum was de toezichthouder voor het eerst in de huidige functie van toezichthouder werkzaam binnen de organisatie?	01-01-2013	01-09-2011	01-09-2011	10-11-2009
2 Is de persoon in het verslagjaar voorzitter van de Raad van Commissarissen geweest?	ja (4)	nee	nee	ja (5)
3 Nevenfunctie(s)				
4 Beloning (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	14.288	11.430	11.430	14.288
5 Wat is de totale som van de eventuele vergoedingen in natura (o.a. huisvesting, auto, (mede) voor privégebruik, laagrentende leningen, etc.)?	0	0	0	0
6 Vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0	0	0
7 Werkgeversbijdrage sociale verzekeringspremies	0	0	0	0
8 Voorzieningen ten behoeve van beloning betaalbaar op termijn (o.a. werkgeversbijdrage pensioen, VUT, FPU, sabbatical, aanvulling sociale uitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, etc.)	0	0	0	0
9 Winstdelingen en bonusbetalingen	0	0	0	0
10 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0	0	0	0
Totale bezoldiging conform WNT	14.288	11.430	11.430	14.288

Naam	P.A.M. Loven	A.A. Westerlaken	H.J. van den Bosch
1 Vanaf welke datum was de toezichthouder voor het eerst in de huidige functie van toezichthouder werkzaam binnen de organisatie?	01-01-2013	12-11-2013	01-03-2005
2 Is de persoon in het verslagjaar voorzitter van de Raad van Commissarissen geweest?	nee)	nee	nee
3 Nevenfunctie(s)			
4 Beloning (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toeslagen)	11.430	1.556	1.905
5 Wat is de totale som van de eventuele vergoedingen in natura (o.a. huisvesting, auto, (mede) voor privégebruik, laagrentende leningen, etc.)?	0	0	0
6 Vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0	0
7 Werkgeversbijdrage sociale verzekeringspremies	0	0	0
8 Voorzieningen ten behoeve van beloning betaalbaar op termijn (o.a. werkgeversbijdrage pensioen, VUT, FPU, sabbatical, aanvulling sociale uitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, etc.)	0	0	0
9 Winstdelingen en bonusbetalingen	0	0	0
10 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband	0	0	0
Totale bezoldiging conform WNT	11.430	1.556	1.905 (6)

(4) Voorzitter van 01-01-2013 tot en met 30-06-2013.
(5) Voorzitter van 01-07-2013 tot en met 31-12-2013.
(6) Inclusief btw bedraagt de vergoeding € 2.305.

12.3 WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

Voor de bezoldiging van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen in het kader van de WNT wordt verwezen naar de tabel zoals deze is opgenomen hierboven.

Aanvullend zijn de onderstaande topfunctionarissen van toepassing. Het betreft de directie van Stichting Woonzorg Nederland.

Naam	A.A. Verduijn	A.J. Klomp	K. de Wolf	M.T. van Es
1 Functionaris (functienaam)	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur
2 In dienst vanaf (datum)	01-10-2005	15-04-2001	01-05-1999	01-07-2008
3 In dienst tot (datum)				31-01-2013
4 Deeltijdfactor (percentage)	100%	100%	100%	100%
5 Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	158.938	164.641	165.096	13.625
6 Winstdelingen en bonusbetalingen				
7 Totaal beloning (5 en 6)	158.938	164.641	165.096	13.625
8 Werkgeversbijdrage sociale lasten	8.076	10.128	10.098	879
9 Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	(1)	(1)	(1)	(1)
10 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	34.988	36.554	36.517	2.916
11 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)				170.206
Totaal bezoldiging conform WNT (regel 7, 9, 10)	193.925	201.194	201.612	16.541

Toelichting:

(1) Er is sprake van een netto onkostenvergoeding welke onderdeel uitmaakt van de vrije ruimte binnen de werkkostenregeling. Daarmee valt deze vergoeding niet onder de WNT-bezoldiging.

Bij de directeur de heer M.T. van Es is sprake van een overschrijding van de maximum uitkering in verband met beëindiging dienstverband in het kader van de WNT. De (financiële) afspraken in verband met de beëindiging zijn gemaakt voor de inwerkingtreding van de WNT.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

13 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

<i>(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)</i>	Ref.	31 dec 2013	31 dec 2012
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Sociaal vastgoed in exploitatie		2.304.500	2.362.818
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		21.281	60.174
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		25.262	27.701
		2.351.043	2.450.693
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie		177.087	170.904
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		755	17.849
		177.842	188.753
<i>Financiële vaste activa</i> 15.2			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	15.2.1	36	140
Andere deelnemingen		1.290	1.290
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.2.2	2.996	2.817
Leningen u/g		1.742	2.095
Effecten		58.261	108.471
Te vorderen BWS-subsidies		916	1.269
Overige financiële vaste activa		8.802	5.353
		74.042	121.436
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i> 15.3			
		17.997	7.041
<i>Vorderingen</i> 15.4			
Huurdebiteuren		3.001	2.266
Gemeenten		44	315
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.4.1	455	2.974
Overige vorderingen		9.573	10.350
Overlopende activa		1.412	2.578
		14.485	18.483
<i>Liquide middelen</i>			
		1.726	2.344
		2.637.135	2.788.749

<i>(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)</i>	Ref.	31 dec 2013	31 dec 2012
Eigen vermogen 15.5			
		501.662	591.608
Vorzieningen 15.6			
Voorziening onrendabele investeringen		11.846	21.031
Voorziening latente belastingverplichting		13.323	0
Overige voorzieningen	15.6.1	9.703	5.707
		34.871	26.739
Langlopende schulden			
Leningen overheid en kredietinstellingen		1.785.309	1.902.931
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	0
Overige schulden		4.679	99
		1.789.988	1.903.030
Kortlopende schulden 15.7			
Schulden aan kredietinstellingen		206.875	156.812
Kasgeldleningen		31.000	46.000
Schulden aan leveranciers		17.522	9.721
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.7.1	3.639	12.151
Belastingen en premies sociale verzekeringen		9.912	1.696
Overige schulden		5.969	6.536
Overlopende passiva		35.696	34.456
		310.614	267.372
		2.637.135	2.788.749

14 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013

(x € 1.000)	Ref.	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		277.245	266.344
Opbrengsten servicecontracten		24.957	22.261
Overheidsbijdragen		1	98
Netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille		2.961	818
Geactiveerde productie eigen bedrijf		0	0
Overige bedrijfsopbrengsten		3.741	4.511
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		308.906	294.032
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		116.369	120.386
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		22.096	30.243
Erfpacht		799	672
Lonen en salarissen		17.394	20.635
Sociale lasten		2.767	2.666
Pensioenlasten		3.852	4.137
Overige personeelskosten		2.574	4.739
Lasten onderhoud		40.946	43.605
Lasten servicecontracten		26.790	23.725
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa		855	2.533
Overige bedrijfslasten		32.494	26.456
<i>Som der bedrijfslasten</i>		266.937	279.796
Bedrijfsresultaat		41.969	14.236
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-7.582	-6.967
Uit overige reserves vrijgevallen bedragen			
Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering		33.761	38.115
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		3.615	6.637
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		1.266	327
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten		2.033	2.892
Rentelasten en soortgelijke kosten		-78.823	-83.165
<i>Saldo der financiële baten en lasten</i>		-71.908	-73.309
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-3.760	-27.925
Belastingen		-22.438	-
Resultaat deelnemingen	15.8	-7.229	-4.732
Resultaat na belastingen		-33.427	-32.658

15

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS
EN WINST- EN VERLIESREKENING

15.1 ALGEMEEN

15.1.1 Grondslagen van waardering
en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstuk 5 en 6 opgenomen toelichting op de geconsolideerde jaarrekening. Voor zover in het onderstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van

haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening zal in eerste instantie worden gevormd door middel van een afwaardering van eventuele (langlopende) leningen aan of vorderingen op desbetreffende deelneming.

De (langlopende) vorderingen op en leningen aan deelnemingen worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

15.1.2 Aansluiting resultaat en vermogen
op de geconsolideerde jaarrekening

De groepsmaatschappijen Stichting HBS en Stichting Woonzorgdiensten kwalificeren in formele zin niet als deelneming van Stichting Woonzorg Nederland omdat er geen sprake is van een aandeel in het geplaatste kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappijen zijn derhalve niet in de enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonzorg Nederland opgenomen.

<i>Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:</i>	2013	2012
Stichting Woonzorg Nederland	-33.427	-32.658
Correctie i.v.m. voorziening leningen u/g groeps m.	250	1.300
Stichting HBS	-21	-38
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	-219	-1.352
Stichting Woonzorgdiensten	0	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	-48	79
Totaal	-33.466	-32.669

<i>Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:</i>	2013	2012
Stichting Woonzorg Nederland	501.662	591.608
Correctie i.v.m. voorziening leningen u/g groeps m.	4.750	4.500
Stichting HBS	162	184
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	-2.914	-2.695
Stichting Woonzorgdiensten	651	651
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	-1.560	-1.512
Totaal	502.751	592.736

15.2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

15.2.1 DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

	Stand 31 dec 2012	Resultaat deelneming	Mutaties	Stand 31 dec 2013
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	105	-7.229	7.124	0
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	18	-0	0	18
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	18	-0	0	18
Totaal waardering deelnemingen	140	-7.229	7.124	36

De deelneming Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. heeft per ultimo 2013 een negatief eigen vermogen van 7.124. Voor een bedrag van 3.646 is een voorziening getroffen op de rekening-

courant vordering op deze deelneming. Voor het resterende saldo ad. 3.478 is een voorziening deelneming gevormd. Voor een nadere toelichting op deze voorziening zie paragraaf 15.4.1 en 15.6.1.

15.2.2 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

	Stand 31 dec 2012	Toevoeging	Aflossing	Stand 31 dec 2013
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	5.767	429	0	6.196
Puerta Holding B.V.	0	0	0	0
Stichting Woonzorgdiensten	0	0	0	0
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	0	0	0	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	1.550	0	0	1.550
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	7.317	429	0	7.746

Af: voorziening leningen aan groepsmaatschappijen	-4.500	-250	0	-4.750
Waardering leningen u/g groepsmaatschappijen	2.817	179	0	2.996

HBS (6.196): Dit betreft een tweetal leningen u/g met een rentepercentage van 2,934% (5.775) en 5,50% (421). De looptijd van de leningen is tot uiterlijk 30 september 2014. Per vervaldatum wordt bepaald of en tegen welke condities de leningen worden verlengd. Er zijn geen specifieke zekerheden overeengekomen.

Woonzorgdiensten (1.550): Dit betreft een lening u/g met een rentepercentage van 2,939%. De looptijd van deze lening is tot uiterlijk 30 september 2014. Per vervaldatum wordt bepaald of en tegen welke condities de leningen worden verlengd. Er zijn geen specifieke zekerheden overeengekomen.

15.3 VOORRADEN

<i>De specificatie van de balanspost voorraden is als volgt:</i>	31 dec 2013	31 dec 2012
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	5.939	859
Voorraad grondposities	15.233	8.590
Overige voorraad	213	125
Voorziening	-3.388	-2.533
Totaal	17.997	7.041

15.4 VORDERINGEN

15.4.1 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	46	119
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	0	2.640
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	405	211
Puerta Holding B.V.	4	4
Totaal	455	2.974

De vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen rekening-courant vorderingen. Over het (gemiddeld) saldo van deze rekening-courantvorderingen wordt geen rente berekend. Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

De vordering op Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. bedraagt per ultimo 2013 een bedrag van 3.646, welk bedrag in z'n geheel is voorzien en derhalve is deze vordering gewaardeerd op nihil.

15.5 EIGEN VERMOGEN

	2013	2012
Stand per 31 december	591.608	647.187
Gevolgen stelselwijziging	-5.339	-62.726
	586.268	584.461
Juridische Fusie Stichting Horizon	0	2.487
Stand per 1 januari	586.268	586.949
Resultaat bestemming	-33.427	-32.658
Overige rechtstreekse vermogensmutaties:		
Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering	-33.761	-38.115
Herwaardering vanwege herclassificatie	3.501	3.472
Overige herwaardering sociaal vastgoed	-20.919	71.960
Stand per 31 december	501.662	591.608

Ongerealiseerde herwaardering

Ultimo 2013 is in totaal 427.046 aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen. Het verloop van de ongerealiseerde herwaardering is als volgt:

	Herwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	Herwaardering commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal ongerealiseerde herwaardering
Saldo 31 december 2012	466.615	15.802	482.417
Realisatie door afschrijving	-26.757	0	-26.757
Realisatie door verkoop	-696	0	-696
Realisatie door desinvestering	-475	0	-475
Realisatie door herclassificatie	-5.834	-1.697	-7.531
Toevoeging vanwege herclassificatie	3.501	0	3.501
Herwaardering ultimo boekjaar	-20.919	-2.494	-23.413
Saldo 31 december 2013	415.435	11.611	427.046

15.6 VOORZIENINGEN

15.6.1 OVERIGE VOORZIENINGEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget	1.125	1.157
Voorziening claims en geschillen	5.100	4.550
Voorziening deelnemingen	3.478	0
Totaal	9.703	5.707

De deelneming Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. heeft per ultimo 2013 een negatief eigen vermogen van 7.124. De Stichting Woonzorg Nederland heeft het stellig voornemen deze

deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. Naast de afwaardering van de vordering die Woonzorg Nederland heeft per balansdatum is voor het meerdere daarom een voorziening getroffen.

15.7 KORTLOPENDE SCHULDEN

15.7.1 SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

	31 dec 2013	31 dec 2012
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	2.988	11.500
Stichting Woonzorgdiensten	651	651
Totaal	3.639	12.151

Projectontwikkeling (2.988): Dit betreft het crediteurensaldo. Er zijn geen zekerheden verstrekt.

berekend. Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

Woonzorgdiensten (651): Over het (gemiddeld) saldo van deze rekening-courantschuld wordt geen rente

De kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan één jaar.

15.8 RESULTAAT DEELNEMINGEN

	2013	2012
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	-7.229	-4.732
Resultaat deelneming WZN Vastgoed B.V.	0	0
Resultaat deelneming WZN Monumenten B.V.	0	0
Totaal	-7.229	-4.732

15.9 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid
Stichting Woonzorg Nederland vormt met Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden is de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

Stichting Woonzorg Nederland, Woonzorg Projectontwikkeling B.V. en Woonzorg Nederland Monumenten B.V. vormen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn deze vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Amstelveen / Meppel, 27 mei 2014

Raad van Bestuur

M.W. Meerdink
Voorzitter RvB

A.Th.J.M. Zuure
Lid RvB

J.L. Kauffeld
Lid RvB

T.T.M. van Grinsven
Lid RvB

Raad van Commissarissen

R. Steenbeek
Voorzitter RvC

H.C.P. Noten
Lid RvC

L. Geut
Lid RvC

B.E. Baarsma
Lid RvC

B. Fransen
Lid RvC

P.A.M. Loven
Lid RvC

A.A. Westerlaken
Lid RvC

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

Voorstel resultaatbestemming over het boekjaar 2013

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

De enkelvoudige resultaatbestemming is als volgt te specificeren:

	2013
Onttrekking overige reserves	-33.427

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

De raad van bestuur van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2013 vastgesteld in de vergadering van 27 mei 2014. De raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2013 goedgekeurd in de vergadering van 27 mei 2014.

Ondertekening door bestuurders en toezichthouders

De originele jaarrekening is getekend op 27 mei 2014 namens de raad van bestuur door de heren M.W. Meerdink (voorzitter), A.Th.J.M. Zuure, J.L. Kauffeld en mevrouw T.T.M. van Grinsven. Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend op 27 mei 2014 door de heren R. Steenbeek (voorzitter), H.C.P. Noten, L. Geut, P.A.M. Loven, A.A. Westerlaken en de dames B.E. Baarsma en B. Fransen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de volgende pagina is de verklaring van de accountant opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Stichting Woonzorg Nederland

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting Woonzorg Nederland te Amstelveen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT. Het bestuur van de stichting is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen

en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonzorg Nederland per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Zwolle, 10 juni 2014
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Origineel getekend door: G.A.N. Turkenburg RA

KENGETALLEN /

KERNCIJFERS

Kengetallen zijn gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonzorg Nederland, tenzij anders vermeld.

Gegevens woningbezit

Soort verhuureenheid	Absoluut	In %
Intramuraal	15.353	33%
Beschermd Wonen	509	1%
Totaal intramuraal	15.862	34%
Zelfstandige woningen	27.541	59%
Onzelfstandige woningen	36	0%
Totaal woningen	27.577	59%
Garages/parkeerplaatsen	2.667	6%
Diversen	357	1%
Totaal verhuureenheden	46.463	100%

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2013	2012	2011	2010	2009
Woningen	27.577	27.258	27.064	26.747	26.727
Intramuraal	15.353	16.524	16.404	16.428	16.437
Beschermd wonen	509				
Parkeerplaatsen en garages	2.667	2.551	2.416	2.233	2.148
Overige verhuureenheden	357	854	769	697	680
Totaal verhuureenheden (ongewogen)	46.463	47.187	46.653	46.105	45.992
Totaal verhuureenheden (gewogen) ¹	36.246	36.738	35.977	35.128	35.761

De eenheden “beschermd wonen” zijn sinds 2013 opgenomen als aparte regel, in voorgaande jaren zijn ze onderdeel van “overige verhuureenheden”.

¹ de eenheden zijn als volgt gewogen: parkeerplaatsen en garages = 1/7 vhe, intramuraal en beschermd wonen = 1/2 vhe en de overige vhe's als 1 vhe.

Kengetallen per gewogen verhuureenheid (gvhe)

Balans	2013	2012	2011	2010	2009
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	69.770	71.844	70.687	70.978	71.778
Financiële vaste activa	2.043	3.305	3.530	3.923	4.708
Viottende activa	944	759	663	1.302	555
Eigen vermogen	13.840	14.590	16.065	17.956	20.669
Voorzieningen	962	728	730	1.517	1.152
Weerstandsvormogen	14.803	15.318	18.520	19.473	21.821
Langlopende schulden	49.384	51.799	48.214	47.345	47.175
Kortlopende schulden	8.570	7.278	9.870	9.386	8.046

Winst- en verliesrekening	2013	2012	2011	2010	2009
Huren	7.649	7.250	7.044	7.025	6.880
Onderhoudslasten	1.434	1.617	1.698	1.400	1.479
Personeelskosten	734	876	740	674	702
Financiële baten en lasten	-1.984	-1.995	-2.033	-1.841	-1.865
Bedrijfsresultaat	1.158	387	-297	1.744	1.613
Resultaat	-922	-889	-1.730	-2.546	-1.084

Financiering

	2013	2012	2011	2010	2009
Schuldrest langlopende schulden in 1.000	1.789.988	1.903.030	1.754.028	1.683.522	1.584.703
Gemiddelde vermogenskostenvoet vreemd vermogen	3,8	3,9	4,1	4,2	4,3
Obligatie- en aandelenportefeuille in 1.000	58.261	108.471	106.402	115.433	125.818
Interest Rate Cap portefeuille, in combinatie met rolloverleningen in 1.000	222.201	232.104	209.247	196.039	243.385
Gemiddelde strike-price (renteplafond)					
Interest Rate Caps in %	5,18%	5,18%	5,29%	5,44%	5,64%
Interest Rate Swap portefeuille	0	0	0	0	0
'duration' langlopende schulden ²	10,1	10,3	9,7	8	7

² de duration wordt berekend aan de hand van de huidige yieldcurve.

Financiële continuïteit

	2013	2012	2011	2010	2009
Eigen vermogen/ totaal vermogen	19,0	21,2	21,5	23,6	26,8
Weerstandsvermogen ³ / totaal vermogen	20,3	22,2	22,4	25,6	28,3
Totale vaste activa/ lang vreemd vermogen	1,5	1,4	1,5	1,6	1,6
Current ratio ⁴	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Quick ratio ⁵	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
Interest Coverage rate (ICR) ⁶	2,0	1,6	1,6	1,7	1,8
Debt service coverage ratio (DSCR) ⁷	1,3	1,1	1,1	1,1	
Direct Rendement ⁸	6,3	5,1	5,3	5,3	
Loan to value ⁹	79,0	78,4	78,0	75,1	

³ eigen vermogen plus egalisatierekening plus voorzieningen

⁴ vlottende activa / kortlopende schulden

⁵ vlottende activa minus voorraden / kortlopende schulden

⁶ kasstroom uit bedrijfsoperaties voor rente / rentelasten (o.b.v. geconsolideerde jaarrekening)

⁷ kasstroom uit bedrijfsoperaties voor rente / rentelasten + aflossingen (o.b.v. 2% aflossingsfictie)

⁸ kasstroom uit bedrijfsoperaties voor rente / materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen (o.b.v. geconsolideerde jaarrekening)

⁹ leningenportefeuille / materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen (o.b.v. geconsolideerde jaarrekening)

Overig

Personeelsbezetting	2013	2012	2011	2010	2009
Personeelsbezetting ultimo jaar (in aantallen)	401	435	405	409	387
Personeelsbezetting ultimo jaar (in fte's)	372	401	354	360	338

WOZ-waarde	2013	2012	2011	2010	2009
WOZ-waarde (in miljard)	4,7	4,8	4,7	4,7	4,6



Op weg naar een nieuwe vanzelfsprekendheid

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

columns &
interviews

2014-1

Inhoud

02	Voorwoord van de Raad van Bestuur
06	Gerdi Verbeet
09	Bibian Mentel
12	Jan Mulder
15	Maaïke de Vries
18	Douwe Draaisma
21	Gijs de Vries
24	Alledaagse waarden
26	Ruben van Zwieten
29	Andrée van Es
32	Hugo Priemus
35	Marieke Schuurmans
38	Wouter van Ewijk
41	Petri Embregts
44	Paul Schnabel
48	Colofon

Voorwoord

Aandacht kost geen geld

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Hoe blijven mensen met plezier en energie aan het werk? En hoe worden onze cliënten betrokken bij het werk dat wij doen? Dat is de uitdaging waar wij bij Espria en WZN voor staan.

Wij hebben gekozen. We komen op voor de meest kwetsbare inwoners van ons land. En uiteraard zijn we trots op onze professionals. Want zij zetten zich in voor de meest kwetsbaren. Dat doen zij met hun aandacht, met liefde en hun vakmanschap.

De breekbaarheid, de puurheid, het echte van kwetsbare mensen. Dat is de gemeenschappelijke basis in ons bedrijf. Onze bezieling. Zonder passie is een organisatie als Espria en WZN, met de vele schakeringen van zorg, wonen en bejegening, een onsamenhangend geheel van losse elementen.

Alleen passie leidt tot verbinding. Daarom nemen wij onze verantwoordelijkheid. Wij willen dat er een duurzaam en solidair zorgstelsel blijft bestaan, ook als het een tijdje economisch wat minder goed gaat met Nederland.



Scan de QR-code
en beluister het fragment.

Wij doen niet mee aan de trend van almaar meer zorg. We nemen afstand van termen als productie in de zorg. Maar we keren de mensen niet de rug toe die een beroep op ons doen en toch weinig of geen zorg nodig hebben. Wij helpen ze alleen niet meer zelf. We schakelen anderen in om hun levensvragen te beantwoorden.



Met Passie
Ze er gewaardeerd

Het echte, het pure, het breekbare
van kwetsbare mensen. Dat knien, dat
voelen, dan doe ik het voor.
Muntmunt

Waarom doen wij dat? Omdat we bij Espria en WZN consequent uitgaan van wat iemand zelf nog wél kan. Bij ons gaat het erom hoe we kunnen helpen om iemand zijn zelfstandigheid te laten behouden. En we stellen de vraag naar zinnige zorg.

Levensvragen zijn niet altijd zorgvragen. Dat weten wij, omdat we nauw samenwerken met professor Joris Slaets van de Rijksuniversiteit Groningen. Slaets doet onderzoek naar healthy ageing, gezond ouder worden. Volgens hem helpt zorg niet, als iemand eenzaam is, zich verveelt of onveilig voelt, en meent dat hij er niet meer toe te doet.

Een van de levensvragen die ouderen zich stellen, is: ‘Wat betekenen ik nog?’ Wij zien dat terug bij mensen die in onze complexen wonen. Sommigen van hen missen een tuin. Ze vinden het heerlijk om in de tuin te werken. Daar kunnen wij iets aan doen. Hoe? Door ze te laten meedraaien met de tuindienst.

Dat bevalt prima. Begrijpelijk: kleine voorbeelden geven betekenis. Daarom maken wij het grote klein en het kleine groot, en verbinden wij lokale initiatieven met de landelijke schaal. Om die reden steunen wij de hervorming van de langdurige zorg die staatssecretaris Martin van Rijn van VWS heeft ingezet.

Wie ouder wordt, heeft baat bij activiteit. Voor ons is dat een motto, net als dat iemand niet bij de pakken hoeft neer te zitten. Daarom werken wij intensief samen met onze grote en betrokken ledenvereniging. Deze vereniging bestaat uit 370.000 gezinnen, 800.000 Nederlanders, en 1,6 miljoen vrijwillige handen.

Onze leden wonen in de regio, in de dorpen, de buurten en de wijken van heel Nederland. Samen vormen zij een uniek netwerk van betrokken personen. Ze hebben allemaal iets met Espria of WZN; bedrijven waar wonen, werken, recreëren en zorg centraal staan.

De tuindienst is een voorbeeld van de nieuwe vanzelfsprekendheid die wij nastreven. Want in onze organisatie gaan wij ervan uit dat de oudere mens nog heel veel kan. Onze leden leven dat voor. Ook de ouderen onder hen willen meedoen. Dat doen zij met veel plezier.

Wij kijken met een andere bril naar de zorg. We vragen burgers minder te denken vanuit de idee dat zij ergens recht op hebben. En we stellen de vraag hoe zij willen bijdragen aan het welbevinden van anderen.

Ons verhaal draait om zelfredzaamheid en de eigen kracht van elk individu. Omdat het bevredigender is iets voor een ander te doen dan thuis te zitten mokken.

Wat voor de ouderenzorg geldt, gaat één op één op voor de zorg voor mensen met een psychiatrische aandoening of een verstandelijke handicap. Ga uit van wat iemand nog kan. Probeer dat te versterken. Laat je vakmanschap en je hart spreken als iemand, deels, van je afhankelijk is geworden. Deze visie, die passie verbindt de verschillende onderdelen van ons concern.

Voor ons telt dat je er voor elkaar bent, samen zaken oppakt en respect hebt voor de kwetsbare medemens. En niet het ouderwetse opgelegd pandoer dat bij elke vorm van kwetsbaarheid, ongeacht de leeftijd, de overheid klaar staat om alles te

regelen. Dit andere perspectief is soms lastig, niet in de laatste plaats voor onze eigen medewerkers en voor onze cliënten. De Nederlandse bevolking wordt ouder en zelfs hoogbejaard. Steeds minder mensen willen naar een verzorgings- of verpleeghuis. In de afgelopen jaren is dat aantal gedaald van 200.000 naar 160.000 personen. Er is dus minder vraag, waardoor het aanbod afnam.

Daarom vinden wij scheiden van wonen van zorg vanzelfsprekend. Dat gebeurt al lang. Omdat mensen dat willen. Wij spelen in op de behoefte van mensen die langer thuis willen blijven wonen. Iemand die langer met plezier aan het werk blijft, heeft op hogere leeftijd meer energie – en minder zorg nodig. Dan heeft hij meer tijd en zin om de handen uit de mouwen te steken.

Mensen die doorwerken en actief blijven, zijn langer mentaal fris. Zij willen langer zelf de regie kunnen voeren over hun eigen leven. In Finland heeft professor Juhani Ilmarinen hier boeiend wetenschappelijk onderzoek naar gedaan. Grote werkgevers kunnen er veel van opsteken als het erom gaat hun medewerkers te motiveren en de toekomst voor te zijn.

Aandacht kost geen geld. Wie langer met plezier thuis woont en zelf bezig blijft, hoeft minder snel naar een verzorgingshuis. Dit betekent aan de andere kant wel dat er werk verloren gaat. Ook wij moeten verzorgingshuizen sluiten. Daardoor verliest een aantal van onze mensen wellicht zijn baan.

Ja, de sociale gevolgen van ons beleid zijn fors. Dat is voor iedereen vervelend. Want

wij willen dat onze medewerkers met plezier en energie aan het werk gaan. Tegelijkertijd kan niet iedereen de slag maken naar een hoger opleidingsniveau. Dus praten we met ondernemers die een deel van onze medewerkers willen inschakelen. We stellen er geld voor beschikbaar. Zo kan er nieuw werk ontstaan.

Hoe nu verder? Er is een onomkeerbaar punt bereikt. Toch wordt het nog een hele klus om de eigen organisatie en de Nederlandse burgers de slag te laten maken die ons voor ogen staat. Daarom willen wij een brede coalitie tot stand brengen. Een alliantie van gelijkgezinden, van mensen en groeperingen die de nieuwe vanzelfsprekendheden benoemen.

Vandaar dat wij bruggen slaan naar collega instellingen, naar gemeenten, naar lokale en naar landelijke netwerken. Met onze kennis en ervaring willen wij helpen zo goed mogelijke zorg te leveren. En nieuwe wegen te kiezen.

Vandaar dat u dit fraaie cahier in handen heeft. Een cahier met interviews en beschouwingen van mensen die met ons meedenken. Mensen die wij waarderen. Die soms een andere mening hebben dan wij. Mensen van wie wij willen leren.

Zij allen zijn de vanzelfsprekendheid voorbij. Net als wij van Espria en WZN zijn zij ervan overtuigd dat je mensen het beste helpt als je ze uitdaagt iets meer voor een ander over te hebben.

Nee, het gaat niet om ons. Maar om hoe je met zijn allen de rots over de berg weet te duwen.

Gerdi Verbeet

Iedereen wil nodig zijn

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Gerdi Verbeet is een Nederlands politica en bestuurder, vanaf 2011 voor de PvdA lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal en vanaf eind 2006 tot september 2012 voorzitter van de Tweede Kamer. Na haar vertrek uit de politiek is Verbeet o.a. voorzitter van de Nederlands Patiënten Consumenten Federatie.

Gerdi Verbeet, voorzitter van patiëntenfederatie NPCF en oud-voorzitter van de Tweede Kamer, zet in op de vitale oudere. Zij is ervan overtuigd dat mensen zich snel aanpassen aan nieuwe omstandigheden. "Over tien jaar doen meer ouderen mee. Dan zijn er meer mensen van ver boven de vijfenzestig nog actief. Ik vind dat een hoopvol vooruitzicht."

De ouderen van straks zijn fitter doordat ze bewuster leven, meer bewegen en gezonder eten. "Zij weten dat ze goed moeten nadenken hoe het gaat als ze ouder worden." Ook tussen de generaties moet daarover worden gesproken. Verbeet (63): "Ik wil de verbinding tot stand brengen tussen jong en oud. Als samenleving moeten wij daarin investeren. 'Wat is straks jouw rol als jongere in de zorg voor je opa en je oma?' Daarover zouden ze op school een opstel kunnen schrijven."

Gerdi Verbeet is een optimist. "Ik heb een zonnig karakter, maar mijn wereldbeeld wordt wel gestaafd door feiten." Bovenal is zij een realist. We spreken elkaar in een restaurant langs de Amstel, omdat zij en haar iets oudere echtgenoot hun flat aanpassen aan een ander bestaan, te beginnen bij de badkamer. "Je moet je voorbereiden op wat er kan komen. Wat je daar zelf aan kunt doen, dat moet je doen. Dus gaat de badkuip eruit en komt er een inloopdouche. Want je mag je ogen niet sluiten voor het feit dat er dingen met je kunnen gebeuren waar je zelf geen zicht op hebt."

Haar advies? "Vooruit kijken, sparen. Niet denken: 'Ik zie wel waar het schip strandt.' Houd er rekening mee dat je straks misschien meer geld nodig hebt voor je zorg. Dan ga je maar minder op vakantie."

Nederlanders zijn gemiddeld 8 keer zo hoog opgeleid als 50 jaar geleden. "Als samenleving hebben wij enorm geïnvesteerd in de kennis van mensen. Maar daar doen we te weinig mee." De invloed van de patiënt neemt steeds meer toe. "Tot voor kort was de patiënt object, geen subject. Terwijl hij de spin in het web is en zelf de verantwoordelijkheid draagt voor zijn gezondheid."



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Voor elkaar
Zeer gewaardeerd

Solidariteit blijft een leidend principe in de zorg. Dat is een leweste van beschaving!

Gerdi Verbeet

Ouderen horen regie te hebben over hun leven, over waar ze wonen en de behandeling die ze wel of niet willen. Verbeet: “Mensen sterker maken. Ze de informatie geven die ze nodig hebben om zelfstandig beslissingen te kunnen nemen. Daar gaat het om.”

Iedereen voor wie de wereld te complex is, door opleiding of door een ziekte als Alzheimer, heeft extra hulp nodig. Toch ontbreken er vaak de middelen voor een ‘prettige’ oude dag. Dus blijft de overheid hard nodig. “Er is altijd een verantwoordelijkheid van de samenleving om mensen, hoe oud ze ook worden, een fatsoenlijk bestaan te laten leiden met goede zorg, een redelijk inkomen, een aanvaardbare woonomgeving en mobiliteit.”

Ouderdom komt met gebreken. “Mijn moeder zei: ‘Oud worden is mooi maar oud zijn, is moeilijk.’ Dat moet je accepteren.” Gerdi Verbeet is erdoor uitgedaagd. Sinds ze de politiek verliet, is ze een zzp-er en moet ze weer alles zelf regelen. “Nieuwe dingen doen, een beetje op je tenen lopen, geeft extra energie.”

Mensen kunnen veel, ook ouderen. “Als je iets hebt gepresteerd, een paar sokken hebt gebreid, dan geeft dat een gevoel van eigenwaarde. Dat moet je stimuleren.” Ander voorbeeld? “Mijn dementerende moeder was lerares. Toen ze in het verpleeghuis belandde, hielp zij een buitenlandse medewerkster met Nederlands schrijven. Dat kon ze nog wel.”

Verbeet zit vol met tips: “Sluit je niet af. Blijf actief. Use it or lose it: zodra je je hersens en lichaam niet meer gebruikt, nemen je vermogens af.” Vroeger werd je ‘kinds’, zo heette dat. “Zo iemand kon prima de tuin schoffelen en wieden, en bleef nog fit ook. Laat ouderen vooral piano blijven spelen of opnieuw les nemen. Hoe langer ze dat doen, hoe trager het proces van dementie gaat.”

Ouderen, zegt zij, dienen ook zo lang mogelijk zelf voor hun eten te zorgen: “Je moet toch af en toe, ook al ben je nog zo oud, de geur van een sudderlapje kunnen ruiken, de hele dag lang, en denken: ‘oeh, nog een uurtje.’”

Verantwoordelijkheid voor jezelf én voor elkaar, daar draait het in de toekomst meer om. “Mensen willen best, maar het gesprek wordt vaak niet op gang gebracht.” Hoe wil zij dat dan bevorderen? “Woningcorporaties of de huisarts kunnen daar een rol in spelen. Door een portiekgesprek of een straatgesprek op gang te brengen.”

Ze weet dat er een fase komt waarin je vaker dankjewel moet zeggen. “Dat is geen schande. Iedereen wil nodig zijn. Op dat moment geef je de ander de kans om nodig te zijn.”

Bibian Mentel

Als je de lat hoger legt, groeit ook het zelfvertrouwen

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Bibian Mentel-Spee is een Nederlandse snowboardster. Zij werd zes maal Nederlands kampioen op de onderdelen halfpipe en snowboardcross. Na kanker werd een deel van haar been geamputeerd; in 2002 werd ze met een prothese opnieuw Nederlands kampioene snowboardcross. Op de paralympische snowboardcross 2014 in Sotsji won ze goud. Mentel is grondlegster van de Mentality Foundation, een stichting die kinderen en jongvolwassenen met een lichamelijke beperking aan het sporten wil krijgen.

“Het was nooit mijn been dat me beperkte of remde. Het was mijn omgeving - de revalidatieartsen, de orthopedisch chirurgen, de dokters - zij zeiden dat ik nooit meer zou kunnen boarden.” 14 jaar na haar amputatie wint snowboardster Bibian Mentel-Spee (41) goud op de Paralympics in Sochi. “Mensen met een lichamelijke beperking kunnen meer dan zij denken, ze moeten er alleen meer voor doen.”

“De eerste vraag die mijn revalidatiearts me stelde na de amputatie van mijn onderbeen was: ‘Zo, mevrouw Mentel u komt hier om te leren lopen?’ Waarop ik zei: ‘Nee, nou ja, tuurlijk moet ik leren lopen, maar ik vind dat bijzaak. Ik wil weer snowboarden, wakeboarden, mountainbiken, trampoline springen. En, ratelde ik door, ik heb toevallig in het ziekenhuis een prothesebouwer gesproken. Hij beloofde dat met verschillende protheses álles zou moeten kunnen.’ De revalidatiearts viel van zijn stoel,” lacht Mentel. “Achteraf hoorde ik dat ze ‘s middags in het multidisciplinair overleg hadden gezegd: ‘Wat gaan we in godsnaam met haar doen?’ Wonderwel pakten ze het goed op. Een week later belden ze. Of ik mijn zwem- en sportspullen mee wilde nemen naar de volgende afspraak. Vier maanden na mijn amputatie stond ik weer voor het eerst op mijn snowboard.”

Het ‘mogen’ sporten gaf Mentel de drive om na haar botkanker en amputatie door te gaan, om weer te leren lopen. Ook de strenge aanpak van bevriende fysiotherapeuten - ‘Bie-hieb, ga eens netjes lopen’ - motiveerde haar. “Ze gaven me een schop onder mijn kont als ik mank of slordig liep met mijn prothese. Ik realiseerde me daardoor: als ik de komende vijf jaar slecht loop, heb ik over vijftien jaar een kunstheup. Artsen zijn anders naar mijn herstel gaan kijken. Ze zagen in: de lat kan een stuk hoger. Het was ook bizar. Toen ik enkele maanden daarvoor nog topsporter was, werd ik als ‘super human’ gezien. Met het missen van mijn onderbeen was ik ineens het zielige meisje. Terwijl mijn zoon, die mij niet anders kent, vaak zegt: ‘mam, je bent helemaal niet minder valide, je kunt juist meer dan de moeders op school.’”



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Actief
Zeer gewaardeerd

*It's all about "mentality"!
Denken in mogelijkheden ipv. een beperking.
Bibian Mentel*

Het stempel zielig, de lat niet te hoog leggen voor invalide mensen. Het heeft volgens Mentel allemaal te maken met beeldvorming. "Met mensen met een beperking heb je medelijden. Amerikanen gaan daar totaal anders mee om. Aan het begin van het seizoen kwamen twee vriendinnen uit de VS over voor de worldcup. De één met een bovenbeenamputatie de ander met een dubbele onderbeenamputatie. Door hun korte, zomerse kleding waren hun prothesen goed te zien. Toen ze op Schiphol naar de auto liepen, vroegen ze mijn man: 'Waarom kijkt iedereen naar ons?' Waarop Edwin zei: 'Omdat ze niet heel vaak mensen met een beperking zó zien lopen. Want in Nederland zijn we handicaps geneigd te verbergen.' 'Ohhh that figures'. Ze moesten daar even aan wennen. In Amerika is 90 procent van de mensen die geamputeerd is, oorlogsveteraan. Ze worden gezien als strijders voor hun land, als helden. Dat is zo'n contrast met de gehandicapte in Nederland, die direct het stempel zielig krijgt."

"Natuurlijk speelt mentaliteit een rol. Ik ben opgevoed met het idee dat het glas altijd halfvol is. Voor mij was het dus vanaf dag één duidelijk: ik ben de enige die er wat van kan maken." Mentel die dacht dat iedereen

zo in elkaar zit, kwam daar van terug. "Een tijd geleden sprak ik een man die net als ik zijn onderbeen mist. Hij vertelde over de twee vreselijke jaren in een revalidatiecentrum annex verzorgingshuis. 'Ik kan niets. Voor mij hoeft het niet meer,' zei hij. Ik zei: 'Joh, André de enige die hier wat aan kan doen, dat ben jij.' Een maand later kwam ik hem tegen; hij had een prothesebouwer gevonden, die voor hem een nieuw been had gemaakt. Voor het eerst voelde hij geen pijn bij het lopen. Bij wijze van revalidatie had ie net als zijn zoon een krantenwijk genomen en het allermooiste, hij had zich weer op zijn grote passie gestort: hondentrainingen geven. André bedankte me, ik had hem wakker geschud."

"Nederland heeft behoefte aan rolmodellen. Kijk naar tennisster Esther Vergeer, zit-skiër Kees-Jan van de Klooster, 'atlete zonder benen' Marlou van Rhijn. Ik probeer dat boegbeeld voor de boardsport te zijn. Juist het beoefenen van zo'n extreme sport voelt voor mensen als een geweldige overwinning. Hoe mooi is het als een vader bij het zien van zijn snowboardende dochtertje, met tranen in zijn ogen zegt: 'We zijn nooit meer met het gezin op skivakantie geweest, maar ik ga de wintersport weer herstellen.' Onbetaalbaar."

Jan Mulder

Een jonge merel

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Johan (Jan) Mulder is een Nederlandse ex-voetballer (o.a. Ajax en Anderlecht), columnist, schrijver, acteur en televisiepersoonlijkheid.

Het uitgaansleven op de Oude Markt van Enschede klimt op een decemberavond in 2013 naar het hoogtepunt, gelukkig voel ik de mobiele telefoon dwars door het uitzinnige geroezemoes van het publiek heen trillen want horen is onmogelijk. De naam van mijn broer is op het schermplek verschenen: Henk. Hij heeft een bericht verstuurd: 'Bel me even. Het gaat over mam.'

Anderhalf uur later zijn we bij hem thuis in Winschoten. Mijn moeder ligt op de bank. 's Middags nog 71, nu volledig conform haar geboortedatum in het paspoort 91. Een TIA (Transient Ischaemic Attack), de voorbode van een beroerte, had de linkerkant van haar lichaam stuurloos getikt. Omdat de TIA op een redelijk gunstige bepaalde plek in de hersenen was ontstaan, is er geen schade aan haar verstandelijk vermogen toegebracht.

Voor haar verzorging nam ik haar in huis, dat plaats biedt aan een verpleegkamer en genoeg gangen om achter de rollator weer te leren lopen. Vijf dagen na de beroerte kreeg ze een blaasontsteking. Dat brak haar een tweede keer. Een antibioticakuur deed de rest.

Ze was verward, kreeg nachtmerries, wist de kleinkinderen niet meer aan de juiste ouders te koppelen. Wij dachten aan beginnende dementie, het was delirium tremens, een bewustzijnsdaling wegens een organisch defect.

Eten, daar had ze geen zin meer in. We maakten bouillon. Mijn vrouw Johanna en ik namen ook een kop. Heerlijk. 'Je moet eens vaker een lichte beroerte krijgen, mam,' lachten we met z'n drieën.

Het ging bergafwaarts. Ze bleef in bed. Plassen en wassen gebeurde met hulp van ons. Moeders wegen zwaar. Je denkt ach een oma: makkelijk te verplaatsen - misverstand. Het kwam neer op gewichtheffen en ellebogen op de juiste plek zetten als ze van de toiletstoel terug in bed moet worden gemanoeuvreed.

Schets van de oefening.

'Recht voor het bed, ja toe maar, nu rustig de knie erop, goed zo, langzaam voorover nu, rechterelleboog plaatsen, lichaam langzaam draaien, nog meer kantelen ...' en toen zei ze in middenin haar worsteling: 'Epke Zonderland'.



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Bereikbaar
Zeer gewaardeerd

De uitgaansavond op de
Oude Markt in Enschede
liep ten einde. Mijn telefoon
ging: Henk.

Zoveel humor had ik in mijn leven niet van haar vernomen. Fijn dat je die beroerte gekregen hebt, mam, zo gaan we samen nog veel plezier beleven.

Omdat ze op haar zij lag, drupte er zo nu en dan speeksel uit haar mond. Ze had zakdoekjes nodig. Mijn moeder bezit kleine zakdoekjes van verfijnde stof, nog gekocht bij Budde in de Langestraat. Een waar genot om ze te strijken.

‘Ze zijn ook zo mooi gezoomd,’ beaamde mijn moeder goedkeurend, ‘Swan, hè.’ Verhip, ja: dat merk. Grote herinneringen aan sinterklaasavonden met het vaste cadeau Swan-zakdoekjes voor moeder en een paar leren handschoenen (glacées, wij zeiden ‘glazjees’) voor mijn vader.

Ze lust graag een kiwi. We sneden de vrucht in gemakkelijke stukjes, staken ze een voor een in haar mond, zij zei: ‘Ik ben een jonge merel.’

Op de akker voor het huis stond een witte reiger. In het kader van ons nieuwe bewustzijn zagen we alles en maakten mijn moeder er op opmerkzaam, ten einde haar bestaan wat op te fleuren. We hadden het zelf nog niet in de gaten: wij fleurden ons eigen bestaan op.

Wat zegt ze nu?

‘In Geret heb ik altijd een instrumentenmaker gezien.’

Geret is mijn jongste zoon. Instrumentenmaker? Hij zit in de horeca. Misschien heeft hij een gemankeerd leven geleid tot dusverre.

Mijn moeder was van een vlotte autorijder, fietser en tuinier geworden tot een 91-jarige bedlegerige patiënt, en op de moeilijke weg naar een draaglijk bestaan was ze van overgrootmoeder veranderd in een jonge merel. Wat stond ons nog meer aan leuke verrassingen te wachten? De zorgorganisaties leggen terecht de nadruk op het recht van de ouder wordende mens op behoud van een zo goed mogelijke ‘levenskwaliteit’, maar de hulpverleners (de kinderen of professionele hulp) krijgen ook een beloning. Eindelijk verlost van je eigen kleine wereld, eindelijk oog voor de merel en de reiger, de verborgen humor en een opmerkingsvermogen met observaties die je totaal niet had verwacht.

Naast beperking is er verruiming. Hoeveel lastiger de verzorging, des te meer flonkeren de juwelen die plotseling voor je snufferd opduiken. Je gaat het functioneren van het menselijk lichaam bestuderen, je leert je aan te passen en oog te hebben voor datgene dat zo lang buiten jouw blikveld om is gegaan.

Mijn ervaringen kwamen voort uit de ziekte van mijn moeder. Zou ik net zo enthousiast een vreemde vrouw op een toiletstoel tillen?

Het is zaak je over het helemaal niet huiveringwekkende heen zetten en dan gaat er weer een theater open met voorstellingen van een andere tederheid en onbekende humor. Het artistieke heiligdom van de schilder Lucien Freud wordt je deel. De vergezichten met witte reigers in volle vlucht van de Engelse televisiemaker David Attenborough krijg je gratis en voor niets vlak voor je huis over het voetlicht gebracht. Je dringt door tot het geheimzinnig spoken aan de rand van het leven, ver van de nuchtere jeugd. En met een beetje mazzel krijg je er een nummer van Toon Hermans bij.

Maaike de Vries

Een beetje anders eten en bewegen

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Maaïke de Vries is gepromoveerd gezondheidswetenschapper en werkt als Chef Zorg bij De Argumentenfabriek. Zij helpt organisaties in en om de zorg met het sneller en beter nemen van beslissingen en het maken van (strategisch) beleid.

Voeten gehuld in hardloopschoenen. Een stralend gezicht én energie voor tien. In oktober liep ze nog de halve marathon van Pisa. Daar passeerde ze een dame van ver in de zeventig. “En ik dacht alleen maar: als ik die leeftijd heb, wát zou ik ontzettend graag in jouw plaats daar lopen.” Maaïke de Vries (42), gezondheidswetenschapper en Chef Zorg bij de Argumentenfabriek is de verpersoonlijking van gezond leven.

Ze kookt vers, beschermt haar kinderen van 11 en 13 het liefst tegen fastfoodketens en schuwt de discussie met de school over gezonde lunches en traktaties niet - ‘háál die koeken nu eens uit de broodtrommels’ - . “Wat ik écht belangrijk vind is dat de school en ouders kinderen leren hoe ze voor zichzelf kunnen zorgen en maximaal gezond kunnen blijven. Met af en toe een colaatje is niets mis, als je bij het eten maar niet een anderhalve liter fles op tafel zet en leegdrinkt. Alles verbieden is wel heel radicaal. Er zijn ook momenten waarop je jezelf wilt troosten of verwennen. We moeten mensen de ruimte bieden om daar zelf keuzes in te maken.”

Voor De Vries is het maken van een gezonde keuze vanzelfsprekend. “Het voelt voor mij niet als: ik doe gezond, maar als: ik kies en het is gezond.” Anno 2014 hangt een deel van de tachtig à negentig miljard, die de Nederlandse gezondheidszorg kost, samen met wat we eten. “Hoe mooi zou het zijn als we ons niet alleen ziek kunnen eten, maar ook gezonder? Er zijn steeds meer voorbeelden dat voeding en bewegen de potentie hebben bepaalde medicijnen te vervangen. Hippocrates verkondigde 2300 jaar geleden al: ‘Laat voeding uw medicijn zijn en uw medicijn uw voeding.’ Voor ADHD, diabetes type II en psychische aandoeningen zijn bijvoorbeeld aanwijzingen dat goede voeding de behandeling ondersteunt en bij lichte en milde vormen van depressies is running therapie een goed alternatief. Laten we eten en bewegen een beetje anders doen, waardoor je een deel van de MRI's, onderzoeken en behandeling niet meer nodig hebt.”



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Helder
Zeer gewaardeerd

Gezond (kunnen) leven?
Vanzelfsprekend!

“Bewegen is activatie,” vervolgt De Vries die in het dagelijks leven ook hardlooptcoach is. “Ik kan echt blij worden van een verhaal over een verzorgingshuis waar bewegen een missie is, zoals de bewegingsfilosofie in Verpleeghuis Den Weeligenberg in Hillegom. Daar draait alles om het fitte brein. Op hometrainers opgesteld voor een filmwand, ‘fietsen’ (dementerende) bewoners door het leven buiten. Alles en iedereen komt voorbij: stad en platteland, mensen, kinderen, dieren, auto’s. En omdat ook kauwen bewegen is, namen ze in Hillegom afscheid van aardappelpuree. Briljant toch,” glundert De Vries. “Nóg belangrijker vind ik dat er verse producten op tafel komen en dat er samen mét bewoners (naar vermogen) wordt gekookt.” Kijkend naar haar eigen wensen voor de toekomst zegt ze: “Als ik, na een leven lang zelf koken niet ineens dagelijks afhankelijk zou worden van een voorgeprepareerde maaltijd.”

De verantwoordelijkheid voor gezonde voeding en bewegen ligt niet alleen bij de zorg, stelt De Vries. “Sterker nog, ik denk dat het probleem alles te maken heeft met de inrichting van de samenleving. De ontdekking van antibiotica betekende een doorbraak in de bestrijding van ziekteverwekkende bacteriën, maar de meest ernstige ziekten verdwenen door de aanleg van riolering en schoondrinkwatervoorzieningen. Op dit moment hangen zo’n 70% van de aandoeningen samen met onze ongezonde

leefstijl. Wanneer je bewegen en gezond eten tot norm verheft en kinderen laat opgroeien in een omgeving waar ze veilig buiten kunnen spelen, waar veel sportfaciliteiten zijn en gezond eten vanzelfsprekend is, kloppen minder mensen bij de zorg aan. Welvaartsziekten als cardiovasculaire aandoeningen, diabetes type II en obesitas zullen afnemen. In de Verenigde Staten loopt het aantal obese kinderen al terug. Dat heeft álles te maken met veranderde normen. Toen mijn moeder na de bevalling met een sigaret achter de kinderwagen liep, namen weinig mensen daar aanstoot aan. Nu ben je in zo’n situatie een redelijke paria. In de auto stappen met acht bier achter de kiezen? Dat doe je niet; we hebben een Bob. Roken in de trein of horeca? Bij wet verboden.”

Het is volgens De Vries belangrijk dat de ‘default’ - datgene wat we standaard doen - gezond wordt. “Dat het een keuze wordt, die goed voor ons is. Misschien moet in een restaurant een (vegetarisch) gerecht met veel groenten de standaard worden en Chiquita de hoofdsponsor van The Voice Kids.”

Voor de zorg ziet De Vries vooral een preventieve taak. “Voor alle mensen die een gezond en vitaal leven niet kunnen organiseren, moeten wij gezonde keuzes maken. Sterker nog: ik vind het een recht. Een recht dat ouders, professionals, Raden van Bestuur en cliëntenraden voor hen moeten bewaken.”

Douwe Draaisma

Mijn latere zelf

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland



Douwe Draaisma is een Nederlands psycholoog die gespecialiseerd is in de aard en mechanismen van het menselijk geheugen. Hij is hoogleraar in de geschiedenis van de psychologie aan de Rijksuniversiteit Groningen. Draaisma is de auteur van een aantal zeer succesvolle boeken die veelvuldig zijn vertaald. Met zijn 'Waarom het leven sneller gaat als je ouder wordt', won hij meerdere prijzen.



Scan de QR-code en beluister het fragment.

Ik pak een foto van mezelf toen ik een jaar of achttien was en kijk er een tijdje naar. Ik zit op een biels van een al jaren niet meer gebruikte spoorlijn, die met een wijde boog door de akkers in het noorden van Friesland naar Harlingen liep. De foto is gemaakt door mijn vriendinnetje. De eerste associaties passen nog bij waarom je foto's maakt: je geheugen een handje helpen. Oh ja, daar gingen we 's zondags vaak wandelen, zo zat mijn haar toen, zulke coltruien droeg ik. Maar al snel komen de associaties die óók bij foto's horen, er het negatief van vormen. Wat deden we eigenlijk later die dag? Waar liepen we over te praten? Hoe zat háár haar, had ze het opgestoken, hing het los? Hadden we de hond mee? Ik zou het werkelijk niet meer weten, het eerder en later van dat ene stilgezette moment is verdwenen. Foto's herinneren je aan hoeveel je bent vergeten.

Wat herinner ik me eigenlijk nog van wat er omging in die achttienjarige? Wat dacht ik, hoopte ik? Wat waren mijn aspiraties? Sommige auteurs van autobiografieën weten hun adolescentie binnenwereld overtuigend op te roepen. Het is alsof ze nog onbelemmerd toegang hebben tot de herinneringen, gevoelens en gedachten van toen. Maar geheugenpsychologen die dagboeken en brieven naast autobiografisch werk hebben gelegd, laten weten dat wat de zestigjarige zich van de twintigjarige herinnert in veel opzichten een onbeholpen reconstructie is, een bedrieglijke poging een beleavingswereld op te roepen die in die vorm allang niet meer bestaat. Misschien moeten we een voorbeeld nemen aan Günter Grass, die in zijn autobiografie 'De rokken van de ui' over zijn vroegere zelf in de derde persoon schreef. De Günter van achttien was hem vreemd geworden. Wat je op latere leeftijd op kunt roepen, in het beste geval, zijn geen herinneringen, maar herinneringen aan herinneringen.



Persoonlijk
Zeer gewaardeerd

Wat foto's doen:
me herinneren aan
wat ik allemaal
ben vergeten.

Douwe Draaisma

Herinneringen verhouden zich tot het verleden als verwachtingen tot de toekomst. Wat voor voorstelling had ik als achttienjarige van het leven dat voor mij lag? Ik weet, dat ik hoopte dat mijn vriendin en ik bij elkaar zouden blijven en dat is gebeurd. Maar voor de rest zou zo goed als niets van mijn huidige leven, nu ik zestig ben, voorspeld kunnen worden uit de achttienjarige van destijds. Op die leeftijd zit er nog zoveel speling in het leven: de vrienden die je nog zult maken, een studie die je gaat kiezen, het werk waar je in terecht komt, er is nog zoveel toeval – ‘als ik toen die en die niet was tegengekomen’ – dat iedere projectie vanuit je toenmalige talenten en tekortkomingen lijkt op de weersverwachting over dertig dagen.

Lijkt het maar zo of neemt die speling bij het ouder worden af? De meeste van mijn vrienden ken ik al heel lang, er zijn de afgelopen twintig jaar weinig nieuwe bijgekomen. Ik doceer en schrijf en doe dat al zo’n dertig jaar, ik woon al veertig jaar in dezelfde stad, al heel lang in hetzelfde huis. Waar de zestiger – en vast niet alleen deze zestiger – zich zorgen over maakt is een nieuw soort speling. De goede twintig jaar, waar ik van actuarissen nog op mag hopen, zijn statistisch gesproken ook jaren

van achteruitgang, verval, aftakeling, kwalen. Je weet alleen niet van welke kant het gevaar dreigt. Je geheugen? Je organen? Je motoriek? Je ogen, je gehoor? Je kunt je teweer stellen, in bedreigingen uitdagingen zien, in dit cahier zijn daar voorbeelden van te vinden. Vast verhuizen naar een woning waarin je je langer zelf kunt redden? Een gemeenschap vormen waarin je elkaar kunt helpen? Helemaal machteloos ben je niet en je hoeft de ongemakken van de ouderdom ook niet in gelatenheid af te wachten. Maar wat blijft is het gevoel in een fase van je leven te zijn beland waarin je belaagd wordt, op je hoede moet zijn.

Ik zag Nelleke Noordervliet in een tv-programma ooit ontroerd raken door een foto van zichzelf toen ze een jaar of twaalf was. Ze had te doen met dat meisje, ze oogde zo spichtig en schuw, het riep bij haar het verlangen op een arm om haar heen te slaan, haar toe te spreken, gerust te stellen: “het komt wel goed met jou.” Het besef dat dit niet kan roept een gevoel van weemoed op, alsof het anders had moeten zijn. Het is hetzelfde gevoel dat me kan bevangen als ik bedenk hoe weinig ik nu, als zestiger, kan doen voor de tachtiger die ik misschien ooit zal zijn.

Gijs de Vries

Stel een EHBO-cursus verplicht

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Gijs de Vries studeerde Rechten aan de Universiteit Utrecht. Na verschillende functies in zorgorganisaties was hij in 2007 Managing Partner van EY Advisory in België/Nederland en lid van het EMEIA Advisory Leadership Team. Hij was half 2008 lid van de Raad van Bestuur EY. Sinds 1 januari 2014 is De Vries Algemeen Directeur van het Nederlandse Rode Kruis (NRK).

Vrijwilligheid is de kern van het bestaan voor het Nederlandse Rode Kruis. “Elke dag zetten 34.000 mensen in Nederland zich vrijwillig voor ons in en leveren ze hulp.” Algemeen directeur Gijs de Vries: “Vrijwilligheid hoort tot onze grondbeginselen. Net als menslievendheid, onpartijdigheid, neutraliteit, onafhankelijkheid, eenheid en algemeenheid.”

De Vries (55) is trots op het Nederlandse Rode Kruis. Sinds begin 2014 geeft hij leiding aan de organisatie “met het rode hart,” zoals hij het uitdrukt. “Onze beginselen raken mensen in hun hart. Ze geven kracht. Daarvoor kom je in beweging. Daar word je warm van. Dat straalt je uit naar anderen.”

Als vanzelfsprekend wijst hij op de zeven grondbeginselen die ingelijst aan de muur van zijn kantoor hangen. Deze uitgangspunten, zegt hij, zijn “in de genen van de organisatie verankerd.” Ook zijn eigen visie op de wereld is erop gestoeld.

De Vries komt uit de zorgsector. En net als de zorg bevindt het Rode Kruis zich in een overgang. Er wordt teruggegrepen op de kerntaak: noodhulp. “Wij helpen mensen in noodsituaties op te krabbelen en zelf hun leven weer op te pakken. Dat is ons bestaansrecht. Zo zijn we ooit begonnen onder Henri Dunant.” Door deze heroriëntatie worden er taken afgestoten en gaan vrijwilligers anders werken.

Wat verandert er? “Met nieuwe activiteiten richten we ons erop mensen zelfredzaam te maken. We spelen in op kennis en ervaring. En we zorgen ervoor dat onze vrijwilligers zichzelf sterker maken.” Uiteraard kan deze omwenteling niet van bovenaf worden afgedwongen. “Ook bij ons moeten de mensen zelf in beweging komen.”

De Vries is ervan overtuigd dat de zorgsector veel kan leren van de onbaatzuchtige en bindende principes waarmee het Rode Kruis wereldwijd 13 miljoen vrijwilligers weet te inspireren. Hij kan zich voorstellen dat het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en grote zorginstellingen, zoals Espria, zich de uitgangspunten van de 146 jaar oude internationale hulporganisatie eigen maken. “Als dat in je genen zit, zet het mensen in beweging.”



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Onvoor-
waardelijk
Zeer gewaardeerd

Swung aan gewaardeerde
Grondbeginselen
voor Espria
Gijs de Vries

Hij wijst erop dat het Rode Kruis zich ziet als een 'beweging' die is opgericht om mensen te helpen. Ook de zorgsector is er voor de mensen. "Het zou 'geweldig' zijn," zegt hij, "als het staatssecretaris Martin van Rijn van VWS lukt om 'een aansprekende gemeenschappelijke taal te ontwikkelen en net zo'n beweging op gang te krijgen.'"

Met klem pleit De Vries voor een akkoord waarmee uiteindelijk het 'gestolde wantrouwen' in de zorg wordt overwonnen. Met welk doel? "Zodat iedereen het vanzelfsprekend vindt om op te komen voor zijn moeder, vader of hulpbehoevende kind en niet automatisch duurbetaalde zorg inroept."

Elke instelling in de langdurige zorg kan zich achter deze zorgcoalitie scharen. "Maak er een brigade van die elkaar bevrucht. Mobiliseer netwerken om met bepaalde groepen patiënten voortgang te boeken. Stoot activiteiten af, zet met elkaar het vergrootglas op echte vernieuwing aan de basis. Dat hoort bij het spel om de sector in beweging te krijgen."

Nog mooier is het als Espria "de zaken net zo weet te formuleren zoals wij dat met onze grondbeginselen hebben gedaan." De vanzelfsprekendheid voorbij, dat waarderen medewerkers en klanten. "Zo mobiliseer je zelfredzaamheid." Hij bedoelt: Laat Espria het voortouw nemen en coalities sluiten met andere zorgorganisaties en belanghebbenden. Dan wordt de zorgsector een voorbeeld voor de samenleving.

Een aantal activiteiten van het Rode Kruis heeft inmiddels zelfredzaamheid als motto. Neem de contactcirkel: een vrijwilliger helpt een groepje van tien tot vijftien mensen een dagelijkse belcirkel op te zetten om te kijken of alles nog goed gaat. Een ander initiatief is te inventariseren welke risico's ouderen in hun huis en daarbuiten lopen, bijvoorbeeld bij valincidenten. Ook hier ligt samenwerking met zorginstellingen voor de hand.

De Vries onderscheidt tussen een kleine noodsituatie in het huis van een oudere en een grote noodsituatie zoals een overstroming, een ontploffing of een flinke uitslaande brand. "Alles is van tijdelijke aard. Zodra mensen weer zelfredzaam zijn en voldoende daarin zijn begeleid, gaan zij weer zelf aan de slag. Dat moet de zorg ook doen."

De hulporganisatie wil een baken zijn. "Wij hebben de vrijwilligers. Zij kunnen mensen die tussen de wal en het schip dreigen te raken perspectief bieden door ze te betrekken bij allerlei activiteiten." Mooie dingen doen om mensen behulpzaam te zijn in moeilijke tijden? "Ons motto is: 'In tijden van nood staat niemand alleen'. Niet slechts ver weg, in Kiev of Syrië, maar ook om de hoek. Dichtbij."

Gijs de Vries heeft nog een suggestie. "Laat iedereen van jongs af aan zijn eigen verantwoordelijkheid nemen door op anderen te letten en hulp te geven zodra dat nodig is." Hoe dan? "Stel een EHBO-cursus verplicht. Niet pas bij het rijbewijs, maar al op de lagere school." Een kaart, polsbandjes, stickers voor hardlopers: hij heeft overal aan gedacht. Nu nog een financier vinden.



11.12

Fijn om het nog even
na te lezen



14.05

En als je ermee bezig gaat,
dan snap je het gelijk



Meedoen
Zeer gewaardeerd

18.15

Zo fijn om het dan weer
te weten, waarom

Ruben van Zwieten

Iedere dag opnieuw tot de kern van het leven komen

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Ruben van Zwieten studeerde theologie en rechten in Leiden, was jarenlang president van studentvereniging Minerva. Zette tijdens zijn studie een recruitmentbureau op bij de Rabobank, was predikant in de Thomaskerk en de St. Zingeving Zuidas en is nu directeur, oprichter van De Nieuwe Poort.

Heen en weer snellende koffertjes - het straatbeeld op de Zuidas - vormen een contrast met de serene sfeer in De Nieuwe Poort, waar het bedrijf Zingeving Zuidas van ondernemer én dominee Ruben van Zwieten zetelt. Hier dartelt pianomuziek uit de luidsprekers en rust de hand van Van Zwieten (30) even op de schouders van gesprekspartners. In zijn werk en preken werpt hij vooral humanistische thema's op die iedereen aangaan. "De bijbel is voor mij geen waarheid, maar gebruik ik als literatuur om het (kwetsbare) leven te begrijpen."

Conciërge worden van je eigen spullen en daarmee je hart uitleveren aan eigendommen versus je op tijd realiseren waar je je hart werkelijk aan zou moeten ophangen.

"Mijn laatste preek in de Thomaskerk ging hierover. Het is de lineaire economie. Spullen praten niet terug, spullen leggen geen arm om je heen, spullen vegen de tranen niet van je gezicht. Relaties doen dat wel." Komen we op het punt van de robotisering van de zorg. Slecht idee? "Niet per se. Als je de balans maar goed bewaakt tussen efficiëntie en waarachtig menselijk contact. Empathie moet gewekt én uitgeleefd worden." Hier en nu als het aan Van Zwieten ligt. "Ik ben geen man van het 'hierna nogmaals'. Stof tot stof, aarde tot aarde. Geen tweede kans: u wil geschiede in de hemel als ook op de aarde. Om met Reve te spreken: 'Zeg dat koninkrijk, wordt dat nog wat?' Dat is niet een soort belofte hierna. Maar dat is wat het hier en nu is."



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Toegankelijk
Zeer gewaardeerd

Ik hou van jou
Hou jij van wat niet kan
Ik hou van wat zou
Jij van wat is
Hou jij van mij
Ik hou van jou

De ouderen van dagen zullen vrucht dragen en zij zullen als ciders van de libanon nog groener worden en nog frisser.

“Het lijkt een volstrekt idioot idee, want de wereld van de realiteit is: ouderdom komt met gebreken. Maar de droom is: zolang je plannen hebt, relaties kan houden en ondernemend bezig blijft, is er toekomst. We hebben in dit huis reflectiegroepen: tafels van twaalf heten die. Eén voor studenten, één voor senioren. Voor beide luidt de slogan: ‘De toekomst ligt open.’” Denkend aan zijn eigen oude dag, gelooft hij in de liberal arts. “Je traint je geest door je leven lang de vrije kunst te beoefenen: de fitness voor de geest ligt in het jezelf blijven onderrichten in taal, muziek en empathie. Dat houdt de toekomst open.”

‘5 jarenplan. Ik hou van jou, hou jij van wat niet kan, ik hou van wat zou, jij van wat is, hou jij van mij, ik hou van jou.’
Herman de Coninck.

“Gedichten en verhalen hebben in het leven een functie. Ouder worden is niet alleen maar lineair van de wieg tot het graf, het is iedere dag opnieuw tot de kern van het leven komen. En dat zit dan toch ergens in liefde, vriendschap en ontmoetingen. Ontmoetingen zijn gecentreerd rond levensverhalen. Op dit vlak kunnen we veel van ouderen leren. Wat beslissende momenten waren, bepalende ontmoetingen en wie hun leermeesters waren. De diversiteit in generaties, maar ook in culturen is een groot goed. Neem Shariff die hier werkt, hij komt uit Liberia. Na drie keer doorvragen blijkt dat zijn kinderen en vrouw voor zijn ogen zijn doodgeschoten. Dat bedoel ik met tot de kern komen.”

Voor je het weet heb je een date!

“Dat is onze Valentijnactiviteit. 150 ouderen tussen 60 en 90 jaar worden op date genomen door 150 jongeren van 25 tot 35 jaar. Met als doel het kind en de creativiteit in de jong professional wakker kussen. De jongeren zijn aanvankelijk sceptisch. ‘Pffff... moet dat op mijn vrije zaterdag?’ Na afloop zijn ze verrast. Ze ontdekken dat deze ‘klagende bejaarden’ mensen zijn met een bijzonder levensverhaal. Kwiek en levendig van geest ook, getuige de volgende situatie. Op het podium, gescheiden door een blind-date-kamerscherm, zegt een van de oudere dames: ‘Nou, doet u mij maar diegene die zo opschept over zijn leaseauto, als-ie mij maar Excel leert.’” Ook ouderen stelden hun vertekende beeld bij. Met een krakende vrouwenstem imiteert Van Zwieten: “Ik dacht dat die yuppen alleen nog maar bezig zijn met hun scherm. Maar ze doen wel degelijk belangrijke dingen hoor.”

De rijke man en de arme lazarus (lucas 16)

“De ontmoeting tussen jong en oud doet denken aan deze Bijbelse figuren. De bedelaar, Lazarus (de helper), ziek en hongerig, die verguist wordt door zijn omgeving. De rijke man die hem links laat liggen. Kortom: de helper had hulp nodig. Of niet? Was de rijke hier de arme stakker? Moest hij worden geholpen om betekenis aan zijn leven te geven? Want van hard werken en veel bezitten, kun je je authentieke ik kwijtraken. Dat komt er op zo’n Valentijnsdag ook uit. Is de jonge yup degene die de oude eenzame uit zijn isolement trekt en een mooie dag bezorgt? Ja en ook weer nee. Want ook ‘het oudje’ geeft je een realiteitscheck, een smack in your face. Ik zou tegen iedereen die in de zorg werkt willen zeggen: wees blij dat je een opdracht hebt, een roeping. U zorgt voor beschaving in dit land.”

Andrée van Es

Mantelzorg hoort bij het leven

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Andrée van Es is een Nederlands politica. In 2010 werd ze wethouder in Amsterdam voor Groenlinks. Eerder was zij namens de Pacifistisch-Socialistische Partij (PSP) en GroenLinks lid van de Tweede Kamer.

Andrée van Es zit vol verhalen. De moeder van een tante, vertelt ze, was ver in de 80 en deed nog altijd vrijwilligerswerk, vooral mantelzorg bij ouderen. “Zij zei steevast: ‘Die oudjes kunnen dat niet zelf. Ik moet ze helpen.’ Hilarisch. In onze ogen was zij stokoud en had ook zij zorg en hulp nodig.”

“Deze vrouw slikte per dag wel zes aspirientjes. ‘Preventief,’ zei ze. Pillen nam ze in één klap, dat was makkelijker. Zij bleef voor ouderen zorgen, zelfs toen ze veel ouder was dan de mensen voor wie zij zorgde. Daaraan zie je, hoe moeilijk het is om algemene uitspraken te doen over thuiszorg, mantelzorg of mantelhulp. Omdat dit per persoon verschilt.”

Van Es (61) is wethouder Werk, Inkomen, Participatie en Emancipatie in Amsterdam. Haar generatie is vitaal, veel van haar leeftijdgenoten zullen langer moeten werken. Dit geldt ook voor haar.

Mensen die meer met hun hoofd werken, willen na hun zestigste of zevenenzestigste eerder doorwerken, weet zij. “Bij een burgemeester, rechter of leraar was de pensioengerechtigde leeftijd al 70. Dat kon je volhouden. Maar als je altijd lichamelijk zwaar werk hebt gedaan, zoals een stratenmaker, dan trek je dat beroep op je vijfenveertigste niet meer.”

Werken heeft betekenis. “Zelf je inkomen verdienen. Maar ook in termen van geluk, welzijn, gezondheid.” Betekent actief blijven dat iedereen tot op hoge leeftijd betaald werk doet? “Het gaat erom dat er iets van je wordt verwacht. En dat je moet leveren. Dat is prettig, gezond en goed voor de samenleving.”

Voor ouderen wordt vrijwilligerswerk dus meer dan vanzelfsprekend. “Je leeft ontspannender, hebt meer tijd en energie. Verplichtingen, hobby’s: prima, maar maak ook eens een wandelingetje met iemand in een rolstoel, of help mee in het restaurant van een zorginstelling. Waarom niet?”



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Dichtbij
Zeer gewaardeerd

Als we onszelf altijd
bewust blijven van de
verbindingen - tussen generaties -
tussen buren - tussen vrienden,
blijven we altijd voor
elkaar zorgen

Andrée van Es

Van Es: "Werken maakt het leuker, al komt het niet vanzelf. Als je thuis blijft afwachten, gebeurt het niet. Je moet erop uit, om je heen willen kijken: 'Wat is er in de samenleving nodig? Wat kan ik de samenleving geven?' Dat is een belangrijk levensmotto."

Wanneer dat niet goed wordt georganiseerd, dan kunnen jongere vrouwen aan het kortste eind trekken. "Zij willen graag betaald werken, maar het is al een helse klus voor ze om voor hun kinderen te zorgen. Bovendien worden zij extra belast doordat ze ook hoofdverantwoordelijk zijn voor de mantelzorg."

Sinds een jaar of tien zorgen haar zus en zij voor hun hoogbejaarde moeder van 91 die in Den Haag woont. "Dat hoort bij het leven. Het tekent de verbindingen die je hebt, in vriendschappen of binnen de familie."

Ze noemt het 'onzin' dat deze bezigheden allemaal geprofessionaliseerd moeten worden, of dat iemand geen zorg wil geven aan zijn moeder. "In zo'n geval zou ik slechts verdriet of afstand voelen. Dan verbreek je de verbindingen."

Haar moeder woont zelfstandig in een flat van een zorgcentrum waar ze ook thuiszorg krijgt. 's Ochtends wordt zij geholpen met aankleden, 's avonds met naar bed gaan.

"Zo redden we het. Er is een balans. Als ze niet bedlegerig wordt, kan zij zo een heel eind komen. Ik neem een maaltijd mee en zij kan die in de magnetron zetten."

Bij haar moeder werken Antilliaanse, Marokkaanse en Surinaamse vrouwen. "Ze vindt dat fantastisch. Toen mijn vader nog leefde, kregen ze thuiszorg van hindoestaanse vrouwen. Ze hoorden dingen die ze nog nooit hadden gehoord. Zo bleven ze bij de tijd. Wakker."

Vooraf jonge vrouwen uit de migrantenwereld kiezen voor de zorg. "Deze vrouwen willen soms niet bij mannen werken. Ik ben er mild in naar de patiënt. Maar medewerkers zullen dat, zo nodig stapsgewijs, wel moeten leren. Ook mijn eigen moeder wil niet door een man worden uitgekleeft. Zij wil niet dat ik haar voor 100 procent verzorg. Zelfs tussen moeder en dochter is er een intimiteitsgrens die je niet permanent mag overschrijden."

Wat haar inspireert? "Omgaan met jonge mensen." Ook daarom spant Andrée van Es zich in, dat vrouwen die als huishoudelijke hulp in de zorg zijn begonnen, een vervolgopleiding kunnen doen. "Wij proberen ze een perspectief te bieden. Mobiliteit van zorg tot zorg. Een treetje hoger naar de thuiszorg. Want straks hebben we deze vrouwen hard nodig."

Hugo Priemus

Zelfstandig wonen tot de pijngrens

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Hugo Priemus (1942) was hoogleraar volkshuisvesting van 1977 tot 2003 aan de TU Delft. Sinds 2003 is hij hoogleraar Systeeminnovatie Ruimtelijke Ontwikkeling. Van 2003 tot 2007 was hij tevens decaan van de faculteit Techniek, Bestuur en Management van de TU Delft.

Binnenkort hoop ik mijn 72ste verjaardag te vieren. Ik voel me steeds meer onderdeel van de vergrijzing. In mijn geval is het overigens meer een verkaling. Mijn vrouw en ik, dit jaar vijftig jaar getrouwd, mogen ons verheugen in een goede gezondheid. Dus het spreekt vanzelf dat we denken in termen van zelfstandig wonen. Als het even kan in het huis dat we in 1965 kochten en waar we sindsdien met groot plezier hebben gewoond. Onze dochter (1966) en zoon (1968) groeiden er op. Toen zij achttien jaar oud waren, vlogen ze uit naar de stad waar zij gingen studeren. Ook in de empty nest fase is ruimte in de woning een plezierig kenmerk, al was het maar omdat je steeds meer spullen krijgt en er steeds vaker wordt gelogeed.

Bovendien wonen we in een straat met allemaal aardige, honkvaste straatgenoten, die elk jaar op 3 oktober een hutspotmaaltijd produceren en buiten consumeren, in de zomer jeu-de-boules-wedstrijden organiseren op onze eigen baan en twee leesclubs bemensen. Hoewel we ver van Twente wonen, is naoberschap hier heel gewoon. Sociologen zouden een hoog niveau van sociaal kapitaal constateren. Dat willen we allemaal zo houden, zo lang het kan.

Na mijn emeritaat in 2007 vestigde ik mij als zzp'er. Dit alles stelt mij in staat om adviesactiviteiten te blijven vervullen op het terrein van wonen, bouwen, ruimtelijk beleid, grondbeleid en infrastructuur, in combinatie met lezingen en nationale en internationale publicaties. Dit pakket bezigheden houdt mij full-time bezig. Mijn productiviteit is flink toegenomen, want ik vergader sinds 2007 nauwelijks meer. Dat kan ik iedereen aanbevelen.

Aan Hans Becker, destijds de actieve directeur van wooncentra van Humanitas, werd eens de vraag gesteld: 'Hoe ver moet je gaan met het bevorderen van zelfstandig wonen?'. Het antwoord was (met een brede glimlach): 'Tot de pijngrens'. Zelfbeschikking is iets wat bij iedereen de allerhoogste prioriteit heeft. En als het wat lastiger wordt, dan kunnen burens en straatgenoten voor elkaar inspringen. En onze financiële situatie stelt ons in staat om betaalde hulp te mobiliseren, als dat nodig zou zijn. Dat is onze inzet. Ik denk: de inzet van iedereen die dat kan en die de kans krijgt ...



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Geregeld
Zeer gewaardeerd

Zelfbeschikking heeft ook bij mij de hoogste prioriteit.
Hoever moet je gaan: Tot de pijngrens.

Hugo Priemus

Af en toe kijk ik terug. Ik realiseer mij dat ik van 1973 tot 1978 lid was van de Centrale Commissie voor de Bejaardenoorden. Als dertiger kwam ik zo al vroeg terecht in de wereld van klassieke ouderenzorg. We streden toen nog om het behoud van de 7%-norm: voor 7% van alle mensen ouder dan 65 jaar moest er een 'bed' in een verzorgingstehuis beschikbaar zijn. Dit is al weer lang geleden.

Demografen melden dat de helft van de meisjes die nu worden geboren, ouder worden dan 100 jaar. Van de jongens is het aandeel ongeveer een derde. Tegen deze ontwikkeling was de 7%-norm niet bestand. Nog minder was deze norm bestand tegen actuele sociaal-culturele veranderingen: veel meer dan vroeger willen we zelf kiezen en zelf over ons lot beschikken. Daar zorgt de staat niet voor en ook niet een institutie, maar dat regelen we zelf, alleen en met anderen. De civil society boekt terreinwinst, zeker in de latere levensfasen. De informele sector en de marktsector zullen vanzelfsprekend voor ondersteuning en zorg in en bij de woning zorgen, als ouderen dat willen.

Natuurlijk blijven er zorgzwaartepakketten bestaan, waarbij het onvermijdelijk is dat de zelfstandigheid van het individu wordt beperkt: er blijven verpleegtehuizen, ziekenhuizen en er blijven hospices.

Inzake de verzorgingstehuizen doet zich een welbekend dilemma voor tussen korte en lange termijn. Op de korte termijn dreigt leegstand doordat er onvoldoende gegadigden zijn met een voldoende zwaar zorgzwaartepakket. De organisaties die de verzorgingstehuizen exploiteren, voelen zich in veel gevallen gedwongen om het tehuis geheel te ontruimen en te slopen of een andere bestemming te geven. Dat impliceert een gedwongen verhuizing voor kwetsbare ouderen, die vaak de grootste moeite hebben om te aarden op een andere locatie. Door de doorgaande vergrijzing en verzilvering neemt de behoefte aan plaatsen in verzorgingshuizen weer toe. Wat we op korte termijn aan plaatsen in verzorgingstehuizen overhouden, komen we op wat langere termijn juist tekort. In het algemeen is het dringend gewenst dat gedwongen uitplaatsingen uit verzorgingstehuizen zoveel mogelijk worden voorkomen en dat – vaak via kwaliteitsverbeteringen in bestaande tehuizen – er voldoende kwalitatief hoogwaardige plaatsen beschikbaar zijn in de periode tussen de korte en de lange termijn.

De grenzen tussen intramuraal naar extramuraal zullen blijven verschuiven van intra naar extra, mede dankzij technologische innovaties, ICT-ontwikkelingen en sociale vitalisering. Waar de grenzen liggen zullen we opnieuw moeten ontdekken. In elk geval zullen de grenzen dynamisch zijn: de pijngrens blijft verschuiven, van institutie naar woning en woonomgeving.

Marieke Schuurmans

Oud zijn en grenzen blijven verleggen

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Marieke Schuurmans is hoogleraar Verplegingswetenschap aan de Universiteit Utrecht en lector Ouderenzorg binnen het lectoraat Chronisch zieken van de Hogeschool Utrecht. Schuurmans – ooit begonnen als verpleegkundige – ontwikkelde de Delirium Observatie Screening-schaal (DOS). In 2011 was zij jurylid tijdens de Nursing Challenge. Schuurmans is per 1 oktober 2013 benoemd tot Chief Nursing Officer (CNO). De CNO is de belangrijkste adviseur van de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport waar het gaat om verpleegkundigen.

Marieke Schuurmans, lector ouderenzorg aan de Hogeschool Utrecht en hoogleraar Verplegingswetenschap aan de Universiteit Utrecht wenst een samenleving waarin oudere mensen - ondanks chronische aandoeningen - zo lang mogelijk zelfstandig blijven en zich blijven ontwikkelen. "Ge-wel-dig als ik lees dat een wielrenner zijn werelduurrecord verbreekt in de categorie 100-plus."

Zo'n bericht deelt ze enthousiast met de wereld via haar twitteraccount: 'Mooi: Oud zijn en grenzen blijven verleggen: 102-jarige fransman verbetert eigen wereldrecord.' Ze twittert vooral zakelijk - op de schaarse momenten dat ze rept over privé zaken gaat het over muziek: "Ik ben gek op opera." Maar het gros van haar tweets hebben één centraal thema: ouderen(zorg). Verhalen over mensen die op late leeftijd dergelijke prestaties neerzetten, vindt ze inspirerend. "Ik heb fotoboeken vol met mensen die op hoge leeftijd bijzondere dingen doen. Blader ik die boeken door, dan valt op: leeftijd zegt eigenlijk zó weinig."

"We zijn in de zorg van oudsher gewend te handelen volgens vaste patronen," verklaart Schuurmans (49) de heersende kijk op leeftijd. "Bij opname in een ziekenhuis weten we naam, indicatie en leeftijd. Maar wat zegt dat eigenlijk over iemand? De één is al 'oud' op zijn 70e omdat hij hele dagen thuis zit en zich niet meer ontwikkelt, terwijl iemand van 85 jaar nog enorm vitaal is en volop in het leven kan staan door alle activiteiten die hij of zij onderneemt. Sporten, oppassen op de kleinkinderen of vluchtelingen Nederlands leren." 'Zorgen voor elkaar'. Ze vindt het een groot, solidair goed dat we in Nederland hebben. "Maar het adagium dat je voor wie oud is moet zorgen, is achterhaald." Met een glimlach vertelt ze over de zuster die in de jaren zestig twee keer per week bij een oudere de rug kwam wassen. "Niet omdat diegene dat niet kon, maar gewoon omdat ze 'oud' was." En dan ernstiger: "Realiteit is dat het gedachtengoed verworpen is tot een self fulfilling prophecy: niet alleen professionals zien de mogelijkheden van ouderen niet, maar ook veel ouderen zien het potentieel in zichzelf niet meer."



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Zelf doen
Zeer gewaardeerd

Mijn motto: focus op mogelijkheden
i.p.v. op beperkingen

Marieke Schuurmans

Schuurmans wenst dat er meer gelijkwaardigheid in de samenleving ontstaat. Dat de zorgverlener - ook al ben je 70-plus - vraagt naar jouw verwachtingen, naar je wensen en doelen. Dat oude mensen gewoon bij de samenleving horen, dat ze niet enkel als zorg gezien worden maar ook als bron. Zoals John F. Kennedy ooit zei: 'Vraag niet wat je land voor jou kan doen, vraag wat jij voor je land kan doen.' Een pleidooi voor zelfmanagement dus? "Ja, maar niet te verwarren met: zoek-het-zelf-maar-uit," benadrukt Schuurmans. Ze reageerde onlangs op UMC-voorzitter Jan Kimpen die na een werkbezoek bij Ikea twitterde dat we veel van de woongigant konden leren. Waarop Schuurmans direct reageerde met: '@Jankimpen: hoop dat de gezondheidszorg geen IKEA wordt met leidend principe: doe het zelf, maar niet hier.' "Grappig detail is dat ik Ikea vaak aanhaal in lezingen. 'Komt u d'r niet uit? Daar liggen de onderdelen.' Ikea handelt vanuit de 'one size fits all' gedachte. Dat is het tegenovergestelde van wat we willen. Gelukkig zijn er steeds meer mooie voorbeelden van maatwerk, met personalized medicine als trendsetter. 'Opdat niet iedereen hetzelfde reageert.' Trek zo'n ontwikkeling door naar behandeling," adviseert ze. "Laat iemand bijvoorbeeld bij opname in een ziekenhuis een recente actiefoto meenemen. Dan zie je namelijk direct dat

de patiënt een leven naast het ziekenhuis heeft en twee weken geleden nog zwetend in de sportschool stond, de bomen snoeide of speelde met de kleinkinderen. Zo'n plaat vertelt álles."

"Weet je, veel 'zorgproblemen' die we als zodanig bestempelen, zijn feitelijk geen problemen van de zorg," besluit Schuurmans. "In mijn buurt - een wijk met een hoge populatie ouderen - is drie jaar geleden een Spar failliet gegaan. Sindsdien moeten bewoners naar Albert Heijn een eind verderop. Realiteit is dat veel ouderen nu de boodschappen bestellen via ah.nl of de (klein)kinderen op pad sturen. Ik durf de stelling aan dat de gezondheidszorgvraag, met het wegvallen van deze buurtsuper, is toegenomen. Want de Spar bevorderde hun sociale interactie, dagelijkse beweging en zelfredzaamheid." Schuurmans ruikt kansen voor gemeenten die met woonzorgzones en beweegtuinen mensen minder zorgafhankelijk maken. Het doet haar denken aan een artikel dat ze in de jaren tachtig las: 'Bepaalt de afhankelijkheid van de patiënt het werk van verpleegkundigen, of bepaalt het werk van verpleegkundigen de afhankelijkheid van de patiënt?' "Dat is hét dilemma van de zorg, waar ik mijn studenten altijd op zal blijven wijzen."

Wouter van Ewijk

Lever een extra inspanning

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Wouter van Ewijk studeerde in 1977 af als arts aan de VU en in 1982 als psychiater, kwam al snel in bestuurlijke en directiefuncties terecht, onder meer bij GGD (de rijdende psychiater), het psychiatrisch ziekenhuis Vogelenzang en daarna in enkele andere GGZinstellingen. Was een kleine vijf jaar bestuurder van het VUmc en is sinds een klein jaar bestuurder bij De Forensische Zorgspecialisten.

In Nederland worden levenservaring, wijsheid en de rijpheid van ouderen onvoldoende gewaardeerd. Dit constateert psychiater Wouter van Ewijk. Hij zegt het met een lichte teleurstelling in zijn stem: "Ouderen worden op enig moment afgeserveerd. Daarna hebben ze weinig meer in te brengen."

Amerikanen, zegt hij, pakken dat anders aan. In de Verenigde Staten tel je boven de zestig gewoon mee. Van Ewijk: "Er wordt niet krampachtig gedaan als mensen van 80 jaar nog werken." In de VS is het een aanbeveling als iemand tegenslag heeft gehad of zijn baan is kwijtgeraakt. "Je hebt dan iets te vertellen over wat je hebt meegemaakt. Daar kan een ander wat van opsteken."

In Nederland is zo iemand 'meteen besmet.' Ervaring en levenslessen tellen amper mee: eens de klos, altijd de klos, zo lijkt het. "Bij ons ben je boven de 60 nog steeds de sigaar. Je krijgt bijna nergens meer een baan. Intussen oogst je het verwijt dat je van de 'verwende' samenleving bent."

Van Ewijk (61) is bestuursvoorzitter bij De Forensische Zorgspecialisten in Utrecht; tot 2012 was hij bestuurder in het VUmc te Amsterdam, daarvoor bij GGZ inGeest. Langer doorwerken, bedoelt hij, is onvermijdelijk, ook in Nederland. Al moet er de komende zes tot tien jaar veel gebeuren om dat doel te bereiken.

Volgens Van Ewijk dient ook het beeld van de psychiatrie te 'kantelen'. Want hoe meer ouderen erbij komen, hoe groter het aantal psychiatrische patiënten wordt. "Een op de vier Nederlanders heeft te maken met psychische problemen, zelf of in zijn omgeving. De psychiatrie kan hier veel aan doen. Intussen wordt er gedaan alsof psychiatrische hulp alleen maar geld kost."



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Aandacht
Zeer gewaardeerd

Reken maar alleen aan
men dan is ook meeliving,
Als we u toelaten

Daarnaast moet de behandeling voor tbs almaar korter worden. “Lastig, omdat al die psychiatrische patiënten het ziekenhuis uit moeten.” Waar kunnen zij terecht? Van Ewijk, fronsend: “Mensen verdienen een plek in de maatschappij. Als de tolerantie in de samenleving niet groter wordt, heb je echt een moeilijk verhaal. Je kunt veel zeggen over mantelzorg en de participatiesamenleving, maar wat moet je als er niets te participeren valt?”

Zijn analytische geest is de illusies voorbij. Hij weet dat veel groepen langs elkaar heen leven. Wie met pensioen gaat, kan op de kleinkinderen letten, stelt hij. “Dat is standaard. Maar als iemand geen kinderen heeft? En wat doe je als je niet kunt rouwen wanneer je echtgenote overlijdt? Hoe gaan wij daar mee om?”

De bejegening van tegenslag en leed mag van hem beter en menselijker worden. “Dan moet de maatschappij daar wel ontvankelijk voor zijn. Zo hebben wij jarenlang niet geleefd. We zijn eraan gewend nauwelijks op elkaar te letten.”

Wat is zijn alternatief? “Wij hebben nieuwe sociale verbanden nodig. Meer samenhang, cohesie. Een levende dialoog, een gemeenschappelijk ideaal. Je moet zelf iets doen, een extra inspanning leveren.”

Dat geldt evengoed voor wijkbewoners als voor medewerkers in een zelfsturend team in de zorg. “We kunnen veel leren van de alfahulpen die met hart en ziel voor ouderen zorgen. Helaas wordt hun werk niet altijd op waarde geschat.”

Wil de samenleving echt solidair en ontvankelijk worden, dan moet er “absoluut meer energie in worden gestoken.” Wie neemt er het voortouw? “De beleidsmakers. Zij horen het goede voorbeeld te geven en te enthousiasmeren.”

Hij snakt naar persoonlijkheden die zijn visie willen uitdragen. “Iemand als Marco Meerdink van Espria/WZN kan dit verhaal vertellen,” zegt hij. “Met zijn bedrijf kan hij een bijdrage leveren aan nieuwe ontwikkelingen bij de solidariteit, insluiting en betrokkenheid van mensen.”

Prompt steekt Van Ewijk de hand in eigen boezem, want ook psychiaters dienen hun verantwoordelijkheid te nemen. “Zij moeten mensen helpen hun plek in de samenleving te vinden.”

Als psychiaters zelf actiever worden, neemt het respect voor de ouderenpsychiatrie en de psychogeriatric toe. “Heel veel mensen, juist ouderen, kunnen goed worden behandeld tegen hun depressie of alcoholverslaving. Draag dat uit.”

Waardering is het sleutelwoord voor de gelouterde Wouter van Ewijk: “Wij moeten de barricaden op, als psychiaters of als instellingen die deze zorg leveren. We moeten het verhaal vertellen hoe de zorg van de toekomst eruit dient te zien. Elke dag opnieuw. Want de maatschappij verandert niet vanzelf.”

Petri Embregts

Loslaten is mensen op een andere manier vasthouden

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Petri Embregts is bijzonder hoogleraar op de leerstoel Mensen met een verstandelijke beperking: Psychopathologie en behandeling (Departement Tranzo) en de leerstoel Beroepsopleiding tot gezondheidszorgpsycholoog (Departement Medische en Klinische Psychologie) aan de Universiteit van Tilburg. Petri Embregts doet onderzoek naar empowerment van mensen met een verstandelijke beperking en van hun directe ondersteuners (verwanten, begeleiders in het primaire proces), ethiek en effectiviteit van behandelingen.

De echtheid en puurheid van mensen met een verstandelijke beperking raken haar. Tegelijkertijd voelt ze hun kwetsbaarheid. Petri Embregts, bijzonder hoogleraar op de leerstoel Mensen met een verstandelijke beperking en de leerstoel Beroepsopleiding tot gezondheidszorgpsycholoog aan de Universiteit van Tilburg, zet zich in om mensen met een verstandelijke beperking ‘in hun kracht’ te laten komen.

“Het was tijdens een afstudeeronderzoek. Ik observeerde een half jaar lang mensen met een verstandelijke beperking. Eindelijk de praktijk in, wat h d ik daar naar uitgekeken. Maar mijn verwachtingen pakten anders uit. De eerste weken zat ik huilend op de fiets terug naar huis. Ik kon alleen maar denken: ik wist niet dat mensen z  konden zijn. Ik durfde hen niet aan te raken. Vooral die ene jongen niet die - hoewel al ver in de dertig - ‘kleine’ Rob heette en dag in dag uit in een gevormde mal lag. Er was geen contact meer met zijn familie. Maar Rob het groepshoofd, had een speciale band met ‘kleine’ Rob. Als Rob werkte, klonk in de kamer snoezelmuziek of Simon & Garfunkel. Hij maakte oogcontact en gaf ‘kleine’ Rob een knuffel. Rob liet me inzien hoe leven waarde kan hebben, zonder dat het altijd in de woorden en in de perfectie van de reguliere samenleving past.”

Ervaringen met mensen zoals ‘kleine’ Rob doen Petri Embregts (49) stilstaan bij de vraag: Hoe kwetsbaar mag een mens zijn? Maar ook: wat willen we daar als samenleving voor doen? Haar onderzoeken naar empowerment van mensen met een verstandelijke beperking en hun directe ondersteuners laten keer op keer hetzelfde beeld zien: je helpt mensen pas écht door ze in hun kracht te zetten. “Loop samen - als cliënt, ouder en professional - op. Verplaats je in de ander en probeer na te gaan wat die ander nodig heeft. D t is je vertrekpunt,” verduidelijkt ze. En daar zijn mooie voorbeelden van. Zoals de opleiding waarbij Embregts nauw betrokken is: ‘Ervaringsdeskundigheid’ op Fontys Hogeschool in Eindhoven. “Hier leren mensen met een verstandelijke beperking hun ervaring delen met als doel begrip en inzicht, zodat anderen weten wat zij nodig hebben aan zorg en ondersteuning, maar vooral wat iemand met een verstandelijke beperking kan en wil in zijn leven.”



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Mens-
lievend

Zeer gewaardeerd

Ze, de ervaringsdeskundigen, doen hun verhaal ook bij gastcolleges op de Universiteit van Tilburg. Dat zijn momenten dat Embregts oprechte blijdschap voelt. “Mensen vertellen in een uur tijd hoe het is als je de wereld niet goed overziet, niet zo goed begrijpt. Hoe wanhopig je bent als je talloze crisisplaatsingen achter de rug hebt. Hoe het voelt als je heel graag wilt trouwen, maar anderen besluiten dat het niet verstandig is. De échte verhalen. Ze brengen studenten - allen opgeleid om in de zorg te werken - zoveel meer dan boeken vol met casuïstiek.”

Studenten zijn geraakt na zo’n gastles. Een soortgelijke ervaring hadden studenten Pedagogiek, die Embregts op pad stuurde om ouders te interviewen. De gesprekken gingen over de beweegredenen om over te gaan tot uit-huis-plaatsing van hun kind. “Nooit eerder had ik zoveel geëmotioneerde studenten aan de telefoon. Die meiden van pak en beet 21 jaar zagen voor het eerst in wat het is om ouder te zijn van een kind dat anders is. Maar ook hoe het voor hen was om hun kind niet meer alleen op te kunnen voeden en ook na 20 jaar nog dagelijks pijn en verdriet te voelen van die beslissing.”

Empoweren. Het betekent ook loslaten. “We kunnen mensen met een verstandelijke beperking pas écht kwaliteit van leven bieden als we ze meer regie geven. Wim Verschuren, priester en medeoprichter van de Beweging van Barmhartigheid, omschrijft het treffend: ‘Loslaten is mensen op een andere manier gaan vasthouden.’ Ofwel: als we op zoek gaan naar iemands kracht, moeten we óók nadenken over hoe we dat bij onszelf willen inzetten. Dat vraagt iets anders van professionals. Leren luisteren naar de cliënt en het antwoord vinden, maar ook weten wanneer je kunt loslaten of juist dichtbij moet zijn. Het is in feite co-creatie: met elkáár de juiste vraag formuleren zodat de ander denkt en weet: dan is dit wat ik nodig heb. Dit betekent dat je altijd een lijntje moet houden. Het is de ander anders vasthouden.”

Als professional van deze eeuw spreek je de ‘taal’ van de ander, concludeert Embregts. “Je moet je in alle opzichten verplaatsen en niet verwachten dat een cliënt automatisch bij jou aansluit. Zoals het bevlogen groepshoofd Rob het contact zocht en daarmee waarde gaf aan het minder volmaakte leven van ‘kleine’ Rob.”

loslaten is de ander
anders leren vasthouden

petri Embregts

Paul Schnabel

Mantelzorg wordt onderschat

cahier bij het jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland

Paul Schnabel is een Nederlands socioloog. Hij was van 1998 tot 2013 directeur van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP). Afgezien van zijn werk voor het SCP heeft hij een veelheid van nevenfuncties in diverse instellingen zoals universiteitshoogleraar Universiteit Utrecht, kroonlid SER, voorzitter Innovatiefonds Zorgverzekeraars, adviseur Instituut GAK, penningmeester Koninklijk Concertgebouwkest, lid Raad van Toezicht ING Nederland.

Lang niet elke oudere komt in een verpleeghuis terecht, weet Paul Schnabel, oud-directeur van het Sociaal en Cultureel Planbureau: "De meeste ouderen wonen daar niet. Er zijn maar 60.000 plaatsen in verpleeghuizen. En we hebben 2,7 miljoen inwoners boven de 65 jaar. Van de bijna driekwart miljoen 80-plussers komt slechts een minderheid er terecht."

Zorg aan huis is de toekomst. Want een verblijf in een verpleeghuis is duur. "Een plek in een verpleeghuis kost 60.000 tot 70.000 euro per jaar. Dat is gauw 4 miljard euro." Thuiszorg is minder kostbaar. "Je levert bijna nergens 7 x 24 uur zorg."

Socioloog Schnabel (65) is ervan overtuigd dat ouderen zelf meer voor hun toekomst dienen te zorgen. Zowel de professionele zorg als thuiszorg en thuishulp gaat ze geld kosten. "Wie eerder zorg wil, andere zorg, meer of betere zorg, moet dat zelf regelen. Dus wordt het verschil groter tussen de mensen die dit wel kunnen betalen en hen die dat niet kunnen."

Uit eigen ervaring weet hij dat mantelzorg wordt onderschat. "Dat doe je voor mensen die fysiek heel zwak zijn, zoals mijn moeder. Zij kon op het laatst niet meer lopen, zichzelf geen eten geven, niet aankleden, en niet zelf naar de WC. Alles moest voor haar worden gedaan. En zij was niet eens dement." Als iemand dement is, moet die voortdurend in de gaten worden gehouden. "Dat put mantelzorgers pas echt uit."

Mantelzorg en thuishulp worden steeds belangrijker. "Het wordt door mensen zelf gedaan, georganiseerd of gekocht. In andere landen is dat heel gewoon. Daar wordt het eigen huis of het eigen vermogen ingezet voor de zorg. Dat gaat bij ons ook gebeuren."



Scan de QR-code en beluister het fragment.



Meedoen
Zeer gewaardeerd

Het zijn niet de dertigsten die voor de zestigsten
zorgen, maar het zijn de zestigsten die voor de
dertigsten zorgen en ook voor de tachtigsten en
de negentigsten.

Paul Schnabel

In de provincie letten mensen meer op elkaar, in grote steden minder. Klopt dat beeld?
 “Hoe lager de opleiding van de kinderen, hoe dichter ze bij hun ouders wonen. Daar kun je bijna gif op innemen. Hoe hoger de opleiding, hoe verder ze van hun ouders wonen. Dit heeft met studie en met werk te maken.”

Investeren in netwerken wordt de trend.
 “Dat komt deels, omdat de betekenis van de familie terugloopt. Gezinnen zijn kleiner, dus moet iedereen meer doen om de contacten te onderhouden. Zodat die contacten gebruikt kunnen worden als er zorg nodig is.”

Lukt dat wel? “We doen veel voor elkaar. Mantelzorg en vrijwilligershulp zijn in Nederland ver ontwikkeld. 3,5 miljoen inwoners leveren een vorm van mantelzorg, 1,5 miljoen mensen doen dat intensief. Tientallen uren per week, vele jaren. Dat blijft niet bij een keer een boodschapje voor de buurvrouw.”

Hij wijst op het misverstand dat specifiek de dertigers en veertigers overbelast zijn: “Het zijn juist de zestigers die voor de dertigers zorgen én voor de tachtigers en negentigers.” Opa en oma vangen de kleinkinderen op. Ze helpen mee in een huishouden en leveren financiële steun. “Daarnaast zorgen ze voor hun eigen ouders van 80 en 90. Dat is een dubbele belasting.”

Bovendien werken Nederlanders boven de zestig vaker door, ook vrouwen. “Dat is prima en financieel beter.” In korte tijd is de echte pensioenleeftijd naar 64 jaar gestegen, terwijl die tien, vijftien jaar geleden rond de zestig lag. “Meer dan 150.000 mensen werken zelfs na hun pensioen verder.”

Hoe ouder, hoe groter het pensioenprobleem.
 “Per week komt er een weekeinde levensverwachting bij. 100 dagen per jaar. Elke drie, vier jaar een jaar levensverwachting extra.” Op termijn kan dat niet uit de pensioenpremies worden gedekt.
 “Dus moeten we wel langer doorwerken - terwijl er toch ruim 1.000 miljard euro in de pensioenpotten zit.”

Ouderen voelen zich jonger, dat geldt ook voor hem. “Mensen staan vitaler en eigentijdser in het leven. Vroeger probeerden jongens er als oude mannen uit te zien. Nu is het omgekeerd,” zegt hij lachend.

Toch gaat iedereen vanaf zijn vijftigste fysiek achteruit. “De mens is gemaakt om pakweg 50 te worden. Dat is onze sterkte in de evolutie. Die leeftijd hebben wij opgerekt tot bijna 85. Kunstmatig, in heel korte tijd. Maar de vervalverschijnselen blijven.” Is het leuk om zo oud te worden? “Nee. Mensen leven vaak veel te lang. Dat is onnatuurlijk.”

Hoe blijft een aanbieder van langdurige zorg als Espria in dit toekomstperspectief overeind? “Bedenk innovaties waardoor de productiviteit toeneemt. Ga zuiniger om met de financiële middelen. Gebruik betere hulpmiddelen. Kijk hoe je de kleine schaal binnen de grote schaal kunt ontwikkelen. Lever hoogwaardige zorg op een menselijke schaal. Dat is wat mensen willen: persoonlijk contact. Niet elke dag iemand anders op de stoep.”

Colofon

Verantwoording

Dit Cahier “Op weg naar een nieuwe vanzelfsprekendheid” dient als overdenkende ondersteuning bij de thematiek van het Jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland.

Beschreven meningen en standpunten in dit cahier “Op weg naar de nieuwe vanzelfsprekendheid”, zijn vrijelijk en met toestemming van de informanten weergegeven. Zij representeren niet per definitie de visie of mening van Espria en Woonzorg Nederland.

Redactie

Met uitzondering van de eigen columns van de hand van respectievelijke Douwe Draaisma, Jan Mulder en Hugo Priemus, zijn alle essays geschreven door Paulien de Jong en Willem Wansink.

Fotografie

Remco Koenderman

Vormgeving

More Creative, Amsterdam

Concept / Thematiek

Thomas R. Hofhuis

Eindredactie en coördinatie

Birte van der Zwan

Productie

Uitgave: 2014-1 | Oplage: 2.200

In opdracht van

Espria en Woonzorg Nederland

Voor verdere informatie

Elke publicatie heeft een eigen QR-code. Scan de QR-code met een smartphone of tablet: per deelnemer is een quote in de vorm van een geluidsfragment beschikbaar en te beluisteren. Het cahier en jaarverslag downloaden en de quotes beluisteren: www.espria.nl/jaarverslag2013

Dit is een uitgave van Espria en Woonzorg Nederland. Niets uit deze uitgave mag worden gereproduceerd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, film, of welke andere wijze dan ook zonder vooraf schriftelijke toestemming van Espria en/of Woonzorg Nederland.

Contactpersoon

Gerlof Meijer, Secretaris Raad van Bestuur Espria / Woonzorg Nederland

Dit Cahier “Op weg naar een nieuwe vanzelfsprekendheid”
dient als overdenkende ondersteuning bij de thematiek van
het Jaarverslag 2013 van Espria en Woonzorg Nederland.