

JAARVERSLAG EN
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG
2012



WOONZORG
NEDERLAND



**SAMEN
WERKEN AAN
WAARDEVOL
LEVEN**

JAARVERSLAG EN
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG
2012

INHOUD

VOORWOORD	4
DIRECTIEVERSLAG	5
MISSIE EN VISIE	10
STRATEGIE	11
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	13
BEDIENING VAN DE DOELGROEP: LOKAAL AANWEZIG EN KLANTGERICHT	20
VERBINDEN EN SAMENWERKEN: VERHOUDING MET STAKEHOLDERS	22
(VER)HUURBELEID	24
STRATEGISCH VOORRAADBELEID	26
MEDEWERKERS	32
BESTURING/ GOVERNANCE	34
FINANCIËN	36
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	56
JAARREKENING	63
INHOUD	64
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	65
ENKELVOUDIGE JAARREKENING	106
BIJLAGE	119



'UITGAAN VAN EIGEN KRACHT: EEN FUNDAMENTEEL ANDERE BENADERING VAN DE NEDERLANDSE ZORG'

Interview met Marco Meerdink, voorzitter van de raad van bestuur en Tiana van Grinsven, lid van de raad van bestuur



'STEEDS MEER BEGRIP VOOR ELKAARS STANDPUNTEN'

Interview met Freddy Blommers en Inge Adema, wethouders Voorschoten

'VERZORGINGHUIZEN HEBBEN DE OMGEVING NODIG OM BETAALBAAR TE BLIJVEN'

Interview met Henk Duijst, Directeur Zonnehuisgroep Noord



'HOE JE MET MENSEN OMGAAT, BEPAALT HOE TEVREDEN ZE ZIJN'

Interview met Koen de Lange, bewonersconsultant WZN in Amstelveen e.o.



'DE TRADITIONELE CORPORATIE HOUDT OP TE BESTAAN'

Interview met Han Noten, voorzitter raad van commissarissen

VOORWOORD

Ik schrijf dit voorwoord in een tijd dat, hoe symbolisch, de winter langer duurt dan ons lief is. Al enige tijd overheerst in ons land het crisisgevoel, is het consumentenvertrouwen historisch laag en de werkloosheid historisch hoog. Veel mensen en bedrijven hebben het moeilijk. Het kabinet Rutte II neemt drastische maatregelen en oogst kritiek. Want wat vanzelfsprekend was, is dat ineens niet meer en dat roept begrijpelijk veel weerstand en emotie op.

Woonzorg Nederland en samenwerkingspartner Espria leveren een bijdrage aan het debat, vanuit een visie, die niet onweersproken is. Centraal in onze visie staat: leven en welbevinden van kwetsbare mensen (niet hun ziekte of gebrek), uitgaan van hun eigen kracht en wil, daar waar zij zich thuis voelen (vaak thuis of in hun eigen buurt), met steun van naasten. En als wij nodig zijn, omdat afhankelijkheid van ziekte dat noodzakelijk maakt, zijn we er. Met al onze professionaliteit en liefde. 'Handen thuis', in de dubbele betekenis dus. Mensen leven thuis, professionals zo lang mogelijk handen thuis (de handen op de rug, maar het hoofd en het hart dichtbij). Het is cruciaal dat mensen zo lang mogelijk vitaal en gezond blijven en blijven participeren in onze samenleving. Dat vraagt samenwerking van een groot aantal partijen, over de grenzen van instituties en traditionele domeinen heen. Wij hebben elkaars kwaliteiten en competenties nodig om oplossingen te bieden voor heel uiteenlopende levensvragen van kwetsbaar wordende burgers. Wij geloven in burgerkracht en sociale cohesie in onze samenleving. Wij geloven in de wil en het vermogen van mensen om iets voor een ander te betekenen. En wij geloven in de kracht van samenwerking.

Daarom investeren wij in wijkgerichte concepten van 'beschut' wonen met een breed scala van diensten, welzijn en zorg.

Daarom organiseren wij ons kleinschalig in clusterteams.

Daarom geven wij onze bewonersconsulenten ruimte om lokaal te ondernemen.

Daarom steunen wij een initiatief als Wehelpen.nl, dat vraag en vrijwillig aanbod in wijken en buurten bij elkaar brengt.

Daarom steunen wij Stichting Lezen & Schrijven omdat die, net als wij, participatie van kwetsbare mensen nastreeft.

De maatregelen die het tweede kabinet Rutte voor de zorg heeft aangekondigd, voor zover die inmiddels duidelijk zijn, zijn in lijn met onze visie. Wel is het tempo erg hoog en ontbreekt het vooralsnog aan maatregelen die deze majeure transitie faciliteren. De volkshuisvestelijke maatregelen en heffingen zijn wat ons betreft minder gefundeerd op een heldere visie op de plaats van sociale woningbouw in onze samenleving en veeleer een overspannen reactie op, overigens te betreuren, incidenten in de sector. De gevolgen voor onze eigen organisatie zullen sowieso ingrijpend zijn.

Een boeiende tijd en een tijd van uitersten. Een tijd die van ons vraagt dat we blijven verbeteren en vernieuwen. Een tijd waarin samenwerken essentieel is. Een tijd waarin solidariteit en sociale cohesie niet meer vanzelfsprekend lijken te zijn.

Er wordt veel van al onze medewerkers gevraagd. Wij zijn dankbaar voor en trots op hun professionaliteit, inzet en betrokkenheid. Wij blijven streven naar het verhogen van de toegevoegde waarde die wij als sociale huisvesters kunnen leveren aan het leven en welbevinden van oudere en kwetsbare mensen. Die toegevoegde waarde beschrijven we in dit jaarverslag. We laten voorbeelden zien en we laten er anderen over aan het woord. Wij zijn benieuwd naar uw reactie!

Namens de raad van bestuur
MARCO MEERDINK
voorzitter



DIRECTIEVERSLAG

UITGAAN VAN EIGEN KRACHT:

EEN FUNDAMENTEEL ANDERE BENADERING VAN DE NEDERLANDSE ZORG

De grote uitdaging voor de Nederlandse zorg is het handhaven van het hoge kwaliteitsniveau, tegen aanvaardbare kosten. En dat terwijl in de toekomst de vraag toeneemt en het aantal 'professionele' handen minder wordt. Het antwoord van Espria en Woonzorg Nederland is verwoord in een nieuwe missie en visie. Uitgaan van wat mensen zelf kunnen, dat versterken, ze zo lang mogelijk thuis laten wonen en professionele zorg bieden als het echt nodig is. Zorg van excellente kwaliteit en met liefde gegeven.





Waardevol leven
volgens Marco:

**'TROTS ZIJN OP JE EIGEN
KRACHT EN MOGELIJKHEDEN
EN BETEKENISVOL ZIJN
VOOR EEN ANDER'**

Waardevol leven
volgens Tiana:

**'EEN LEVEN VOL LIEFDE
EN RESPECT'**

Een stevige uitdaging, want het klinkt simpel, maar vraagt een andere kijk op zorg. Niet gericht zijn op ziekte en gebrek, maar op mogelijkheden. En vaak is gezondheid niet het dominante probleem. Het betekent ook: het eigen (organisatie)belang ondergeschikt maken aan deze uitdaging en over traditionele grenzen heen denken. Want wonen, welzijn en zorg zijn voor kwetsbare mensen geen gescheiden werelden. Het resultaat moet zijn: tevreden cliënten, tevreden en trotse medewerkers, een gezond bedrijf en minder onnodige zorgconsumptie. Zo vatten bestuurders Marco Meerdink en Tiana van Grinsven de ambitie van de raad van bestuur samen.

WAT IS ZORG, WAT NIET?

‘Voor ons betekent dat echt anders denken’, aldus Marco. ‘We zijn in de zorg erg gevangen in het medisch model. Alles is gericht op ziekte en gebrek, op diagnose en therapie. Maar de vraag van veel mensen is geen zorgvraag. Maar een vraag die voortvloeit uit de meest voorkomende ‘ouderdomsziekten’, namelijk eenzaamheid, verveling, een gevoel van onveiligheid en het gevoel er niet meer toe te doen. Dat zijn levensvragen waarvoor wij als samenleving de ogen niet mogen sluiten. Maar gezondheidsproblemen zijn het niet. En zorgaanbod helpt niet, daar gaan mensen zich niet beter door voelen. Als we de kwaliteit willen handhaven en de kosten in de hand willen houden, zullen we ons moeten

MARCO MEERDINK, 1958, VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Laat veelvuldig een ‘nieuw geluid’ horen. Schroomt niet vanzelfsprekendheden ter discussie te stellen. Wordt gedreven door het ideaal van een solidaire, meer tevreden, trotse en optimistische samenleving.

TIANA VAN GRINSVEN, 1970, LID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Probeert over de grenzen van traditionele organisaties heen te kijken, hoopt dat over 10 jaar een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn vanzelfsprekend is.

afvragen: wat is zorg eigenlijk? En wat dus ook niet. Want alles blijven doen zoals we het nu doen is niet vol te houden.’

EIGEN KRACHT EN BURGERKRACHT

Tiana wijst op het brede perspectief: ‘Wonen, welzijn en zorg kunnen niet los van elkaar worden gezien. De geschetste levensvragen zijn breed en oplossingen liggen dus niet op ieder deelreterrein af-

‘WIJ ZULLEN ER ALTIJD ZIJN VOOR KWETSBARE MENSEN DIE ONZE ZORG EN STEUN NODIG HEBBEN’

zonderlijk, maar vragen een integrale benadering. Daarnaast vragen ze het stimuleren van eigen kracht en burgerkracht. Daar zit vaak de oplossing al. Mensen kunnen meer zelf dan wij geneigd zijn te denken en veel mensen, ook de vele vitale ouderen, geven anderen graag ondersteuning. Daarmee verrijken ze ook hun eigen leven en ontlonen daar veel voldoening aan.’

Marco: ‘Wij willen bouwen aan een samenleving die solidair is. Een samenleving waarin het vanzelfsprekend is dat we elkaar aandacht, zorg en liefde geven. Waarin het normaal is contact met elkaar te hebben en ‘even iets voor elkaar te doen’. En zo, door simpele alledaagse dingen, bevordert je samenhang en solidariteit. Zo hou je mensen vitaal, weerbaar en maak je het hen mogelijk zo lang mogelijk deel te nemen aan het dagelijks leven.’

SAMEN WERKEN, OVER DOMEINGRENZEN HEEN

Uiteraard zijn Espria en Woonzorg Nederland professionele aanbieders van wonen en zorg. ‘En daar zijn we trots op’, zegt Tiana. ‘We zijn, door de breedte van ons pakket, in staat over de grenzen van traditionele domeinen heen onze cliënten te helpen. Juist door die integrale benadering bieden we meerwaarde. Uiteraard werken we hierbij samen met vele externe partners om tot een optimaal aanbod te komen.

Daarbij gaat het, zoals gezegd, vaak om heel andere vragen dan zorgvragen. Vaak is een aanpassing in huis genoeg. Of het organiseren van sociaal contact. Wij dienen ons telkens af te vragen wat iemand nog zelf kan. Onze rol is dus: hart en hoofd erbij, handen op de rug tot we echt nodig zijn. En dan geven we alle professionaliteit die we in huis hebben.’

WETENSCHAPPELIJKE BASIS

Tiana: ‘Onze visie is mede gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek. Samenwerking met kennisinstituten is belangrijk. We onderzoeken onder andere samen met prof. Joris Slaets, hoogleraar ouderengeneeskunde van het UMCG, ouderenzorg in brede zin.’

‘We zijn blij met die kruisbestuiving’, zegt Marco. Het onderzoek laat zien dat welbevinden van ouderen in hoge mate afhangt van zaken als vitaliteit en deelname aan de samenleving. En dat kleine interventies vaak afdoende zijn om zorgconsumptie uit- of af te stellen als weerbaarheid afneemt. Zorgaanbod helpt niet als er geen zorgprobleem is. Logisch, maar goed dat het ook te onderbouwen is. Dé oudere bestaat niet. Ouderen hebben verschillende profielen, van heel vitaal tot heel kwetsbaar, en daarmee heel andere behoeften. Daar kom je achter door niet in, maar juist buiten het medisch model te denken.’

VERSCHILLENDE SEGMENTEN.

Marco: ‘Wij onderscheiden drie segmenten. Verreweg de meeste ouderen zitten in het profiel ‘vitaal’. Met name in dat segment is veel winst te boeken als we eigen kracht aanspreken en steunen. Hier draait het om vitaliteit, participatie en zelfstandigheid. Daar hoort wel de vraag bij of dat zorg is. Wij vinden van niet. Het is, vanuit ons perspectief,

het 'zorgen dat' segment, niet het 'zorgen voor' segment. Belangrijke spelers in dit segment zijn de cliënt zelf, zijn naasten, welzijnswerk, gemeenten, corporaties en de eerste lijn. Wij doen hier als tweedelijns zorgorganisatie idealiter nog niet veel.'

Tiana vervolgt: 'Dan is er een groep waar de kwetsbaarheid toeneemt. Vaak door een chronische ziekte of een gebeurtenis als een gebroken heup. In dit segment vindt veel diagnostiek en behandeling plaats. Onze boodschap hier is: laten we ons vaker afvragen wat zinnige zorg is. Hier spelen dus ook ethische vragen. Maar voor ons is het belangrijkste: leidt al dat medisch handelen tot meer, helaas best vaak, of juist tot minder afhankelijkheid. En belangrijker nog: wordt dat met de patiënt en diens naasten besproken? Vanuit ons perspectief is dit het segment waar wij nauw samenwerken met ziekenhuizen en de eerste lijn. Zorg thuis in plaats van in het ziekenhuis, zoals we bijvoorbeeld in Groningen samen met het UMCG doen. Samen met ziekenhuizen zorgpaden zo inrichten dat de ligduur enorm afneemt. Wij zijn trots op wat we op dit punt bijvoorbeeld in Zaanstad met het ZMC hebben bereikt. Onze inzet in dit segment: mensen door intensieve begeleiding en revalidatie weer thuis krijgen of thuis houden. Minder afhankelijk, meer zelfstandig. Uiteraard is mantelzorg hier heel belangrijk'.

Marco: 'In het derde segment ten slotte zijn mensen afhankelijk geworden van onze zorg. Dat is het segment waar onze professionele inzet is gericht op de kwaliteit en waardigheid van leven. Samen met cliënt en naasten zorgen voor mensen die onze steun en liefde nodig hebben. In deze fase wonen mensen vaak (noodgedwongen) bij ons, of zien we hen intensief thuis.'

ANDERS DENKEN, ANDERS ORGANISEREN

Marco: 'Voor onze organisaties betekenen al deze zaken grote veranderingen. Allereerst focussen op waar we echt goed in zijn. Waar we echt toegevoegde waarde leveren. Verder leggen we natuurlijk, nog meer dan nu al, het accent op thuis, buurt en wijk. We organiseren ons dus kleinschalig en geven onze professionals in de teams en in de huizen de ruimte om lokaal samen te werken met externe partijen om goed en op maat service te bieden. Dat betekent voor ons als bestuurders en managers datgene doen wat we het moeilijkst vinden: loslaten! Het ambacht laten excelleren. Het gaat immers om de samenwerking tussen cliënt en professional.'

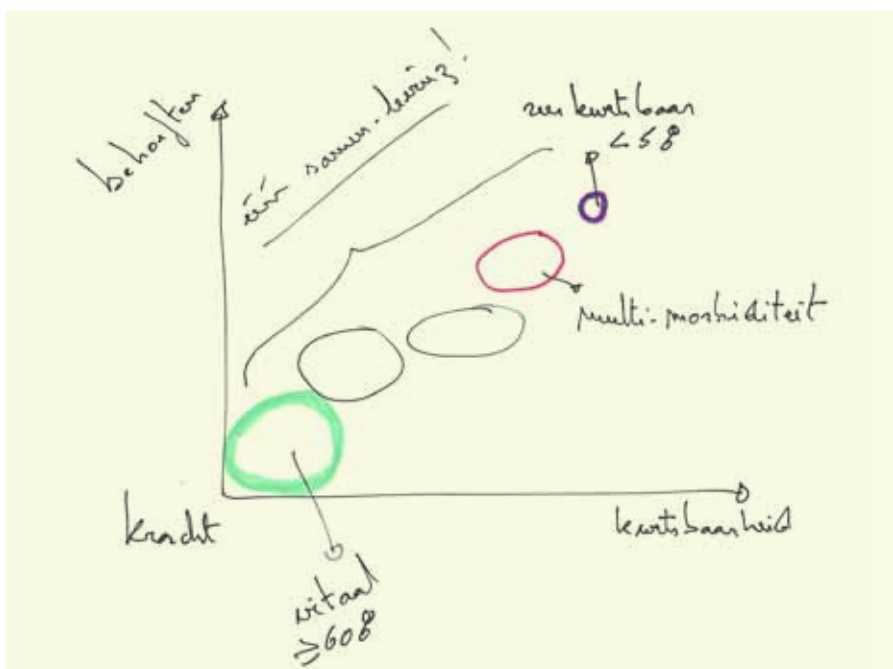
Tiana: 'Het betekent ook vernieuwend met ons vak bezig zijn. Technologie slim inzetten, over organisatie- en domeingrenzen heen nieuwe zorgconcepten ontwikkelen.

Gastvrijheid een dominantere plek geven in ons denken en handelen. Duurzaam inzetten van mensen en middelen. Er is gelukkig ook, of eigenlijk vooral, in deze wat sombere tijden nog heel veel te ontwikkelen en te verbeteren. Daarom blijven we investeren in onze mensen en in zorgvernieuwing. Bijvoorbeeld door 'beschutte' woonplekken te realiseren voor mensen die het prettiger en veiliger vinden om niet thuis te blijven wonen. Die willen daar wonen waar allerlei diensten en als het moet ook zorg makkelijk bereikbaar zijn. Vroeger ging je dan naar een verzorgingshuis, maar die bestaan binnenkort niet meer.'

Marco valt bij: 'Scheiden van wonen en zorg vinden wij, zeker in de lagere zorgzwaartes, een goede ontwikkeling. Ook als dat voor Woonzorg Nederland veel impact heeft en zelfs pijn doet. We vragen alleen aandacht voor de transitie, die tijd en veel investeringen vergt. We richten ons primair op waardebepaling en veiligheid van ons bestaande vastgoed. Daar investeren we in, niet meer in uitbreiding en groei.'

DURVEN DROMEN

Marco en Tiana zijn heel gemotiveerd om hun droom te realiseren. 'Een samenleving zoals die ons voor ogen staat is de moeite waard om voor te knokken. Een samenleving waar solidariteit vanzelfsprekend is, mensen iets voor elkaar willen doen, trots zijn op wat eigen kracht en burgerkracht allemaal aankan, trots op de kwaliteit van onze zorg en optimistisch over de toekomst. De verandering die dat vraagt roept ook weerstand op. Ook wij kregen in eigen huis de vraag of wij zo nodig de 'kalkoen op weg naar de braadslee' moesten zijn. Of het bestuurlijk wel verantwoord was onszelf en onze toegevoegde waarde kritisch te beschouwen. Wij zijn er echt van overtuigd dat dit de weg is. Dat wij schaars wordende professionele handen inzetten waar ze echt nodig zijn. En dat wij er altijd zullen zijn voor kwetsbare mensen die onze zorg en steun nodig hebben. Als daar vanzelfsprekendheden voor ter discussie moeten worden gesteld, doen we dat graag en met overtuiging.'



Bovenstaande schets van Joris Slaets geeft aan dat de behoefte aan zorg afhankelijk is van de kwetsbaarheid van mensen.

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 beschut¹ of beschermd willen wonen. 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. Wij bieden daarom woonformules aan die aansluiten bij diverse leefstijlen. Een woonformule is een combinatie van woning, diensten en klantbenadering.

DICHTBIJ DE KLANT

Onze klanten vragen een passende woning met diensten op maat, die aansluit bij hun sociale leefomstandigheden. Om aan die vraag te voldoen, organiseren wij onze dienstverlening dichtbij onze huurders en werken wij daarbij samen met (lokale) organisaties die aanvullende diensten en zorg kunnen leveren. Centraal staat daarbij om onze klanten te ondersteunen om zo weerbaar mogelijk te blijven en een zo volwaardig mogelijk leven te leiden. Wij verwachten daarbij van onze medewerkers dat zij gastvrij en servicegericht naar onze klanten opereren en ondernemend en resultaatgericht zijn in hun samenwerking met partnerpartijen en overheden. We stimuleren onze managers om leiding te geven met passie, vertrouwen en aandacht voor de ontwikkeling van medewerkers.

¹ Beschut wonen: een woonomgeving gericht op kwetsbare mensen die in belangrijke mate onzeker en regie-afhankelijk 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).

STRATEGIE

Drie pijlers staan centraal bij het uitvoeren van onze maatschappelijke opdracht: tevreden klanten door een excellente dienstverlening, een vruchtbare samenwerking met partners om dit nog beter te kunnen doen en investeren in vastgoed dat zijn waarde behoudt en waarin onze klanten zich prettig voelen. Dit alles gebaseerd op een gezonde bedrijfsvoering met oog voor de bedrijfseconomische continuïteit in een periode dat er veel op de corporaties in het algemeen en op Woonzorg Nederland in het bijzonder afkomt.

STERKE KLANTFOCUS

Onze huurders willen bij vragen of problemen goed worden gehoord en snel worden geholpen. Om daaraan beter tegemoet te komen, zijn wij twee jaar geleden gestart met een nieuwe werkwijze onder het motto 'Terug naar de Klant'². 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 en bevoegdheden gekregen om in te kunnen spelen op de wensen van onze klanten. Zij worden daarbij ondersteund door een efficiënt georganiseerde back-office. In 2012 hebben we deze werkwijze geïmplementeerd en de eerste resultaten zijn hoopgevend. Het komende jaar gaan we dit verder uitbouwen.

² Onze nieuwe klantgerichte wijze van werken zijn wij gestart onder de naam 'Terug naar de Klant' en hebben wij verder uitgerold onder de naam 'Op weg naar een Klant- en Waardegedreven Organisatie (KWO)'. Waar wij het in dit verslag spreken over de nieuwe klantgerichte werkwijze, daar gaat het over dit traject.

SAMEN WERKEN AAN EEN BETER AANBOD

Om onze doelstellingen te bereiken, werken wij samen met gemeenten, welzijnsorganisaties, collegacorporaties 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 samenwerking met onderzoeksinstituten. Wij werken bijvoorbeeld 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.

VALPREVENTIE In de afgelopen jaren is het aantal ouderen in Nederland dat voor een valongeval wordt behandeld op de spoedeisende hulp, met 10% toegenomen. Dat hangt samen met het feit dat ouderen het liefst zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Na een valincident verslechtert vaak de kwaliteit van leven van ouderen aanmerkelijk. Philips is bezig met de ontwikkeling van een mooi vormgegeven halsketting met zender die vallen waarneemt en de juiste persoon kan alarmeren. De zender voorspelt ook wanneer iemand gaat vallen. Eind 2012 hebben we besloten om samen met Philips en VeiligheidNL onderzoek te doen onder 50 van onze bewoners om de effecten van het dragen van de halszender te bezien.



MEVROUW VAN BEUZEKOM: 'Wat ik zo fijn vind aan mijn woning in de Poortershof? Zelfstandigheid, vrij zijn en de regie maak ik zelf uit. Ik heb wel veel hulp nodig, maar ik kan nog zelfstandig zijn. Mijn eigen appartement is voor mij van groot belang. Het is op alle manieren aangepast zodat ik overal bij kan.'

WAARDEBEHOUD VAN VASTGOED

Veilige woningen van goede kwaliteit zijn essentieel voor het woongenot van onze huurders. Bovendien zorgt instandhouding en verbetering van kwaliteit voor een langere levensduur van onze gebouwen, waarmee wij bijdragen aan een duurzame leefomgeving.

We besteden dan ook steeds meer aandacht aan duurzaamheid. Onze gebouwen worden steeds energiezuiniger (energielabels) en we gaan minder snel over tot sloop en vervangende nieuwbouw.

Vanaf 2013 gaat ook het scheiden van wonen en zorg een rol spelen. Gezien de grote gevolgen daarvan voor (de bekostiging van) ons bestaande zorgvastgoed, hebben wij in 2012 daarop voorgesorteerd door die mogelijke gevolgen in kaart te brengen.

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 om kapitaalvernietiging te voorkomen, de exploitatieduur te optimaliseren en de (toekomstige) klant goed te kunnen blijven bedienen. Dat doen wij door onze verzorgingshuizen zo veel mogelijk om te bouwen naar verpleegplaatsen of zelfstandige, beschutte woningen.

BEDRIJFSECONOMISCHE CONTINUÏTEIT

Het kabinet Rutte II komt met forse lastenverzwaringen voor corporaties. De uitwerking van het regeerakkoord, met name de verhuurderheffing, onzekerheid rond de vennootschapsbelasting en ontwikkelingen bij andere corporaties (de saneringsheffing) noodzaken ons tot het nemen van forse maatregelen.

In 2012 is de mogelijke (financiële) impact van het overheidsbeleid in kaart gebracht, maar de gevolgen van het regeerakkoord worden naar verwachting pas medio 2013 ten volle duidelijk. Duidelijk is wel dat de impact substantieel zal zijn. Wij hebben daarom, naast de doorrekening van diverse scenario's, al geanticipeerd op de verwachte ontwikkelingen door de kosten van het werkapparaat te reduceren en de formatie in te krimpen. Daarnaast is het investeringsprogramma naar beneden bijgesteld, met name waar het gaat om nieuwbouw. 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 beschermd en beschermd wonen.



VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

**'JEROEN DOET
KLUSJES IN EN ROND
HET HUIS. ZO HEEFT HIJ
LAATST MIJN LEKKENDE
GOOTSTEEN
GEREPAREERD'**





**'MIJN NICHTJE
PETRA DOET DE
KLEINE DINGEN DIE IK
NIET ZO GOED MEER
KAN, ZOALS DE WAS
DOEN'**

**'BAHIA VAN DE
THUISZORG HELPT ME
OM MIJN WONING
NETJES TE HOUDEN'**

HOE JE MET MENSEN OMGAAT, BEPAALT HOE TEVREDEN ZE ZIJN



Waardevol leven
volgens Koen:

**'RUIMTE VOOR JEZELF
EN VOOR ANDEREN'**

Koen de Lange werkt sinds vier jaar bij Woonzorg Nederland, waarvan de laatste drie als bewonersconsulent. De combinatie van stenen en mensen maakt het zo interessant voor de voormalige makelaar. In zijn huidige functie ziet hij zichzelf als scharnier tussen bewoners en hun woonomgeving. 'Het geeft ze een prettig gevoel dat ik eenvoudig benaderbaar ben.'

'In de regio Amstelveen ben ik bewonersconsulent voor vijf wooncomplexen. In twee nieuwbouwcomplexen zijn de bewoners rond de zeventig, in de drie andere gebouwen vaak boven de tachtig. Meestal geldt hoe ouder de bewoner, hoe fijner ze het vinden als je na een vraag even langsgaat.'

HULP IN DE BUURT

De meeste bewoners komen uit de nabije omgeving. Ruimte voor Zekerheid, waarbij een wooncomplex in de buurt allerlei faciliteiten in de nabijheid heeft, is de woonformule die bij Koen het meeste voorkomt. 'Logisch hoor,' vindt hij, 'oudere mensen zijn vaker op zoek naar vertrouwde hulp in de buurt op verschillende vlakken geeft ze een veilig idee. De rode alarmknop, een systeem waarmee bewoners in geval van nood hulpverleners kunnen waarschuwen, is ook de dienst waar veruit de meeste vraag naar is. Bewoners hebben er behoefte aan dat je afspraken goed nakomt en op tijd antwoord geeft op vragen.'

'BEWONERS SCHIETEN ME VAAK AAN IN DE GANG'

Of het nu gaat om de glazenwasser of een verzoek voor een woningaanpassing. Ik houd dus netjes lijstjes bij en die werk ik zo tijdig mogelijk af. Hoe je met mensen omgaat, bepaalt hun tevredenheid. Als iets toch langer duurt, ga ik bijvoorbeeld even langs om uit te leggen waarom. Dan tonen ze eigenlijk altijd begrip. Graag zou ik meer tijd hebben om regelmatig even rustig met ze door te nemen hoe alles gaat. De men-

sen die ik spreek sta ik vriendelijk te woord. Oudere mensen hebben vaak wat meer tijd nodig en zijn kwetsbaarder, dus dan moet je wat meer ruimte geven.'

'ALS IETS LANGER DUURT, GA IK LANGS EN LEG IK UIT WAAROM'

SCHARNIERFUNCTIE

Tussen de gewenste veilige en nette woonomgeving met nabijheid van zorg en de bewoners vervult Koen een belangrijke scharnierfunctie. 'In Amstelveen heb ik wekelijks spreekuur in ons kantoor. Op de andere vestigingen houd ik inloopsprekuren en ga ik langs bij de mensen met wie ik telefonisch of via e-mail contact heb gehad. Bewoners schieten me dan ook vaak aan in de gang. Het geeft ze een prettig gevoel dat ik zichtbaar en eenvoudig benaderbaar ben. Als ze weten dat je aandacht voor ze hebt zijn ze vergevingsgezind als je het probleem niet direct kunt oplossen. Aan mijn werk zit een sterke sociale component en ik praat veel met mensen. Zeker de eenzamen doen dat graag, bieden ze je aan het einde van de middag een borrel of een biertje aan. Dat kan ik niet aannemen, maar ik maak altijd even een kort praatje. Je kunt ze echt iemand met wie ze een tijdje kunnen kletsen.' Koen schakelt soms externe instanties in, bijvoorbeeld als hij misstanden of erge gezondheidsproblemen ziet. 'In die signalerende rol heb ik contact met de thuiszorg, een huisarts of de politie. Laatst vond ik het bij een bewoner ronduit vies. Het bleek dat haar dochter van ver moest komen en iedere week slechts twee uur tijd had voor boodschappen doen, rekeningen

betalen en schoon maken. Ik heb toen een ouderadviseur gewaarschuwd bij de welzijnsorganisatie.'

GEEN TOEKOMSTZORGEN

'Mooi en opvallend vind ik dat bewoners eigenlijk niet veel klagen en doen ze dat wel is het doorgaans zeker gegrond. Verder lijken ze weinig toekomstzorgen te hebben. Ze hebben ook al veel meegemaakt, heel wat crises bijvoorbeeld. Over de toekomst van mijn wooncomplexen valt nog niet veel te zeggen. Hoe fijn het hier wonen blijft, hangt vooral af van de financiële mogelijkheden voor Woonzorg Nederland en hoe goed we onze complexen kunnen onderhouden. Ik hoop dat Woonzorg Nederland een manier vindt om de woningen van de verzorgingshuizen die nu moeten sluiten om te bouwen tot zelfstandige appartementen, want daar komt veel vraag naar. Met faciliteiten voor zorg en horeca erbij zie ik het dan wel zitten.'

KOEN DE LANGE, 1957, BEWONERSCONSULENT WZN IN AMSTELVEEN E.O.

Heeft een opleiding Makelaar Onroerend Goed gevolgd en hoopt dat Woonzorg Nederland genoeg financiële middelen kan aanwenden om de woonkwaliteit op niveau te houden. 'Naast zorgfaciliteiten willen deze bewoners ook graag dat het mooi en netjes blijft.'

VERZORGINGS- HUIZEN HEBBEN DE OMGEVING NODIG OM BETAALBAAR TE BLIJVEN

De aangekondigde bezuinigingen in de ouderenzorg leiden ertoe dat mensen met een indicatie tot zvp-4 binnenkort niet meer in een verzorgingshuis terecht kunnen. Leegloop dreigt hierdoor voor bestaande complexen. Henk Duijst van Zonnehuisgroep Noord is met corporaties zoals Woonzorg Nederland, gemeenten en andere lokale partijen op zoek naar oplossingen. 'Als we alleen naar kosten zouden kijken, hadden we veel huizen allang moeten sluiten. Dat willen we niet.'

De plannen voor scheiden van wonen en zorg noemt Duijst, verantwoordelijk voor veertien wooncomplexen in de provincie Groningen, de meest ingrijpende sinds hij directeur van een zorginstelling is. En dat is hij al ruim elf jaar. 'Met name voor de oudere huizen is dit erg ingewikkeld. De meeste verzorgingshuizen zijn destijds gebouwd met nadruk op service. Dat betekent dat een bewoner naast zijn appartement ook een evenredig deel van

het inpandig restaurant, de ruime zit- en ontvangstruimte en andere voorzieningen 'huurt'. Dat maakt onze appartementen duur in vergelijking met andere woningen. Samen met Woonzorg Nederland en andere betrokkenen moeten we daar iets mee.'

SAMEN MET DE OMGEVING

'Stel je een Gronings dorpje van een paar duizend inwoners voor. Van de ruim 70 appartementen in een verzorgingshuis zijn er nog maar 50 bezet. Als we alleen naar kosten zouden kijken, hadden we de deuren allang gesloten. Dat is niet wat wij willen als zorgaanbieder. Daarom gaan we in gesprek met partijen zoals corporaties, de gemeente, welzijn en de dorpelingen. Het doel van die gesprekken is met elkaar te onderzoeken of het mogelijk is zo'n

huis nog enige jaren open te houden. Met Woonzorg Nederland praten we bijvoorbeeld over bestaande huurcontracten en over creatieve ideeën om de kosten van diensten naar beneden te brengen. In dat kader hebben we twee jaar geleden de Zorggemeenschap bedacht: het meer dan ooit betrekken van vrijwilligers en mantelzorg in en om het huis. Het Groningse dorpje adopteert het complex en helpt de woningen betaalbaar te houden. Vrijwilligers voeren, soms met steun van een coach en procesbegeleider, de welzijnsvoorzieningen en informele zorg uit. Het restaurant wordt gerund door vrijwilligers in plaats van professionals, de schoonmaak wordt anders geregeld. Ook dorpsactiviteiten kunnen een plekje in het gebouw krijgen, zoals de plaatselijke zangvereniging of de biljartclub. Van alles is mogelijk.'

HENK DUIJST, 1955, DIRECTEUR ZONNEHUISGROEP NOORD

Denkt dat gemeenten en corporaties kunnen helpen om geleidelijk naar scheiden van wonen en zorg over te gaan.





Waardevol leven
volgens Henk:

**'BETEKENISVOL KUNNEN
ZIJN OFTEWEL ER TOE
DOEN'**

'MET WOONZORG NEDERLAND PRATEN WE OVER CREATIEVE IDEEËN OM DE KOSTEN NAAR BENEDEN TE BRENGEN'

'Onze professionele zorg is er meer en meer op gericht mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Thuiszorg brengt samen met wijkverpleegkundigen en vrijwilligers, de omgeving van cliënten in kaart en motiveert ze. Mensen die alleen wonen, van zorg afhankelijk zijn en geen kinderen of familie

in de buurt hebben, leren met een netwerkcoach weer een netwerk op te bouwen en contacten aan te gaan met verwaterde contacten of burenen. Woonzorg Nederland speelt een belangrijke rol in het levensbestendig maken van bestaande woningen en het functioneel inrichten van nieuwe.'

DUIDELIJKE HORIZON

'Een dergelijke adoptie van een verzorgingshuis werkt alleen als met iedereen een duidelijke termijn is afgesproken. Een dorp is eerder bereid om samen een bestaand verzorgingshuis open te houden als er na vijf of tien jaar een nieuw, meer functioneel complex in de plaats voor het oude komt. Overigens kan een gemeente ook een ander belang hebben. Bijvoorbeeld dat je ouderen in het verzorgingshuis naar een meer centrale locatie in een groter dorp

wilt verhuizen, omdat je zorg en andere voorzieningen daar eenvoudiger kunt regelen. Dan wordt het lastig. We zitten nu middenin dit soort adoptie-gesprekken. Ook Woonzorg Nederland is hier nauw bij betrokken.'

ZORG VOOR DE TOEKOMST

'De zorgvraag is en blijft bestaan, er is alleen minder geld beschikbaar. Een belangrijke reden dat we hier anders naar zijn gaan kijken. Mijn grootste zorg is daarbij dat we onvoldoende tijd krijgen om de nodige veranderingen op een doordachte wijze door te voeren. Ook moeten we er voor waken onder tijdsdruk besluiten te nemen waar we later spijt van krijgen. Die kant dreigt het nu een beetje op te gaan.'

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 een goede bejegening zijn meer en meer bepalend voor het woongenot van de huurders. Zij willen bij vragen over wonen of zorg gehoord worden en de juiste hulp krijgen, het liefst zo snel mogelijk en bij voorkeur door een vaste contactpersoon.

In onze in 2012 breed geïmplementeerde nieuwe werkwijze is de dienstverlening aan individuele huurders sterker via lokale teams georganiseerd. Het lokale team bestaat uit een clustermanager, bewonersconsulenten en medewerkers klein onderhoud. De clustermanager weet wat er lokaal speelt en anticipeert hierop. Hij onderhoudt relaties met gemeenten en lokale marktpartijen.

Het persoonlijk contact met een vertrouwde en deskundige, gastvrije bewonersconsulent was in 2012 een belangrijk aspect van onze nieuwe klantgerichte werkwijze. De bewonersconsulenten zijn aanwezig in onze wooncomplexen en klanten kunnen bij hen terecht met vragen en problemen.

Onze medewerkers kunnen slagvaardig, snel en dicht bij de klant beslissingen nemen om de klant optimaal te helpen. Wij monitoren nauwkeurig welke diensten huurders afnemen. Hierdoor kunnen we het aanbod goed afstemmen op de wensen van onze klanten. Inzicht in de manier waarop beslissingen van de klant

tot stand komen stelt ons in staat om de klant te helpen een keuze te maken.

GEMAKSDIENSTEN

In 2012 is de dienstverlening aan onze huurders uitgebreid via het aanbod van een gratis lidmaatschap van de Ledenvereniging Woonzorg Nederland. Dit lidmaatschap geeft bewoners veel voordelen. Het geeft bijvoorbeeld toegang tot huishoudelijke hulp en acute zorg en het biedt korting op verzekeringen en diverse services aan huis (audicien, kapper, pedicure, belastinghulp, computerservice). Een maaltijdservice en personenalarmering maken ook deel uit van het aanbod.

WOONFORMULES

Om beter in te spelen op de verschillende woonwensen van onze klanten, hebben wij onze zelfstandig wonen complexen gelabeld met een 'woonformule'. Een formule is een combinatie van gebouw, diensten en klantbenadering. We onderscheiden vijf formules: 'Ruimte voor Zekerheid', 'Ruimte voor Samen-zijn', 'Ruimte voor Rust', 'Ruimte voor Comfort' en 'Ruimte voor Vrijheid'. Wij bieden momenteel vooral huisvesting aan mensen die behoefte hebben aan de voorzieningen van de eerste drie formules. Deze formules richten zich vooral op senioren die een woning zoeken dicht bij de oude woonomgeving en die behoefte hebben aan veiligheid en zekerheid. Meer informatie over onze formules kunt u vinden op onze website.

TEVREDEN HUURDERS

De gemeten algemene klanttevredenheid van onze bewoners is in 2012 uitgekomen op een gemiddelde van 7,6, boven de norm die wij ons in ons jaarplan 2011 stelden (7,5). Wij liggen daarmee op koers om de gewenste 8 in 2015 te halen. Belangrijke positieve

DE DIENST KLEIN ONDERHOUD (DKO) is een belangrijk onderdeel van de nieuwe werkwijze die Woonzorg Nederland in 2012 heeft geïntroduceerd. De DKO is de eigen onderhoudsdienst van Woonzorg Nederland met technische medewerkers die bij onze bewoners reparaties uitvoeren. Daarnaast zorgen de medewerkers van de DKO dat de algemene ruimtes in de wooncomplexen van Woonzorg Nederland regelmatig worden nagelopen op defecte lampen, klemmende deuren enzovoorts. Omdat deze medewerkers bij ons in dienst zijn en in een vast gebied werken, zijn ze – naast de bewonersconsulent – het vertrouwde gezicht van Woonzorg Nederland op een wooncomplex.



DE HEER DE JONG: 'Gisteren nog had ik Remco Uitendaal, de medewerker van de Dienst Klein Onderhoud, in huis. Ik had de dag ervoor gebeld of iemand even naar het slot kon kijken zodat die ook open gaat als er een sleutel aan de binnenzijde in het slot zit. Voor ons is het namelijk belangrijk dat de zorg altijd naar binnen kan. Want mijn vrouw heeft veel hulp nodig. De afspraak was zo gemaakt en exact op tijd stond Remco Uitendaal voor de deur.'

tendens is de stijging in de tevredenheid over de dienstverlening van Woonzorg Nederland. De stijging is ingezet sinds wij met onze nieuwe werkwijze zijn gestart.

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 2012 heeft de Klachtencommissie 41 klachten ontvangen. De commissie hoefde 12 klachten niet te behandelen, omdat de indieners vóór de behandeling van de klacht al tevreden waren over de getroffen maatregelen. De commissie heeft 11 adviezen uitgebracht en de directie van Woonzorg Nederland heeft alle adviezen van de commissie overgenomen.

OVERZICHT KLACHTENCOMMISSIE

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

VERBINDEN EN SAMENWERKEN: VERHOUDING MET STAKEHOLDERS

Wij streven naar een goede relatie met onze belangrijkste stakeholders. In de eerste plaats zijn dat de bewoners van onze wooncomplexen. Daarnaast zijn dat de zorginstellingen die onze zorg- of verpleegcentra huren en veelal diensten en zorg verlenen aan de bewoners van onze wooncomplexen. Verder werken we uiteraard zo optimaal mogelijk samen met alle gemeenten waarin we werkzaam zijn en wordt die samenwerking in het licht van ontwikkelingen zowel in de corporatie- als in de zorgsector (Wmo) steeds belangrijker. Deze ontwikkelingen maken daarnaast dat wij collega-corporaties en welzijnsorganisaties ook als belangrijke partners zien.

BEWONERS

Wij overleggen op twee niveaus met onze huurders: per wooncomplex en landelijk. De meeste wooncomplexen hebben een bewonerscommissie. De meeste bewonerscommissies zijn aangesloten bij onze landelijke huurdersorganisatie: het Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland. 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. Die voeren overleg met de bewoners via een lokale of regionale cliëntenraad.

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 2012 hebben we intensief overlegd over de invoe-

ring van de nieuwe klantgerichte werkwijze. Verder heeft Woonzorg Nederland in 2012 met het LHP onder meer overlegd over:

- afrekening service- en stookkosten
- jaarplan Woonzorg Nederland 2012
- het nieuwe ondernemingsplan in wording (afronding in 2013)
- huurprijs- en harmonisatiebeleid
- klachtencommissiereglement
- rookbeleid

HARRIE GROENLAND, VOORZITTER VAN HET

LHP: 'Het is voor mij en mijn medebestuurders leden een boeiende en soms ook lastige, taak om de gevolgen voor de huurders van de plannen van Woonzorg Nederland te beoordelen en daarover te adviseren. Omdat de bewonerscommissies door de decentralisatie meer betrokken worden bij de uitvoering van de lokale dienstverlening, is de verbetering van de informatie en de ondersteuning een uitdaging, waar wij (bestuur en ambtelijk secretaris) met veel inzet aan werken.'

BEWONERSCOMMISSIES

In 2012 hebben wij in de bewonerscommissies met onze huurders onder meer gesproken over:

- de introductie van de nieuwe klantgerichte werkwijze, met name de introductie van de bewonersconsulent en de Dienst Klein Onderhoud
- de diensten en zorg die Woonzorg Nederland direct of via samenwerkingspartners (zoals lokale zorginstellingen of de ledenvereniging) aan huurders leveren
- de samenstelling en prijs van het servicepakket waarvoor huurders servicekosten betalen
- 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

BEWONERSVERENIGING DE OUDE ENK IN APELDOORN: 'Onze vaste activiteiten zijn op maandag handwerken, biljart en kaarten, dinsdag samen zingen en biljart, woensdag koersbal, donderdag gymnastiek, vrijdag kegelen. En een keer in de maand bingo, hersengymnastiek en een activiteitenavond zoals muziek, cabaretgezelschap of spelletjes. Als bestuurslid van de bewonersvereniging nemen we het initiatief om nieuwe bewoners welkom te heten en hen te vertellen wat er allemaal te doen is in De Oude Enk. We stimuleren hen om koffie te komen drinken in de ontmoetingsruimte. Op deze manier leer je je medebewoners snel kennen en het breekt het ijs.'



Woonzorg Nederland steunt het werk van bewonerscommissies met een financiële bijdrage. Daarnaast helpen we bewonerscommissies oprichten in nieuwe wooncomplexen en bestaande complexen waar nog geen bewonerscommissie bestaat.

ZORGORGANISATIES

Wij werken samen met zorgorganisaties om onze kwetsbare doelgroep goed te kunnen bedienen. De aard van de samenwerking is aan verandering onderhevig. De aangekondigde scheiding van wonen en zorg betekent dat de zorgbesteding voor een deel van de toekomstige populatie van wat nu nog het verzorgingstehuis is los komt te staan van de huur. Dit maakt goede samenwerking nog belangrijker dan voorheen. Als zorgorganisaties exploitatietekorten krijgen, kan dat resulteren in olopende huurachterstand, huurderging of huuropzegging. Wij bereiden ons met alle zorgpartners dan ook zo goed mogelijk voor op deze maatregel.

In de zomer van 2012 is een impactanalyse uitgevoerd naar de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg in de periode 2013–2017. Op basis daarvan is een actieplan geformuleerd. We willen daarmee komen tot een gezamenlijke visie op de toekomst. In een aantal gevallen hebben we in overleg met de zorginstelling reeds het huurcontract aangepast. In 2012 hebben wij (samen met Espria) een 'toolkit' ontworpen ten behoeve van onze zorgpartners. Deze toolkit is bedoeld om per complex inzicht te krijgen in de zorgzwaarte voor de komende jaren en de financiële consequenties. Met de toolkit zijn zorgorganisaties ook beter toegerust om de taken uit te voeren die horen bij de exploitatie van zelfstandige woningen.

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 ontwikkelen en uit te bouwen. Dit vanwege de steeds grotere rol die gemeenten gaan vervullen bij de basisondersteuning van onze kwetsbare doelgroep. Het is ook in ons belang om gemeenten daarbij onze kennis van en ervaring met de doelgroep aan te bieden om tot een goede infrastructuur voor die ondersteuning te komen. Dat impliceert ook een vruchtbare samenwerking met lokale aanbieders die kunnen bijdragen aan deze infrastructuur. Vandaar dat onze nieuwe werkwijze uitgaat van een versterking van onze lokale aanwezigheid via de hierboven vermelde clusterteams. Dat heeft afgelopen jaar geleid tot enkele mooie voorbeelden van samenwerking, zoals in Voorschoten, Den Bosch, Purmerend en de Eemsdelta in Noord-Oost Groningen.

INTERNATIONALE SPONSORING EN SAMENWERKING

Wij nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid ook met een bescheiden bijdrage aan de infrastructuur van een samenleving met wie Nederland historische banden heeft.

Wij steunen namelijk sinds 2004 samen met Menzis een woonzorgproject in het binnenland van Suriname. In samenwerking met de lokale bevolking zijn verschillende voorzieningen opgezet, zoals thuiszorg voor de ouderen, crèches en een kleinschalige vakantie accommodatie. Daarnaast biedt het project mogelijkheden voor kleinschalige economische activiteiten.

(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.

Bij onze verzorgings- of verpleeghuizen beoordeelt het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of mensen in aanmerking komen voor een plaats in het huis.

INKOMENSGRENZEN

Corporaties moeten minimaal 90% van de sociale huurwoningen die (op)nieuw worden verhuurd, toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085 (2012). Deze regels zijn vastgesteld door de Europese Commissie. Wij toetsen de inkomens aan de hand van een Inkomensverklaring van de Belastingdienst. In 2012 wezen we bijna 8% van de direct verhuurde woningen toe aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens.

Bij indirecte verhuur door zorgorganisaties is het moeilijker om te voldoen aan de controle-eisen dan bij directe verhuur. Als corporatie zijn wij verantwoordelijk voor de inkomensstoets, maar de zorginstelling voert deze uit. Door de zorginstellingen hierin te faciliteren, is ons zicht op de inkomensstoetsing bij de indirecte verhuur in 2012 verder verbeterd. Sinds 1 januari 2012 krijgen kandidaat-bewoners met een CIZ-indicatie een woning toegewezen zonder

inkomenstoetsing. Het gaat dan om een woning voor persoonlijke verzorging, verpleging, ondersteunende begeleiding en/of behandeling. In 2012 is er relatief weinig van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

WOONFRAUDE

Oneigenlijk gebruik van een woning kan verschillende vormen aannemen. Denk aan onderhuur of het gebruik van een privéwoning voor bedrijfsdoeleinden. Dit komt bij Woonzorg Nederland hoogst zelden voor. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat kwetsbare en met name oudere mensen onze voornaamste doelgroep zijn. Anderzijds is er sociale controle in de wooncomplexen door de aanwezigheid van bewonersconsulenten en medebewoners. In 2012 is slechts één geval van woonfraude geconstateerd.

REGELING VERHUIKOSTEN

Huurders die hun woning wegens sloop of ingrijpende renovatie moeten verlaten, komen in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding.

HUURPRIJSBELEID ZELFSTANDIGE WONINGEN

In 2011 zijn schaarstepunten (op basis van woningmarktregio) en energielabelpunten toegevoegd aan de woningwaardering. In 2012 zijn daarom alle harmonisatiepercentages herzien. Het harmonisatiepercentage is het percentage van de maximaal redelijke huur waartegen we een woning te huur aanbieden aan nieuwe huurders. Dat percentage hangt af van de lokale marktomstandigheden. Het gemiddelde percentage is op grond van de nieuwe regeling in ons geval gedaald van 91% naar 89%, met name omdat wij relatief veel bezit hebben in krimpregio's. De gemiddelde harmonisatiehuur is echter wel gestegen, van € 474 naar € 517.



MEVROUW VAN DE MATTEN: 'Mijn favoriete plek is de woonkamer.

De bank staat schuin zodat ik alles kan volgen wat er op het plein gebeurt. Ik kijk recht tegen de Albert Heijn aan met daarnaast een Turkse winkel. En er komt een hoop volk voorbij lopen. Het is geweldig met het vernieuwde plein. Ik hoef hier niet weg, alles is bij de hand. Ik ga ook wel eens op het bankje op het plein zitten, samen met de buurvrouw. Dat is heel gezellig. Met alle burens heb ik goed contact. We hebben ook een ontmoetingsruimte. Daar heb ik mijn tachtigste verjaardag gevierd. Het was een zeer geslaagd feestje.'

De huurverhoging in 2012 was, conform het huurprijsbeleid van de overheid, inflatievolgend. De verhoging was 2,3%. In bijzondere gevallen is hiervan afgeweken, waardoor het gemiddelde verhogingspercentage van onze sociale huurwoningen iets lager is uitgekomen, namelijk op 2,28%.

Huurders met een middeninkomen (€ 34.085-€ 43.000) zijn aangewezen op huurwoningen in de vrije sector. Circa 6,5% van ons totale woningbestand (1762 woningen) valt in deze vrije sector. De huren daarvan stegen in 2012 met gemiddeld 2,52%.

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 2012 was 1,19%. De gemiddelde aanpassing van de VWS-huurprijs per 1 januari 2012 was -1,53%. 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 ten aanzien van de corporatiesector zijn aanleiding geweest om in de loop van 2012 ons investeringsprogramma te herbezielen. Dat heeft geleid tot een drastische inperking van het programma voor de komende jaren en het verleggen van het zwaartepunt daarvan van nieuwbouw/groei 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 het ten koste gaat van onze financiële stabiliteit.

In 2012 hebben we een investeringsstatuut opgesteld (vastgesteld begin 2013), waarin is vastgelegd wat het toetsingskader is bij (des)investeringsbeslissingen.

INVESTEREN IN NIEUW EN BESTAAND VASTGOED

In 2012 hebben wij de vastgestelde visie op de toekomst van elk van onze complexen uit 2011 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 2012 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 program-

ma 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 maatschappelijke 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 Flex-systeem ontwikkeld. Dit gaat uit van eenheden van 45m² (geschikt voor zware zorg), 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.



MENEER VAN DER MALE was gewend om zelf te koken. Het keerpunt kwam toen meneer Van der Male zijn eten opzette, nog even ging puzzelen en de pan terugvond met een dikke laag aangekoekte etensresten. 'Mijn dochter zei: pa, daar kun je beter mee stoppen, want straks staat je keuken in brand. Dat zag ik zelf ook.' In november werd meneer Van der Male lid van de Ledenvereniging. Daar las hij over de maaltjidservice aan huis. 'Ik kreeg een catalogus met alle maaltijden, compleet met foto's en uitgebreide informatie over de ingrediënten. Er is zo veel keus! Afgelopen week had ik chili con carne en spaghetti bolognese, maar ook ouderwetse andijviestamppot met draadjesvlees. Het is allemaal even heerlijk.'

PROJECTONTWIKKELING

Hieronder staat een korte opsomming van onze (nieuw) opgeleverde en/of aangekochte projecten in 2012.

Stadskanaal, Krommewijk

24 tweekamerappartementen

Heesch, Herderstraat

24 tweekamerappartementen

Zwolle, Westenhage

92 appartementen

Winterswijk, de Berkhof

24 verpleeghuisplaatsen, 30 plaatsen voor lichte zorg en 29 appartementen

Venray, de Peelparel

42 driekamerappartementen

Oostzaan, de Lishof

60 intramurale plaatsen en 2 appartementen

Ameide, Open Vensters

32 verpleeghuisplaatsen en 52 plaatsen voor lichte zorg

Lelystad, Hanzekade

30 koopappartementen, 60 vrije sector- en 30 sociale huurappartementen

Groningen, de Compagnie

33 sociale huurwoningen

Zeist, de Koppeling

22 zelfstandige huurwoningen

Duiven, Duvestaete

33 ruime woningen

Twello, Het Grotenhuis

31 plaatsen voor lichte zorg

Stadskanaal, Parkstee/Parkheem

Verzorgingshuis met 60 plaatsen en 29 naastgelegen aanleunwoningen

Wijk bij Duurstede, Dorestede

28 appartementen (oplevering 2013)

Emmen, Emmerhout

78 woningen

DOMOTICA

In 2012 is het project Vlietwijk in Voorschoten opgeleverd. In dit project zijn diverse domoticafuncties opgenomen, zoals videosystemen met 'slimme' alarmfuncties, op één generiek platform. Deze functies kunnen per bewoner op maat worden toegepast: medewerkers hebben een 'extra stel ogen en oren' en lopen daardoor geen overbodige rondes meer. Vooral in de avond en de nacht hoeven bewoners niet onnodig lastig gevallen te worden. De woningen in Vlietwijk zijn onder meer uitgerust met toegangstechnologie (videfoon en een deuropening met programmeerbare kaartlezers), waarmee ook de woningvoordeuren te openen zijn. In geval van alarm kan de zorgverlener direct de woning binnen. Ook is er een geavanceerde personenalarmering met inactiviteitsmeting (de woning 'meet' of de bewoner een bepaalde tijd geen activiteit heeft verricht, bij overschrijden van een grenswaarde slaat het systeem zelf alarm). De woningen zijn daarnaast uitgerust met een functie waardoor bij het verlaten van de woning de lampen, radio, tv en de kookplaat uit gaat.

Ook in zorginstellingen passen we domotica toe. Bij zorginstellingen wordt de domotica uitgebreid met persoonlijke profielen (elke bewoner heeft zijn eigen set van functies die voor hem of haar ingesteld zijn) en leefcirkels (bewoners hebben individueel ingestelde bewegingsvrijheid in het gebouw).

We zien dat de huidige toepassingen al verbeteringen brengen in de kwaliteit van leven van onze bewoners. Zelfstandig wonende ouderen kunnen langer hun eigen boontjes doppen. Ongemerkt krijgen ze een stuk regie over hun eigen leven terug door toepassingen die hem of haar in de gaten houden. Ook voor zorgprofessionals in zorginstellingen werkt domotica goed, omdat er meer tijd voor persoonlijke aandacht voor de bewoners is. Een ander voordeel is dat er 's nachts minder mensen nodig zijn. Minder handen aan het bed is een belangrijke maatschappelijke opbrengst gezien de vergrijzing.

WAARDEBEHOUD: VAN SERVICEFLAT NAAR WOONCENTRUM Woonzorg Nederland bood in het complex Het Lindenhof in Enschede, een serviceflat, een breed pakket van diensten aan. Hiervoor waren zeventien medewerkers in dienst. Het serviceniveau was daardoor zeer hoog, maar de servicekosten ook. Dit maakte de woningen minder aantrekkelijk voor potentiële huurders. Om de servicekosten te verminderen, is Het Lindenhof in 2012 van een serviceflat veranderd in een wooncentrum, een regulier wooncomplex voor senioren. Voor het leveren van de aanvullende diensten, zoals de maaltijdservice, heeft Woonzorg Nederland contact gezocht met externe partijen. Tegelijk zijn de publieksruimtes zoals de entree en het restaurant gemoderniseerd. In leegstaande woningen zijn de keuken en de badkamer vernieuwd. De woningen zijn hierdoor aantrekkelijker geworden voor de klant.

WOONZORGTECHNOLOGIE

In 2012 hebben wij op diverse wijzen en in diverse projecten gewerkt aan toepassing van woonzorgtechnologie. Vooral nog 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.

Wij hebben in 2012 diverse besluiten genomen tot renovatie, transformatie, nieuwbouw en aankoop van zelfstandige huur- en koopwoningen en verzorgings- en verpleeghuizen. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze projecten.

Schoonhoven, Sola Gratia

46 woningen

Twello, tweede fase van Het Grotenhuis

6 vrije sector huurwoningen en 23 woningen

Steenwijk, Prinses Margrietstraat

15 grondgebonden seniorenwoningen

Ede, Hoge Kraats

renovatie complex + 2 woningen

Epe, de Klarbeek

3 plaatsen voor zware zorg en 45 zelfstandige huurwoningen

Wijk bij Duurstede, Ewoud en Elisabeth Gasth.

64 verpleeghuisplaatsen + hospice

VERKOOPBELEID

Woonzorg Nederland heeft geen actief verkoopbeleid voor zelfstandige huurwoningen. Onze directe huurders – en onze kwetsbare doelgroep in het algemeen – willen door de bank genomen niet kopen, maar huren.

In toenemende mate zal Woonzorg Nederland vastgoed verkopen dat niet langer past in ons strategisch beleid. Wij streven naar versterking van ons bezit in gebieden waar onze belangen al groot zijn en de vraag naar onze woningen bestendig is en afstoten van bezit in regio's die niet of niet langer tot onze

primaire aandachtsgebieden behoren. Zo hebben we in 2012 270 eenheden in de provincie Zeeland afgestoten.

ONDERHOUD

Goed onderhoud aan de woning is belangrijk voor het woongenoot 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 2012 hebben wij € 31,9 miljoen geïnvesteerd in het planmatig onderhoud. In 2011 was dit € 40,9 miljoen.

NIET-PLANMATIG ONDERHOUD

Naast het planmatig onderhoud kennen wij het niet-planmatig onderhoud. Daaronder verstaan wij reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. De uitvoering daarvan loopt via de dit jaar operationeel geworden Dienst Klein Onderhoud (zie elders in dit verslag). Aan niet-planmatig onderhoud hebben we in 2012 bijna € 27,5 miljoen uitgegeven tegen € 24,5 miljoen in 2011.

In 2012 hebben we in totaal circa 43.000 opdrachten verstrekt naar aanleiding van reparatieverzoeken van onze huurders (2011: circa 30.000).

MEVROUW SASSEN (85), bewoonster van het Lindenhof, is blij: 'De woningen zijn betaalbaar, de sfeer is goed en het is gezellig op het complex. Ik geloof niet dat ik hier zou zijn gaan wonen als de servicekosten nog zo hoog waren. Ik vond het heel duur. Ik ben dan wel 85, maar ik kan alles nog zelf. Ik heb nog geen extra hulp nodig. Dus betaal ik een redelijke huur. Maar in het geval dat ik wel extra hulp nodig heb, dan kan ik er gebruik van maken. Dat is fijn.'



De gemiddelde kosten per afgehandelde klacht zijn € 320,- (2011: €407,-). In 2012 waren de gemiddelde kosten per reparatie 22% lager dan in 2011.

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, in de regel, 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 2012 hebben wij besloten om € 12,5 miljoen te besteden aan deze 'bijzondere investeringen' waar geen (huur)inkomsten tegenover staan.

VEILIGHEID

BRANDVEILIGHEID

In 2012 hebben wij – op basis van aangescherpte regelgeving en de uitkomsten van het laatste vistatierapport – het beleid voor brandveiligheid aangescherpt en zijn wij gestart om samen met zorginstellingen de brandveiligheid van onze verpleeg- en verzorgingshuizen te onderzoeken en waar nodig te verbeteren. In onze begroting 2013 is voor het verbeteren van de brandveiligheid een voorziening van € 22 miljoen opgenomen.

LEGIONELLAPREVENTIE

In 2012 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 100 complexen met zelfstandige woningen duurzaam geborgd. Daarbij zijn de dossiers gecompliceerder 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

Het asbestbeleid is in 2012 herzien en bij de signalering van gevaarlijke situaties wordt direct gehandeld. In het complex Louweshoek (Amsterdam) heeft zich in 2012 een incident met asbest voorgedaan. De huurders zijn tijdelijk in hotels gehuisvest totdat door een onafhankelijk onderzoeksbureau kon worden vastgesteld dat er geen sprake was van een gevaarlijke situatie. In 2013 wordt in samenspraak met de bewoners de aanwezige asbest uit het complex verwijderd.

KWALITEITSIMPULS IN SAMENSpraak MET DE BEWONERS

Op drie locaties in Noord-Holland zijn bewoners door de bewonersconsultant geïnterviewd over hun beleving van de kwaliteit van de woningen van Woonzorg Nederland. Daaruit is steeds een 'top 3' van verbeterpunten opgesteld. De bewonersconsultant heeft bewoners en kandidaat-huurders ook gevraagd naar de belangrijkste reden van opzegging en 'het waarom' bij het niet accepteren van een leegstaande woning. Dat heeft input opgeleverd de juiste verbeteringen door te kunnen voeren bij de drie complexen, zoals het vernieuwen van badkamers, de ventilatie op orde brengen, deuren vervangen voor glazen (schuif) deuren enz.



DE HEER VERBRAAK: 'Vroeger deden we veel zelf als bewonersvereniging. Nu hebben we Simone, onze bewonersconsulent. Voor alle klachten, opmerkingen en suggesties kunnen bewoners nu bij haar terecht. Bijvoorbeeld hulp bij WMO-aanpassingen en bij contacten met instanties als de gemeente. Ook huurachterstanden, onderhoudszaken en contact met de Dienst Klein Onderhoud doet ze. En uitleg bij servicekosten. Daarnaast stemt ze regelmatig met ons, de bewonersvereniging, af over van alles en nog wat. En een belangrijk punt is dat er geen leegstand meer is.'

AANTAL WONINGEN PER HUURKLASSE PER EIND 2012

HUURGRENZEN (IN €)	VOORRAADVERDELING WONINGEN	AANTAL	% IN 2012	% IN 2011
< 366,37	Goedkoop	1.429	5,2	7,1
< 561,98	Betaalbaar	19.954	73,2	75,6
< 664,66	Duur tot huurtoeslaggrens	4.553	16,7	13,2
= > 664,66	Duur boven huurtoeslaggrens	1.322	4,9	4,1
	Totaal zelfstandige woningen	27.258	100	100

VERHUURENHEDEN EIND 2012

SOORT VERHUURENHED	ABSOLUUT	IN %
Verpleeghuisplaatsen	1.643	3%
Verzorgingshuisplaatsen	14.878	32%
Beschermde Wonen	474	1%
Totaal intramuraal	16.995	36%
Zelfstandige woningen directe verhuur	24.259	51%
Zelfstandige woningen indirecte verhuur	2.999	7%
Totaal zelfstandige woningen	27.258	58%
Garages/parkeerplaatsen	2.551	5%
Diversen	383	1%
Totaal verhuureenheden	47.187	100%

VERLOOP IN HET AANTAL VERHUURBARE EENHEDEN IN 2012

	INTRAMURAAL	ZELFSTANDIGE WONINGEN	OVERIG	TOTAAL
Beginstand	16.795	27.064	2.794	46.653
<i>In exploitatie:</i>				
Opgeleverd (nieuwbouw)	382	495	145	1022
Opgeleverd (transformatie)	94			94
Aangekocht	18	60		78
Totaal in exploitatie	494	555	145	1.194
<i>Uit exploitatie:</i>				
Gesloopt	-285	-77	-10	-372
Verkocht	0	-262	-12	-274
Totaal uit exploitatie	-285	-339	-22	-646
Transformatie	0	0		0
Overig	-9	-22	17	-14
Eindstand	16.995	27.258	2.934	47.187

MEDEWERKERS

Eerder in dit verslag hebben wij aangegeven dat wij een in 2011 gestarte nieuwe werkwijze om klantgerichter te gaan werken in 2012 in de hele organisatie hebben geïmplementeerd.

De nieuwe organisatie die daarbij hoort is opgebouwd rondom de klant en rondom lokale teams om de klant beter te bedienen.

LOKALE TEAMS

Begin 2012 zijn de lokale teams gestart en hebben onze huurders kennis gemaakt met de nieuwe manier van werken. De lokale teams worden ondersteund door collega's in de backoffice (o.a. communicatie, planning, verhuur en administratie). In 2012 is tevens de Dienst Klein Onderhoud (DKO) in het leven geroepen (zie kader op pagina 20) om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren bij onze klanten; de medewerkers daarvan zijn toegevoegd aan de lokale teams.

De organisatieveranderingen hebben gevolgen voor alle medewerkers. Om hen hierbij te ondersteunen, is een uitgebreid inwerk- en opleidingstraject opgesteld.

MEDEWERKERSTEVREDENHEID

Onderzoeksbureau USP verrichtte onafhankelijk onderzoek naar de tevredenheid van onze medewerkers. Medewerkers beoordelen hun functie gemiddeld met een 7,7. Ons streven is een score van minimaal 7,5 in 2015.

LAGER ZIEKTEVERZUIM

Het verzuim kwam in 2012 uit op 3,96% (2011: 5,89%). Het is hiermee onder de gestelde norm van 4,25% gebleven. Wij hebben dit resultaat onder andere bereikt door in 2012 meer individuele aandacht te besteden aan langdurig zieken en hun re-integratiemogelijkheden binnen en buiten Woonzorg Nederland.

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 2012 acht bezet zijn. In 2012 hebben er drie personele wisselingen plaatsgevonden.

Er zijn vijf 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 2012 lag het zwaartepunt van de besprekingen tussen de bestuurder en de GOR bij de implementatie van de nieuwe klantgerichte werkwijze. In elk informeel overleg zijn de voortgang en knelpunten geëvalueerd.

In september 2012 werd de mogelijke impact van het regeerakkoord en het scheiden van wonen en zorg duidelijk. Met de GOR is in dat verband besproken dat Woonzorg Nederland genoodzaakt is om te bezuinigen en de organisatie in te krimpen.

In 2012 zijn verder onder meer de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Opvolging aanbevelingen uit een interne audit (uitgewerkt in de Integriteitcode)
- Aanzetten voor een nieuw ondernemingsplan
- Nieuw beleid belonen en beoordelen, een aangepaste HR Managementcyclus
- Privacy bij computergebruik
- Advies sluiting kantoor Assen
- Advies reorganisatie 2013
- Ontslag zeventien medewerkers Lindenhof
- Strategische keuzes (top)structuur en besturing Espria en Woonzorg Nederland
- Benoeming van twee nieuwe commissarissen



MEVROUW DE KONING-VERHOOGT: 'Samen hebben we besloten om weg te gaan en voor een rustige buurt te kiezen. De dochter van mijn oudste broer en haar man hebben ons geholpen met de verhuizing en hebben alles voor ons geregeld. We hadden liever een ander geholpen, omdat wij altijd mantelzorgers voor oudere mensen zijn geweest. Maar we zijn ontzettend dankbaar dat wij nu geholpen worden. We zitten nu met mensen om ons heen die allemaal hetzelfde te vertellen hebben. De rollator van mijn man valt nu niet meer op. We hebben leuk contact met de buren en af en toe maken we een praatje. Ik moet zeggen dat we het hier heel goed getroffen hebben.'

en een nieuw lid van de raad van bestuur

AANPASSING INTEGRITEITSCODE

In 2012 heeft Woonzorg Nederland de Integriteit-code aangepast. We hebben de procedure voor het inwinnen van referenties op onbesproken gedrag en de regels voor geheimhoudingsplicht en melding van nevenactiviteiten aangescherpt. Dit geldt voor alle medewerkers en toezichthouders binnen Woonzorg Nederland.

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 de onze. Om dat te verzekeren hanteren wij een governancecode die is samengesteld uit de 'strengste' bepalingen uit de sectorbrede code voor woningcorporaties en de sectorbrede code voor zorgorganisaties. Dit o.a. als gevolg van de personele unie met Espria (zie hieronder). Wij kijken daarin af van de governance code voor woningcorporaties op het gebied van het toetsingskader voor verbindingen (principe II.1.7). Met goedkeuring van de 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 overigens het voornemen om de verbindingenstructuur zo veel mogelijk op te heffen. Zo is in 2012 Stichting Horizon als gevolg van een juridische fusie opgegaan in Stichting Woonzorg Nederland, en zijn Palisium Holding B.V. en haar twee dochtervennootschappen opgehouden te bestaan als gevolg van een liquidatie (buiten faillissement).

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, het begin van de samenwerking tussen Woonzorg Nederland en Espria, bestuurder van Woonzorg Nederland. De heer Kauffeld is werkzaam als COO. Als nevenfuncties is hij bestuurslid van Actiz en van VNO-NCW Noord.

Per 1 januari 2013 is mevrouw T.T.M. (Tiana) van Grinsven benoemd als bestuurder van Stichting Woonzorg Nederland (en Stichting Espria) voor een periode van vier jaar. 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 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.

De raad van bestuur heeft in 2012 haar verhouding tot de directeurs van Woonzorg Nederland herijkt waarbij de raad zich nog sterker dan in het verleden zal richten op de strategische kaders voor de organisatie.



DIRECTIERAAD

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 voert 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. De directieraad is in 2012 o.a. als gevolg van de (voorgenomen) organisatiewijzigingen teruggebracht van vijf naar drie leden.

PERSENELE UNIE MET ESPRIA

Woonzorg Nederland werkt sinds enige jaren samen met Stichting 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 sluit personele unies uit op zowel het niveau van de raad van bestuur als de raad van commissarissen. Na overleg tussen raad van bestuur en raad van commissarissen is daarom in 2012 gestart met de voorbereidingen van

de opheffing van de unie op het niveau van de raad van commissarissen, onder meer door definiëring van de profielen van de raden van commissarissen na de opheffing van de personele unie.

Woonzorg Nederland heeft geen statutaire of andere formele relatie met 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 2012 heeft Woonzorg Nederland haar middelen overeenkomstig deze bepaling aangewend.

RAAD VAN COMMISSARISSEN

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 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. Bij het opstellen van dit jaarverslag kent de raad van commissarissen twee vacatures. In de raad van commissarissen zitten twee leden op voordracht van het LHP. 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 2012 wordt verwezen naar het verslag van de raad van commissarissen in dit jaarverslag.

FINANCIËN

ALGEMEEN

Het is zwaar weer. De financiële crisis en vastgoedcrisis en de politieke voorkeur om de corporatiesector in te perken maken dat de gehele sector in zwaar weer zit. Ook aan Woonzorg Nederland gaat dit niet voorbij. We worden geconfronteerd met lastenverzwaringen en materiële onzekerheden / risico's waaronder de verhuurderheffing, de vennootschapsbelasting. Bovendien worden we direct geraakt door de wijzigingen in het zorgstelsel. Daarnaast heeft de in de cijfers doorgevoerde stelselwijziging grote impact op de financiële verantwoording.

Deze stelselwijziging, in verband met de toepassing van de (herziene) Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (herzien 2011, hierna RJ 645 herzien), heeft als gevolg dat er wijzigingen zijn doorgevoerd op het gebied van de kwalificatie en classificatie van het vastgoed, de waarderinggrondslagen voor het vastgoed en de boekhoudkundige verwerking van waardemutaties. De vergelijkende cijfers 2011 zijn daar ook op aangepast. Woonzorg Nederland kwalificeert het sociale vastgoed tegen de actuele waarde als zijnde een beheerder (in tegenstelling tot de zogenoemde beleggersvariant). Deze waardering is naar onze mening een betere weergave van ons beleid. Hoewel ook Woonzorg Nederland een zo optimaal rendement op haar sociale vastgoedportefeuille van belang acht, is ons beleid er in de eerste plaats op gericht om de volkshuisvestelijke taken te realiseren.

2012 kenmerkt zich ook door een aantal verwachte en/of doorgevoerde lastenverzwaringen. De verhuurderheffing over 2013 is reeds in de waardering als last opgenomen. In de toelichtende sfeer is het doorvoeren van het effect van de verhuurderheffing in de waardering van het vastgoed beschreven. De financiële impact daarvan is groot. Maar de huidige regelgeving staat het opnemen hiervan in

de cijfers in de weg: de verhuurderheffing 2014 e.v. kent nog geen wettelijke basis.

Hoewel Woonzorg Nederland per 1 januari 2012 integraal belastingplichtig is geworden voor de vennootschapsbelasting, is in de cijfers 2012 geen vennootschapsbelastinglast opgenomen. Het binnen Aedes-verband georganiseerde overleg met de belastingdienst over de uitgangspunten van de fiscale opningsbalans van zogenoemde zorgwoningcorporaties is nog volop gaande. Omdat mede daardoor er nog fundamentele onzekerheden bestaan over de fiscale afschrijvingslasten en de in aftrek te brengen financieringsrente, is het niet doenlijk hier een juiste schatting voor op te nemen in de gepresenteerde cijfers.

Hoewel voor het jaar 2012 een CFV-bijdrage beperkt bleef tot de zogenoemde Vogelaarheffing (€ 682k), is de op te leggen saneringsheffing 2013 een lastenverzwaring die fors op de bedrijfsvoering drukt. Immers, door de minister is inmiddels goedgekeurd dat deze CFV-heffing over 2013 4% van de huurinkomsten mag gaan bedragen. Voor de jaren na 2013 zijn weliswaar nog geen heffingen of percentages bepaald of goedgekeurd, maar voor de prognose informatie (dPi) dient rekening te worden gehouden met een saneringsheffing voor de komende vijf jaar.

FINANCIËEL JAARRESULTAAT

De geconsolideerde winst- en verliesverrekening over 2012 laat een negatief resultaat zien van ruim € 32 miljoen (2011 herzien: ruim € 62 miljoen verlies). Daarentegen zijn de rechtstreekse vermogensmutaties in 2012 (als gevolg van de gewijzigde accountingregels) per saldo ruim € 37 miljoen (2011 herzien: € 31 miljoen).

De stelselwijziging heeft, als gevolg van de invoering van RJ 645 herzien, een impact op de gepresenteerde cijfers. De gevolgen van de stelselwijziging voor de vermogenspositie is € 62 miljoen negatief voor 2012, en ruim € 29 miljoen negatief voor de vergelijkende cijfers 2011.

Per saldo is het enkelvoudig vermogen toegenomen in 2012 van € 584.461 (2011 herzien) naar € 591.608. Zie onderstaande tabel.

	2012	2011	2011 (H)
Stand per 31 december	647.187	646.007	646.007
Gevolgen stelselwijziging	-62.726	0	-29.671
	584.461	646.007	616.336
Juridische Fusie Stichting Horizon	2.487	0	0
Stand per 1 januari	586.949	646.007	616.336
Resultaat bestemming	-32.658	1.180	-62.925
Overige Rechtstreekse vermogensmutaties:			
Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering	-38.115		-30.433
Herwaardering sociaal vastgoed	71.960		61.483
Van sociaal naar commercieel vastgoed	3.472		
Stand per 31 december	591.608	647.187	584.461

De investeringsplanning is neerwaarts bijgesteld. Investeringsplanning in veiligheid (zoals brandveiligheid- en legionella-preventie/beheersing) worden onverkort voortgezet. Projecten in de ontwikkelfase zijn nogmaals beoordeeld op hun financiële haalbaarheid en bedrijfs-economisch toevoegende waarde. Dat heeft geleid tot het doen staken van een aantal ontwikkeltrajecten. De daardoor te nemen extra afboekingen bedragen ongeveer € 7,5 miljoen. De totale maatschappelijke bijdrage (als onderdeel van de Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille) over 2012 bedraagt per saldo bijna € 22 miljoen. Zie onderstaande tabel.

	2012	2011
Maatschappelijke bijdragen	10.792	25.722
Afboeking projecten en haalbaarheidsstudies	7.550	5.963
Afboeking grond (vastgoed in ontwikkeling)	3.600	0
Totaal	21.942	31.685
Waardemutatie sociaal vastgoed in exploitatie	8.301	20.916
Totaal	30.243	52.601

De herziening van het investeringsprogramma heeft ook op het soort investeringen een impact. Met name wordt ingezet op levensduurverlengende maatregelen voor bestaand vastgoed (zoals renovatie). Sloop/nieuwbouw is vanwege de steeds beperkter wordende middelen minder mogelijk.

Ook het programma van eisen is, hoewel natuurlijk nog binnen de wettelijke kaders (zoals het Bouwbesluit 2012), meer versoerd. Deze versoering moet leiden tot een kostenreductie van tussen 5 en 10% van de eerder ingeschatte bouwkosten. De effecten hiervan zijn in de 2012 jaarrekening slechts beperkt zichtbaar. Immers, planvorming tot uiteindelijke oplevering is een meerjarig proces.

De kosten van beheer, waaronder de personele kosten, zijn gestegen. Mede door het uitrollen van de Dienst Klein Onderhoud, door extra investeringen in de beheersorganisatie maar ook door kosten van reorganisatie van ons beheerapparaat. Het administratief kernsysteem Wocas/X is vervangen door Key2Wocas en SG Activa. Dit heeft een grote druk op de backoffice gezet en mede tot externe inhuur van personeel geleid. Veel processen zijn daarbij opnieuw bekeken om deze én meer in lijn te brengen met onze klantwaarden, maar óók om deze efficiënter in te richten om uiteindelijk met minder menskracht meer taken te kunnen uitvoeren. Daarnaast is eind 2012 ook ingegrepen in de formatie, leidende tot een formatie reductie van 32 fte. In 2013 zal er ook een reorganisatie plaatsvinden. Deze reorganisaties maken dat Woonzorg Nederland kosten efficiënter kan werken: een noodzakelijke opgave.

VERMOGEN EN AANWENDING

Eerder gestarte ontwikkelplannen zijn in 2012 gerealiseerd. Deze vertegenwoordigen een waarde van ruim € 192 miljoen (sociaal vastgoed) en € 16 miljoen (commercieel vastgoed). Vanwege de ontwikkelingen die de financiële positie van Woonzorg

Nederland (gaan) raken zijn we in 2012 terughoudend geweest met omvangrijke nieuwe investeringsbeslissingen. Daarnaast is een aantal projecten dat reeds in uitwerking was, stopgezet. In 2012 zijn investeringsbesluiten met een totale waarde van circa € 39 miljoen genomen waarbij voor deze investeringsbesluiten bijna € 16 miljoen als maatschappelijke bijdrage is geboekt (2011: investeringsbesluiten van ongeveer € 45 miljoen).

Het effect van de wijze waarop we onze activa tot op heden hebben gefinancierd is opgenomen in een aantal kengetallen:

- de interest dekkingsratio (in welke mate zijn we in staat om onze financieringslasten uit onze kasstromen te betalen);
- loan to value (welke waarde van ons bezit is gefinancierd);
- direct rendement (kasstromen gegenereerd door exploitatie uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit);
- Debt service coverage ratio (in welke mate zijn we in staat om onze financieringslasten inclusief een aflossingsfictie van 2% uit onze kasstromen te betalen).

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

	2012	2011
Interest dekkingsratio	1,6	1,6
Loan to value	78,4%	78,0%
Direct rendement	5,1%	5,3%
Debt service coverage ratio	1,1	1,1

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft in november 2012 een oordeel afgegeven rondom solvabiliteit (voldoende-oordeel) en continuïteit (A2-oordeel). Dit zijn beoordelingen op basis van de 2011 resultaten en de in januari 2012 afgegeven meerjarenprognose 2012-2016. Het continuïteitsoordeel is een

statusverzwakking (voorgaande jaren A1). Naar het oordeel van het Fonds beschikt Woonzorg Nederland over onvoldoende vermogen om de plannen in de meerjarenprognose waar te maken. In de tussentijd hadden we zelf reeds een aantal beleidswijzigingen doorgevoerd.

a. Om de financiële continuïteit en de toegang tot de kapitaalmarkt te borgen is het beleid aangescherpt met betrekking tot de acceptabele kostenniveaus en zijn de toekomstige investeringen beperkt. De organisatie richten wij efficiënter en flexibeler in. Dat betekent een kleinere backoffice met een verhoogd kostenbewustzijn. De zogenoemde apparaatkosten (of beheerkosten) zullen verder worden teruggebracht, waaronder de vaste personele lasten. De solvabiliteit zal de komende jaren minimaal 15% bedragen, de kasstroom-/financieringsindex hoger dan 3% en de Interest Coverage Ratio groter dan 1,5.

Investeringen dienen er toe bij te dragen dat de gemiddelde levensduur van ons vastgoed – door ingrepen die de vastgoedportefeuille toekomstbestendiger maken – niet terugloopt de komende vijf jaren. Onderhoud zal nog kostenefficiënter moeten worden uitgevoerd. We streven naar een 15% kostenreductie met behoud van de basiskwaliteit.

b. Omdat het huidige verdienmodel onder druk staat zullen er additionele financieringsbronnen worden aangeboord. Omdat we ook, nog meer dan in het verleden, nauwe samenwerking zoeken met stakeholders in de wijk en gemeente, zijn Wmo-bijdragen (ten behoeve van de activiteiten zoals deelname aan sociale wijkteams, leveren van bijdrage aan bemoeizorg) voor de hand liggend.

c. Het ingezette beleid van het dichter en herkenbaarder bij de klant staan en daardoor een duidelijke meerwaarde bieden wordt voortgezet.

Een gidsfunctie voor onze bewonersconsulenten maar ook een Dienst Klein Onderhoud zijn daar voorbeelden van.

d. We blijven onze positieve reputatie op landelijk niveau versterken. Maar ook de tevredenheid over Woonzorg Nederland als partner van wezenlijke stakeholders als gemeenten en lokale zorgpartners blijven belangrijke factoren om onze financiële continuïteit te borgen.

Wij zijn van mening dat de aanpassingen in de bedrijfsvoering een dusdanig effect hebben, dat de operationele kasstroom en de financiële positie van Woonzorg Nederland van voldoende niveau is om te kunnen (blijven) voldoen aan de eisen zoals deze worden gesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

RISICOMANAGEMENT / RISICOBEBEERSING

In de loop van 2012 is er meer duidelijkheid gekomen over politieke ontwikkelingen en marktontwikkelingen. Er bestaan echter nog steeds (materiële) risico's waarop in meer of mindere mate beheersing mogelijk is. Dit betreft onder andere:

▪ **Saneringssteun:** Vanwege de toenemende druk op de corporatiewereld en de verminderde economische omstandigheden, valt te verwachten dat ook Woonzorg Nederland in de toekomst meer moet gaan bijdragen aan saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze collegiale steun maakt het mogelijk om corporaties met een vermogenstekort financiële steun te bieden. De maximale heffing die jaarlijks binnen de sector kan worden 'opgehaald' is verhoogd van 1% naar 5% van de huurinkomsten. Voor 2013 is reeds ongeveer 4% voorzien, voor de jaren daarna is dit nog

onduidelijk. Gebaseerd op voorgeschreven inschattingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan deze steun de komende jaren cumulatief tientallen miljoenen gaan bedragen.

- **Faciliteringsvolume:** Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordeelt jaarlijks de kredietwaardigheid van de corporatie. Mede op basis van die beoordeling en op de meerjaren prognose van Woonzorg Nederland betreffende de investeringsfinancieringsbehoefte wordt het zogenaamde faciliteringsvolume 'vrijgegeven'. Dat geeft in beginsel Woonzorg Nederland de ruimte om aangetrokken financieringen ten behoeve van investeringen in sociaal vastgoed onder de borging van het WSW te brengen. Gedurende 2012 heeft het WSW voor elke corporatie het (reeds vastgestelde) faciliteringsvolume voor het jaar 2014 en verder, op nul gezet. Het faciliteringsvolume voor 2013 wordt momenteel herbeoordeeld.
- **Verhuurderheffing:** de in 2013 geïntroduceerde verhuurderheffing, oplopende van ongeveer € 50 miljoen in 2013 naar € 1,7 miljard in 2017 e.v., kent voor de jaren 2014 e.v. nog geen wettelijke basis. In 2012 is de relatief beperkte heffing 2013 in de bedrijfswaarde opgenomen. De heffing zal bij een meerjaren verankering in de wet voor Woonzorg Nederland een tweetal majeure gevolgen hebben: a) een uitgaande kasstroom op jaarbasis (oplopend) in de range van € 10 miljoen tot € 18 miljoen en b) een materieel negatief effect op de waardering van ons vastgoed en daardoor ook op allerlei financieringsratio's. Beide gevolgen hebben een grote impact op de bedrijfsvoering, investerings- en financieringsmogelijkheden.
- **Zorgfinanciering en Scheiden Wonen & Zorg:** Invoering van de zogenoemde Normatieve Huisvestings Component (NHC), een gemaximaliseerde, productieafhankelijke vergoeding voor

de vastgoedlasten (huur) voor zorginstellingen, te samen 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 zorgbezit. Woonzorg Nederland is de grootste corporatie in termen van zorgvastgoed. De (on)mogelijkheid de huidige contractuele huurniveaus te kunnen blijven betalen door zorginstellingen, geeft Woonzorg Nederland een extra verantwoordelijkheid haar volkshuisvestelijke taken te blijven uitvoeren. 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 wat moet worden gedaan om waardebehoud van het vastgoed en continuering van de dienstverlening te borgen.

- **Vennootschapsbelasting:** Zoals eerder benoemd, zijn er nog fundamentele onzekerheden om de vennootschapsbelastinglast te kunnen kwantificeren. Desondanks moeten we liquiditeiten reserveren voor een mogelijke vennootschapsbelasting claim. Ook dat beperkt de toekomstige investeringsruimte.
- **Staatssteundossier:** Onder het 'Staatssteundossier' verstaan we de verplichting om minimaal 90% van de nieuwe verhuringen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614 (2012). Anders is er sprake van ongeoorloofde staatssteun. We moeten dus het inkomen toetsen. Dit betekent een forse administratieve lastenverzwaren. Bovendien kent Woonzorg Nederland ook indirecte verhuur. Zelfstandige woningen worden door hurende zorginstellingen toegewezen aan de klanten van die zorginstellingen. Maar ook daarvoor gelden de (administratieve) eisen. Woonzorg Nederland spant zich in om

de inkomensgegevens van nieuwe huurders te verkrijgen, maar dat lukt niet altijd. We kunnen de zorginstellingen niet of nauwelijks dwingen om de correcte toewijzingsgegevens te leveren. In 2012 heeft dit geleid tot een oordeelsonthouding in het Assurance-rapport over 2011 van onze accountant. Bij verhuur via derden is de volledigheid van het aantal toewijzingen niet vast te stellen. Mede op verzoek van de accountant hebben we deze problematiek ook voorgelegd bij het Ministerie. Immers, ook onze accountant concludeerde dat de controle door Woonzorg Nederland op een juiste en volledige toewijzing deels buiten onze werkings-sfeer valt. Ook na overleg met het Ministerie is er nog geen werkbare oplossing gevonden.

- **Beschikbaarheid financiering:** Er blijft aanhoudende onzekerheid rondom het tijdig beschikbaar kunnen krijgen van noodzakelijke (geborgde) financiering. In 2012 hebben zich hierbij geen problemen voorgedaan. Naast financiering bij sectorbanken hebben we financiering aan kunnen trekken bij Nederlandse verzekeraars.
- **Huurbeleid overheid:** Sinds langere tijd kennen we het inflatievolgend huurbeleid: de huren mogen met niet meer dan een vastgesteld inflatiecijfer stijgen. De politiek heeft in 2012 diverse 'akkoorden' over dit onderwerp laten zien. Stijging van huren beperkt tot een percentage van de WOZ-waarde, daarna weer intrekking van dit voorstel maar wel een flexibilisering van huurverhogingen boven inflatie maar dan weer afhankelijk van het inkomen van de huurder. Dit brengt onzekerheden met zich mee rond de inschatting van toekomstige huurinkomsten.
- **Herziening Woningwet:** Het wetsvoorstel Herziening Woningwet ligt al enige tijd bij de Eerste Kamer. Tot in 2013 zien er nog nieuwe voorstellen/ideeën/nouvelles het licht die alle aanpassing van het

wetsvoorstel voorstaan. 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 het voorliggende wetsvoorstel zijn in beeld: mogelijke aanpassingen worden nauwlettend gevolgd.

- **Corporaties vs gemeenten:** In het Rutte-II regeerakkoord is opgenomen 'Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten'. Het is nog niet duidelijk hoe deze zinsnede uitwerking gaat krijgen. Wel lijkt inmiddels duidelijk dat bij het opstellen van dit regeerakkoord de opstellers landelijk werkende corporaties zoals Woonzorg Nederland niet op het netvlies hadden. Wij brengen onze positie daarom ook nader onder de aandacht van de politiek om te bewerkstelligen dat invulling van deze gemeentelijke aansturing tot een werkbare situatie leidt.
- **Inherente risico's:** Naast de hiervoor genoemde risico's en de beheersingsmaatregelen daarop kent Woonzorg Nederland ook de inherente markt-, rente-, krediet-, en liquiditeitsrisico's. Generiek vindt beheersing hiervan plaats door uitvoering te geven aan de planning- en controlcyclus als belangrijk onderdeel van het intern managementcontrol systeem.

INTERN MANAGEMENT CONTROL SYSTEEM

De planning- en controlcyclus omvat mede het opstellen van een jaarplan. Dit jaarplan vindt een basis in de doelstellingen van Woonzorg Nederland. Deze zijn gedurende 2012 aangepast vanwege de eerder genoemde ontwikkelingen. De focus is meer verlegd naar de beheersing van de toenemende druk op de financiële gezondheid van ons bedrijf. Daar is in de maand- en kwartaalrapportages nadrukkelijker aandacht aan besteed. De kwartaalrapportages zijn ook onderwerp van gesprek tussen directieraad en raad van bestuur. Daarnaast liggen deze ook ten grondslag aan de aansturing, en in 2012 vooral, bijsturing van de organisatie. Controle op processen heeft in 2012 slechts marginaal plaatsgevonden. Veel processen zijn in 2012 opnieuw ingericht. Toetsing op de werking ervan is pas aan de orde zodra deze herziene processen in de organisatie zijn ingebed en er enige tijd mee is gewerkt. Aanpassing van vele processen was nodig vanwege de concretisering van de Klant- en Waardegedreven Organisatie, en vanwege het inrichten van een toekomstbestendig nieuw administratief kernsysteem (Key2Wocas en SG Activa) die per 1 januari 2013 'live' is gegaan. Begin 2013 wordt een herzien audit jaarplan (2013 en 2014) opgesteld.

AANBEVELINGEN ACCOUNTANT

Onze accountant heeft ook in 2012 een interim controle uitgevoerd. Het belangrijkste aandachtspunt daarin was de ontwikkeling van onze financiële positie. Daarnaast is de interne beheersing beoordeeld alsmede de projectontwikkelingsactiviteiten: beide zijn goed op orde met aandachtspunten voor verbetering. De interim controle heeft geleid tot een dertiental aanbevelingen waarvan de belangrijkste direct ter hand zijn genomen en grotendeels afgerond. Dit betrof onder andere het uitwerken van scenario's als gevolg van de diverse heffingen genoemd in de regeerak-

koorden, verdienmodellen voor niet-DAEB bezit, alsmede het ter hand nemen van de effecten van het dossier Scheiden Wonen & Zorg. De aanbevelingen uit eerdere jaren zijn allen afgerond op een continue risico-analyse op de vastgoedportefeuille na. We verwachten hier in 2013 stappen in te kunnen maken.

FINANCIERINGSBELEID

Het Financierings- en Beleggingsbeleid en het Treasury Jaarplan 2012 is door de raad van bestuur vastgesteld. De leningenportefeuille van rond de € 2 miljard heeft ultimo 2012 een gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet van 3,88% (2011: 4,12%). 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 10,3 (2011: 9,7). Dit is een positieve ontwikkeling bezien vanuit het actief durationverlengend financieringsbeleid dat Woonzorg Nederland in het licht van de huidige rentestanden voert. 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 en bij besluiten met een bepaalde financiële impact de raad van commissarissen. Goedkeuring vindt dan overigens plaats onder voorbehoud van financiering. Het aantrekken van benodigde financiering was in 2012 geen probleem. Wel merken we dat de krapte op de kredietmarkt, maar meer nog de nadruk die gelegd wordt op het beheersen van risico's bij geldverstrekkers (en andere betrokkenen bij de borging van de aangetrokken financieringen zoals WSW en gemeenten), het aantrekken van externe gelden bemoeilijkt.

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 € 232 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 ultimo 2012 derhalve een zo genoemde gesloten derivatenpositie: de aangekochte derivaten kennen allen onderliggende financiering. De positieve marktwaarde van de Interest Rate Caps bedraagt per ultimo 2012 ruim € 5 miljoen. De gewogen gemiddelde looptijd van de Interest Rate Caps is ultimo 2012 12,3 jaar. In 2012 hebben wij voor een totaalbedrag van circa € 32 miljoen nieuwe lineaire Interest Rate Caps afgesloten.

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 € 4,2 miljoen lager, respectievelijk circa € 5 miljoen lager. De marktwaarde van een Interest Rate Cap kan niet negatief zijn. Tegenover een dergelijke daling staat een navenant bedrag aan lagere rentelasten van de onderliggende rollover-leningen. Bij een rentestijging van 1% of 2% geldt een tegenovergestelde bewe-

ging. Woonzorg Nederland heeft per ultimo 2012 geen Interest Rate Swaps. 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 2012 circa € 5,9 miljoen.

Ten aanzien van de put receiver swaptions schatten wij in dat bij een rentedaling van 1%, de negatieve marktwaarde van de put receiver swaptions zal toenemen met € 3,8 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 van circa € 108 miljoen heeft een meerledig doel. De belangrijkste doelen zijn:

- Het kunnen voldoen aan toekomstige financieringsverplichtingen als gevolg van bestaande niet-herfinancierbare (fixe)leningen (Matchingportefeuille, circa 30% van totale portefeuille).
- Het dekken van niet-borgbare en/of niet-financierbare investeringen (Returnportefeuille, circa 70% van totale portefeuille).

De matchingportefeuille bestaat uit vastrentende waarden (AAA credit rating) en wordt beheerd door een professionele assetmanager. De returnportefeuilles bestaan uit minimaal 80% vastrentende

waarden (minimaal AAA credit rating voor staatsobligaties en minimaal AA credit rating voor bedrijfsobligaties) en maximaal 20% aandelen. De verhouding vastrentende waarden met aandelen over de gehele beleggingsportefeuille is per ultimo 2012: 87,5% respectievelijk 12,5%. Deze onderdelen worden beheerd door een tweede respectievelijk een derde professionele assetmanager. De assetmanagers verzorgen de performancemeting van de beleggingen binnen de overeengekomen mandaten.

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 performancemeting en de compliance monitoring van de Beleggingsportefeuille regelmatig aan de orde. De totale beleggingsportefeuille heeft in 2012 een rendement laten zien van 5,30%. Dat is 1,06% lager dan de index-benchmark van 6,36%. Zie voor verdere opbouw volgende tabel.

	BEURSWAARDE
Stand per 1 januari 2012	106.402
Af: afbouw beleggingsportefeuille	-3.500
Bij: herbeleggen dividendopbrengsten	0
Bij: herbeleggen couponrente	2.630
Bij/af: herwaarderingen beleggingen	2.938
Stand per 31 december 2012	108.471

Eind 2012 is door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw het zogenoemde Eigen middelen beleid nader ingevuld. Dit betreft nadere voorwaarden rondom de inzet van netto verkoopopbrengsten, netto operationele kasstromen en ook beleggingsportefeuilles. Eind maart 2013 is Woonzorg Nederland in dit kader verzocht haar beleggingsportefeuille met € 39 miljoen af te bouwen. Daarnaast is aangegeven dat de vrijgekomen middelen vanwege deze verplichte afbouw aan (aflossingsverplichtingen van)

DAEB bezit besteedt moeten worden: het vrij te geven faciliteringsvolume zal daarmee worden vermindert. Dit beperkt uitvoering van de doelen die we ons met betrekking tot het aanhouden van deze beleggingsportefeuille hadden gesteld. Bovendien, beperkt het uitvoering geven aan dit Eigen Middelen Beleid het eventueel snel liquide krijgen van onze obligo verplichting. De verplichte afbouw wordt gedurende 2013 afgerond.

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 AAA creditrating. Regelmatig worden de voorwaarden waaronder deze kredietfaciliteiten zijn verstrekt besproken met de bank. Daarnaast wordt ook – met tussenkomst van een broker – nagestreefd om kortlopende middelen op de geldmarkt aan te trekken. Soms gebeurt dit om prijstechnische redenen, soms vanwege risicospreiding van aangetrokken liquiditeiten. Het gebruik van de rekening courant faciliteiten en het aantrekken van kasgeldleningen breng een inherent liquiditeitsrisico met zich mee.

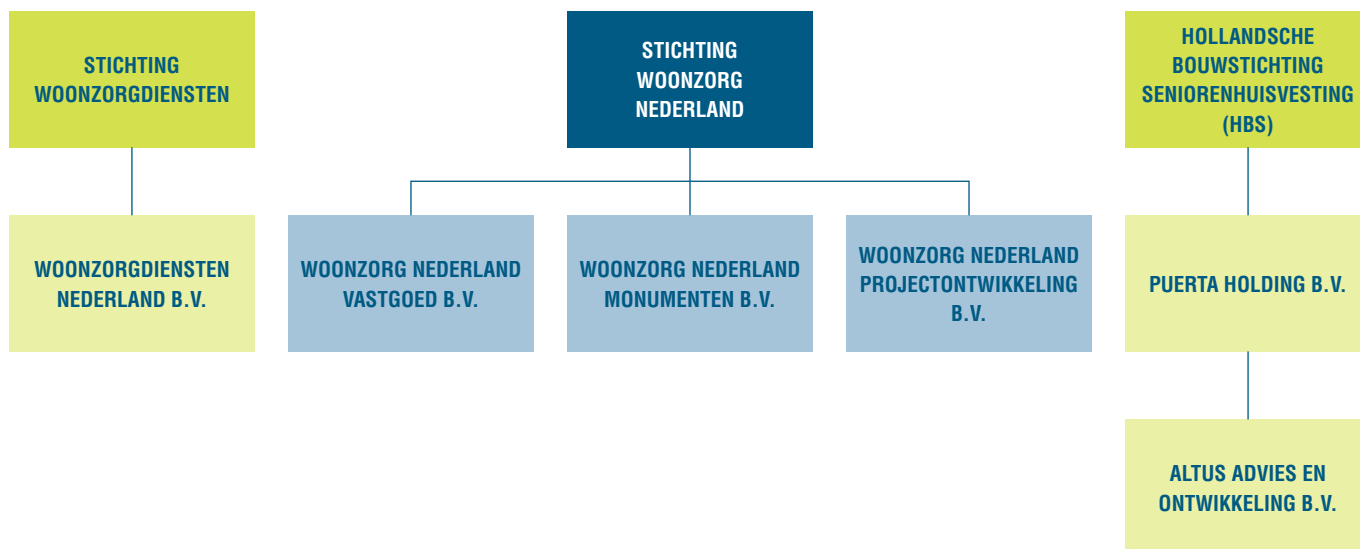
Liquiditeitsrisico's bestaan ook bij de posten zoals benoemd onder 'niet uit de balans blijvende verplichtingen' en bij de te (her)financieringen langlopende schulden bij expiratedatum. Maar ook bij toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieringen roll-over leningen. Tevens loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico bij toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixeleningen als gevolg van de in de geldlening(en)

ingebouwde 'Put receiver swaptions'. We hebben geen Interest Rate Swaps, dus een liquiditeitsrisico is daarin niet aanwezig.

Beheersing van de liquiditeitsrisico's vindt met name plaats vanwege het in uitvoering nemen van het gedurende het jaar gemonitorde Financierings- en Beleggingsbeleid, het Treasury Jaarplan en de reguliere managementrapportages.

VERBINDINGEN

Woonzorg Nederland heeft een verbinding in bestuurlijke en/of financiële zin met verschillende maatschappijen. De belangrijkste verbindingen worden in de consolidatie 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.



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. In dat kader is de nevenstichting Stichting Horizon (als verdwijnende rechtspersoon) juridisch gefuseerd met Stichting Woonzorg Nederland (verkrijgende rechtspersoon) per 31 augustus 2012. Daarnaast zijn vanwege economische omstandigheden Palisium Holding B.V. en haar twee dochtervennootschappen Palisium Beheer B.V. en Palisium B.V. vrijwillig geliquideerd. Gelet op deze en nog door te voeren vereenvoudigingen van de verbindingenstructuur kent Woonzorg Nederland geen verbindingenstatuut. Na afronding van de in gang gezette vereenvoudiging in de verbindingenstructuur wordt indien nodig alsnog een verbindingenstatuut opgesteld.

TRANSACTIES TUSSEN WOONZORG NEDERLAND EN DEELNEMINGEN

<i>in duizend €</i>		Agio-/kapitaalstortingen in 2012	Verstekte financiering (1) ultimo 2012	Verstekte garanties ultimo 2012
Stichting Woonzorgdiensten	100% direct	-	0	-
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	100% direct	-	1.669	-
Stichting Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	100% direct	-	5.878	-
Puerta Holding B.V.	100% direct	-	4	-
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	100% indirect	-	0	-
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	100% direct	-	2.640	-
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	100% direct	-	0	-
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	100% direct	-	0	-

1) Zowel langlopend als kortlopend (inclusief rekening courant)

WERKZAAM VERMOGEN

Woonzorg Nederland kent de navolgende vermogens- en balansposities.

	2012		2011	
<i>in duizend €</i>				
ACTIVA				
Materiële vaste activa	2.440.002	87%	2.389.578	88%
Vastgoedbeleggingen	188.753	7%	176.605	6%
Financiële vaste activa	118.478	4%	118.239	4%
Voorraden	21.013	1%	27.072	1%
Onderhanden projecten	0	0%	0	0%
Vorderingen	17.759	1%	8.583	0%
Liquide middelen	6.474	0%	6.901	0%
Totaal activa	2.792.478		2.726.978	
PASSIVA				
Groepsvermogen	592.736	21%	587.635	22%
Voorzieningen	27.307	1%	27.183	1%
Langlopende schulden	1.903.030	68%	1.752.757	64%
Kortlopende schulden	269.404	10%	359.403	13%
Totaal Passiva	2.792.478		2.726.978	

GRONDEXPLOITATIE

Gedurende 2012 zijn geen grondaankopen gedaan in de zin van circulaire MG 2001-26. Wel bezit Woonzorg Nederland ultimo 2012 een zestal grondposities waarvan een drietal de 10 jaarstermijn van circulaire MG 2001-26 juncto MG 2006-04 raakt. Betreffende locaties liggen in een krimpgebied, waardoor herbesteding van de locaties niet is te verwachten. Daarom blijft Woonzorg Nederland voor deze posities inzetten op verkoop; gezien de marktomstandigheden kan dit nog niet geëffectueerd worden. Alle grondposities zijn in 2012 opnieuw gewaardeerd resulterend in een afboeking van ruim 25% tot circa € 6 miljoen.

MEERJARENPROGNOSE

Jaarlijks zenden we ons meerjarenperspectief toe aan de sectorinstituten. De daarvoor belangrijke parameters zijn onder meer de solvabiliteitsontwikkeling en de te verwachten maatschappelijke bijdragen. De meerjarenraming 2013-2017 kent wel een aantal belangrijke beperkingen die de waarde van deze prognose sterk beïnvloeden.

a. Allereerst zijn de meerjaren cijfers nauwelijks gebaseerd op de in de jaarrekening 2012 gebruikte waarderinggrondslagen en de, ook vanwege de doorgevoerde stelselwijziging, verplichte journaliseringsen. Dat heeft onder andere een materiële impact op de vermogenspositie en jaarresultaten.

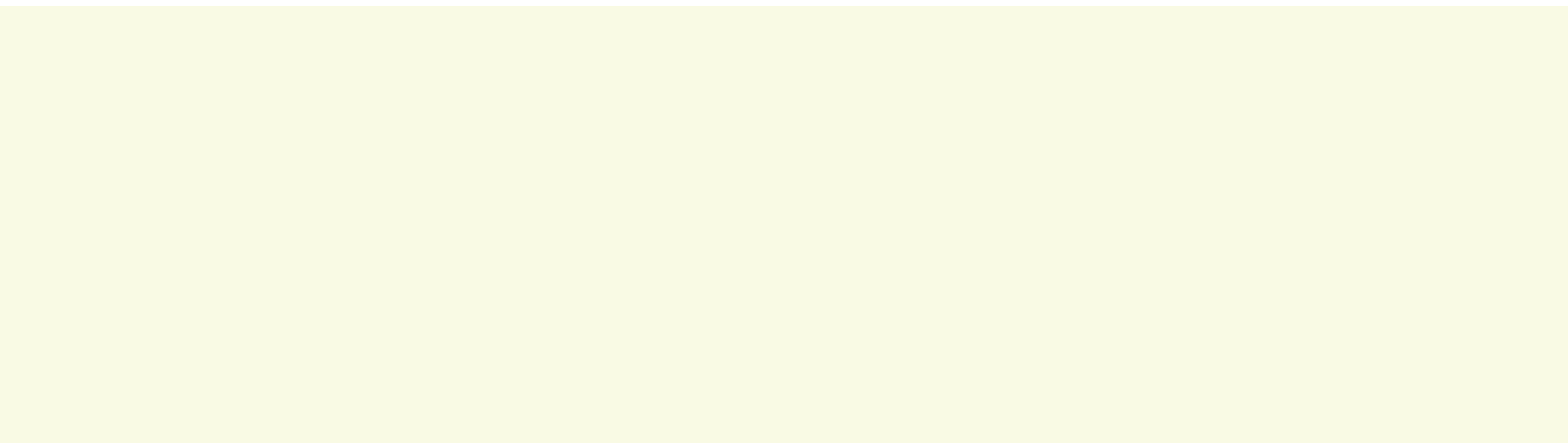
- b. In de meerjarenprognose is de verhuurderheffing voor de jaren 2013-2017 volledig ingerekend terwijl dat voor publicatie van de 2012 jaarrekening beperkt is tot de verhuurderheffing in 2013.
- c. De toezichthouders, Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, hebben eind 2012 richtlijnen opgesteld die als uitgangspunt gelden voor het meerjarenperspectief. Dit betreft onder andere naast inschattingen voor de verhuurderheffing ook een meerjareninschatting van de te innen saneringsbijdragen. De gebruikte percentages zijn nog niet goedgekeurd en kunnen nog (sterk) veranderen.


Ondanks bovengenoemde beperkingen laten de financiële resultaten van de meerjarenprognose zien

dat de continuïteit van Woonzorg Nederland, met de te nemen maatregelen, geborgd is. De cashflow en de interest coverage ratio voldoen aan de bedrijfseconomische eisen die daaraan gesteld worden. De solvabiliteit daalt naar circa 15%. De daling is enerzijds het gevolg van de overheidsmaatregelen, maar wordt anderzijds ook veroorzaakt door de implementatie van de nieuwe richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ 645 herzien). De solvabiliteit is fors lager dan de in het verleden gehanteerde norm van 20%, maar vanuit continuïteitsoogpunt achten wij deze nog voldoende.

De gepubliceerde meerjarenraming 2013-2017 (versie d.d. 31 januari 2013) kent de volgende kerncijfers.

	2013	2014	2015	2016	2017
<i>in duizend €</i>					
Maatschappelijke bijdragen	34.400	10.416	3.822	17.512	8.904
Jaarresultaat	694	-17.854	-2.761	-23.541	-23.652
Eigen vermogen	428.497	410.643	407.882	384.341	360.689
Solvabiliteit	16,7%	16,3%	16,5%	15,8%	14,9%
Balanstotaal	2.572.016	2.513.865	2.473.545	2.439.100	2.426.878





**'MIJN GOEDE
VRIENDIN WILMA
KOMT VAAK OP BEZOEK
EN NEEMT SOMS EEN
BLOEMETJE VOOR ME
MEE'**



**'JASPER IS
ONZE BEWONERS-
CONSULENT. ALS IK
EEN VRAAG HEB, KAN
IK ALTIJD BIJ HEM
TERECHT!'**

**'MIJN LIEVE MAN
HENK IS NOG
HEEL KWIEK EN DOET
ALLERLEI KLUSJES
BINNEN EN BUITEN
HET HUIS'**

STEEDS MEER BEGRIP VOOR ELKAARS STAND- PUNTEN

In het regeerakkoord staat dat corporaties onder directe aansturing van gemeenten komen. Dat zou betekenen dat gemeenten in de toekomst de regie over corporaties moeten nemen. Toch? Wethouder Ruimte, Wonen en Financiën Freddy Blommers van Voorschoten ziet meer in een gelijkwaardige samenwerking. 'Ik merk dat de gemeente en corporaties zoals Woonzorg Nederland elkaar steeds beter begrijpen. Dat leidt tot meer kwaliteitswoningen en aandacht voor leefbaarheid.'

De rol die de Rijksoverheid voor gemeenten ziet, moet zich volgens Freddy nog uitkristalliseren. 'Een corporatie als Woonzorg Nederland heeft woningbezit in veel gemeenten. Moeten al deze gemeenten Woonzorg Nederland nu gezamenlijk aansturen? En andersom, is het wel zo effectief als een corporatie door tientallen verschillende gemeenten wordt aangestuurd? Dan is toch weer een nieuw soort orgaan nodig van waaruit je de woningcorporaties gaat besturen. Vooralsnog gaan we gewoon verder op de ingeslagen weg. En dat gaat goed, de samenwerking tussen ons en de woningbouwcorporaties verloopt steeds beter. We brengen ieder onze eigen expertise in, wij de overheid en Woonzorg Nederland de markt.'

BESTUURLIJKE SAMENWERKING

Woonzorg Nederland en de gemeente hebben onlangs voor een aantal projecten nieuwe prestatieafspraken met elkaar vastgesteld. Freddy: 'Je kunt pas goede, evenwichtige afspraken met elkaar maken als je voldoende kennis van zaken hebt. Mis je bepaalde specifieke kennis? Dan moet je zorgen dat je die in huis haalt. Dat is één van de redenen dat Voorschoten en Wassenaar hun ambtelijke organisatie op

1 januari 2013 samenvoegen. Naast meer partnerschap met bijvoorbeeld woningcorporaties zijn we hierdoor goedkoper en kunnen we onze continuïteit waarborgen. Bovendien leren we van elkaar. Wat dat betreft is één plus één echt drie.'

**'JE KUNT PAS GOEDE,
EVENWICHTIGE
AFSPRAKEN MET
ELKAAR MAKEN ALS
JE VOLDOENDE KENNIS
VAN ZAKEN HEBT'**

SCHEIDEN WONEN EN ZORG

De zorg is in beweging. Onderdelen die nu nog op rijks- of provincieniveau georganiseerd zijn, komen te vallen onder de regie van gemeenten. Om te voorkomen dat zorg hierdoor niet versnipperd raakt zullen gemeenten op lokaal en regionaal niveau erop moeten sturen dat ook de nieuwe zorgketens sluitend zijn. Woningcorporaties maken nu én straks onderdeel uit van de

zorgketen. Wethouder Werk, Welzijn en Beheeromgeving Inge Adema: 'Doel hiervan is dat de zorg, begeleiding en participatie dichterbij onze inwoners wordt georganiseerd en er meer eenduidigheid in de toegang tot zorg komt. Daarnaast biedt het dichterbij brengen van zorg ook de kans sterkere verbindingen te leggen tussen zorg en welzijn. Hierbij moeten we zoveel mogelijk inzetten op het benutten van de eigen kracht van mensen. Als regievoerder zullen we er als gemeente voor moeten zorgen dat zorgpartners met elkaar aan tafel zitten; maar wij gaan geen zorgconcepten bedenken. Dat is aan de zorgpartners.'

WIJKDIENSTENCENTRUM

Extramuralisering vormt een belangrijke doelstelling van het rijk bij de herziening van de AWBZ. Als mensen langer thuis moeten blijven wonen heeft dat gevolgen voor het woningaanbod. Als de financiering voor zzp-3 en 4 wegvalt, kan een overschot aan verpleeg- en verzorgingsplekken ontstaan. In dergelijke capaciteitsplanningen kunnen woningcorporaties een belangrijke rol spelen. Inge: 'Een zeer succesvol project is een verzorgingshuis dat is ingericht als wijkcentrum waar allerlei activiteiten plaatsvinden. Naast zaken als een kapper



Waardevol leven
volgens Freddy en Inge is:

**'JE ALS MENS KUNNEN
ONTWIKKELEN, NIET
GEHINDERD DOOR
TE VEEL'**

en een restaurant, is er een ondersteuningscentrum dementie en een stamtafel. Hier schuiven niet alleen mensen uit het verzorgingshuis aan, maar juist ook buurtbewoners en vrijwilligers. Dankzij het in de buurt organiseren van deze zogenaamde 'haal- en brengdiensten' en de inzet van wijkverpleegkundigen is het voor cliënten met een zzp-3 en 4 indicatie mogelijk om langer zelfstandig en met meer kwaliteit van leven thuis te blijven wonen.

INVESTERINGSRUIMTE

Samen met Woonzorg Nederland zijn er de afgelopen jaren verschillende mooie nieuwbouwprojecten opgeleverd. Freddy: 'Projecten waaraan je kunt zien dat een woningcorporatie meer is dan stenen en juist een grote rol speelt bij gebiedsinrichting en vergroten van de leefbaarheid in de wijk. Voorschoten heeft voor de komende jaren niet meer zo veel investeringsruimte, we kunnen niet meer garant staan voor de onrendabele top. Woonzorg Nederland

snapt dat. Dat is één van de punten waaraan je merkt dat wij elkaars standpunten steeds beter begrijpen.'

FREDDY BLOMMERS 1971, INGE ADEMA 1965, WETHOUDERS VOORSCHOTEN

Zijn in 2012 nauw betrokken geweest bij het samenvoegen van de ambtelijke organisatie van Voorschoten en Wassenaar.

DE TRADITIONELE CORPORATIE HOUDT OP TE BESTAAN

Vanuit zijn prachtige burgemeesterskamer in Dalfts en, met weids uitzicht over water en weilanden, praat Han Noten bevlogen over leven, zorg en de toekomst. Mensen in staat stellen om hun eigen leven vorm te geven, dat is altijd zijn uitgangspunt, al zijn hele loopbaan lang. De voorzitter van de raad van commissarissen bij Woonzorg Nederland en Espria pleit voor vernieuwing door weer terug te gaan naar de oorsprong: bouwen voor mensen die het niet allemaal zelf kunnen. 'Doe dat samen met de gemeente. We hebben geen landelijke, maar alleen lokale problemen. Die moeten we lokaal oplossen.'

'Zo vanzelfsprekend als wat,' reageert Han direct als het gaat over de visie van Woonzorg Nederland en Espria; samen werken aan waardevol leven. 'Het lijkt bijna een platitude, maar dat is het niet. Het gaat om leven, niet om zorg of wonen op zich. Leven gaat over mensen en individuen, zorg zoals we die nu kennen gaat over voorschriften en systemen. Ouderenzorg vind ik overigens een verwarrend begrip, alsof ouderen altijd zorg nodig hebben. Zo maken we ze klein. Leven draait om autonomie en zelfbeschikking. Dat betekent voor ons dat we de ander ondersteunen in dat leven.'

HAN NOTEN, 1958, VOorzITTER RAAD VAN COMMISSARISSEN Hoopt dat corporaties en gemeenten in de toekomst wonen en zorg samen vorm kunnen geven.

'MENSEN IN DE ZORG- EN WOONSECTOR HEBBEN ELKAAR BETER IN HET VIZIER'

'TO LIVE'

De samenwerking tussen Woonzorg Nederland en Espria ziet Han ook vanuit dat perspectief. 'Ook hier gaat het om leven en niet om wonen in de zin van wat stenen en een dak. Het Engelse 'to live' heeft al die dubbele betekenis. Leven met alles wat daarbij hoort doe je in een huis en dat huis staat in een gemeenschap, dus voor mij is de verbinding volkomen logisch. In de praktijk van Woonzorg Nederland en Espria zie ik dat

mensen nog steeds naar die meerwaarde zoeken om samen binnen een concern te zitten. Hopelijk is straks merkbaar dat het menselijke meer de basis vormt. Maar ik zie wel dat mensen in de zorg- en woonsector elkaar meer in het vizier hebben. Kennis overdragen en elkaar weten te inspireren. Zowel Espria als Woonzorg Nederland realiseren zich dat het huis, die plek waar mensen leven, van de bewoners is en dat zij bepalen wat er daar gebeurt. Natuurlijk binnen hun mogelijkheden.'

JUISTE BALANS

Als commissaris probeer ik altijd de juiste balans te vinden tussen het belang van onze bewoners en de autonomie van de mensen die het werk doen. Woonzorg Nederland staat onder druk, niet omdat de organisatie het slecht doet, maar vanwege de grote financiële druk. Het Woonakkoord is er doorheen, maar ik ben somber over





Waardevol leven
volgens Han:

**'HET LEVEN IS VAN
MEZELF EN VAN
NIEMAND ANDERS'**

het doorzettingsvermogen van dit kabinet. De oppositie kan ze het behoorlijk moeilijk maken in de Eerste Kamer en dat maakt een daadkrachtig beleid nog een stuk lastiger.'

LOKALE OPLOSSINGEN

Het lijkt wel of de relatie tussen de Haagse overheid en de wereld van de woningcorporaties definitief is verbroken. Dat baart zorgen. 'Als je niet oppast, houdt de woningcorporatie met zijn maatschappelijke opdracht eigenlijk op te bestaan.

Er is ook geen gezamenlijk doel meer, maar vooral wantrouwen. Ik denk dat het zinvol is de blik meer te richten op gemeenten. Zorg dat je met ze aan tafel komt en dat je zaken als zorg en wonen samen vorm kunt geven. Hierbij zie ik geen andere partij dan de gemeente die de rol van regisseur kan oppakken. We hebben ook geen landelijke problemen, maar lokale problemen. Die

moeten we ook lokaal oplossen. Eigenlijk is het dus wachten tot de landelijke politiek minder gaat voorschrijven en meer durft los te laten.'

'HET IS ZINVOL OM DE BLIK MEER TE RICHTEN OP GEMEENTEN'

ECHE INNOVATIE

'Als ik mag dromen hebben zorg en wonen in Nederland over tien jaar een cliëntgestuurde invulling. Maar de bezuinigingsopdracht is een hele grote en die bepaalt de hele discussie,' stelt Han somber vast. 'Ik ben benieuwd hoe dat gaat uitpakken. Woonzorg Nederland moet in de toekomst meer afspraken met gemeenten gaan maken en ik sluit niet uit dat het voor

beide partijen efficiënter werkt. Essentieel is vooral dat de gemeente ook de beleidsvrijheid krijgt om alle door Den Haag opgelegde extra taken uit te voeren en de toekomst vorm te geven. Samen met partijen als woningcorporaties en zorginstellingen. Wat Den Haag eigenlijk zou moeten zijn, is zich gedragen als een goede commissaris: accepteer dat er differentiatie in de uitvoering gaat ontstaan. Nederland gaat er dan heel anders uitzien. De overheid moet het lef hebben om verschillen toe te staan, want dan creëer je pas echt innovatie.'

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

ALGEMEEN

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.

SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De raad van commissarissen van Woonzorg Nederland heeft vanwege de personele unie met Espria dezelfde samenstelling als de raad van commissarissen van Stichting Espria. Zie de bijlage op pagina 119 voor een volledig overzicht van alle personen die eind 2012 deel uit maakten van de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen heeft in 2012 een aantal mutaties ondergaan. Per 1 maart 2012 stelde mevrouw H.M. Vletter-van Dort haar zetel beschikbaar vanwege een bijzondere opdracht 'toezicht op toezicht' in verband met haar commissariaat bij De Nederlandsche Bank. Mevrouw H.M. Prast heeft om persoonlijke redenen haar commissariaat per 11 oktober 2012 beëindigd. De heer M.J. van Rijn heeft op 2 november 2012 zijn functie als voorzitter neergelegd in verband met zijn benoeming tot staatssecretaris van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

Om die reden, in combinatie met het vertrek in 2011 van twee andere commissarissen vanwege het aflopen van de benoemingstermijn, achtte de raad van commissarissen het wenselijk om in ieder geval de positie van voorzitter weer zo spoedig mogelijk in te vullen. De raad van commissarissen heeft daarom besloten niet over te gaan tot openbare werving, maar rechtstreeks een kandidaat te benaderen.

Dit heeft er toe geleid dat de heer H.C.P. Noten per 31 december 2012 is benoemd als voorzitter van de raad van commissarissen. De heer Noten was in 2009 (in een openbare wervingsprocedure) ook al geschikt bevonden, maar had destijds een belangenconflict met zijn (inmiddels beëindigde) voorzitterschap van branchevereniging Actiz. Op grond van nieuwe wetgeving omtrent het maximaliseren van het aantal commissariaten dat een persoon mag bekleden tot vijf, ingaande 1 januari 2013, waarbij het voorzitterschap dubbel telt, overschrijdt het aantal commissariaten van de heer Noten dit maximum met één. Dit is toegestaan op grond van de overgangsbepalingen in de wet.

De heer P.A.M. Loven is per 31 december 2012 tot lid van de raad van commissarissen benoemd. De heer Loven heeft een financiële achtergrond. Hij volgt de heer H.J. van den Bosch op, die per 1 maart 2013 zijn functie heeft beëindigd vanwege de maximale zittingsduur van acht jaar.

De ontstane vacatures door het vertrek van mevrouw H.M. Vletter-van Dort en mevrouw H.M. Prast zullen in 2013 worden ingevuld.

ONAFHANKELIJKHEID

In het reglement van de raad van commissarissen staan regelingen met betrekking tot onder andere onafhankelijkheid, tegenstrijdige belangen en nevenfuncties. Mede door de waarborgen in het reglement zijn alle commissarissen onafhankelijk en kunnen ze ten opzichte van elkaar, de raad van bestuur en andere organen onafhankelijk functioneren. In 2012 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.



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. Er is 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 risico-beheersings- 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. 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 zes maal vergaderd in aanwezigheid van de raad van bestuur. De raad van commissarissen heeft daarnaast een aantal maal in eigen kring vergaderd, onder andere om het eigen functioneren te bespreken en het functioneren van de raad van bestuur. Bij de bespreking van het jaarverslag 2011 was ook de accountant aanwezig.

TOEZICHT OP STRATEGIE

In de raad van commissarissen is intensief met de raad van bestuur gesproken over aanscherping van de strategische keuzes, de topstructuur en besturing van het samenwerkingsverband Espria – Woonzorg Nederland. In dat kader is besloten om het concern nog meer als strategische holding in te richten. De operationele aansturing vindt hierbij zoveel mogelijk plaats op het niveau van de bedrijfssonderdelen van het samenwerkingsverband op basis van door de raad van bestuur aangegeven strategische kaders. In de kernstrategie voor Woonzorg Nederland en Espria zijn begrippen als 'leven', 'weerbaarheid', 'participatie/inclusie', 'wijk aanpak' en 'gidsrol' als leidende principes benoemd.

SCHEIDEN WONEN EN ZORG

Een ander terugkerend thema in het toezicht en overleg met de raad van bestuur is het scheiden van wonen en zorg. Er is besproken op welke manier Woonzorg Nederland zich voorbereidt op de aanzienlijke consequenties, zowel op financieel gebied als op het gebied van de aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Woonzorg Nederland heeft samen met Espria een toolkit ontworpen, bedoeld om inzicht te krijgen in de zorgzwaarte per complex voor de komende jaren en de financiële consequenties, zoals inkomsten en waardering. Daarnaast heeft de raad van bestuur gesprekken gevoerd met een groot aantal zorginstellingen op de meest kritische locaties van Woonzorg Nederland om de risico's te inventariseren



en beperken, en om te bezien wat de mogelijkheden zijn om de woningvoorraad in lijn te brengen met de veranderde vraag naar (zorg)woningen.

IMPLICATIES HERZIENINGSWET

De verwachte implicaties van de Herzieningswet zijn ook aan de orde geweest. Een van de aandachtspunten daarbij is het verbod op personele unies op zowel het niveau van de raad van commissarissen als op het niveau van de raad van bestuur. Alhoewel het wetsvoorstel ultimo 2012 nog niet door de Eerste Kamer is aangenomen hebben raad van commissarissen en raad van bestuur van Espria en Woonzorg Nederland gemeend wel op de invoering van de wet te moeten anticiperen. Vanwege de door de markt en het regeringsbeleid veroorzaakte bestuursuitdagingen, is besloten de personele unie op het niveau van de raad van bestuur te handhaven. De personele unie op het niveau van raad van commissarissen wordt opgeheven op het moment dat de wet dat verplicht. In 2012 is de raad van commissarissen reeds gestart met zich voor te bereiden op de opheffing van de personele unie, onder meer door definiëring van de profielen van de raden van commissarissen na de opheffing. Bij de werving van nieuwe commissarissen wordt alvast met deze profielen rekening gehouden.

BRUGGEN SLAAN

Daarnaast zijn de gevolgen van het Regeerakkoord 'Bruggen Slaan' onderwerp van discussie geweest. Hierbij werd nogmaals bevestigd dat de corporatiesector onder steeds meer financiële druk komt te staan en het van groot belang is dat Woonzorg Nederland zich intensief blijft voorbereiden op de toekomst.

TOEZICHT OP KWALITEIT

In 2012 heeft Woonzorg Nederland een verbeteringslag gemaakt in het waarborgen van de kwaliteit door het opzetten van een kwaliteitsmanagementsysteem.

Dit systeem wordt in 2013 verder uitgewerkt. Er is in kaart gebracht wat de structuur is waarbinnen Woonzorg Nederland aan kwaliteit werkt. De missie en visie ten aanzien van kwaliteit is vastgesteld. Risico's in de meest kritische processen zijn vastgelegd in een plan van aanpak. Op basis van de verdere ontwikkeling van het kwaliteitsmanagementsysteem zal Woonzorg Nederland aan de raad van bestuur rapporteren over belangrijke kwaliteitsissues. Deze onderwerpen worden ook in de commissie kwaliteit besproken.

In de raad van commissarissen is daarnaast in 2012 het plan van aanpak voor de verbetering van de kwaliteit van ons woningbezit voor de jaren 2012-2016 aan de orde geweest. Dit plan is opgesteld naar aanleiding van de uitkomsten van het visitatierapport uit 2011. Vanwege de financiële gevolgen van de kabinetsmaatregelen voor de corporaties is dit plan inmiddels herzien.

TOEZICHT OP DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

De raad van commissarissen heeft in 2012 toezicht gehouden op de financiële continuïteit via kwartaalrapportages, de goedkeuring van de parameters voor de bedrijfswaarden, het Treasury Jaarplan 2012, het financierings- en beleggingsbeleid 2012, de meerjarenplanning en begroting, en de jaarrekeningen van de stichting, dochters en deelnemingen. Net als in de voorgaande jaren heeft Woonzorg Nederland in 2012 een deel van het eigen vermogen aangewend om (maatschappelijk) te investeren (zie ook het hoofdstuk Financiën). Dit achtte de raad verantwoord, uitgaande van de financiële positie van Woonzorg Nederland eind 2011, begin 2012. Door de in 2012 door opeenvolgende kabinetten aangekondigde plannen, zowel op het terrein van de volkshuisvesting als het scheiden van wonen en zorg, is dit beeld drastisch veranderd. De raad stelt vast dat de financiële positie

van Woonzorg Nederland per balansdatum voldoende is om de continuïteit van de lopende exploitatie en de financiering te waarborgen. Er is op dit moment echter geen ruimte meer voor maatschappelijke investeringen. Woonzorg Nederland bereidt zich op dit moment voor op uitdagingen die de komende jaren op haar afkomen, zoals de herziening van de Woningwet, extra heffingsbijdragen, nieuwe regelgeving zorgvastgoed en nieuwe waarderingsgrondslagen.

TOEZICHT OP BESLUITEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR/BESLUITEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De raad van commissarissen heeft in het verslagjaar 2012 over onder meer de volgende onderwerpen besluiten goedgekeurd:

- het niet opstellen van een toetsingskader voor verbindingen als bedoeld in de governance code voor woningcorporaties, omdat de verbindingen worden afgebouwd
- de strategische keuzes, (top-) structuur en besturing samenwerkingsverband Espria – Woonzorg Nederland
- financierings- en beleggingsbeleid 2012
- Treasury Jaarplan 2012
- jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2011
- juridische fusie tussen Stichting Horizon (verdwijnde stichting) en Stichting Woonzorg Nederland (verkrijgende stichting)
- vrijwaring van het bestuur voor eventuele persoonlijke aansprakelijkheid ten aanzien van fiscale boetes
- ontbinding van Palisium Holding B.V., Palisium Beheer B.V. en Palisium B.V.

Daarnaast heeft de raad van commissarissen besluiten genomen over:

- het beleid ten aanzien van de nevenfuncties van de raad van bestuur
- het vicevoorzitterschap van de raad van bestuur
- het vicevoorzitterschap van de raad van commissarissen
- benoeming van mevrouw Van Grinsven als bestuurder van Woonzorg Nederland
- de werkwijze van de BTW-facturering door commissarissen
- benoeming van de heer Loven tot lid en de heer Noten tot voorzitter van de raad van commissarissen

TOEZICHT OP DE VERBINDINGEN

In de verbindingen van Woonzorg Nederland vindt – behalve bij Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V – 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. Waar mogelijk is Woonzorg Nederland de verbindingsstructuur aan het vereenvoudigen. Om die reden kent Woonzorg Nederland op dit moment geen verbindingenstatuut. Voor de in de toekomst nog resterende verbindingen zal een verbindingenstatuut worden opgesteld indien dat wenselijk blijkt.

GOVERNANCE

In de governance structuur van Woonzorg Nederland hebben geen belangrijke veranderingen plaatsgevonden. Behalve veranderingen die te maken hebben met de hierboven beschreven ontwikkelingen in de aansturing van de organisatie.

OVERLEG GEMEENSCHAPPELIJKE ONDERNEMINGSRAAD EN LHP

Een delegatie van de raad van commissarissen heeft overlegvergaderingen met de gemeenschappelijke ondernemingsraad bijgewoond. Ook heeft een delegatie contact onderhouden met het Landelijk Huurders Platform, onder meer door het bijwonen van enkele overlegvergaderingen en bijeenkomsten met de aangesloten huurdersorganisaties.

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 aan het begin van dit hoofdstuk staat vermeld van welke commissies de commissarissen deel uitmaken. Het gaat om de volgende commissies.

AUDITCOMMISSIE

De auditcommissie heeft in 2012 zes 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:

- de derivatenpositie van Woonzorg Nederland
- accountantsverslag 2011
- de vervanging van het ICT-systeem voor de (huur) administratie van Woonzorg Nederland
- managementletter 2012
- meerjarenplanning en –begroting
- de aanbesteding van de accountantscontrole voor

de periode 2013-2015. De leden van de auditcommissie hebben het functioneren van accountant PwC geëvalueerd. Wegens het aflopen van de vierjaarstermijn van PwC is een tender gehouden. Uiteindelijk heeft de auditcommissie na uitgebreide vergelijking van aanbiedingen van verschillende accountantskantoren begin 2013 de raad van commissarissen geadviseerd om de relatie met PwC als externe accountant over de periode 2013-2015 te continueren

COMMISSIE STAKEHOLDERS/LEDEN

In 2011 heeft de raad van commissarissen besloten tot het instellen van een commissie stakeholders/leden. Deze commissie is in het verslagjaar nog niet bijeengekomen vanwege de vele wisselingen binnen de raad van commissarissen. Het stakeholdersbeleid is nog in ontwikkeling.

COMMISSIE KWALITEIT

De commissie kwaliteit is in 2012 vier keer bijeengekomen. De commissie heeft zich met name gericht op de ontwikkeling van de kwaliteitsmonitor, waarin kwaliteitsgegevens uit de organisatie-onderdelen van Espria systematisch worden gevolgd. Op basis van een evaluatie van de kwaliteitsmonitor is besloten kwaliteitsmonitoringsysteem uit te breiden naar Woonzorg Nederland. Het kwaliteitsmanagementsysteem van Woonzorg Nederland, zoals hierboven beschreven, zal hiertoe de nodige data moeten genereren. De commissie kwaliteit, aangevuld met enkele andere commissarissen, heeft in 2012 een werkbezoek gebracht aan het Eduard Douwe Dekershuis, een locatie van Woonzorg Nederland die wordt gehuurd door Eveen Zorg Amsterdam.

BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMMISSIE

De benoemings- en remuneratiecommissie heeft in 2012 vier keer vergaderd. Daarnaast zijn er diverse bijeenkomsten geweest in verband met het aantrekken van een nieuwe bestuurder en twee nieuwe



commissarissen, en de voorbereiding van de zelf-evaluatie. In deze commissie zijn in 2012 verder onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- honorering raad van bestuur 2012 en 2013
- toetsing salaris bestuurder aan beloningscode 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 vanaf 1 januari 2013
- voorbereiding werving en selectie nieuwe bestuurder en het voorbereiden van de arbeidsvoorwaarden
- voorbereiding werving en selectie twee nieuwe commissarissen
- profielschets raad van commissarissen, mede in het kader van de Herzieningswet
- financiering van een oude aanvullende pensioenvoorziening voor (oud) bestuurders
- voorbereiding functioneringsgesprekken met de raad van bestuur
- voorbereiding zelfevaluatie raad van commissarissen
- aanpassing honoreringsbeleid raad van commissarissen in verband met de BTW-plicht per 1 januari 2013

ZELFEVALUATIE

De raad van commissarissen heeft haar eigen functioneren geëvalueerd en heeft ook de raad van bestuur gevraagd een evaluatie uit te voeren. Een belangrijke conclusie uit deze evaluatie was de verschillen in verwachtingen over de rol van de raad van commissarissen. Onder meer ten aanzien van de klankbordfunctie en de vraag op welk niveau/detail toezicht gewenst dan wel noodzakelijk is. De conclusies zijn begin 2013 samen met de nieuwe leden van de raad van commissarissen en de raad van bestuur besproken.

WERKGEVERSROL/ REMUNERATIERAPPORT

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. In dat kader is de raad onder andere verantwoordelijk voor de benoeming, schorsing en ontslag van de bestuurders, hun arbeidsvoorwaarden en de evaluatie van de bestuurders.

SAMENSTELLING BESTUUR

De samenstelling van de raad van bestuur is in 2012 niet gewijzigd. Per 1 januari 2013 is mevrouw T.T.M. van Grinsven benoemd tot bestuurder.

FORMELE WERKGEVERS

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 zijn de heren Meerdink en Kauffeld en mevrouw Van Grinsven formeel in dienst bij Stichting Icare (Espria-dochter) en is de heer Zuure bij Woonzorg Nederland in dienst. De kosten van de bestuurders worden via een verdeelsleutel toegerekend aan Woonzorg Nederland en Stichting Espria. Nadere informatie hierover is opgenomen in de betreffende jaarrekeningen, met uitzondering van de bezoldiging van mevrouw Van Grinsven die in 2012 geen bestuurder was.

ARBEIDSVORWAARDEN

Uitgangspunt voor het arbeidsvoorwaardenbeleid voor alle leden van het bestuur is de 'Beloningsregeling voor bestuurders in de zorg 2009 (BBZ)'. Bij de start van het samenwerkingsverband met —Espria in 2008 is besloten om de salariering en andere arbeidsvoorwaarden te baseren op de toepasselijke branchecode van de zorg, en niet de branchecode van de woningcorporatie.



De bestuursfuncties zijn ingeschaald in de BBZ-regeling. Daarbij heeft de raad van commissarissen de in de BBZ genoemde opslag voor omgevings- en risicofactoren 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 voldoet aan de BBZ. De heren Zuure en Kauffeld hebben een arbeidsovereenkomst die is gebaseerd op oudere beloningscodes van de zorg en de woningcorporaties. De salarissen van deze bestuurders vallen binnen de schalen voor de BBZ. De overige arbeidsvoorwaarden van de heren Kauffeld en Zuure wijken op enkele punten af van de BBZ. Deze zijn in 2012 besproken met de betreffende bestuurders. De bezoldiging van mevrouw Van Grinsven is mede gebaseerd op de Wet Normering Topinkomens (WNT) die per 1 januari 2013 in werking is getreden. Bij aanstelling is, bij goed functioneren, een geleidelijke ingroei naar het toepasselijke WNT-maximum overeengekomen. Haar overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op en in lijn met de BBZ.

Aan de bestuurders is pensioen toegezegd. 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.

De beloningen van de bestuurders zijn hoger dan de sectorbrede beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties. Dit verschil is ontstaan doordat de code voor de woningcorporaties uit 2010 aanmerkelijk lagere beloningen hanteert dan geldend

in de zorg (BBZ). Het beloningssysteem van de Woningcorporaties houdt uitsluitend rekening met de activiteiten van de woningcorporatie en moet worden toegepast voor de bestuurders van woningcorporaties voor wie de functie de hoofdfunctie is. De functie als bestuurder van Woonzorg Nederland is echter niet de hoofdfunctie.

De hoogte van de beloning van leden van de raad van bestuur is vermeld in paragraaf 12.2 van de jaarrekening, met uitzondering van de bezoldiging van mevrouw Van Grinsven die in 2012 geen bestuurder was.

WET NORMERING TOPINKOMENS

De bezoldiging van mevrouw Van Grinsven is binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens. De bezoldiging van de heren Meerdink, Kauffeld en Zuure voor 2013 ligt boven het toepasselijke WNT-maximum, wat is toegestaan op grond van de overgangsregeling van de WNT. De bestuurders hebben voor 2013 afgezien van indexering van hun salaris.

BEOORDELING RAAD VAN BESTUUR

Het functioneren van de raad van bestuur en de individuele bestuursleden is door de raad van commissarissen besproken, nadat de benoemings- en remuneratiecommissie beoordelingsgesprekken met de raad van bestuur en een aantal 'direct-reports' heeft gevoerd. De raad van commissarissen heeft zich positief uitgesproken over de wijze waarop de bestuurstaak is vervuld in 2012.

HONORERING RAAD VAN COMMISSARISSEN

In 2012 zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de honorering van commissarissen. De hoogte van de beloningen is vermeld in paragraaf 12.2 van de jaarrekening.



JAARREKENING

INHOUD

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING		65
1	Geconsolideerde balans per 31 december 2012	65
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012	67
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012	68
4	Algemene toelichting	69
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	73
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	81
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	83
8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	85
9	Kasstroomoverzicht	86
10	Toelichting op de geconsolideerde balans	87
11	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	99
12	Overige informatie	103
ENKELVOUDIGE JAARREKENING		106
13	Enkelvoudige balans per 31 december 2012	106
14	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012	108
15	Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	109
	Overige gegevens	113
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	115
	Kengetallen / Kerncijfers	116

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA

(NA VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING) (X € 1.000)	Ref.	2012	2011
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële vaste activa</i>	10.1		
Sociaal vastgoed in exploitatie	10.1	2.362.818	2.272.395
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.1	49.405	91.951
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1	27.779	25.232
		2.440.002	2.389.578
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	10.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie	10.2	170.904	161.527
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.2	17.849	15.078
		188.753	176.605
<i>Financiële vaste activa</i>	10.3		
Te vorderen BWS-subsidies	10.3.1	1.269	1.666
Andere deelnemingen	10.3.2	1.290	1.290
Effecten	10.3.3	108.471	106.402
Leningen u/g	10.3.4	2.095	2.397
Overige financiële vaste activa	10.3.5	5.353	6.484
		118.478	118.239
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	10.4	21.013	27.072
<i>Vorderingen</i>	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	2.265	1.201
Gemeenten		315	586
Overige vorderingen	10.5.2	11.899	3.973
Overlopende activa	10.5.3	3.280	2.823
		17.759	8.583
<i>Liquide middelen</i>	10.6	6.474	6.901
		2.792.478	2.726.978

PASSIVA

(NA VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING) (X € 1.000)	Ref.	2012	2011
Groepsvermogen	10.7	592.736	587.635
Voorzieningen	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen	10.8.1	21.031	24.388
Overige voorzieningen	10.8.2	6.276	2.795
		27.307	27.183
Langlopende schulden	10.9		
Leningen overheid en kredietinstellingen	10.9.1	1.902.931	1.752.457
Overige schulden	10.9.2	99	300
		1.903.030	1.752.757
Kortlopende schulden	10.10		
Onderhanden projecten	10.10.1	494	651
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.2	202.812	276.325
Schulden aan leveranciers		18.965	29.231
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.3	2.064	4.865
Overige schulden		10.490	11.948
Overlopende passiva	10.10.4	34.579	36.383
		269.404	359.403
		2.792.478	2.726.978

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

(X € 1.000)	Ref	2012	2011
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	11.1	266.556	256.490
Opbrengsten servicecontracten	11.2	22.673	21.176
Overheidsbijdragen		98	6
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.3	-2.287	-895
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.4	7.751	7.674
Overige bedrijfsopbrengsten	11.5	2.141	4.039
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		296.932	288.491
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.6	120.637	121.692
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.7	30.243	52.601
Ertpacht	11.8	672	732
Lonen en salarissen	11.9	24.500	20.363
Sociale lasten	11.9	3.028	2.609
Pensioenlasten	11.9	4.784	4.036
Overige personeelskosten	11.9	6.067	5.204
Lasten onderhoud	11.10	43.605	46.371
Lasten servicecontracten	11.11	23.922	21.683
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	11.12	3.533	0
Overige bedrijfslasten	11.13	27.491	26.288
<i>Som der bedrijfslasten</i>		288.482	301.579
Bedrijfsresultaat		8.450	-13.088
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.14	-6.967	-5.808
Uit overige reserves vrijgevallen bedragen			
Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering	11.15	38.115	30.433
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.16	6.659	9.025
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.17	1.627	847
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	11.18	2.630	3.356
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.19	-83.182	-87.743
<i>Saldo der financiële baten en lasten</i>		-72.266	-74.515
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-32.668	-62.979
Belastingen	11.20	-	-3
Groepsresultaat na belastingen		-32.669	-62.981

3. GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT 2012

(X € 1.000)	Ref.	2012	2011
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.1		
Bedrijfsresultaat		8.450	-13.088
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen	11.6	120.637	121.692
Resultaat verkopen bestaand bezit	11.3	-818	-167
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.4	-7.751	-7.674
Dotatie/vrijval voorzieningen		22.433	28.795
Vervangingsinvesteringen planmatig onderhoud	11.10	-15.789	-15.403
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	11.12	3.533	0
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling		11.150	5.963
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-6.981	16.813
		134.864	136.931
Ontvangen/(betaalde) interest	11.16/19	-76.523	-78.718
Ontvangen financiële vaste activa en effecten	11.18	2.630	3.356
Belastingen		0	-3
		-73.893	-75.365
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		60.971	61.566
Veranderingen in werkkapitaal:			
- Voorraden		2.526	7.039
- Onderhanden projecten		-157	-1.550
- Vorderingen		-2.226	2.308
- Kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)		-16.329	9.758
		-16.186	17.555
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		44.785	79.121
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.1		
Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	9.2	-127.997	-192.111
Verkopen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	9.2	1.689	1.174
Overige desinvesteringen materiële vaste activa	9.2	2.947	15.162
Desinvesteringen financiële vaste activa		699	892
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-122.662	-174.883
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.1		
Ontvangsten uit langlopende schulden	10.9	315.642	334.909
Aflossing langlopende schulden	10.9	-257.881	-241.195
Mutatie saldo kasgeldleningen	10.10	19.000	-10.000
Aankopen/uitlotingen/verkopen effecten		689	10.322
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		77.450	94.036
<i>Afname geldmiddelen</i>	9.3	-427	-1.726

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. 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. In de Richtlijn voor de jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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. In 2011 is een herziene Richtlijn 645 uitgebracht met verplichte ingangsdatum voor verslagjaren vanaf 2012. Deze jaarrekening is derhalve gebaseerd op de geldende Richtlijn 645 vanaf boekjaar 2012.

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 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. Toepassing van deze Richtlijn is verplicht voor verslagjaren vanaf 2012. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn versie 2005 zijn:

- Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;
- Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed;

- De methode van afschrijvingen;
- De verwerking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV);
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening;
- De verwerking van de vennootschapsbelasting;
- Het niet langer verplicht opnemen van een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting;
- Geen specifieke voorgeschreven verwerking van de gecombineerde bouwprojecten;
- Het is niet langer toegestaan de rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen.

In 2012 hebben zich op grond van de overgang naar de herziene RJ 645 bij Stichting Woonzorg Nederland de volgende stelselwijzigingen voorgedaan:

- Ter bepaling van de actuele waarde (zijnde de bedrijfswaarde) van het sociaal vastgoed in exploitatie werd tot en met 2011 een andere basis voor de bedrijfswaarde gehanteerd dan vanaf 1 januari 2012. De rentabiliteitswaarde correctie wordt niet langer toegerekend en de integrale kostenbenadering is gewijzigd in een benadering met alleen nog vastgoedgerelateerde kosten. Hierdoor is de bedrijfswaarde begin 2012 € 56.142 lager dan eind 2011.
- Waardering commercieel vastgoed (van bedrijfswaarde naar actuele waarde als vastgoedbelegger). Hierdoor is de waarde van het commercieel vastgoed begin 2012 € 3.494 lager dan eind 2011.

Op basis van deze wijzigingen heeft eveneens een herberekening van de waardering van het sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling plaatsgevonden, oftewel een herberekening van de voorziening onrendabele investeringen. Hierdoor is de waarde van het sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling per saldo € 3.090 lager dan eind 2011.

Het totaal van de stelselwijziging kan als volgt worden weergegeven:

Geen rentabiliteitswaardecorrectie meer			-115.262
Hogere waardering sociaal vastgoed in exploitatie			59.120
			-56.142
Lagere waardering commercieel vastgoed in exploitatie			-3.494
			-59.636
Hogere waardering sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.261		
Lagere waardering commercieel vastgoed in ontwikkeling	-4.351		
			-3.090
Totaal van de stelselwijziging per ultimo 2011 / begin 2012			-62.726

Op basis van deze stelselwijzigingen is het vermogen per 1 januari 2012 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 62.726. De overige reserves zijn derhalve gedaald van € 647.187 naar € 584.461.

Het effect van de stelselwijziging op het groeps- en eigen vermogen kan als volgt worden weergegeven:

Groepsvermogen per ultimo 2011 volgens de jaarrekening 2011	650.361
Gevolgen van de stelselwijziging	-62.726
Herberekend groepsvermogen per ultimo 2011 / begin 2012	587.635

Eigen vermogen per ultimo 2011 volgens de jaarrekening 2011	647.187
Gevolgen van de stelselwijziging	-62.726
Herberekend eigen vermogen per ultimo 2011 / begin 2012	584.461

Het (geconsolideerd) resultaat over 2011 bedraagt op basis van de oude grondslagen € 1.124 positief. Indien op de nieuwe grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het (geconsolideerd) resultaat € 62.981 negatief hebben bedragen. De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen.

4.4 SCHATTINGSWIJZIGING

Gedurende het verslagjaar is de afschrijvingsmethodiek van de materiële vaste activa in exploitatie gewijzigd van annuïtair naar lineair. Voor het kalenderjaar zijn hierdoor de afschrijvingslasten met € 51.500 toegenomen. Door deze schattingswijziging verlopen de afschrijvingen vanaf heden lineair in plaats van progressief. Hierdoor zullen ook de komende jaren de afschrijvingslasten hoger liggen dan onder de annuïtaire methode.

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van het sociale vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

4.5 PRESENTATIEWIJZIGING

In de herziene Richtlijn 645 zijn aangepaste 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.

4.7 EFFECTEN VOORGENOMEN REGERINGSBELEID

De grondslagen en uitgangspunten voor de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling staan beschreven in paragraaf 5.4. Het Sociaal vastgoed betreft onder andere woningen met een huurprijs die lager is dan de grens voor de huurtoeslag, de zogenoemde gereguleerde huursector (voor 2013 de woningen met een huurprijs tot € 681,02).

Woningcorporaties (toegelaten instellingen) worden geconfronteerd met diverse (voorgenomen) kabinetsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Deze (voorgenomen) maatregelen zijn per ultimo 2012 nog onderdeel van wetsvorming, derhalve is bij de waardering voor de balans per 31 december 2012 geen rekening gehouden met deze (voorgenomen) kabinetsmaatregelen. Bij de waardering per balansdatum is alleen rekening gehouden met de verhuurderheffing 2013 omdat deze heffing voor 2013 in december 2012 is vastgesteld. De (voorgenomen) kabinetsmaatregelen kunnen een aanmerkelijk effect hebben op de waardering van het sociaal vastgoed en daarmee op het eigen vermogen en op de toekomstige financiële resultaten en kasstromen van Woonzorg Nederland. Zo heeft de verhuurderheffing op basis van de (voorgenomen) kabinetsmaatregelen een negatieve impact op het bedrijfsresultaat en de kasstroom over de periode 2013-2017 van circa € 59 miljoen. Daar tegenover staat een mogelijk positief effect door een verruiming van het huurbeleid van circa € 12 miljoen (op basis van tot streefhuur) à circa € 41 miljoen (op basis van tot het huidig wettelijk maximum voor de betreffende woning). Daarbij is verder nog sprake van een negatieve impact op het bedrijfsresultaat en de kasstroom door de saneringsheffing van het CFV, voor de periode 2013-2017 van in totaal circa € 26 miljoen. Voor een nadere uiteenzetting van deze mogelijke effecten wordt verwezen naar de Overige gegevens, bij het onderdeel Gebeurtenissen na balansdatum.

De voorgenomen kabinetsmaatregelen en andere marktomstandigheden hebben binnen Woonzorg Nederland geleid tot onder meer de navolgende maatregelen in de operationele activiteiten: inperking van het investeringsprogramma; besparing op onderhoudsuitgaven (o.a. door efficiëntere inkoop); beperking van bedrijfslasten (o.a. door formatie reductie); een aanpak gerichte benadering van huurders en zorgcomplexen in het kader van Scheiden Wonen en Zorg.

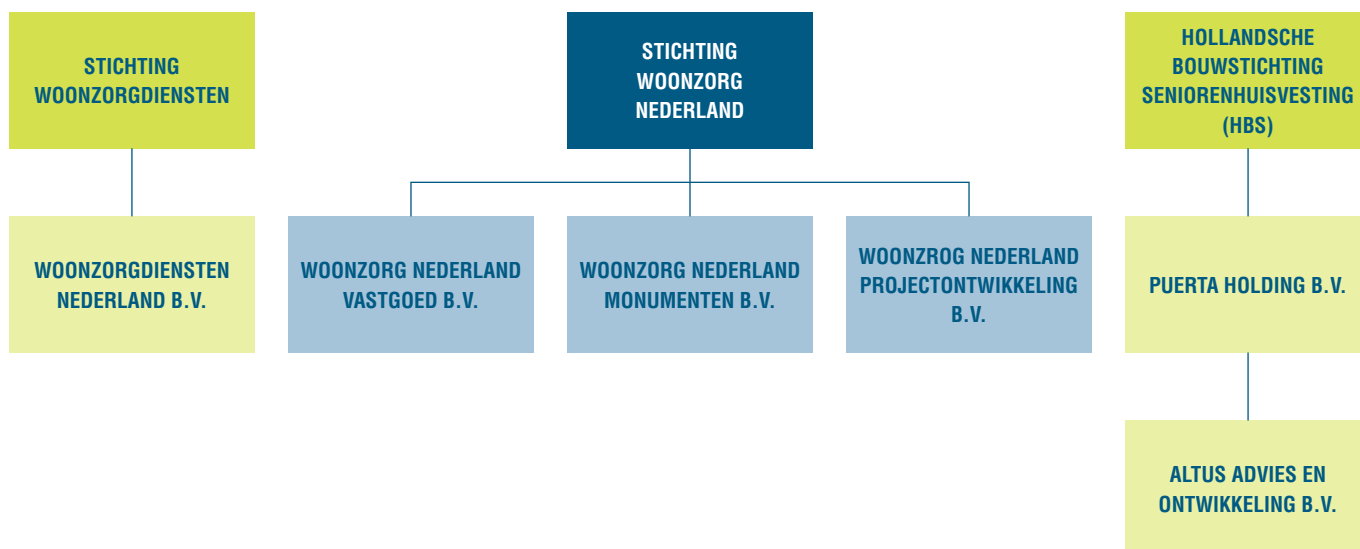
De aanpassingen in de bedrijfsvoering hebben naar verwachting een dusdanig effect dat de operationele kasstromen en de financiële positie van Woonzorg Nederland van voldoende niveau is en blijft om te kunnen voldoen aan de eisen zoals deze worden gesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

4.8 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.

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 Hollandsche Bouwstichting Senioren-huisvesting 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.

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 aangegane 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.

Wegens het vereenvoudigen van de juridische structuur is per 31 augustus 2012 Stichting Horizon juridisch gefuseerd met Stichting Woonzorg Nederland. Stichting Horizon is daarbij de verdwijnende rechtspersoon en Stichting Woonzorg Nederland de verkrijgende rechtspersoon.

Door economische omstandigheden is door de aandeelhouders besloten om Palisium Holding B.V. en haar twee dochtervennootschappen (buiten faillissement) te liquideren. Dit besluit is per 23 oktober 2012 geëffectueerd.

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 stelsel- en schattingswijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.3 en 4.4.

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'. Hier van 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 definitief 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 bedrijfsnonroerend 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	Het overig maatschappelijk vastgoed – sociaal vastgoed
PMC5	Het bedrijfsmatig vastgoed – commercieel vastgoed
PMC6	Het overig sociaal vastgoed
PMC6	Het 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 kasstroomgenererende 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 2012 intern geformaliseerde begroting 2013 en voor het planmatig onderhoud op basis van de 10-jaars meerjarenverwachting onderhoud.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	31-12-2012	31-12-2011
Huurinkomsten		
Huurverhoging intramuraal 1 januari	conform contract	conform contract
Huurverhoging intramuraal 1 juli	2013: 2,5% hierna: 2,0%	2012: 2,0% hierna: 2,0%
Huurverhoging woningen	2013: 2,5% hierna: 2,0%	2012: 2,0% hierna: 2,0%
Huurverhoging overig	2013: 2,5% hierna: 2,0%	2012: 2,0% hierna: 2,0%
Huurharmonisatie bij mutatie	Eerste 5 jaar	Niet ingerekend
Mutatiegraad huurharmonisatie	11,5%	n.v.t.
Huurderving intramuraal	0,2%	0,2%
Huurderving woningen	2,2%	2,2%
Huurderving overige	2,2%	2,2%

	31-12-2012	31-12-2011
Onderhoudslasten		
Onderhoud intramuraal	1.175 euro	1.096 euro
Onderhoud woningen	1.175 euro	1.096 euro
Onderhoud overig	168 - 1.175 euro	157 - 1.096 euro
Kwaliteitsimpuls woningen	n.v.t.	364 (5 jaar)
Brandveiligheid	Complex specifiek	n.v.t.
Jaarlijkse stijging	2013-2017: 2,0%, daarna: 3,0%	3,0%
Directe exploitatielasten		
Erfpacht	Complex specifiek	Complex specifiek
Servicekosten (woningen)	53 euro	59 euro
Belastingen, verzekeringen en overige directe exploitatielasten (intramuraal)	175 euro	176 euro
Belastingen, verzekeringen en overige directe exploitatielasten (woningen)	349 euro	352 euro
Belastingen, verzekeringen en overige directe expl. lasten (overig vastgoed)	50 - 349 euro	50 - 352 euro
Jaarlijkse stijging	2013-2017: 2,0%, daarna: 3,0%	3,0%
Verhuur- en beheerlasten		
Intramuraal	431 euro	427 euro
Woningen	862 euro	854 euro
Overig sociaal vastgoed	123 - 826	122 - 854
Jaarlijkse stijging	2013-2017: 2,0%, daarna: 3,0%	3,0%
Overig vastgoed gerelateerd		
Verhuurderheffing woningen	2013: 20 euro	n.v.t.
Restwaarde		
Intramuraal	2.500 euro	11.122 euro
Woningen	5.000 euro	13.903 euro
Overig sociaal vastgoed	2.500 - 10.000 euro	2.781 - 22.245 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 (*)	Niet ingerekend
Overig sociaal vastgoed	n.v.t.	n.v.t.

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

	31-12-2012	31-12-2011
Disconteringsvoet		
Intramuraal	5,25%	5,25%
Woningen	5,25%	5,25%
Overig sociaal vastgoed	5,25%	5,25%
Rekenmethode	Medio-numerando	Medio-numerando

Alle in de tabellen genoemde (euro) bedragen zijn per (verhuur)eenheid.

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.

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie betrof 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 geormerkt 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 waardeverminderverslies;
- 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 waardeverminderverslies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderverslies (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 2012 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 aantrokken 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 vast-

goed 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, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen 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. Recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waarde-bepalende factoren van het te waarden 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 aan-nemelijkheidsverklaring.

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 (2011: 3%, 2010: 7%) 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 contractuur 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.

Voor 2012 bedraagt de gemiddelde disconteringsvoet 8,33% (2011: 7,93%). De disconteringsvoet is opgebouwd uit de navolgende componenten:

	2012	2011
Basis IRS	2,51%	3,06%
Risico-opslag voor het vastgoed	4,09%	3,14%
Objectrisico in een bandbreedte	1,00% - 3,50%	idem

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 / markt-technische 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 uitpounding van het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed.

De gehanteerde netto exit yields liggen tussen de 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 waarderings van parkeerplaatsen in exploitatie worden intern uitgevoerd door eigen Vastgoeddeskundigen op basis van een intern opgesteld en vastgesteld waarderingprotocol met gebruikmaking van het softwarepakket WALIS 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 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 beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

5.6.2 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.

5.6.3 Effecten

De effecten zijn allen beursgenoteerd en bestaan uit obligaties, medium term notes en aandelen 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 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.

5.6.5 Overige financiële vaste activa en effecten

Interest Rate Caps 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 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 incurantheid 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 incurantheid 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 incurantheid 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, gewoonlijk nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid 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 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.

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 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3% (2011: 1,3%).

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.

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 afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugnemering 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 erfpachts-

contracten 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 (middel-loonregeling). 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 pensioenfonds dit toelaat. Naar de stand van ultimo april 2013 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 111%. 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 blijvende 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 waardeverandering 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 vrijgevallede 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 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 gebruiksklaar 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

Met ingang van 1 januari 2012 is de in Wet op de vennootschapsbelasting 1969 opgenomen zorgvrijstelling door middel van een wetswijziging aangescherpt. Vanaf die datum kunnen rechtspersonen die nagenoeg uitsluitend huisvesting aan zorgbehoeftigen verschaffen de zorgvrijstelling niet langer toepassen. Het gevolg daarvan is dat Woonzorg Nederland vanaf 1 januari 2012 geen

beroep meer kan doen op de toepassing van de wettelijke zorgvrijstelling. Gezien haar status van op de voet van de Woningwet toegelaten instelling betekent dit voorts dat Woonzorg Nederland vanaf het moment dat de vrijstelling niet meer kan worden toegepast (integraal) belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting is geworden.

Woonzorg Nederland heeft tezamen met externe fiscalisten geïdentificeerd welke faciliteiten beschikbaar en interpretaties van wet en regelgeving mogelijk zijn om de fiscale druk te beperken. Met een beroep op bestaande jurisprudentie is zij van mening dat er pleitbare standpunten bestaan die Woonzorg Nederland in staat stellen om de belastingdruk over 2012 te minimaliseren. De fiscale strategie zal eerst worden gevormd als er meer duidelijkheid is omtrent de uitwerking van VSO3. Het binnen Aedes-verband georganiseerde overleg met de belastingdienst over de uitgangspunten van de fiscale openingsbalans van zorgcorporaties is nog niet afgerond. Daarmee bestaan er voor Woonzorg Nederland met name fundamentele onzekerheden over de hoogte van de fiscale afschrijvingslast en de fiscaal in aftrek te brengen financieringsrente. Gegeven de hier beschreven onzekerheid is de vennootschapsbelastingplicht over 2012 uitsluitend tekstueel toegelicht.

De belasting over het resultaat van de verbindingen voor zover niet opgenomen in de fiscale eenheid Stichting Woonzorg Nederland wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

7. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING

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 risicouding 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 renteaftspraken 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 € 232 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. Omtrent de status van de overeenkomsten met de andere bancaire partijen heeft het Ministerie van BZK in het verslagjaar nog geen duidelijkheid gegeven over mogelijk andere toezichtbelemmerende bepalingen t.a.v. beëindiging van de overeenkomst. 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 AAA 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 offeren 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 AAA 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 expiratedatum.

Daarnaast bestaat er een liquiditeitsrisico ten aanzien van de posten zoals benoemd onder 'niet uit de balans blijvende 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 Fixeringen 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. Voor de eventuele financiële effecten bij effectuering van de Put Receiver Swaptions wordt verwezen naar paragraaf 10.9.1. en 10.11. 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 discountingsvoet, 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

In de 2012 cijfers is geen vennootschapsbelastinglast opgenomen hoewel per 1 januari 2012 Woonzorg Nederland integraal belastingplichtig is geworden voor de vennootschapsbelasting. Er bestaan nog fundamentele onzekerheden over onder andere de fiscale afschrijvingslasten en de in aftrek te brengen financieringsrente (zie paragraaf 6.7). Dientengevolge kunnen de fiscale lasten over 2012 uiteindelijk nog een impact hebben op de (fiscale) resultaatbepaling.

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 SPECIEFIEK POSTEN IN HET KASSTROOMOVERZICHT

Investerings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Deze bedraagt 129.844 en 4.925 volgens paragraaf 10.1 en 16.768 volgens paragraaf 10.2. Dit is in totaal 151.537. Minus de geactiveerde productie eigen bedrijf van 7.751 en de onder kasstroom uit operationele activiteiten opgenomen vervangingsinvesteringen planmatig onderhoud van 15.789 geeft een investeringskastroom van 127.997 in 2012.

Verkopen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Deze bedraagt 7.189 volgens paragraaf 11.3 (7.233 min 44 is 7.189). Minus het per balansdatum nog te ontvangen bedrag ad 5.500, zie paragraaf 10.5.2, geeft een verkoopkastroom in 2012 van 1.689.

Overige desinvesteringen materiële vaste activa

Deze bedraagt 4.397 volgens paragraaf 10.1. Minus het per balansdatum nog te ontvangen bedrag ad 1.450, zie paragraaf 10.5.2, geeft een overige desinvesteringkastroom van 2.947.

9.3 NETTO KASSTROOM / MUTATIE SALDO LIQUIDE MIDDELEN

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

	2012	2011
Saldo liquide middelen 1 januari	6.901	8.627
Netto kasstroom / mutatie saldo liquide middelen	-427	-1.726
Saldo liquide middelen 31 december	6.474	6.901

10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

10.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2011				
Boekwaarden per 31 december 2011	2.328.537	90.690	25.232	2.444.459
Effecten stelselwijziging	-56.142	1.261		-54.881
Boekwaarden per 1 januari 2012	2.272.395	91.951	25.232	2.389.578
Verkrijgingsprijzen	2.512.017	186.508	48.889	2.747.414
Herwaarderingen	443.489			443.489
Cumulatieve waardeverminderingen	-282.626		-662	-283.288
Cumulatieve afschrijvingen	-400.485		-22.995	-423.480
Voorziening onrendabele investeringen		-94.557		-94.557
Boekwaarden per 1 januari 2012	2.272.395	91.951	25.232	2.389.578
Mutaties 2012				
Investerings activa ten dienste van			4.925	4.925
Investerings in ontwikkeling		129.844		129.844
Investerings opgeleverde projecten	192.267	-192.267		0
Investerings overige mutaties	31.820	-31.820		0
Waardevermindering opgeleverde projecten	-60.471			-60.471
Afschrijvingen	-118.327		-2.310	-120.637
Verkopen	-6.372			-6.372
Sloop	-4.442	4.442		0
Ontvangen boekwaarde	-4.397			-4.397
Afboeking in ontwikkeling		-11.150		-11.150
Overige desinvesteringen			-68	-68
Naar commercieel vastgoed in exploitatie	-4.496			-4.496
Van commercieel vastgoed in exploitatie	1.182			1.182
Herwaardering	71.960			71.960
Waardevermindering	-27.849			-27.849
Terugneming van waardevermindering	19.548			19.548
Mutatie voorziening onrendabel		55.315		55.315
Totaal mutaties 2012	90.423	-45.636	2.547	47.334
Stand per 31 december 2012				
Verkrijgingsprijzen	2.716.462	88.647	53.204	2.858.313
Herwaarderingen	477.334			477.334
Cumulatieve waardeverminderingen	-338.915		-662	-339.577
Cumulatieve afschrijvingen	-492.063		-24.763	-516.826
Voorziening onrendabele investeringen		-39.242		-39.242
Boekwaarden per 31 december 2012	2.362.818	49.405	27.779	2.440.002

Desinvesteringen

De specificatie in de desinvesteringen is als volgt:

	Verkoop	Sloop	Naar commercieel vastgoed	Totaal
Desinvestering	-6.274	-6.868	-3.285	-16.427
Afschrijving desinvestering	2.012	4.707	539	7.258
Herwaardering desinvestering	-2.110	-2.281	-1.750	-6.141
Totaal	-6.372	-4.442	-4.496	-15.310

Verzekering en zekerheden

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die geen deel uitmaken van een VvE, zijn door Woonzorg 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 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 al die onderliggende objecten waarvoor financiering door het WSW is geborgd, dan wel de risico's van borging door het WSW worden gedragen. Ten aanzien van twee (ongeborgd gefinancierd) projecten is het recht van hypotheek gevestigd ten gunste van de financier c.q. gemeente.

Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling is in het jaar 2012 voor een bedrag ad 6.590 aan rente geactiveerd. Er is over het jaar 2012 een gemiddelde rentevoet van 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 de eigen exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2011			
Boekwaarden per 31 december 2011	165.021	19.429	184.450
Effecten stelselwijziging	-3.494	-4.351	-7.845
Boekwaarden per 1 januari 2012	161.527	15.078	176.605
Verkrijgingsprijzen	192.961	28.221	221.182
Herwaarderingen	18.568		18.568
Cumulatieve waardeverminderingen	-50.002		-50.002
Voorziening onrendabele investeringen		-13.143	-13.143
Boekwaarden per 1 januari 2012	161.527	15.078	176.605
Mutaties 2012			
Investerings in ontwikkeling		16.768	16.768
Investerings opgeleverde projecten	13.866	-13.866	0
Waardevermindering opgeleverde projecten	-4.042		-4.042
Van sociaal vastgoed in exploitatie	7.969		7.969
Naar sociaal vastgoed in exploitatie	-1.593		-1.593
Overige desinvesteringen	-1.139		-1.139
Herwaardering	-2.314		-2.314
Waardeverminderingen	-3.514		-3.514
Terugneming van waardeverminderingen	144		144
Mutatie voorziening onrendabel		-131	-131
Totaal mutaties 2012	9.377	2.771	12.148
Stand per 31 december 2012			
Verkrijgingsprijzen	212.064	31.123	243.187
Herwaarderingen	16.254		16.254
Cumulatieve waardeverminderingen	-57.414		-57.414
Voorziening onrendabele investeringen		-13.274	-13.274
Boekwaarden per 31 december 2012	170.904	17.849	188.753

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het actuele waarde model tegen reële waarde, zijnde de 'marktwaaarde in verhuurde staat'.

De waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt 170.904 per ultimo 2012. De actuele waarde gebaseerd op bedrijfs-waarde van deze activa in exploitatie bedraagt 194.765.

10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

10.3.1 Te vorderen BWS-subsidies

Dit betreft BWS-subsidies uit de periode 1992-1994.

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

1 januari 2012	
Vordering per vervaldatum	2.162
Aflossing komend boekjaar	-496
Vordering per balansdatum	1.666
Mutaties 2012	
Ontvangsten/aflossingen	-540
Bijgeschreven rente	110
Totaal mutaties	-430
31 december 2012	
Vordering per vervaldatum	1.732
Aflossing komend boekjaar	-463
Vordering per balansdatum	1.269

10.3.2 Andere deelnemingen

	Stand per 1-1-12	Mutatie 2012	Stand per 31-12-12
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.

10.3.3 Effecten

De waarde van de ter beurse genoteerde effecten bedraagt volgens de prijscouranten van de beurzen waarop deze worden genoteerd per balansdatum 108.471. Deze effecten hebben een verkrijgingsprijs van 105.440.

Verloop effecten 2012

	Beurswaarde
Stand 1 januari 2012	106.402
Af: afbouw beleggingsportefeuille	-3.500
Bij: herbeleggen dividendopbrengsten	0
Bij: herbeleggen couponrente	2.630
Bij: herwaarderingen beleggingen	2.938
Stand 31 december 2012	108.471

Het beheer van de beleggingsportefeuille, welke is gesplitst in een matching-portefeuille en een return-portefeuille, is uitbesteed aan drie professionele vermogensbeheerders. Maximaal 20% van de returnportefeuilles mag worden aangehouden in zakelijke waarden (aandelen). Ter begrenzing van het risico van afwijking van de 'benchmark' (MSCI EMU Net en MSCI USA Net Hedged), is met de vermogensbeheerders een maximale grens ten aanzien van deze afwijkingen overeengekomen.

Effectenportefeuille per 31 december 2012

	Verkrijgings- prijs	%	Beurswaarde	%	Ongerealiseerd koersverschil
Vastrentende waarden	93.495	89%	94.469	87%	973
Zakelijke waarden	11.945	11%	14.002	13%	2.057
Totaal	105.440		108.471		3.031

Vastrentende waarden

De 'duration' van de per balansdatum aanwezige obligatieportefeuille is 5,0 jaar (2011: 5,1 jaar). Voor ongeveer 65% 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 35% 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.

Zakelijke waarden

De portefeuille zakelijke waarden is breed gespreid belegd in aandelen genoteerd aan de Europese en Amerikaanse beurzen. De vermogensbeheerder volgt de 'benchmark' geheel (indexbeleggen); de gehanteerde 'benchmark' is de 'MSCI EMU Net en MSCI USA Net Hedged'.

10.3.4 Leningen u/g

	Stand 1-1-12	Toevoeging/ aflossing	Stand 31-12-12
Lease depot	2.263	-179	2.084
Lening WoonBench	121	0	121
Leningen u/g overig	13	-2	11
Totaal leningen u/g	2.397	-181	2.216
Af: voorziening leningen u/g	0	-121	-121
Waardering leningen u/g	2.397	-302	2.095

Lease depot (2.084): 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. 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 dit jaar 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.

10.3.5 Overige financiële vaste activa

	Deposito's	Actuele waarde Caps	Totaal
Stand 1 januari 2012	0	6.484	6.484
Mutatie 2012	300	-1.431	-1.131
Stand 31 januari 2012	300	5.053	5.353

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 2012.

De nominale waarde van de reeds ingegane Interest Rate Caps bedraagt 232.104, de gemiddelde einddatum van deze Caps is maart 2036. Ultimo 2012 zijn er geen afgesloten, maar nog niet ingegane Caps (2011: idem).

De rente is gebaseerd op driemaands EURIBOR en zal over de totale looptijd per saldo niet hoger zijn dan gewogen gemiddeld 5,18%. De upfront betaalde cappremie in 2012 bedraagt 1.540 en de marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt 5.053 per ultimo 2012.

10.4 VOORRADEN

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	2.935	989
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8.093	10.568
Voorraad grondposities	17.139	19.233
Overige voorraden	124	14
Voorziening	-7.278	-3.732
Totaal	21.013	27.072

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

	2012	2011
Voorraden Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	11.067	14.231
Voorraden Stichting Woonzorg Nederland	7.041	9.076
Voorraden Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	2.905	3.765
Totaal	21.013	27.072

10.5 VORDERINGEN

10.5.1 Huurdebiteuren

	2012	2011
Huurdebiteuren	4.024	4.471
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-1.759	-3.270
Totaal	2.265	1.201

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan een jaar.

10.5.2 Overige vorderingen

	2012	2011
Te ontvangen koopsom via notaris	5.500	0
Te ontvangen boekwaarde materiële vaste activa	1.450	0
Debiteuren Stichting Woonzorg Nederland	2.997	3.437
Debiteuren Projectontwikkeling	1.579	474
Overige vorderingen	684	361
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-311	-299
Totaal	11.899	3.973

De looptijd van de vorderingen bedraagt minder dan een jaar.

10.5.3 Overlopende activa

	2012	2011
Transitorische rente effectenportefeuille	2.106	2.220
BWS-subsidie (kortlopend deel financiële vaste activa)	462	496
Overige overlopende activa	711	107
Totaal	3.280	2.823

10.6 LIQUIDE MIDDELEN

	2012	2011
Direct opvraagbaar (kas/bank/giro)	5.714	6.161
Liquiditeiten beleggingsportefeuille	759	740
Totaal	6.474	6.901

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 onderdeel 15.1.3 voor een aansluiting van het groepsvermogen volgens de geconsolideerde jaarrekening op het eigen vermogen volgens de enkelvoudige jaarrekening.

10.8 VOORZIENINGEN

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

	Stand per 1-1-2012	Dotatie/ vrijval	Stand per 31-12-2012
Voorziening onrendabele investeringen	27.478	-6.447	21.031
Overige voorzieningen	2.795	3.481	6.276
Totaal	30.273	-2.966	27.307

De voorzieningen hebben een kortlopend karakter.

10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop in de voorziening onrendabele investeringen is als volgt weer te geven:

	2012	2011
Saldo voorziening 31 december	128.999	143.921
Gevolgen stelselwijziging	3.090	0
Saldo voorziening 1 januari	132.089	143.921
Investeringsbesluiten (PV-3)	28.426	19.960
Opgeleverde projecten	-77.494	-43.076
Gemaakte kosten	-1.775	-1.757
Vervallen projecten	-9.502	0
Herberekening voorziening	1.803	9.951
Saldo voorziening 31 december	73.547	128.999
Actief (materiële vaste activa in ontwikkeling)	52.516	104.611
Passief (voorziening onrendabele investeringen)	21.031	24.388

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 Overige voorzieningen

	2012	2011
Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget	1.314	1.281
Voorziening claims en geschillen	4.550	1.050
Voorziening garantie	308	360
Voorziening overig	104	104
Totaal	6.276	2.795

Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget

Iedere medewerker heeft met ingang van 2011 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 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

	2012	2011
Leningen overheid	6.068	8.269
Leningen kredietinstellingen	1.896.863	1.744.188
Totaal	1.902.931	1.752.457

1 januari 2012	
Schuldrest per vervaldatum	2.002.205
Afgelest 2012 in 2011	-423
Aflossing komend boekjaar	-249.325
	1.752.457
Mutaties 2012	
Opgenomen geldleningen	315.642
Contractaflossingen boekjaar	-257.616
	58.026
31 december 2012	
Schuldrest per vervaldatum	2.060.231
Afgelest 2012 in 2013	-488
Aflossing komend boekjaar	-156.812
	1.902.931

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

De 'duration' van de leningenportefeuille bedraagt 10,3 jaar (2011: 9,7 jaar). De duration is berekend op basis van de huidige yield-curve.

De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 3,88 % (2011: 4,12 %).

De eventuele financiële effecten bij effectuering van de Put Receiver Swaptions (indien de marktrente bij aanvang van het tweede rentetijdvak van de extendible fixeleningen, totaal ad. 25 miljoen, lager is dan de overeengekomen strike-price) voor het tweede rentetijdvak worden als niet uit de balans blijvende verplichting opgenomen. De gerealiseerde rentereductie in het eerste tijdvak komt tot uitdrukking in een lager rentepercentage van de lening.

Op de door het WSW geborgde geldleningen (ad. 2.017.306), heeft het WSW het recht van eerste hypotheek.

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie per ultimo 2012 bedraagt circa € 4,8 miljard (op basis van de in 2012 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2011).

Geldleningen

Restant Looptijd / Percentage vaste geldleningen	< 4,00 %	< 5,00 %	< 6,00 %	< 8,00 %	< 10,00 %	Totaal
< 1 jaar	6.902	113.861	3.951	2.573	-	127.286
< 5 jaar	129.035	231.032	635	331	-	361.034
< 10 jaar	32.946	28.103	4.322	10.620	-	75.991
< 15 jaar	60.970	68.517	32.758	5.191	-	167.435
< 20 jaar	117.161	43.070	10.520	2.382	-	173.134
Overig	233.389	592.017	92.781	5.061	-	923.247
Subtotaal	580.402	1.076.599	144.968	26.158	-	1.828.127

Restant Looptijd / Percentage rolloverleningen	< 4,00 %	< 5,00 %	< 6,00 %	< 8,00 %	< 10,00 %	Totaal
< 1 jaar	29.526	-	-	-	-	29.526
< 5 jaar	105.237	-	-	-	-	105.237
< 10 jaar	84.812	-	-	-	-	84.812
Overig	12.529	-	-	-	-	12.529
Subtotaal	232.104	-	-	-	-	232.104
Totaal bruto-Treasury positie	812.506	1.076.599	144.968	26.158	-	2.060.231

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	-	-	8.846
< 5 jaar	-	4.227	52.169	-	-	52.169
< 10 jaar	-	5.284	39.838	-	-	39.838
< 15 jaar	-	5.284	32.175	-	-	32.175
< 20 jaar	-	5.284	28.906	-	-	28.906
Overig	-	10.568	38.468	-	-	38.468
Subtotaal	-	31.703	200.401	-	-	232.104

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

	2012	2011
Waarborgsommen	99	100
Overige schulden	-	200
Totaal	99	300

10.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

	2012	2011
Onderhanden projecten	494	651
Schulden aan kredietinstellingen	202.812	276.325
Schulden aan leveranciers	18.965	29.231
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.064	4.865
Overige schulden	10.489	11.948
Overlopende passiva	34.579	36.383
Totaal	269.404	359.403

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

10.10.1 Onderhanden projecten

Per ultimo 2012 is sprake van een creditsaldo onderhanden projecten (2011: idem). Dit saldo is derhalve opgenomen aan de creditzijde van de balans.

	2012	2011
Onderhanden projecten (WZN Projectontwikkeling B.V.)	494	651

De specificatie van het creditsaldo onderhanden projecten is als volgt:

	saldo < 0	saldo > 0	Totaal
Gerealiseerde projectopbrengsten	3.297	188	3.485
Verwerkte verliezen en voorziening	0	0	0
Gedeclareerde termijnen	-3.979	0	-3.979
Totaal	-682	188	-494

10.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2012	2011
Aflossingsverplichtingen binnen 1 jaar	156.812	249.325
Kasgeldleningen	46.000	27.000
Totaal	202.812	276.325

10.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2012	2011
Omzetbelasting	812	3.667
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonheffing	1.377	1.228
Overig	-125	-30
Totaal	2.064	4.865

10.10.4 Overlopende passiva

	2012	2011
Nog te betalen rente geldleningen	33.996	34.660
Overige	583	1.723
Totaal	34.579	36.383

10.11 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed bedraagt in totaal circa 316. Dit betreft huurverplichtingen van hierna genoemde kantoorpanden en ruimten (inclusief servicekosten):

- Münsterstraat 20, Deventer. De huur bedraagt 74 per jaar. Het huurcontract loopt tot en met maart 2014 en wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd.
- Papiermolen 10, Houten. De huur bedraagt 242 per jaar. Het huurcontract loopt tot en met december 2015. Dit pand is onderverhuurd aan twee externe partijen.

Leaseverplichtingen

Wagenpark: met leasemaatschappijen zijn lease-overeenkomsten afgesloten voor maximaal 5 jaar. Het maandelijks leasebedrag belooft circa 175 per maand.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van 672 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 2012 zijn er 277 woningen in beheer (ultimo 2011: 280 woningen).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhanden projecten en voorraden voor een bedrag van 23 miljoen (2011: 100 miljoen). Deze verplichtingen lopen af gedurende 2013 en 2014.

Onderhoudsverplichtingen

Stichting Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad 15.769 (ultimo 2011: 11.863).

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 standaard-

voorwaarden zijn deze vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

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 obligo zal door het Waarborgfonds worden aangesproken indien het risicovermogen van het genoemde Fonds beneden 0,25% van het garantievolume daalt. Het obligo per 31 december 2012 bedraagt 3,85% over het restant gegarandeerde leningsbedrag, inclusief te storten leningen, ad 2.017.306 ofwel 77.666.

Afgesloten leningen en renteaftspraken

In 2012 zijn geen langlopende leningen afgesloten en renteaftspraken gemaakt ingaande 2013 en verder.

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 aflooptdatum:

Bankrelatie	Aflooptdatum	Ten behoeve van	Bedrag
BNG	31-dec-20	Gemeente Renkum	75
BNG	5 jaar na realisatie	Gemeente Bernheerze	48
BNG	31-dec-18	Gemeente Epe	55
Totaal			178

Put Receiver Swaptions

De eventuele financiële effecten bij effectuering van de Put Receiver Swaptions (indien het 3-maands Euribortarief zonder bancaire renteopslag bij aanvang van het volgende rentetijdvak van de geldlening lager is dan de overeengekomen strike-price) voor het volgende rentetijdvak zijn niet in de balans opgenomen. Deze swaptions komen tot uitdrukking in een negatieve marktwaarde met betrekking tot het volgende rentetijdvak. Daartegenover staat een gerealiseerde rentereductie gedurende het eerste rentetijdvak van de Extendible Fixeleningen van 15 respectievelijk 20 jaar. De actuele waarde van deze Put Receiver Swaptions was per 31 december 2012 € 5,9 miljoen negatief (opportunity loss). (2011: € 6,0 mln negatief (opportunity loss)).

11 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

11.1 HUROPBRENGSTEN

De huuropbrengsten 2012 zijn als volgt te specificeren:

	2012	2011
Intramuraal	112.868	108.782
Zelfstandige woningen	155.347	149.216
Overig onroerend bezit	7.366	6.659
Niet in exploitatie i.v.m. onderhoud en renovatie	-2.413	-1.714
	273.166	262.943
Huurderving wegens leegstand	-5.508	-4.437
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.103	-2.016
Totaal	266.556	256.490

11.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

De post opbrengst servicecontracten (uit hoofde van levering en diensten) is als volgt te specificeren:

	2012	2011
Servicekosten	23.883	22.160
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	357	369
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.567	-1.353
Totaal	22.673	21.176

11.3 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2012	2011
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	7.233	1.180
Af: boekwaarde	-6.372	-1.007
Af: verkoopkosten	-44	-6
Netto verkoopopbrengst bestaand bezit	818	167
Netto verkoopopbrengst onderhanden projecten	-961	-1.062
Af: Voorziening op projecten in ontwikkeling	-2.143	0
Netto verkoopresultaat projecten voor derden	-3.104	-1.062
Totaal	-2.287	-895

11.4 GEACTIVEERDE PRODUCTIE EIGEN BEDRIJF

	2012	2011
Geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen	249	73
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	7.502	7.601
Totaal	7.751	7.674

11.5 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2012	2011
Overige baten	450	579
Nagekomen baten	-	1.701
Overige vergoedingen	1.150	1.219
Opbrengst dienstverlening	541	540
Totaal	2.141	4.039

11.6 AFSCHRIJVINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2012	2011
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	118.327	119.621
Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.310	2.071
Totaal	120.637	121.692

11.7 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2012	2011
PV3 projectbesluiten	15.893	11.493
Besluiten bijkomende investeringen	12.533	8.468
Herberekening voorziening onrendabel	1.803	9.685
Vrijval voorziening onrendabel i.v.m. vervallen projecten	-9.502	0
Afboeking vastgoedprojecten in ontwikkeling	11.150	5.963
Waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	27.849	20.916
Terugneming waardevermindering sociaal vastgoed in expl.	-19.548	0
Vrijval voorziening onrendabel (bijkomende investeringen)	-13.088	-4.903
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.153	979
Totaal	30.243	52.601

11.8 ERFPACHT

	2012	2011
Erfpacht	672	732

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

11.9 PERSONEELSKOSTEN

	2012	2011
Salarissen	24.500	20.363
Totaal lonen en salarissen	24.500	20.363
Sociale lasten	3.028	2.609
Pensioenlasten	4.784	4.036
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	7.811	6.645
Inleenkrachten	4.183	3.858
Overige personeelskosten	1.884	1.346
Totaal overige personeelskosten	6.067	5.204
Totaal	38.378	32.212

De toename van de kosten voor lonen en salarissen wordt, naast de reguliere CAO-stijging, veroorzaakt door reorganisatiekosten en uitbreiding van het personeelsbestand door het verder uitrollen van 'Naar een Klant- en Waardegedreven organisatie'.

11.10 LASTEN ONDERHOUD

	2012	2011
Planmatig onderhoud	31.936	40.930
Contractonderhoud	10.502	5.079
Klachtenonderhoud	11.932	12.167
Overig onderhoud	5.023	3.598
Subtotaal	59.394	61.774
Af: Vervangingsinvesteringen Planmatig onderhoud	-15.789	-15.403
Totaal	43.605	46.371

11.11 LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2012	2011
Servicekosten	23.922	21.683
	23.922	21.683

11.12 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN VLOTTENDE ACTIVA

	2012	2011
Afboeking voorraad grondposities	3.533	0
	3.533	0

11.13 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

	2012	2011
Huisvestingskosten	1.665	1.556
Bureaunkosten	2.101	1.953
Automatiseringskosten	2.538	2.362
Algemene kosten	4.708	3.992
Advieskosten	2.097	1.587
Incidentele kosten	841	672
Belastingen	9.258	9.137
Verzekeringen	674	1.291
Bijdrageheffing bijzondere projectsteun wijkenaanpak	682	1.287
Bijdrageheffing saneringssteun	0	844
Dotatie voorzieningen	1.249	419
Overige lasten	1.677	1.188
Totaal	27.491	26.288

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants-honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2012	2011
Controle van de (geconsolideerde) jaarrekening(en)	121	125
Advies als onderdeel van controleproces	4	15
Controle van overige verantwoordingen (andere controleopdrachten)	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere dienstverlening (niet-controle of fiscale diensten)	9	5
Totaal	134	145

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting 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

	2012	2011
Waardeverandering Commercieel vastgoed in exploitatie	-6.967	-5.808
Totaal	-6.967	-5.808

11.15 UIT OVERIGE RESERVES VRIJGEVALLEN GEREALISEERDE HERWAARDERING

	2012	2011
Gerealiseerde herwaardering door afschrijving	31.974	30.433
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	2.110	0
Gerealiseerde herwaardering door sloop	2.281	0
Gerealiseerde herwaardering door herclassificatie	1.750	0
Totaal	38.115	30.433

11.16 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	2012	2011
Geactiveerde rente	6.590	8.855
Toegerekende rente te vorderen subsidie BWS	110	73
Overige rentebaten	-41	97
Totaal	6.659	9.025

11.17 WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN

	2012	2011
Waardeverandering beleggingsportefeuille	3.258	1.041
Waardeverandering cap-premie	-1.431	-194
Waardeverandering deelnemingen	-200	0
Totaal	1.627	847

11.18 OPBRENGSTEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN

	2012	2011
Opbrengst beleggingsportefeuille (dividend & couponrente)	2.516	3.301
Overige dividend (inclusief dividendbelasting)	114	55
Totaal	2.630	3.356

11.19 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2012	2011
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	-80.736	-83.965
Rente kredietinstellingen (kasgeldleningen)	-92	-318
Betaalde cappremie	-1.540	-2.643
Provisiekosten	-474	-539
Disagio WSW	-315	-241
Overige rentelasten	-24	-37
Totaal	-83.182	-87.743

11.20 BELASTINGEN

Voor zover niet anders benoemd in paragraaf 6.7 Belastingen, worden de belastingen berekend over het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening. Hierbij wordt uitgegaan van het meest actuele belastingtarief. Voor dit boekjaar wordt uitgegaan van een belastingtarief van 20%-25%. Het effectieve belastingpercentage is gelijk aan het toepasselijk belastingpercentage.

12. OVERIGE INFORMATIE

12.1 WERKNEMERS

Gedurende het jaar 2012 had de corporatie, inclusief haar groepsmaatschappijen, gemiddeld 452 werknemers in dienst (2011: 401). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2012	2011
Stichting Woonzorg Nederland	403	352
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	49	49
Overige groepsmaatschappijen	0	0
Totaal aantal fte	452	401

De specificatie van het gemiddeld aantal medewerkers is als volgt:

	2012	2011
Stichting Woonzorg Nederland	445	406
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	52	52
Overige groepsmaatschappijen	0	0
Totaal aantal fte	497	458

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?
Driehoofdig met voorzitter.

De bezoldiging van de bestuurders en gewezen bestuurders van
Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2012 is als volgt:

Naam	A. Th.J.M. Zuure	M.W. Meerdink	J.L. Kauffeld	A. Troost
1 Vanaf welke datum is de persoon als bestuurder werkzaam in uw organisatie?	01-07-2004	01-02-2010	08-04-2008	01-01-2000
2 Maakt de persoon op dit moment nog steeds deel uit van het bestuur?	ja	ja	ja	nee
3 Tot welke datum was de persoon als bestuurder werkzaam in uw organisatie?				01-02-2010
4 Is de persoon in het verslagjaar voorzitter van het bestuur geweest?	nee	ja	nee	nee
5 Zo ja: hoeveel maanden is de persoon voorzitter geweest in het verslagjaar?	0	12	0	0
6 Wat is de aard van de (arbeids)overeenkomst? (2)	1	(1)	(1)	5
7 Welke salarisregeling is toegepast? (3)	2	(1)	(1)	2
8 Wat is de deeltijdfactor? (percentage)	100%	(1)	(1)	n.v.t.
9 Bruto-inkomen, incl. vakantiegeld, eindejaarsuitkering, salaris en andere vaste toelagen	218.511	(1)	(1)	0
a. Waarvan: verkoop verlofuren	0	(1)	(1)	0
b. Waarvan: nabetalingen voorgaande jaren	0	(1)	(1)	0
10 Bruto-onkostenvergoeding	3.300	(1)	(1)	0
11 Werkgeversbijdrage sociale lasten	9.407	(1)	(1)	0
12 Werkgeversbijdrage pensioen, VUT, FPU (4)	70.219	(1)	(1)	236.887
13 Ontslagvergoeding	0	(1)	(1)	0
14 Bonussen	0	(1)	(1)	0
15 Totaal inkomen (9 t/m 14, excl. 9a en b) (5)	301.437	(1)	(1)	236.887
16 Cataloguswaarde auto van de zaak	72.225	(1)	(1)	0
17 Eigen bijdrage auto van de zaak	0	(1)	(1)	0
16 Cataloguswaarde auto van de zaak	72.225	(1)	(1)	0
17 Cataloguswaarde auto van de zaak	0	(1)	(1)	0
Het totaal inkomen (zie regel 15) is ten laste van de exploitatie van de volgende stichtingen verantwoord:				
- Stichting Espria	150.719			0
- Stichting Woonzorg Nederland	150.719			236.887
Totaal	301.437			236.887

Toelichting:

De samenwerking tussen Stichting Woonzorg Nederland en Stichting Espria is tot stand gekomen middels een personele unie raad van bestuur en raad van commissarissen. Bovengenoemde bestuurders zijn (met uitzondering van de heer A. Troost) in 2012 eveneens statutair-bestuurder van Stichting Espria geweest.

Als gevolg van de samenwerking met Stichting Espria middels een personele unie worden de kosten van de leden raad van bestuur verrekend.

Het effect voor de exploitatie 2012 van Stichting Woonzorg Nederland is als volgt:

- De bezoldiging van de heer Zuure is voor het volgende bedrag doorbelast aan Stichting Espria (brutoloon incl. opslag) 146.723
- Vanuit Stichting Espria zijn de volgende kosten bezoldiging van de heren Meerdink en Kauffeld aan Stichting Woonzorg Nederland doorbelast (brutoloon incl. opslag) 319.425

De opslag op het brutoloon betreft een vergoeding voor werkgeverslasten, vakantiegeld, reiskosten en overige personeelskosten.

- (1) De heren Meerdink en Kauffeld zijn statutair-bestuurder van Stichting Woonzorg Nederland. Zij hebben echter een arbeidsrechtelijke relatie met Stichting Icare, dochtermaatschappij van Stichting Espria. De bezoldiging van deze bestuurders wordt in de jaarrekening van Stichting Espria vermeld.

De bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland over het jaar 2012 is als volgt:

NAAM	FUNCTIE	BEZOLDIGING (IN €)
M.J. van Rijn	voorzitter (tot 2 november 2012)	12.412
L. Geut	vice-voorzitter	10.032
B.E. Baarsma	lid	11.036
H.J. van den Bosch	lid	9.205
B. Fransen	lid	11.036 ⁽¹⁾
H.M. Prast	lid (tot 11 oktober 2012)	9.191
H.M. Vletter-van Dort	lid (tot 1 maart 2012)	1.667

Toelichting

De samenwerking tussen Stichting Woonzorg Nederland en Stichting Espria is tot stand gekomen middels een personele unie raad van bestuur en raad van commissarissen. Bovengenoemde toezichthouders zijn in 2012 eveneens toezichthouder van Stichting Espria geweest.

In bovenstaand overzicht is de bezoldiging van de raad van commissarissen vermeld voor Stichting Woonzorg Nederland. Voor de bezoldiging van de raad van commissarissen van Stichting Espria wordt verwezen naar de jaarrekening van Stichting Espria.

- (1) inclusief btw is dit bedrag € 11.000

- (2) Het cijfer 1 op deze regel staat voor: arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het cijfer 5 op deze regel staat voor: gewezen bestuurder.

- (3) 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.

- (4) Dit betreft voor de heer Troost een eenmalige afkoopsom bij een pensioenverzekeraar ter afdekking van de in het verleden overeengekomen indexeringen van opgebouwde aanvullende pensioenen. In constructief overleg met de heer Troost zijn de afspraken gematigd en vervolgens volledig gefinancierd. De risico's van deze in het verleden gedane indexatietoezeggingen zijn daarmee volledig afgedekt. De heer Troost is overleden op 1 mei 2013.

- (5) De totale bezoldiging 2012 op basis van de Wopt-definitie bedraagt voor de heer Zuure € 309.965.

Als gevolg van de samenwerking middels een personele unie worden de kosten van de leden raad van bestuur verrekend tussen Stichting Woonzorg Nederland en Stichting Espria. Onder de bovenstaande tabel is zichtbaar gemaakt welke kosten in welke exploitatie zijn verantwoord.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

13. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(NA VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING) (X € 1.000)	Ref.	2012	2011
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Sociaal vastgoed in exploitatie		2.362.818	2.272.395
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		60.174	98.440
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		27.701	24.148
		2.450.693	2.394.983
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie		170.904	161.527
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		17.849	15.078
		188.753	176.605
<i>Financiële vaste activa</i>	15.2		
Te vorderen BWS-subsidies		1.269	1.666
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	15.2.1	140	4.873
Andere deelnemingen		1.290	1.290
Effecten		108.471	106.402
Leningen u/g		2.095	2.397
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.2.2	2.817	5.317
Overige financiële vaste activa		5.353	6.484
		121.436	128.429
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	15.3	7.041	9.076
<i>Vorderingen</i>	15.4		
Huurdebiteuren		2.266	1.201
Gemeenten		315	586
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.4.1	2.974	4.696
Overige vorderingen		9.888	3.461
Overlopende activa		3.040	2.520
		18.483	12.464
<i>Liquide middelen</i>		2.344	2.578
		2.788.749	2.724.135

(NA VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING) (X € 1.000)	Ref.	2012	2011
Eigen vermogen	15.5	591.608	584.461
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen		21.031	24.388
Overige voorzieningen		5.707	2.182
		26.739	26.570
Langlopende schulden			
Leningen overheid en kredietinstellingen		1.902.931	1.752.457
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	1.471
Overige schulden		99	100
		1.903.030	1.754.028
Kortlopende schulden	15.6		
Schulden aan kredietinstellingen		156.812	249.325
Kasgeldleningen		46.000	27.000
Schulden aan leveranciers		9.721	10.619
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.6.1	12.151	21.579
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.696	4.727
Overige schulden		6.536	9.585
Overlopende passiva		34.456	36.241
		267.372	359.076
		2.788.749	2.724.135

14. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

(X € 1.000)	Ref	2012	2011
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		266.344	256.271
Opbrengsten servicecontracten		22.261	20.748
Overheidsbijdragen		98	6
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		818	168
Geactiveerde productie eigen bedrijf		0	0
Overige bedrijfsopbrengsten		4.511	6.634
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		294.032	283.828
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		120.386	121.426
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.243	52.601
Ertpacht		672	732
Lonen en salarissen		20.635	17.035
Sociale lasten		2.666	2.265
Pensioenlasten		4.137	3.372
Overige personeelskosten		4.739	4.237
Lasten onderhoud		43.605	46.371
Lasten servicecontracten		23.725	21.510
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa		2.533	0
Overige bedrijfslasten		26.456	25.075
<i>Som der bedrijfslasten</i>		279.796	294.625
Bedrijfsresultaat		14.236	-10.797
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-6.967	-5.808
Uit overige reserves vrijgevallen bedragen			
Uit overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering		38.115	30.433
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6.637	8.832
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		327	547
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten		2.892	4.517
Rentelasten en soortgelijke kosten		-83.165	-88.630
<i>Saldo der financiële baten en lasten</i>		-73.309	-74.734
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-27.925	-60.906
Belastingen		-	0
Resultaat deelnemingen	15.7	-4.732	-2.020
Resultaat na belastingen		-32.658	-62.925

15. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

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 gearmordiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

15.1.2 Juridische fusie

Stichting Woonzorg Nederland is op 31 augustus 2012 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting Horizon. Bij deze fusie was Stichting Woonzorg Nederland de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde de verdwijnende instelling. Tengevolge van de fusie heeft Stichting Woonzorg Nederland onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2012 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de verdwijnende rechtspersoon (Stichting Horizon) waren gelijk aan die van de verkrijgende rechtspersoon (Stichting Woonzorg Nederland). De juridische fusie kent derhalve geen effecten van stelselwijziging. De vergelijkende cijfers over 2011 zijn niet aangepast voor de juridische fusie, gezien het relatieve gering effect van de cijfers van Stichting Horizon op het totaal van Stichting Woonzorg Nederland.

Het eigen vermogen van Stichting Woonzorg Nederland is door de juridische fusie met Stichting Horizon toegenomen met € 2.487 van € 584.461 naar € 586.948.

15.1.3 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.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

	2012	2011
Stichting Woonzorg Nederland	-32.658	-62.925
Correctie i.v.m. voorziening leningen u/g groepsmaatschappijen	1.300	300
Stichting Horizon	0	18
Stichting HBS	-38	-23
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	-1.352	-336
Palisium Holding B.V.	0	-52
Stichting Woonzorgdiensten	0	0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	79	37
Totaal	-32.669	-62.981

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

	2012	2011
Stichting Woonzorg Nederland	591.608	647.187
Gevolgen stelselwijziging	0	-62.726
Correctie i.v.m. voorziening leningen u/g groepsmaatschappijen	4.500	3.200
Stichting Horizon	0	2.487
Stichting HBS	184	221
Altus Advies en Ontwikkeling B.V.	-2.695	-1.343
Palisium Holding B.V.	0	-451
Stichting Woonzorgdiensten	651	651
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	-1.512	-1.591
Totaal	592.736	587.635

15.2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

15.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Stand 31-12-2011	Resultaat deelneming	Mutaties	Stand 31-12-2012
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	4.836	-4.732	0	105
Woonzorg Nederland Vastgoed B.V.	18	0	0	18
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	18	0	0	18
Totaal waardering deelnemingen	4.873	-4.732	0	140

15.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Stand 31-12-2011	Resultaat deelneming	Mutaties	Stand 31-12-2012
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	5.146	621	0	5.767
Puerta Holding B.V.	200	0	-200	0
Stichting Woonzorgdiensten				
Stichting Horizon	1.471	0	-1.471	0
Woonzorg Nederland Monumenten B.V.	0			0
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	1.700	0	-150	1.550
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	8.517	621	-1.821	7.317
Af: voorziening leningen aan groepsmaatschappijen	-3.200	-1.300	0	-4.500
Waardering leningen u/g groepsmaatschappijen	5.317	-679	-1.821	2.817

HBS (5.767): Dit betreft een tweetal leningen u/g met een rentepercentage van 3,084% (5.346) en 5,50% (421). De looptijd van de leningen is tot uiterlijk 30 september 2013. 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 2,886%. De looptijd van deze lening is tot uiterlijk 30 september 2013. Per vervaldatum wordt bepaald of en tegen welke condities de leningen worden verlengd. Er zijn geen specifieke zekerheden overeengekomen.

15.3 VOORRADEN

De specificatie van de balanspost voorraden is als volgt:

	2012	2011
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	859	859
Voorraad grondposities	8.590	8.203
Overige voorraad	125	14
Voorziening	-2.533	0
Totaal	7.041	9.076

15.4 VORDERINGEN

15.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2012	2011
Stichting Horizon	0	41
Woonzorgdiensten Nederland B.V.	119	214
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	2.640	3.866
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	211	548
Puerta Holding B.V.	4	27
Totaal	2.974	4.696

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.

15.5 EIGEN VERMOGEN

	2012	2011	2011 (H)
Stand per 31 december	647.187	646.007	646.007
Gevolgen stelselwijziging	-62.726	0	-29.671
	584.461	646.007	616.336
Juridische Fusie Stichting Horizon	2.487	0	0
Stand per 1 januari	586.949	646.007	616.336
Resultaat bestemming	-32.658	1.180	-62.925
Overige rechtstreekse vermogensmutaties:			
Vrijgevallen gerealiseerde herwaardering	-38.115		-30.433
Herwaardering sociaal vastgoed	71.960		61.483
Van sociaal naar commercieel vastgoed	3.472		0
Stand per 31 december	591.608	647.187	584.461

Kolom 2011 betreft de cijfers volgens de jaarrekening 2011. De kolom 2011 (H) betreft de herberekende cijfers 2011 ten behoeve van de aansluiting met de gepresenteerde vergelijkende cijfers in de balans en in de winst-en verliesrekening.

Ongerealiseerde herwaardering

Ultimo 2012 is in totaal 493.588 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 1 januari	443.489	18.568	462.057
Realisatie door afschrijving	-31.974	0	-31.974
Realisatie door verkoop	-2.110	0	-2.110
Realisatie door sloop	-2.281	0	-2.281
Realisatie door herclassificatie	-1.750	0	-1.750
Overige mutatie 2012	71.960	-2.314	69.646
Saldo 31 december	477.334	16.254	493.588

15.6 KORTLOPENDE SCHULDEN

15.6.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

	2012	2011
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	11.500	20.887
Stichting Horizon	-	41
Stichting Woonzorgdiensten	651	651
Totaal	12.151	21.579

Projectontwikkeling (11.500): Dit betreft een kasgeldlening. Voor deze kasgeldlening (periode 20 december 2012 t/m 3 januari 2013) wordt een rente vergoed van 0,1000%. Er zijn geen zekerheden verstrekt.

Woonzorgdiensten (651): Over het (gemiddeld) saldo van deze rekening-courantschuld wordt geen rente berekend. Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

15.7 RESULTAAT DEELNEMINGEN

	2012	2011
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	-4.732	-2.020
Resultaat deelneming WZN Vastgoed B.V.	0	0
Resultaat deelneming WZN Monumenten B.V.	0	0
Totaal	-4.732	-2.020

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

AMSTELVEEN/MEPPEL, 28 MEI 2013

Raad van Bestuur

M.W. Meerdink, Voorzitter RvB

A.Th.J.M. Zuure Raad, Lid RvB

J.L. Kauffeld, Lid RvB

T.T.M. van Grinsven, Lid RvB

Raad van Commissarissen

H.C.P. Noten, Voorzitter RvC

L. Geut, Vice-voorzitter RvC

B.E. Baarsma, Lid RvC

B. Fransen, Lid RvC

P.A.M. Loven, 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 2012

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:

2012	
Onttrekking overige reserves	-32.658

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Diverse (voorgenomen) kabinetsmaatregelen en heffing saneringssteun CFV

Woningcorporaties (toegelaten instellingen) worden geconfronteerd met diverse (voorgenomen) kabinetsmaatregelen voor de gereguleerde huursector, dat wil zeggen voor woningen met een huurprijs die lager is dan de grens voor de huurtoeslag (voor 2013: tot € 681,02). Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

1. De Wet Verhuurderheffing. De Heffing voor het jaar 2013 is in december 2012, in het Belastingplan, vastgesteld op € 50 miljoen (0,014% van de WOZ-waarde). Naar verwachting zal in de loop van 2013 de Wet Verhuurderheffing definitief worden vastgesteld. De heffing zal, op basis van de thans bekende voorstellen, oplopen van € 1.165 miljoen voor 2014 naar € 1.700 miljoen voor 2017. Voor Woonzorg Nederland betekent dit een heffing van circa € 20 per woning voor 2013 en een heffing van circa € 460 voor 2014 oplopend naar circa € 670 per woning voor 2017.
2. Verruiming van het huurbeleid. De Eerste Kamer heeft in 2013 de verruiming van het huurbeleid goedgekeurd, inhoudende dat er een verhoging van 1,5% boven de inflatie (van 2,5%) kan plaatsvinden alsmede dat een aanvullende verhoging (van 0,5% of 2,5%) kan worden toegepast afhankelijk van het inkomen van de huurder. De basis voor de huurprijs blijft (vooralsnog) het puntensysteem volgens het WoningWaarderingStelsel. De extra huurverhoging percentages voor 2013 zijn op 19 maart 2013 door de Eerste Kamer ook voor het jaar 2014 goedgekeurd. Voor de huurverhoging vanaf het jaar 2015 zal de minister nog met een voorstel komen gebaseerd op een huursombenadering. De huurverhoging per woning zal daarbij naar verwachting gebaseerd worden op een vernieuwd WoningWaarderingStelsel.

3. Heffing saneringssteun door het CFV. Voor 2013 heeft het CFV een heffing saneringssteun vastgesteld van in totaal € 508 miljoen (4% van de huursom). Per zelfstandige woongegelegenheid komt dit neer op een bedrag van circa € 220 en per onzelfstandige woongegelegenheid op een bedrag van circa € 110. Het CFV heeft aangegeven (via de opvraag van de prognose-informatie 2013-2017 en de publicatie van de normen beoordelingsmethodiek 2013) dat rekening moet worden gehouden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2014 tot en met 2017 van respectievelijk 3%, 3%, 2% en 1% van de jaarlijkse huursom. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 betekent dat een saneringsheffing van circa resp. € 170, € 170, € 120 en € 60 voor een zelfstandige woongegelegenheid en circa resp. € 85, € 85, € 60 en € 30 voor een onzelfstandige woongegelegenheid.

Bovenstaande maatregelen hebben forse impact op de financiële jaarresultaten van 2013 en verder en de financiële positie van Woonzorg Nederland.

Het effect van genoemde maatregelen op de resultatenrekening en kasstromen zijn door Woonzorg Nederland op hoofdlijnen berekend en kunnen als volgt worden weergegeven:

	2013	2014	2015	2016	2017
Effect (x € miljoen)					
Verhuurderheffing	-0,5	-12,0	-13,6	-15,5	-17,3
Verruiming huurbeleid	0,7	1,9	2,8	3,4	3,8
Saneringsheffing	-8,0	-6,0	-6,0	-4,0	-2,0
Per saldo	-7,8	-16,1	-16,8	-16,1	-15,5

Bij de doorrekening van bovengenoemde effect 'verruiming huurbeleid' is uitgegaan van een jaarlijkse extra huurverhoging boven inflatie van 1,5% tot aan de streefhuur. Bij deze doorrekening is geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor een extra aanvullende huurverhoging afhankelijk van het inkomen van de huurder. Enerzijds vanwege de onvolledigheid van beschikbare inkomen gegevens en anderzijds omdat de effecten daarvan gezien de specifieke doelgroep van Woonzorg Nederland in totaal op het geheel relatief beperkt worden ingeschat. Bij deze doorrekening is uitgegaan van een huurverhoging tot aan de streefhuur voor de desbetreffende woning. Het huurbeleid en het wettelijk kader biedt de mogelijkheid om de huur te verhogen tot het maximum voor de desbetreffende woning op basis van het puntensysteem volgens het WoningWaarderingStelsel. Daarbij wordt wel de kanttekening geplaatst in hoeverre een dergelijke huurverhoging op korte en langere termijn haalbaar en wenselijk zal zijn (vanuit huurder- en exploitatieperspectief) en wat de maximale huurprijzen voor een woning zullen zijn bij een vernieuwd WoningWaarderingStelsel.

Uitgaande van het huidige WoningWaarderingStelsel en een maximale wettelijke huurverhoging kunnen de effecten op de resultatenrekening en kasstromen als volgt worden weergegeven:

	2013	2014	2015	2016	2017
Effect (x € miljoen)					
Verhuurderheffing	-0,5	-12,0	-13,6	-15,5	-17,3
Verruiming huurbeleid	2,0	5,6	8,7	11,5	13,6
Saneringsheffing	-8,0	-6,0	-6,0	-4,0	-2,0
Per saldo	-6,5	-12,4	-10,9	-8,0	-5,7

De maatregelen van verhuurderheffing en verruiming huurbeleid zijn per ultimo 2012 nog onderdeel van wetvorming, derhalve is bij de waardering van het Sociaal vastgoed voor de balans per 31 december 2012 geen rekening gehouden met deze (voorgenomen) kabinetsmaatregelen. Bij de waardering per balansdatum is alleen rekening gehouden met de verhuurderheffing voor 2013 omdat deze heffing voor 2013 in december 2012 is vastgesteld.

De (voorgenomen) kabinetsmaatregelen kunnen een aanzienlijk effect hebben op de waardering van het Sociaal vastgoed en daarmee op het eigen vermogen (financiële positie) van Woonzorg Nederland. Als de genoemde effecten van de verhuurderheffing en de verruiming van het huurbeleid wel worden ingerekend in de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie, zou de waardering en daarmee ook het eigen vermogen per 31 december 2012 met € 148 miljoen afnemen, dan wel per saldo met € 27 miljoen toenemen afhankelijk of wordt uitgegaan van een huurverhoging tot aan de streefhuur dan wel tot aan het huidig bekende maximum op basis van het huidige puntensysteem.

De verhuurderheffing is daarbij ingerekend voor de gehele exploitatieduur van de woningcomplexen. Voor de jaren vanaf 2018 op basis van de huidig bekende cijfers voor 2017 met een jaarlijkse stijging van 2% op basis van inflatie. De verruiming van het huurbeleid is daarbij eveneens ingerekend voor de gehele exploitatieduur van de woningcomplexen tot aan de streefhuur, dan wel tot aan het maximum, op basis van een jaarlijkse extra huurverhoging van 1,5% boven inflatie. Zoals genoemd dienen met name de effecten van de doorrekening van de verruiming van het huurbeleid met de nodige voorzichtigheid te worden benaderd omdat nog onvoldoende duidelijk is wat op korte en lange termijn de toegestane en haalbare jaarlijkse huurverhogingen zullen en kunnen zijn.

De voorgenomen kabinetsmaatregelen en andere marktomstandigheden hebben binnen Woonzorg Nederland geleid tot onder meer de navolgende maatregelen in de operationele activiteiten:

- Inperking van het investeringsprogramma;
- Besparing op onderhoudsuitgaven (o.a. door efficiëntere inkoop);
- Beperking van bedrijfslasten (o.a. door formatie reductie);
- Een aanpak gerichte benadering van huurders en zorgcomplexen in het kader van Scheiden Wonen en Zorg.

De aanpassingen in de bedrijfsvoering hebben naar verwachting een dusdanig effect dat de operationele kasstromen en de financiële positie van Woonzorg Nederland van voldoende niveau is en blijft om te kunnen voldoen aan de eisen zoals deze worden gesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

VASTSTELLING EN GOEDKEURING JAARREKENING

De raad van bestuur van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2012 vastgesteld in de vergadering van 28 mei 2013. De raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2012 goedgekeurd in de vergadering van 28 mei 2013.

ONDERTEKENING DOOR BESTUURDERS EN TOEZICHTHOUDERS

De originele jaarrekening is getekend op 28 mei 2013 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 28 mei 2013 door de heren H.C.P. Noten (voorzitter), L. Geut, P.A.M. Loven 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 en de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Woonzorg Nederland te Amstelveen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en de richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. 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, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risicoinschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de

redelijkheid van de door de directeur-bestuurder van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonzorg Nederland per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en de richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Benadrukking van de mogelijke consequenties van het voorgenomen regeringsbeleid met betrekking tot de verhuurderheffing en de verruiming van het huurbeleid voor de corporatie Wij vestigen de aandacht op paragraaf 4.7 in de toelichting van de jaarrekening, waarin de mogelijke consequenties van het voorgenomen regeringsbeleid met betrekking tot de verhuurderheffing en de verruiming van het huurbeleid nader zijn uiteengezet. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

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, 28 mei 2013

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA

¹PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

KENGETALLEN / KERNCIJFERS

Kengetallen zijn gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonzorg Nederland, tenzij anders vermeld. De cijfers van 2011 zijn, indien van toepassing, op basis van aangepaste vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011.

GEGEVENS WONINGBEZIT

	2012	2011	2010	2009	2008
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woningen / woongebouwen	27.258	27.064	26.747	26.727	26.322
Verzorgingstehuizen/verpleegtehuizen	16.524	16.404	16.428	16.437	16.474
Bedrijfsruimten	30	29	30	32	32
Parkeerplaatsen en garages	2.551	2.416	2.233	2.148	1.916
Overige verhuureenheden	824	740	667	648	403
Totaal verhuureenheden (ongewogen)	47.187	46.653	46.105	45.992	45.147
Aantal verzorgingstehuizen	166	157	157	157	157
Aantal verpleegtehuizen	16	18	18	18	18
Totaal verhuureenheden (gewogen)¹	36.738	36.380	35.977	35.128	35.761
Totaal in aan-/verbouw	1.060	1.389	1.168	1.435	1.314

1) de eenheden zijn als volgt gewogen: parkeerplaatsen en garages = 1/7 vhe, ov. niet commerciële ruimte = 1/7 vhe, beschermdwonen = 1/2 vhe, bedden = 1/2 vhe en de overige vhe's als 1 vhe.

KENGETALLEN PER GEWOGEN VERHUUREENHEID (GVHE)

	2012	2011	2010	2009	2008
Balans					
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	71.844	70.687	70.978	71.778	70.988
Financiële vaste activa	3.305	3.530	3.923	4.708	5.215
Vlottende activa	759	663	1.302	555	854
Eigen vermogen	16.103	16.065	17.956	20.669	22.099
Voorzieningen	728	730	1.517	1.152	686
Weerstandsvermogen	16.831	18.520	19.473	21.821	22.785
Langlopende schulden	51.799	48.214	47.345	47.175	45.112
Kortlopende schulden	7.278	9.870	9.386	8.046	9.160

	2012	2011	2010	2009	2008
Winst- en verliesrekening					
Huren	7.250	7.044	7.025	6.880	6.984
Onderhoudslasten	1.617	1.698	1.400	1.479	1.222
Personeelskosten	876	740	674	702	629
Financiële baten en lasten	-1.995	-2.033	-1.841	-1.865	-2.360
Bedrijfsresultaat	387	-297	1.744	1.613	5.237
Resultaat	-889	-1.730	-2.546	-1.084	-727

FINANCIERING

	2012	2011	2010	2009	2008
Financiering					
Schuldrest langlopende schulden in 1.000	1.903.030	1.754.028	1.683.522	1.584.703	1.779.477
Gemiddelde vermogenskostenvoet vreemd vermogen	3,9	4,1	4,2	4,3	4,6
Obligatie- en aandelenportefeuille in 1.000	108.471	106.402	115.433	125.818	133.421
Interest Rate Cap portefeuille, in combinatie met rolloverleningen in 1.000	232.104	209.247	196.039	243.385	210.471
Gemiddelde strike-price (renteplafond) Interest Rate Caps in %	5,18%	5,29%	5,44%	5,64%	5,81%
Interest Rate Swap portefeuille	0	0	0	0	0
duration ¹ langlopende schulden ²	10,3	9,7	8,0	7	6,7

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

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

	2012	2011	2010	2009	2008
Financiële continuïteit					
Eigen vermogen/ totaal vermogen	21,2	21,5	23,6	26,8	28,7
Weerstandsvermogen ³ / totaal vermogen	22,2	22,4	25,6	28,3	29,6
Totale vaste activa/ lang vreemd vermogen	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7
Current ratio ⁴	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Quick ratio ⁵	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Interest Coverage rate (ICR) ⁶	1,6	1,6	1,7	1,8	2,6
Debt service coverage ratio (DSCR) ⁷	1,1	1,1	1,1		
Direct Rendement ⁸	5,1	5,3	5,3		
Loan to value ⁹	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

	2012	2011	2010	2009	2008
Personeelsbezetting					
Personeelsbezetting ultimo jaar (in aantallen)	435	405	409	387	365
Personeelsbezetting ultimo jaar (in fte's)	401	354	360	338	318

	2012	2011	2010	2009	2008
Prijs-kwaliteitsverhouding					
Gemiddeld aantal punten WWS	125,69	112,46	112,57	112,42	112,8
Gemiddelde netto huurprijs	485	460	456	446	435

	2012	2011	2010	2009	2008
Kwaliteit					
Uitgaven dagelijks onderhoud	27.458	20.844	22.498	26.297	20.547
Uitgaven planmatig onderhoud	31.936	40.930	27.859	26.479	22.378
Totale uitgaven onderhoud	59.394	61.774	50.357	52.776	42.925

	2012	2011	2010	2009	2008
WOZ-waarde					
WOZ-waarde (in miljard)	4,8	4,7	4,7	4,6	4,3

BIJLAGE

SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN			
De heer H.C.P. Noten (1958)			
Functie	Voorzitter van de raad van commissarissen		
Commissies	geen		
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Burgemeester Gemeente Dalfsen <ul style="list-style-type: none"> - Lid van de Eerste Kamer der Staten Generaal (tot 31 december 2012) - 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 		
Eerste benoeming	31 december 2012		
Einde benoemingstermijn	31 december 2016	Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	0 van de 0 raad van commissarissen-vergaderingen		
De heer H.J. van den Bosch (1949)			
Functie	Lid van de raad van commissarissen (op voordracht van het LHP)		
Commissies	Audit commissie (voorzitter)		
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Bestuursadviseur en commissaris <ul style="list-style-type: none"> - 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, herbenoeming	1 maart 2005, 14 december 2010		
Einde benoemingstermijn	1 maart 2013	Herbenoembaar	Nee
Aanwezig bij	7 van de 8 raad van commissarissen-vergaderingen		
De heer L. Geut (1947)			
Functie	Lid van de raad van commissarissen (op voordracht van het LHP), vicevoorzitter		
Commissies	Kwaliteit (voorzitter), benoemings- en remuneratiecommissie (vanaf 11 oktober 2012), stakeholders		
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Bestuursadviseur <ul style="list-style-type: none"> - Voorzitter raad van commissarissen Parking Delft B.V. - Voorzitter Vereniging PSO 		
Eerste benoeming	10 november 2009		
Einde benoemingstermijn	10 november 2013	Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	7 van de 8 raad van commissarissen-vergaderingen		
Mevrouw B.E. Baarsma (1969)			
Functie	Lid van de raad van commissarissen		
Commissies	Audit commissie		
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Directeur van SEO Economisch Onderzoek <ul style="list-style-type: none"> - Bijzonder hoogleraar Marktwerking- en mededingingseconomie, Faculteit Economie en Bedrijfskunde, UvA - SER Kroonlid - Lid van de raad van commissarissen Loyalis NV - Lid van de raad van toezicht St. Elisabeth ziekenhuis, Tilburg - Lid van de raad van toezicht van BNN - Lid audit committee FNV Bondgenoten - Lid wetenschappelijke adviesraad van het Instituut voor Informatierecht van de UvA - Lid van de raad van advies van Peak Invest - Lid van de raad van toezicht van de Stichting G500 (politieke jongerenbeweging) - Lid van de Commissie Structuur Nederlandse banken (Ministerie van Financiën) - Voorzitter van de Commissie Macrobeheersinstrument in de medisch specialistische zorg (VWS) 		
Eerste benoeming	1 september 2011		
Einde benoemingstermijn	1 september 2015	Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	7 van de 8 raad van commissarissen-vergaderingen		

SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

Mevrouw B. Fransen (1962)

Functie	Lid van de raad van commissarissen (op voordracht van de Centrale Cliëntenraad)		
Commissies	Benoemings- en remuneratiecommissie (voorzitter), Commissie leden/stakeholders		
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	Directeur van Agfra Holding B.V. - Lid raad van commissarissen Orthocenter (tot mei 2012) - Lid RvT Rijksmuseum Twenthe - Voorzitter beoordelingscommissie High Tech Factory Fund (Universiteit Twente)		
Eerste benoeming	1 september 2011		
Einde benoemingstermijn	1 september 2015	Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	8 van de 8 raad van commissarissen-vergaderingen		

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

Functie	Lid van de raad van commissarissen		
Commissies	Auditcommissie		
Hoofdfunctie en relevante nevenfuncties	CFO en lid raad van bestuur PGGM N.V. - Lid raad van commissarissen Doctors Pension Fund Services - Lid raad van commissarissen Koninklijke Kentalis, St Michielsgestel		
Eerste benoeming	31 december 2012		
Einde benoemingstermijn	31 december 2016	Herbenoembaar	Ja
Aanwezig bij	0 van de 0 raad van commissarissen-vergaderingen		

COLOFON

Mei 2013, Woonzorg Nederland

Dit jaarverslag is een uitgave van Woonzorg Nederland.

Veel dank aan de personen die hun medewerking hebben verleend aan de interviews en/of fotografie in dit jaardocument.

Stichting Woonzorg Nederland

Postbus 339

1180 AH Amstelveen

Prof. E.M. Meijerslaan 3

1183 AV Amstelveen

020 666 2666

communicatie@woonzorg.nl

www.woonzorg.nl

Uitgave © Woonzorg Nederland

Concept en ontwerp Teldesign, Rotterdam

Tekst interviews VOXX communicatie-adviseurs

Tekstredactie VOXX communicatie-adviseurs en Bureau Schrijfwerk

Fotografie Thijs Wolzak

Drukwerk Drukkerij van Deventer, 's-Gravenzande

