



# **Jaarverslag 2012**

**Datum:** 26 juni 2013

**Inhoudsopgave**

Voorwoord .....	3
1 Algemene ontwikkelingen .....	5
2 De organisatie.....	8
3 Woningbezit .....	12
4 Kwaliteit van de voorraad .....	15
5 Huurbeleid .....	18
6 Betrekken bewoners bij beleid.....	21
7 Leefbaarheid.....	24
8 Wonen en zorg .....	27
9 Financiën .....	30
10 Governance structuur .....	37
11 Verslag Raad van Commissarissen .....	40
12 Verklaring besteding van middelen .....	45

## Jaarverslag 2012

---

### Voorwoord

#### Een uitdagende toekomst

Het jaar 2012 was een bijzonder jaar voor Waardwonen. Wij vierden onze 100ste verjaardag en hebben dat vooral gedeeld met onze huurders, medewerkers en vrijwilligers. Maar er speelden ook ingrijpende zaken in de sector zoals het woonakkoord. Door de plannen van het kabinet Rutte II staan de sociale en maatschappelijke taken van corporaties ernstig onder druk.

Waardwonen doet haar werk goed. Dat blijkt uit de reacties van onze huurders in bijvoorbeeld het klanttevredenheidsonderzoek en de enquête die huurders bij het opleveren van een reparatieverzoek invullen. Ons werk goed doen, dat is en blijft onze belangrijkste drijfveer. Soms nemen wij dat heel letterlijk door de bewoners niet naar ons toe te laten komen, maar zelf naar hen toe te gaan en zichtbaar te zijn in wijken. De activiteiten op onze verjaardag zijn daarvan een mooi voorbeeld.

#### Maatschappelijke hand uit de mouw

Eind maart 2012 tekende een huurder in Millingen aan de Rijn de 100ste huurovereenkomst. Die mijlpaal was tegelijk de start van ons jubileumjaar met tal van activiteiten voor en met onze bewoners. Op onze echte verjaardag, woensdag 30 mei 2012, gingen alle medewerkers letterlijk 'de straat op' om samen met huurders en vrijwilligers de maatschappelijke hand uit de mouw te steken in hun buurt, wijk of complex en zo een impuls te geven aan de leefbaarheid. Het is een geweldige dag geworden. Niet alleen omdat het resultaat de moeite waard was, maar vooral ook vanwege de wisselwerking tussen, huurders, medewerkers, zorgpartijen en vrijwilligers. Daarnaast leverde de interactie tussen medewerkers onderling een goede bijdrage in de zin van teambuilding. Alle positieve reacties van met name huurders heeft ons doen besluiten onze verjaardag voortaan ieder jaar met een Doedag te vieren. Verderop in dit jaarverslag leest u meer over alle jubileumactiviteiten.

In 2012 maakten wij een start met ons nieuwe ondernemingsplan. Wij formuleerden onze visie en doelen samen met onze belanghouders en medewerkers. Verder bepaalden wij samen welke maatregelen bijdragen aan het realiseren van de gestelde doelen en welk kostenplaatje daaraan hangt. Ons primaire doel is vanzelfsprekend onze doelgroep te blijven huisvesten. Zoals eerder aangegeven zijn onze huurders tevreden. Dat blijkt uit de scores van diverse onderzoeken. Vanzelfsprekend willen wij die tevredenheid, ondanks de bezuinigingen, vasthouden. Een gezonde en zorgvuldige bedrijfsvoering dragen daaraan bij. Ook is het belangrijk dat onze medewerkers én onze omgeving zich bewust zijn van wat onze sector nog staat te wachten. Zoals het geweest is, wordt het nooit meer, de toekomst vraagt om verandering. Als organisatie moeten wij daarop voorbereid zijn. Niet in de laatste plaats vanwege de effecten van het woonakkoord op ons én op onze klanten.

#### Ondoordachte plannen

De plannen zoals het kabinet-Rutte II die in 2012 heeft geformuleerd, zijn ingrijpend voor de sector. Wat mist, is een integrale visie op volkshuisvesting, betaalbaarheid en economie. Het kabinet heeft van de huursector een soort verdienmodel gemaakt.. Waardwonen wil blijvend investeren in de volkshuisvesting en in betaalbaarheid en niet doneren aan Den Haag.

Ook het plan van het kabinet om gemeenten meer invloed te geven op het beleid van corporaties is nog onvoldoende doordacht. Na de verzelfstandiging hebben corporaties veel woningen en kwaliteit toegevoegd en tevens flink geïnvesteerd in leefbaarheid.

#### Wat brengt 2013?

De verhuurdersheffing is zo goed als een feit. Het betekent voor Waardwonen een heffing die oploopt tot € 3,2 miljoen per jaar in 2017. Omgerekend gaat het om € 850 per woning per jaar, ofwel zo'n twee maanden huur, die wij in de staatskas moeten storten.

Waardwonen gaat de effecten van de verhuurdersheffing in 2013 verder uitwerken. De invoering van de heffing heeft zeker gevolgen: voor het huurbeleid (de huurder betaalt meer voor minder), voor onze investeringen (in duurzaamheid en in projecten) en voor de organisatie (bedrijfslasten).

## Jaarverslag 2012

---

Waardwonen is een gezonde organisatie en komt door de verhuurdersheffing niet direct in de problemen. Toch moeten wij erop anticiperen en nieuw beleid opstellen. Als organisatie moeten wij nog efficiënter, effectiever en slimmer worden. Ik ken onze medewerkers en heb er het volste vertrouwen in dat wij daartoe samen in staat zijn.

Ik bedank een ieder hartelijk voor de inzet, bijdrage en grote betrokkenheid. Waardwonen is en blijft in ontwikkeling en ziet de toekomst als een uitdaging.

Sije Holwerda  
Directeur-bestuurder

Juni 2013

## Jaarverslag 2012

---

### 1 Algemene ontwikkelingen

#### Roerige tijden

Als spil in de samenleving wil Waardwonen haar belanghebbenden verbinden en inspireren met als inzet een beter klimaat voor samenwerken, samenwonen en samenleven. Ondanks de bezuinigingen zien wij blijvend voldoende verbetermogelijkheden om de klanttevredenheid verder te vergroten en toekomstbestendig te zijn.

Waardwonen heeft in 2012 nog beter invulling kunnen geven aan haar missie:

*Op verantwoorde wijze werken aan plezierig wonen in een aantrekkelijke omgeving in dialoog met huurders en maatschappelijke organisaties.*

Wij hebben in het verslagjaar op basis van de opbrengst uit het klanttevredenheidsonderzoek en de visitatie (beide 2011) extra aandacht besteed aan kostenbeheersing en -sturing. Door nog meer te sturen op kasstromen en door het maken van slimme keuzes en combinaties is en blijft Waardwonen financieel gezond.

#### Nieuw ondernemingsplan

In 2012 heeft Waardwonen een start gemaakt met een nieuw ondernemingsplan, waarbij de bijdrage van de medewerkers van grote invloed was op strategie en maatregelen. Uiteraard hebben wij de uitkomsten van het visitatierapport hierin ook meegenomen. Wij hebben in 2012, in combinatie met ons 100-jarig jubileum, een belanghoudersbijeenkomst georganiseerd om directer en actiever met alle partijen die met volkshuisvesting te maken hebben, te kunnen praten en hen bij onze toekomstplannen te betrekken. Daarmee hebben wij buiten naar binnen gehaald en omgekeerd. Het ondernemingsplan hebben wij opgesteld op basis van de PDCA-cyclus waarbij de uitgangspunten zo SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch, tijdgebonden) mogelijk zijn gemaakt. Om met elkaar in gesprek te blijven, hebben wij in het ondernemingsplan de instelling van klantenpanels opgenomen.

#### In gesprek met belanghouders

Door bewoners en belanghouders nog meer te betrekken bij de ontwikkeling van ons beleid, ziet Waardwonen verbetermogelijkheden om de klanttevredenheid verder te vergroten en toekomstbestendig te zijn.

#### Gemeenten

Jaarlijks voeren wij bestuurlijk en ander periodiek overleg met de gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn voor afstemming van ideeën en werkzaamheden op het gebied van woningbouw, zorg, welzijn en duurzaamheid én om nieuwe prestatieafspraken te maken. In beide gemeenten staan de ontwikkelingen niet stil. Millingen aan de Rijn is een artikel 12-gemeente geworden en staat daarmee onder toezicht. De gemeente Lingewaard kende in het verslagjaar bestuurlijke en politieke problemen.

#### Gemeente Lingewaard

Op 4 juni 2012 zijn de prestatieafspraken met de gemeente Lingewaard voor 2012- 2015 getekend. Het goed inkaderen van de opgaven heeft in deze gemeente geleid tot een meer zichtbaar prestatieniveau.

De gemeente Lingewaard zag in 2012 twee wethouders en de burgemeester vertrekken. Wij vertrouwen erop dat het nieuwe college in staat is de nieuwe organisatie weer vorm te geven en in rustiger vaarwater te brengen.

## Jaarverslag 2012

---

In 2012 heeft Waardwonen 3 keer bestuurlijk overleg gevoerd met de gemeente Lingewaard over de volgende onderwerpen:

- Projecten
- Prestatieafspraken en Wmo
- Nieuwe Huisvestingsverordening
- Statushouders
- Opvang bijzondere doelgroepen
- Multifunctioneel centrum Huissen
- Situatie op de woningmarkt
- Lokale politieke situatie
- Duurzaamheid
- 100-jarig jubileum Waardwonen

Verder hebben wij met de gemeente overlegd over het preventieproject, het calamiteitenhandboek en de jeugdproblematiek.

### *Gemeente Millingen aan de Rijn*

Hoewel het de intentie was om vanaf 2012 met beide gemeenten meerjarenafspraken te maken, hebben wij met de gemeente Millingen aan de Rijn nog geen prestatieafspraken. Waardwonen vindt dat hierin een sociaal grondbeleid moet worden meegenomen, maar de gemeenteraad heeft daarover anders beslist. Ondanks dat er geen specifieke prestatieafspraken liggen, is de samenwerking met de gemeente bijzonder goed te noemen.

In 2012 heeft Waardwonen drie keer bestuurlijk overlegd met de gemeente Millingen aan de Rijn. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- Projecten
- Woonruimteverdeling
- Prestatieafspraken inclusief Wmo
- Nieuwe Huisvestingsverordening
- Statushouders
- Opvang bijzondere doelgroepen
- Situatie op de woningmarkt
- Lokale politieke situatie
- Duurzaamheid
- 100-jarig jubileum Waardwonen

Daarnaast is overlegd over het calamiteitenhandboek en het ouderenbeleid. De gemeente heeft een nota Ouderenbeleid opgesteld en wij participeren in de werkgroep tot uitvoering.

Het beoogde woonakkoord heeft in de toekomst zeker invloed op onze afspraken met gemeenten. Tot nu toe is hiervan nog geen sprake omdat er nog geen totale duidelijkheid is over de effecten ervan. Waardwonen gaat bekijken welke financiële ruimte er overblijft om samenwerkingsafspraken op het gebied van leefbaarheid, zorg en welzijn te maken.

### *Zorgpartijen*

De samenwerking met zorgpartijen Zorgcentra Betuweland en Driestroom in woonzorgcomplex Loovelden verloopt uitstekend. Dit initiatief geeft aan dat er prima mogelijkheden zijn voor een combinatie van functies.

Onze afspraken met Driestroom over de ontwikkeling van een Multi Functioneel Centrum (MFC) in Huissen hebben wij in 2012 op een lager pitje gezet omdat de gemeente eerst aan de slag ging met de invulling van het voormalige stadhuis in Huissen.

Met Zorgcentra Betuweland is gekeken naar ontwikkelmogelijkheden en samenwerking met zorgcentrum Sancta Maria in Huissen. Dit heeft nog niet tot concrete afspraken geleid.

Ook in de gemeente Millingen aan de Rijn werken wij aan wonen, zorg en welzijn. Begin 2013 vindt een gesprek plaats met de gemeente, Gasthuis St. Jan de Deo en Driestroom om te kijken hoe partijen aankijken tegen samenwerking. Ook onderzoekt Waardwonen met Gasthuis St. Jan de Deo om extramurale zorg in heel Millingen aan de Rijn te leveren, zodat bewoners zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

## Jaarverslag 2012

---

### *KR8*

Waardwonen werkt met acht andere corporaties in KR8-verband samen aan grote volkshuisvestelijke opgaven in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Begin 2012 stond beleidsontwikkeling op het gebied van duurzaamheid en Keten van Kansen op de agenda. Het onderwerp duurzaamheid heeft in een gezamenlijke sessie een vervolg gekregen. Tevens is in KR8-verband vorm gegeven aan de nieuwe woonruimteverordening en vanaf 1 januari 2013 is het nieuwe woonruimtesysteem actief. Ook is er een gezamenlijke themadag gehouden over de samenwerking, over wat ons bindt en over krimp. In 2013 is Waardwonen voorzitter voor de samenwerking.

### *Woonstichting Gendt*

Samen met Woonstichting Gendt voert Waardwonen gesprekken met de gemeente Lingewaard over wonen, zorg en welzijn. In 2012 hebben wij samen met Woonstichting Gendt ambtelijk overleg gevoerd om de prestatieafspraken en het woningbehoefteonderzoek te concretiseren. Waardwonen is tevreden over de prettige en constructieve samenwerking.

### **Landelijke ontwikkelingen**

Het woonakkoord van het kabinet-Rutte II heeft tot nu toe weinig goeds voor de huurder en de sector in petto. De verhuurdersheffing van in totaal € 1,7 miljard heeft enorme gevolgen voor woningcorporaties, de betaalbaarheid, de Nederlandse economie, het financiële stelsel en in het bijzonder voor huurders. Huurinkomsten moeten worden geïnvesteerd in nieuwbouw, onderhoud, renovaties en energiebesparing. Waardwonen wil niet doneren aan Den Haag om begrotingsgaten te dichten, maar investeren in de volkshuisvesting en de economie. Het Centraal Plan Bureau (CPB) heeft berekend dat van elke geïnvesteerde euro er direct € 0,50 terugstroomt in de staatskas. Door de inkomensafhankelijke huren zal de administratieve last onnodig verder toenemen. Waardwonen is voorstander om dit doormiddel van een woonbelasting door te voeren waarbij de overheid de toeslagen met de burgers verrekent en daarbij gebruikmaakt van de hun bekende inkomensgegevens. Hiermee hou je alles in één hand en voorkom je onnodige bureaucratie.

Daarnaast blijft ook het EU-dossier een zorgenkindje. Waardwonen heeft in 2012 opnieuw de inkomensvoorwaarden van het EU-dossier gevolgd en is binnen de 10%-grens gebleven. Wij verhuren sociale huurwoningen alleen aan mensen met een inkomen van maximaal € 33.614 (prijsspeil 2012). Daardoor valt een grote groep mensen met een inkomen tussen de € 33.614 en € 43.000 buiten de boot. Wij moeten constateren dat betaalbaar wonen voor deze groep niet meer is weggelegd. Niet in de huursector, maar ook niet in de koopsector omdat banken onvoldoende bereid zijn te financieren.

De gesprekken tussen de minister, Aedes en de Woonbond, voorafgaand aan het woonakkoord, hebben niet tot een oplossing geleid. Wij vragen van Aedes en de Woonbond een stevig en gezamenlijk optreden nu deze regering het belang van de volkshuisvesting en de huurder onvoldoende vooropstelt.

### **Governance**

In 2012 hebben twee leden van de Raad van Commissarissen (RvC) en de directeur-bestuurder een vervolg gemaakt met het actualiseren van onze eigen Rollen en Regels tot een reglement voor bestuur en toezicht. Hoewel wij de Governancecode onderschrijven, willen wij vooral vanuit onze eigen situatie blijven denken.

Het strakkere en met meer regels ingevulde externe toezicht heeft ook betekenis voor het interne toezicht. Het interne toezicht heeft in de afgelopen jaren een flinke ontwikkeling doorgemaakt.

Het contact met de RvC verliep goed in 2012 en ook de nieuw ingestelde auditcommissie levert een positieve bijdrage aan de uitvoering van het toezicht op het financieel beheer en beleid. In dit overleg wordt een verdiepingsslag gemaakt op verschillende onderwerpen.

Daarnaast hebben de RvC en de directeur-bestuurder aandacht besteed aan het investeringsstatuut, verbindingenstatuut, risicomanagement, huurbeleid, het woonakkoord en de mogelijke effecten daarvan en het nieuwe ondernemingsplan.

## Jaarverslag 2012

---

### 2 De organisatie

#### Een vitale 100-jarige

Op 30 mei 2012 vierde Waardwonen dat ze 100 jaar werd! Een feest waarin wij vooral onze huurders wilden betrekken. Naast het organiseren van allerlei activiteiten, zoals de maatschappelijke hand uit de mouw steken en een fietstocht, hebben wij ook een aantal vrijwilligers in het zonnetje gezet. Intern lag de nadruk op de ontwikkeling van de medewerkers en het verbeteren van de organisatie. De groei van de organisatie bepaalt immers de groei van de medewerkers.

In 2012 hebben wij niet alleen gewerkt aan het invullen van de in onze Integriteitscode vastgelegde kernwaarden maatschappelijk gedreven, inspirerend, betrouwbaar, betrokken en respectvol. Ook hebben wij, met name aan onze huurders, expliciet laten zien hoe groot onze betrokkenheid is.

#### 100 jaar

De ondertekening van de 100ste huurovereenkomst eind maart 2012 door een huurder in Millingen aan de Rijn was een mijlpaal voor de organisatie. Dit moment was tevens de start van alle activiteiten rond onze verjaardag.

De introductie van de maatschappelijke hand uit de mouw, een dag waarop medewerkers de wijken in gingen om letterlijk de handen uit de mouwen te steken, bleek een groot succes. Dat succes en het belang dat Waardwonen hecht aan het betrokken zijn bij haar huurders, hebben ons doen besluiten om onze verjaardag ieder jaar met een Doedag te vieren.

Naast de maatschappelijke hand uit de mouw op onze verjaardag organiseerden wij op 30 mei 2012 een leuke middag voor kinderen in twee speeltuinen. Gedurende het jaar zijn 'Taart Waard'-bijeenkomsten georganiseerd en een jubileumfietstocht. Tot slot brachten wij aan het eind van het jaar een jubileumversie van het Waardwonen Magazine uit.

#### Optimaal profileren

Op diverse terreinen is in het verslagjaar gewerkt aan het optimaliseren van onze werkprocessen en het profileren van de organisatie. Wij hebben ons als organisatie in 2012 nog duidelijker aan de buitenwereld getoond. In KR8-verband zijn stappen gezet die ertoe doen en de medewerkers hebben op diverse niveaus deelgenomen aan netwerkverbanden. Belangrijk voor onze interne organisatie was de introductie van de stafafdeling Communicatie & Secretariaat. Deze afdeling heeft de taak een slag te maken in het kader van het imago van de organisatie. Het gebruik van social media vormt voor daarbij een belangrijk aandachtspunt. Wij bekijken hoe Waardwonen hiermee haar gezicht nog beter kan tonen, zodat de organisatie op alle fronten beter zichtbaar is en nog beter de dialoog met haar huurders en belanghouders kan aangaan.

#### Personele wijzigingen

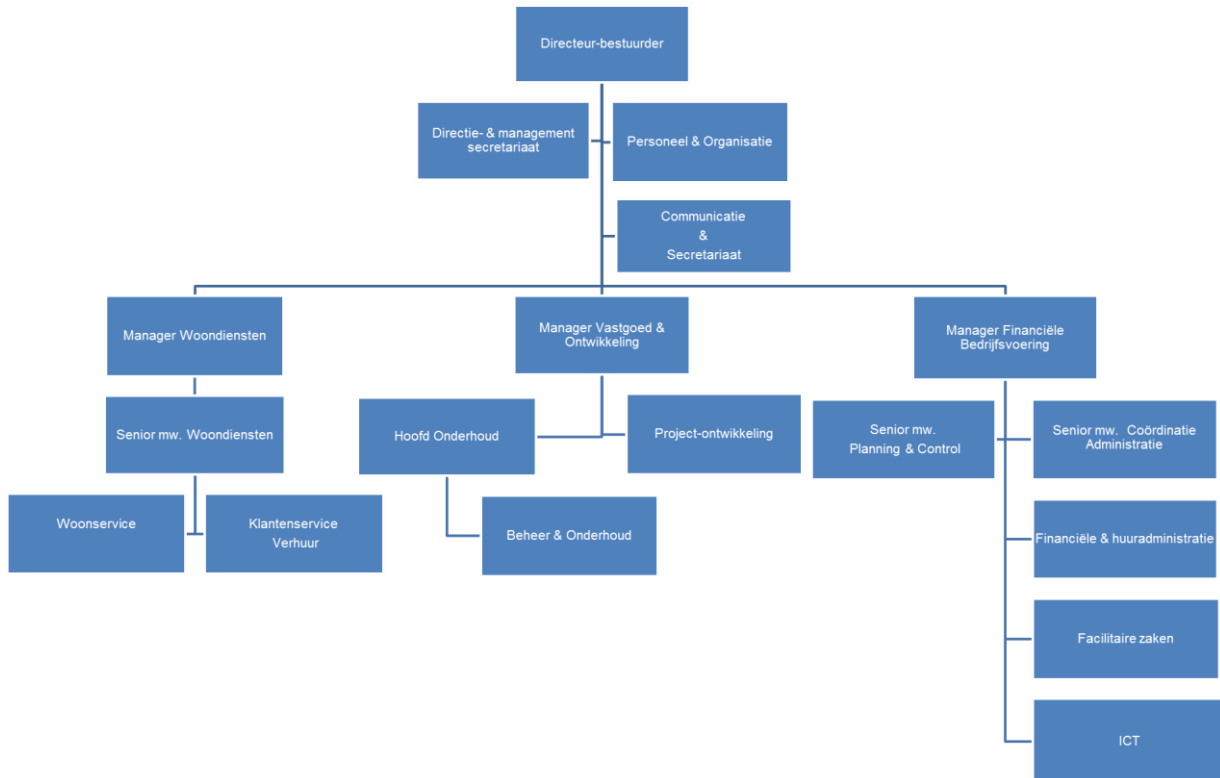
Op 1 januari 2012 had Waardwonen 42 medewerkers in dienst. In de loop van het jaar traden 3 vaste medewerkers uit dienst. Er zijn 2 medewerkers in dienst getreden; een projectleider Nieuwbouw (nieuwe functie) en een managementsecrtaresse. De vorige managementsecrtaresse is doorgroeid naar de functie van Coördinator Communicatie en vormt samen met het Secretariaat de stafafdeling Communicatie & Secretariaat. Daarnaast heeft in 2012 een aantal tijdelijke krachten voor onze organisatie gewerkt.

Vooralsnog heeft het woonakkoord geen invloed op onze personele bezetting en blijven wij kritisch als het gaat om het invullen van vacatures. Wij kijken eerst of wij 'de gaten' intern kunnen vullen en beperken de uitbreiding van onze formatie tot het minimum. Dat betekent dat de gehele organisatie zich moet blijven ontwikkelen en een tandje moet bijschakelen. Zo houden wij de organisatie 'gezond' en voorkomen wij gedwongen ontslagen.



## Jaarverslag 2012

### Organogram



### Personele opbouw

De personele opbouw van Waardwonen zag er op 31 december 2012 als volgt uit:

Afdeling	FTE
Directie	1,00
Directie- en managementsecretariaat	1,61
Financiële Bedrijfsvoering	7,78
Vastgoed & Ontwikkeling	13,56
Personeel & Organisatie	0,78
Woondiensten	10,30
Communicatie & secretariaat	1,05
Totaal aantal FTE's	36,08
Aantal medewerkers	40

### Personeelsbeleid

Stilstand is achteruitgang. Dat geldt ook voor het personeelsbeleid. Waardwonen wil niet alleen haar medewerkers, maar ook anderen de kans geven om persoonlijke vooruitgang te boeken en heeft daarvoor in 2012 een aantal dingen gedaan:

- Er is stagebeleid opgesteld waarin kaders, doelen en behoeften zijn verwerkt. Waardwonen is erkend als leerbedrijf en vindt de ontwikkeling en begeleiding van jonge mensen belangrijk. In 2012 was een stagiair werkzaam op de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling en een stagiair heeft begin 2012 haar stageperiode op de afdeling P&O afgerond.

## Jaarverslag 2012

---

- Er is een risico-inventarisatie en -evaluatie (RIE) uitgevoerd voor het kantoor in Huissen. Het nieuwe kantoor in Millingen aan de Rijn ondergaat in 2013 een RIE.
- Er is een interne regeling opgesteld die de kaders van het Loopbaanontwikkelingsbudget (LOB) binnen de organisatie beschrijft. De regeling is een afgeleide van de cao waarin het LOB is opgenomen. Waardwonen adviseert om als startpunt voor het LOB de FLOW-loopbaanwijzer in te vullen zodat medewerkers hun persoonlijke ontwikkeling goed in beeld krijgen.
- Er heeft begeleiding plaatsgevonden van het voortraject van de werkkostenregeling. Deze fiscale regeling houdt in dat wij maximaal 1,5% van de totale fiscale loonsom mogen besteden aan onbelaste vergoedingen en verstrekkingen aan onze medewerkers. Waardwonen heeft de regeling op 1 januari 2013 ingevoerd.
- Er is een aantal wettelijke wijzigingen doorgevoerd, zoals een wijziging in de vakantiewetgeving. De spaarloonregeling en de levensloopregeling zijn komen te vervallen.

### In gesprek

Ieder jaar houdt Waardwonen doelstellings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken met de medewerkers. Resultaatafspraken zijn daarin de rode draad. Onze medewerkers ervaren deze gesprekken als positief. Ze zijn zich meer bewust van hun bijdrage aan de organisatie en de realisatie van de doelstellingen. Medewerkers moeten zelf met twee resultaatafspraken komen, waaronder een afspraak die bijdraagt aan de eigen ontwikkeling. De gesprekken zijn ook een goed moment om te bepalen waar de medewerkers staan en waar zij naartoe willen.

### Gezonde organisatie

Uiteraard kreeg ook in 2012 het onderwerp gezondheid binnen onze organisatie de nodige aandacht. Tijdens de uitvoering van de RIE stonden, naast het onderwerp gezondheid, ook de arbeidsomstandigheden centraal. In 2013 bieden wij onze medewerkers opnieuw een Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) aan waarbij de focus ligt op de persoonlijke gezondheid van onze medewerkers. De betrokkenheid en tevredenheid van medewerkers zijn eveneens onderdeel van het PMO. Besloten is het onderzoek iedere twee jaar uit te voeren.

Dat Waardwonen een 'gezonde organisatie' is, blijkt uit het lage ziekteverzuim. In 2012 bedroeg dit 2,7% (inclusief langdurig zieken, exclusief zwangerschap). Dit percentage ligt iets hoger dan in 2011 (1,7%), maar ondanks twee langdurig zieke medewerkers scoren wij nog steeds erg laag. Het landelijke gemiddelde ligt op 4%.

### Investeren in mensen

Waardwonen vindt de ontwikkeling van haar medewerkers erg belangrijk. Voor opleidingen is in 2012 € 80.000 opgenomen in de begroting. Daarvan is ruim € 71.000 besteed aan:

- Scholing voor de uitoefening van verschillende functies.
- Hogere opleidingen zodat medewerkers zich verder kunnen ontwikkelen (onder andere projectleider Bouwkundig ontwerp, HBO Communicatie en HBO Bouwkunde).
- Diverse trainingen om de vakkennis te vergroten.
- Een ontwikkelassessment voor de afdeling Verhuur; de uitkomsten hiervan hebben wij zorgvuldig besproken met de betrokken medewerkers en vervolgens is een verbeterplan gemaakt.

### Medezeggenschap

Waardwonen heeft een goede relatie met de ondernemingsraad (OR). In onderling overleg stellen wij een jaarplan op. Vier keer per jaar vindt regulier overleg plaats tussen de directeur-bestuurder en de OR en zondig zitten wij vaker met elkaar rond de tafel. Deze gesprekken verlopen constructief. In 2012 hebben wij met de OR gesproken over:

- Stagebeleid
- Evaluatie flexibele werktijden

## Jaarverslag 2012

---

- RIE
- LOB (& FLOW-loopbaanwijzer)
- Klimaatbeheersing
- Organisatiewijziging (afdeling Communicatie & Secretariaat)

Daarnaast is de OR actief in netwerkoeverleggen waarin de leden met andere organisaties ervaringen en ideeën uitwisselen. Ondanks de inzet van de OR en directeur-bestuurder om nieuwe leden te 'werven', is de samenstelling van de OR in 2012 niet gewijzigd omdat zich geen kandidaten hebben gemeld.

### **In vertrouwen**

Als een van onze medewerkers de behoefte heeft om zaken in vertrouwen te ventileren of bespreekbaar te maken, dan kan dat bij een van de twee vertrouwenspersonen binnen onze organisatie. Dergelijke gesprekken hebben in 2012 niet plaatsgevonden. Wel hebben de vertrouwenspersonen hun jaarlijkse evaluatie met de directeur-bestuurder gevoerd.

### **Optimaliseren**

Om de (arbeids)omstandigheden van de medewerkers te optimaliseren, hebben wij in 2012 het volgende gedaan:

- Onze BHV-ers hebben een herhalingscursus gevolgd zodat zij weer op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen.
- De preventiemedewerker van Waardwonen heeft een cursus gevolgd om zijn kennis te verbreden en deze goed in te kunnen zetten binnen de organisatie.
- Diverse medewerkers hebben vrijblijvend herhalingscursussen voor reanimatie en het gebruik van de AED gevolgd.
- Er is een ontruimingsoefening gehouden.
- De RIE is uitgevoerd en de actiepunten die daaruit voortvloeiden zijn inmiddels opgepakt.

Wanneer wij signalen ontvangen over het niet in orde zijn van de arbeidsomstandigheden, gaan wij daar uiteraard zorgvuldig mee om en reageren direct.

## Jaarverslag 2012

### 3 Woningbezit

#### Toekomstbestendig bezit

Waardwonen bouwt en beheert woningen voor mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Het merendeel van onze woningen is eengezinswoning. Een deel is levensloopbestendig en een deel is aangepast voor bijvoorbeeld senioren of mensen met een beperking. Onze woningen zijn van goede kwaliteit, energie zuinig en verkeren in een prima staat.

Wij voorzien onze doelgroep van betaalbare huisvesting. Onze doelgroep is breed: gezinnen, senioren (al dan niet met een zorgvraag), starters, jongeren, mensen met een beperking, statushouders en dak- en thuislozen. Daarnaast zetten wij ons in voor huurders en kopers in het midden- en duurdere segment die door verhuizing de doorstroming op gang kunnen brengen.

Het merendeel van ons bezit bestaat uit eengezinswoningen, waarvan de meeste zijn gebouwd in de jaren zeventig. De kwaliteit van en de staat waarin onze woningen verkeren zijn goed.

#### Groeiende voorraad

De woningvoorraad van Waardwonen bestond op 1 januari 2012 uit 3.745 woningen (2.953 in Lingewaard en 792 in Millingen aan de Rijn). In de loop van het verslagjaar is onze woningvoorraad gegroeid naar 3.803 woningen (31 december 2012: 3.004 woningen in Lingewaard en 799 in Millingen aan de Rijn).

Wij hebben verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen. Per 31 december 2012 zag het bezit van Waardwonen er als volgt uit:

Type woningen	Totaal	goedkoop	betaalbaar	duur ≤	duur >	in %
				liberalisatie- grens	liberalisatie- grens	
		< 366,37	366,67 - ≤ € 561,98	> € 561,98 ≤ € 664,66	> € 664,66	
Eengezinswoningen	2.161	63	1.902	170	26	56,90%
Gelijkvloerse woningen	1.248	173	963	93	19	32,80%
Gestapelde woningen met trap	294	196	86	12	0	7,70%
Aanleunwoningen	100	0	100	0	0	2,60%
<b>Totaal</b>	<b>3.803</b>	<b>432</b>	<b>3.051</b>	<b>275</b>	<b>45</b>	<b>100,00%</b>
<b>In %</b>	<b>100,0%</b>	<b>11,4%</b>	<b>80,2%</b>	<b>7,2%</b>	<b>1,2%</b>	

In 2012 zijn:

- Geen woningen gesloopt.
- 31 woningen verkocht (17 via normale verkoop en 14 via Koopgarant).
- 89 woningen nieuw gebouwd (exclusief 47 onzelfstandige zorgeenheden aan de Plaza in Huissen): 14 woningen aan de Heerbaan in Millingen aan de Rijn, 27 woningen aan de Deken Dokter Mulderstraat in Bemmelen, 16 woningen aan de Plaza en 32 woningen aan de Black Alicante in Huissen).

## Jaarverslag 2012

---

<b>Verkoop woningvoorraad en aantal verhuurde woningen</b>	<b>2012</b>
Stand per 1 januari 2012	3.745
Verkochte woningen	-16
Verkocht aan zittende huurder	-1
Verkochte woningen Koopgarant/Koopcomfort	-14
Verkochte woningen Koopgarant/Koopcomfort aan zittende huurder	0
Aangekochte woningen	0
Gesloopte woningen	0
Opgeleverde woningen	89
<b>Huidige woningvoorraad</b>	<b>3.803</b>

In 2012 hebben wij daarnaast 47 zorgeenheden, drie bedrijfsruimten en een kinderdagverblijf aan ons bezit toegevoegd.

### Wachten en wonen

In 2012 was de gemiddelde wachttijd voor starters in de gemeente Lingewaard 5,35 jaar en in de gemeente Millingen aan de Rijn 4,99 jaar. Vergeleken met 2011 is de wachttijd voor starters in Millingen aan de Rijn iets gestegen. Dit kan zijn oorzaak hebben in de vorig jaar opgeleverde appartementen aan het Gengske. Hier zijn starters met een korte meettijd gehuisvest. Daarnaast hebben wij een aantal complexen bestemd voor woningzoekenden tot 35 jaar, veelal starters. In 2012 verhuurde Waardwonen 26,9% van haar woningen aan starters. De gemiddelde woonduur voor doorstromers is in 2012 in Lingewaard met 21,43 jaar bijna gelijk gebleven. Millingen aan de Rijn laat een forse daling zien: van 21 jaar in 2011 naar 15,98 jaar eind 2012. Oorzaak is het grote aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen.

### Nieuwe Huisvestingsverordening

Waardwonen geeft op [www.entree.nu](http://www.entree.nu) uitgebreide informatie over vrijkomende woningen zodat woningzoekenden een goede keuze kunnen maken. Per 1 januari 2013 is de website volledig vernieuwd en aangepast naar de nieuwe regels die per 1 januari 2013 voor de verdeling van woonruimte gelden. Via [www.entree.nu](http://www.entree.nu) kunnen woningzoekenden zien hoe groot de kans is dat ze in aanmerking komen voor een bepaalde woning. Met een ingevuld zoekprofiel krijgen zij een overzicht van alle woningen die passen bij hun persoonlijke woonwensen. In 2012 was ook EntreeMagazine beschikbaar voor het zoeken van een woning, maar het blad bestaat vanaf januari 2013 niet meer.

Sinds 1 januari 2013 is een nieuwe Huisvestingsverordening van kracht. Hierin is onder meer geregeld dat bij verhuizing de meettijd of woonduur niet vervalt. Het idee daarachter is dat woningzoekenden sneller een andere woning accepteren als de meettijd doorloopt. Wij verwachten dat dit een impuls geeft aan de doorstroming.

### Mutaties

Het aantal gemuteerde woningen in 2012 bedroeg 424. Dat is fors hoger dan het gemiddelde van voorgaande jaren (303). Het herstructureringsproject Van Kleefstraat e.o. in Huissen geeft een gedeeltelijke verklaring van deze stijging. De woningen uit fase 1 werden begin 2012 aan Sleutelklaar verhuurd en stonden vanaf oktober 2012 leeg in afwachting van sloop. Daarnaast zijn er woningen die niet langer worden verhuurd omdat ze aangemerkt zijn voor verkoop.

In 2012 zijn in totaal 227 woningen via Entree verhuurd en 81 woningen via bemiddeling. Ook hebben wij 17 woningen, waarvan 14 nieuwbouwapartementen in Millingen aan de Rijn, verhuurd boven de grens van € 664,66.

## Jaarverslag 2012

### Aantal verhuringen en mutatiegraad

	2012	2011	2010
Aantal verhuringen	308	187	246
Aantal V&O-mutaties (excl. garages)	424	238	332
Aantal CFV-mutaties (bestaande bouw-nieuwbouw/aangekocht)	219	167	188
Aantal woningen einde trimester/jaar	3.803	3745	3762
Nieuwbouw/aangekocht	89	20	58
Mutatiegraad	5,80%	4,40%	5,10%

In 2012 is het aantal verhuringen met 308 fors hoger dan het gemiddelde van de afgelopen jaren (215). Dit komt vooral door oplevering van nieuwbouwwoningen en het daarmee op gang brengen van een doorstroming in de verhuisketen.

Voor een letterlijk frisse start in hun nieuwe woning kregen nieuwe huurders in 2012 een grotendeels met duurzame producten gevuld schoonmaakpakket als welkomstcadeau.

### Toewijzingen

Wij hebben in 2012 voldaan aan de EU-regelgeving; 97,25% van onze woningen hebben wij toegewezen aan mensen met een inkomen onder de € 34.085. Dit moet minimaal 90% zijn. Daarnaast hebben wij in het verslagjaar het proces toetsing huishoudinkomen geoptimaliseerd en is een licentie aangeschaft voor het gebruik van het InkomensRegistratieFormulier.

Waardwonen heeft in 2012 2 woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens vanwege noodsituaties rechtstreeks toegewezen. Binnen het Lokaal Maatwerk mogen wij 30% toewijzen. In 2012 viel 5,2% van de toewijzingen hier binnen. In 2012 zijn in totaal 81 woningen rechtstreeks toegewezen. Dit zijn bijvoorbeeld aanleunwoningen, laatste-kanscontracten, toewijzingen aan statushouders, toewijzingen in de Molukse Wijk of een woning met rolstoelaanpassingen die is bemiddeld. Verder is de dure nieuwbouw niet via Entree verhuurd, heeft woningruil plaatsgevonden en heeft Sleutelklaar woningen van ons gehuurd die vallen onder de Leegstandswet. Vanuit het project Van Kleefstraat e.o. in Huissen zijn 11 huurders bemiddeld naar een andere woning en hebben wij 7 woningen aan diverse zorginstellingen verhuurd.

### Weigeringen

In 2012 bedroeg het percentage weigeringen 0,16%. Mede vanwege de nieuwbouw is dit percentage lager vergeleken met het voorgaande jaar, omdat al deze woningen verhuurd zijn met één aanbieding.

### Aantal reacties en weigeringen

Woningzoekenden weigeren een woning om uiteenlopende redenen. In 80% van de gevallen is de reden persoonlijk of is de woningzoekende al voorzien (2011: 70%). Ook komt het voor dat iemand wil testen hoe het systeem werkt.

In bijna 12% van de gevallen was de woning of de woonomgeving in 2012 reden om te weigeren (2011: bijna 17%). In bijna 8% van de gevallen (2011: 9%) weigerde Waardwonen de klant (inkomen te hoog, huurachterstand, woontijd niet correct, controle gegevens niet mogelijk).

Verhuringen	Aantal woningen	In%	Aantal reacties	Weigeringsgraad
Goedkoop	31	10,06	926	0,1
Betaalbaar	134	43,51	3.802	0,3
Duur	143	46,43	3.146	0,2
<b>Totaal</b>	<b>308</b>	<b>100</b>	<b>7.874</b>	<b>0,16</b>

In het verslagjaar is 29,5% van de verhuurde woningen toegewezen aan een huurder van Waardwonen. Dat is gunstig voor de doorstroming binnen ons bezit. In de nieuwbouw hebben 20 huurders van ons een nieuwe woning geaccepteerd.

### Urgenten

In 2012 heeft Waardwonen 4,8% van de geadverteerde woningen uitgesloten voor urgenten; 8,8% (20 woningen) is aan urgenten toegewezen.

## Jaarverslag 2012

---

### 4 Kwaliteit van de voorraad

#### Inzetten op kwaliteit van de voorraad

Waardwonen heeft als doel haar bezit optimaal af te stemmen op de behoefte van de klant. In 2012 hebben wij daarom veel tijd besteed aan het verbeteren van de kwaliteit en aan het onderhoud van onze woningen. Deze investeringen kunnen wij alleen doen als wij woningen blijven verkopen zodat wij nieuwe woningen kunnen bouwen. Zo voldoen wij aan de toekomstige kwaliteitsvraag.

In onze portefeuillestrategie (PFS) hebben wij de structuur van ons woningbezit voor de komende 10 jaar vastgelegd. Wij actualiseren deze strategie jaarlijks. Zo hebben wij in 2012 voor enkele complexen veranderingen doorgevoerd, variërend van het verlengen van de levensduur van woningen, het omzetten van voorgenomen verkoop naar verhuur tot het wijzigen van de bestemming van huur- naar koopwoningen.

#### Verkoopbeleid

De situatie op de woningmarkt is in 2012 niet veel verbeterd. Het aantal verkopen neemt niet toe en blijft achter op de meerjarenprognose. Dat komt onder meer door de terughoudende houding van de banken bij het verstrekken van hypotheeklen. Om de verkopen te stimuleren heeft Waardwonen in 2012:

- Gewerkt met een vraagprijs in plaats van een vaste prijs. Gebleken is dat de klant graag wil onderhandelen.
- Een marketingplan ontwikkeld waarin onder andere een billboardactie plus vervolgactie was opgenomen.

In 2012 is besloten de te verkopen woningen als deze na twaalf maanden nog niet verkocht zijn, terug te nemen in de verhuur.

#### Verkoop, aankoop, sloop, nieuwbouw

In 2012 had Waardwonen 38 woningen (18 definitief en 20 Koopgarant) begroot voor verkoop. Om speciale aandacht te vestigen op onze verkoopwoningen is in 2012 een billboardactie gestart in combinatie met een klusbon ter waarde van € 2.500. De makelaar heeft aangegeven dat veel klanten op de hoogte bleken te zijn van deze actie en er specifiek naar vroegen. Sinds eind 2012 houdt de makelaar bij op welke manier de klant in aanraking is gekomen met een verkoopwoning van Waardwonen.

Eén woning (Keiendriesstraat 11 te Haalderen) is verkocht aan een bewoner die de betreffende woning voorafgaand aan de koop huurde, met een korting van meer dan 10%. De verkoop daarvan is gedaan in overeenstemming met MG 2011-04. Op grond van de Regeling vervreemdingen woongelegenheden hoefde geen toestemming vooraf van de minister worden verkregen voor deze verkoop.

Waardwonen heeft geen grondaankopen gedaan. Ook hebben wij geen woningen gesloopt.

In 2012 heeft Waardwonen haar bezit met 89 nieuwe woningen en 47 zorgenheden uitgebreid. Voor een aantal typen nieuwbouwwoningen is een Programma van Eisen opgesteld. Bij nieuwbouw streven wij ernaar dat onze klanten zelf de keukenuitvoering en tegels voor het sanitair kunnen uitkiezen.

In 2012 is iets minder dan het geplande gemiddelde van 3,6%, te weten 3,2%, van de voorraad getransformeerd door nieuwbouw aan de voorraad toe te voegen en woningen te verkopen en te slopen. Hoe dit percentage tot stand is gekomen, is te zien in het overzicht op de volgende pagina.



## Jaarverslag 2012

		Zelfstandige huurwoningen	PFS transformatie
<b>Aantal per 31-12-2011</b>		3.745	
Verkopen 2012		-31	0,83%
<b>Nieuwbouw 2012</b>			
62401 't Stüpke Millingen aan de Rijn	14		
86501 Bloemstraat Huissen	32		
72902 Centrumplan Bemmelen	27		
86401 Loovelden Huissen	16		
		89	2,38%
<b>Aantal per 31-12-2012</b>		<b>3.803</b>	<b>3,20%</b>

In 2012 hebben zich een aantal kleine grondruil transacties plaatsgevonden met de gemeente voor de realisatie van nieuwbouwcomplexen zoals aan de Prins Bernhardstraat in Angeren.

### Opgeleverd

In het verslagjaar hebben wij een aantal projecten opgeleverd:

- Bloemstraat in Huissen: 32 appartementen, waarvan de J.P. van den Bent stichting er 12 huurt voor mensen die begeleiding bij het wonen nodig hebben.
- Woonzorgcentrum Loovelden in Huissen: 16 appartementen en 47 zorgunits voor Driestroom en Zorgcentra Betuweland.
- Centrumplan/MGZ Bemmelen: 27 appartementen.
- 't Stüpke in Millingen aan de Rijn: 14 appartementen en commerciële ruimten waarin het nieuwe kantoor van Waardwonen is gevestigd en een vestiging van de Rabobank. De Rabobank heeft de commerciële ruimte gekocht. Op 13 september 2012 is het complex feestelijk geopend.

### In uitvoering

Eind 2012 hadden wij de volgende projecten nog in uitvoering:

- Prins Bernhardstraat in Angeren: 12 huurappartementen.
- Schoollocatie, fase 2 in Millingen aan de Rijn: 21 huurappartementen.

De 12 huurappartementen in Angeren leveren wij naar verwachting in 2013 op. In april 2014 verwachten wij de 21 appartementen van Schoollocatie fase 2 in Millingen aan de Rijn op te leveren.

### Herstructurering

In de Van Kleefstraat e.o. in Huissen slopen wij 75 woningen om ruimte te maken voor 38 eengezinswoningen en 2 appartementsgebouwen met elk 37 appartementen. Deze herstructurering voeren wij in twee fases uit. De woningen in fase 1 staan al leeg. De sloop start begin 2013 tot dat moment vindt er intensief toezicht en beheer plaats om overlast te voorkomen. Als de bestemmingsplanprocedure voorspoedig verloopt, start de nieuwbouw van fase 1 eind 2013/begin 2014. In 2012 hebben wij opnieuw een woning aangekocht voor dit herstructureringsproject. Wij houden de bewoners zowel schriftelijk als mondeling op de hoogte van de voortgang van het project. Zo heeft in november 2012 een informatiemarkt over het project plaatsgevonden. Met Driestroom is afgesproken dat zij 21 appartementen in de nieuwbouw afnemen. Daarvan worden er 12 getransformeerd tot 18 units verdeeld over 2 etages voor intramurale zorg.

### Streefkwiteit

Als kwaliteitsnorm voor onze woningen hanteren wij de streefkwiteit, een borging om ons bezit op een maatschappelijk aanvaardbaar kwaliteits- en/of voorzieningenniveau te krijgen. In 2012 hebben wij een bedrag van € 141.000 uitgegeven aan het plaatsen van isolerende beglazing, het vervangen van hang- en sluitwerk, het aanbrengen van mechanische ventilatie en het vervangen van groepenkasten.



## Jaarverslag 2012

---

### Planmatig onderhoud

De meerjarenbegroting is onze leidraad voor het uitvoeren van planmatig onderhoud. Dit zijn werkzaamheden met een gemiddelde onderhoudscyclus van 10 tot 25 jaar. In 2012 hebben wij € 3.264.000 uitgegeven aan het volgende begrote en planmatige onderhoud:

- Schilderwerk.
- Vervangen van cv-ketels, keukens, douche en toilet, kozijnen, dakbedekking, dakgoten, dakpannen, asbestdaken, vloeren/bedekking, plafonds, afzuigunits, accu noodverlichting, gevels/voegwerk houten bergingen en liftinstallaties (deels).
- Preventief onderhoud aan kozijnen.
- Herstraten van achterpaden.
- Herstellen van fundering.

Wij hebben 4,57% meer aan onderhoud uitgevoerd dan in 2011. Toch is het bedrag lager dan begroot, omdat wij goedkoper hebben aanbesteed.

### Dagelijks onderhoud

Dagelijkse onderhoudsverzoeken zoals reparatieverzoeken, mutatieonderhoud, contractonderhoud en instandhouding vanwege herstructurering, ontvangen wij via de reparatieverzoekenlijn of via e-mail. Aan dagelijks onderhoud is in 2012 € 1.147.000 besteed. In 2011 gaven wij 9,38 % minder uit aan dagelijks onderhoud omdat er minder reparatieverzoeken waren en opnieuw prijsafspraken zijn gemaakt.

### Energie en duurzaamheid

In 2012 heeft Waardwonen een concept-energiebeleidsplan opgesteld en zijn diverse bijeenkomsten bezocht over energie en duurzaamheid. Wij sturen op het verlagen van woonlasten en willen de energiekosten voor onze huurders reduceren. Dit doen wij door:

- Het energielabel van 24 woningen in Millingen aan de Rijn (zonder huurverhoging) te verbeteren van label D naar label B. De uitvoering daarvan is begin 2013 gestart.
- Bij 7 andere projecten met of zonder huurverhoging te werken aan het energiezuiniger maken van woningen.
- In 2020 alle energielabels te hebben getransformeerd van label C naar label B.
- In KR8-verband bij te dragen aan een besparing van 20% op het gasverbruik in de bestaande woningvoorraad door gebruik te maken van isolatieglas en cv-ketels plus VR-ketels te vervangen door HR-ketels.

## Jaarverslag 2012

---

### 5 Huurbeleid

#### Veel kwaliteit voor weinig geld

Waardwonen biedt relatief veel woning voor weinig geld. In 2012 is de prijs-kwaliteitverhouding van ons bezit nog verder verbeterd. Ondanks dat loopt het aantal bewoners met een huurachterstand op. Een nog scherper incassobeleid moet ervoor zorgen dat huurders niet in ernstige, financiële problemen komen.

In 2012 heeft Waardwonen, volgens de wettelijke regels, de huur van alle (niet-geliberaliseerde) woningen verhoogd met 2,3% (inflatiepercentage over 2011). Voor de geliberaliseerde woningen gelden geen wettelijke maxima en hebben wij een huurverhoging van 2,3% plus 2,5% doorgevoerd. De gerealiseerde gemiddelde huur kwam op 1 juli 2012 uit op 63% van maximaal toegestaan (2011: 61,65% door doorvoering van het EPA-label in het WWS).

#### Markt is leidend

Sinds enkele jaren werkt Waardwonen met een streefhurenbeleid gebaseerd op de marktwaarde. Afhankelijk van de WOZ-waarde en de huurklasse/populariteit van de woning bepalen wij het gewenste streefhuurpercentage. De streefhuur, zonder aftopping, varieerde in 2012 tussen 75% en 95%. Dit is zonder aftopping. Voor woningen waarvan wij het ongewenst vinden dat ze boven de gewenste huurtoeslaggrens komen, wordt de huur afgetopt op de gewenste huurtoeslaggrens. Hiermee houden wij de woningen betaalbaar en bereikbaar voor de primaire doelgroep. Het gemiddelde streefhuurpercentage na aftopping bedroeg hiermee 75%. Als een woning vrijkomt, trekken wij de huur op naar de streefhuur. Dit heet huurharmonisatie. Zo benutten wij de marktruimte.

Door huurverhoging, huurharmonisatie, toevoeging van nieuwbouw en verkoop van woningen is de prijs-kwaliteitverhouding van ons bezit verbeterd. In 2012 bedroeg de gemiddelde kale huurprijs € 458,68 per woning.

#### Voldoende betaalbaar

Met ons streefhurenbeleid sluiten wij aan op de portefeuillestrategie en dragen wij zorg voor voldoende betaalbaar aanbod voor onze primaire en secundaire doelgroep.

In 2012 had Waardwonen voor haar primaire en secundaire doelgroepen in totaal 3.758 woningen beschikbaar (432 goedkoop, 3.051 betaalbaar en 275 middelduur). Omdat onze huidige betaalbare voorraad relatief te groot is, richten wij ons met ons streefhurenbeleid op een verschuiving van betaalbaar naar middelduur.

Woningbehoefteonderzoek heeft uitgewezen dat wij voor onze doelgroepen in 2020 nodig hebben:

- 1.825 woningen voor onze primaire doelgroep (met een huur tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens).
- 1.025 woningen voor onze secundaire doelgroep (met een huur tussen de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens).
- 350 woningen met een huur tot de liberalisatiegrens voor onze tertiaire doelgroep (ouderen die hun woning verkopen).
- Maximaal 90 woningen voor het dure segment.

Onze kernvoorraad (alles onder de liberalisatiegrens) blijft minimaal 2.900.

#### Speciaal voor starters

In ons huurbeleid hebben wij 273 woningen gelabeld als jongerenwoning. Dit zijn woningen met een huur van maximaal € 374,44 (prijsspeil 1 januari 2013) voor jongeren tot 23 jaar. Van deze woningen toppen wij de huur af op dit huurniveau. Daarnaast hebben wij 177 niet-afgetopte woningen met een huur onder € 374,44. In totaal bezitten wij 450 woningen waar jongeren tot 23 jaar betaalbaar kunnen wonen.

#### Huurcommissie

In 2012 heeft Waardwonen 1 bezwaarschrift tegen de huurverhoging ontvangen. Deze nieuwe huurder tekende bezwaar aan omdat zij, vanwege huurharmonisatie bij mutatie, binnen enkele maanden tweemaal een huurverhoging kreeg. Dit bezwaar is niet doorgestuurd naar de Huurcommissie. Uitleg van de situatie was afdoende. Verder hebben enkele huurders van geliberaliseerde woningen samen bezwaar gemaakt tegen de aangezegde extra huurverhoging. Woondiensten is nog in overleg met een van deze huurders.

In 2012 heeft Waardwonen geen bezwaren tegen de afrekening servicekosten ontvangen.

## Jaarverslag 2012

---

### Huurtoeslag

Huurders die in verhouding tot hun inkomen een hoge huur betalen, kunnen via de Belastingdienst huurtoeslag aanvragen. In 2011 deed Waardwonen nog aan huurmatiging en bracht de huurtoeslag van een aantal huurders in mindering op de huur. Per 1 januari 2012 is die mogelijkheid afgeschaft en ontvangen de betreffende huurders zelf de huurtoeslag van de Belastingdienst. Wij hebben daarom geen zicht meer op het aantal huurders dat van huurtoeslag gebruikmaakt.

Met vragen over de huurtoeslag kunnen huurders van Waardwonen terecht bij het Huurtoeslag Informatie Punt (HIP). Wij kunnen namens onze huurders contact hebben met de Belastingdienst en helpen met het invullen van gegevens.

### Scherper incassobeleid

Waardwonen heeft in 2012 haar incassobeleid herzien en aangepast aan de nieuwe wetgevingseisen. Zo krijgen huurders die de huur niet op tijd voldoen, direct een betalingsherinnering. Naast onze standaardaanmaningen leggen wij ook huisbezoeken af en agenderen de gemaakte afspraken om te zien of ze worden nagekomen. In 2012 planden wij 26 huisbezoeken, waarvan er 9 daadwerkelijk zijn afgelegd.

Met het aangescherpte beleid willen wij, voor zover dat in ons bereik ligt, voorkomen dat huurachterstanden oplopen en mensen in grote financiële problemen komen. Met een transparanter beleid en kortere incassotrajecten maken wij beter zichtbaar wat huurders te wachten staat. Wij monitoren goed wat de huurachterstanden zijn en gaan sneller dan voorheen het deurwaarderstraject in. Waardwonen heeft in 2012 in totaal 35 vorderingen uit handen gegeven aan een advocaat of deurwaarder voor een bedrag van € 39.300 (in 2011: 33 vorderingen voor € 33.000).

In 2012 maakten 3.059 huurders gebruik van automatische huurincasso. Dat is 80% van alle huurders van in totaal 3.803 woningen.

### Huurachterstand

Het aantal bewoners met huurschuld blijft stijgen. Per 31 december 2012 bedroeg de huurachterstand € 86.000 en is met 0,39% hoger dan de 0,34% (€ 70.000) per 31 december 2011. De gemiddelde achterstand over 2012 bedroeg 0,35% ofwel € 77.000 terwijl dat bedrag in 2011 nog € 79.000 was. Wij zien vooral in december (dure maand, veel uitgaven) de huurachterstand stijgen. In 2012 hebben wij € 45.000 als oninbaar moeten afboeken.

### Uitzettingen

Vanzelfsprekend doet Waardwonen haar uiterste best om uitzetting te voorkomen, vooral in situaties waar ook kinderen bij zijn betrokken. In 2012 zijn 17 aanzeggingen tot ontruiming gedaan.

13 huurders hebben alsnog de huur betaald of wij hebben een regeling met ze getroffen. Er zijn 4 woningen daadwerkelijk ontruimd; 2 vanwege huurachterstand en 2 vanwege een combinatie van huurachterstand en wietteelt.

### Huurderving

In 2012 bedroeg het totaalbedrag aan huurderving € 314.000. In 2012 heeft een analyse van de leegstand plaatsgevonden en voor een aantal complexen is de leeftijdseis bij toewijzing komen te vervallen.

<b>Mutatieleegstand inclusief leegstand door nieuwbouw (2012)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Percentage jaarhuur	0,60	0,28	0,24
Dagen mutatieleegstand	16.994	3.966	2.914
Aantal leegstaande woningen	346	213	218
Gemiddeld aantal dagen per leegstaande woning	53,78	18,6	13,4

## Jaarverslag 2012

---

Als de nieuwbouw niet wordt meegerekend is het percentage leegstand door mutatie 0,43 % in 2012. Het gaat dan om 239 woningen die 7.229 dagen hebben leeggestaan.

<b>Reden van leegstand 2012</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Aantal dagen</b>
Verkoop	93	14.621
Sloop/herstructurering	61	9.941
Mutatie declarabel	3	57
Mutatie	346	16.994
Totaal	503	41.613

## Jaarverslag 2012

---

### 6 Betrekken bewoners bij beleid

#### De stem van de huurders

Met de ondertekening van een convenant beklonken de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Bewonersraad *Lingewaard* hun besluit om samen te werken op het gebied van beleidsmatige zaken. Ook tekenden zij een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met ons. Daardoor is onze betrokkenheid bij elkaar nog intensiever én professioneler geworden.

Waardwonen kent twee actieve huurdersorganisaties: Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en de Bewonersraad *Lingewaard*. Zij vertegenwoordigen onze huurders in ons werkgebied en voeren regelmatig overleg met onze organisatie. In 2012 hebben wij 6 keer overlegd met de Bewonersraad *Lingewaard* en 4 keer met de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn. Ook hebben wij gezamenlijke overleggen gevoerd. De onderwerpen van 2012 waren:

- Jaarlijkse presentatie waarin naast een terugblik op 2011 en een vooruitblik op 2012, ook de onderwerpen nieuwe Huisvestingsverordening, financiën, onderhoud, verkoop en diverse projecten de revue passeerden.
- Huurbeleid.
- Samenwerkingsovereenkomst en de totstandkoming van Huurwaarde LingeRijn.

#### Huurwaarde LingeRijn

Op 23 oktober 2012 hebben de Bewonersraad *Lingewaard* en de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn een samenwerkingsconvenant getekend. Daarin staat dat zij samen optrekken om beleidszaken op te pakken. Deze nieuwe samenwerkingsvorm opereert onder de naam Huurwaarde LingeRijn.

Tegelijkertijd is er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarin de nieuwe samenwerking haar plek heeft gekregen. Deze vernieuwde samenwerkingsovereenkomst is samen met Waardwonen op 23 oktober 2012 eveneens getekend. In de samenwerkingsovereenkomst staat per onderwerp van beleid benoemd welke inbreng wij over en weer vragen. Welke beleidszaken bespreken wij gezamenlijk, welke zijn ter informatie, welke onderwerpen behoeven de instemming van de huurdersorganisaties en op welke beleidsonderwerpen ontvangt Waardwonen graag van de huurdersvertegenwoordigers een gekwalificeerd advies. Op lokaal niveau blijven beide organisaties zelfstandig opereren.

#### Bewonerscommissies/contactpersonen

Op complexniveau zijn verschillende bewonerscommissies/contactpersonen actief. Waardwonen heeft jaarlijks contact met deze commissies/contactpersonen. Tijdens deze contactmomenten bespreken wij samen actuele zaken en soms krijgen wij soms tips voor beleidswijzigingen. Vanzelfsprekend nemen wij die mee in onze overwegingen.

#### Woningbehoefteonderzoek

Waardwonen toetst elk nieuwbouwinitiatief aan het woningbehoefteonderzoek. Het is een continue graadmeter voor nieuwe en uitbreidingsplannen en dient ook als basis voor overleg met gemeenten en zorgpartijen.

#### Klanttevredenheidsonderzoek

Met de uitkomsten op de onderdelen woning, dienstverlening en woonomgeving van het klanttevredenheidsonderzoek uit 2011 zijn wij in 2012 voortvarend aan de slag gegaan. Wij hebben het volgende gedaan:

##### *Woning*

Waardwonen heeft haar totale woningbezit qua isolatieniveau in kaart gebracht en verwerkt in een concept-energiebeleidsplan. Wij zijn aan de slag gegaan met isolatie, beveiliging trappenhuisen (met sloten en intercoms) en het tegengaan van vervuiling. Aan de gehorigheid van de woning hebben wij vooralsnog niets gedaan. Wij pakken dit op als wij grootonderhoud uitvoeren en kijken dan wat de mogelijkheden zijn.

## Jaarverslag 2012

---

### *Dienstverlening*

Wij hebben gewerkt aan het verbeteren van de informatievoorziening over de afhandeling van klachten en overlastmeldingen, ontwikkelingen in de wijk en het aanbod van woningen:

- Wij hebben de klachtenprocedure tegen het licht gehouden en gekeken hoe wij deze klantvriendelijker kunnen maken. Wij passen onze huidige klachtenprocedure hierop in 2013 aan.
- De overlastprocedure is volledig aangepast met meer aandacht voor de huurder, terugkoppeling, regelmatige contacten, bewaking van het proces en een duidelijke omschrijving van acties. Wij onderscheiden nu burenoverlast en vervuiling/slechte bewoning, zodat intern duidelijker is welke stappen wij wanneer moeten ondernemen. Ook zijn specifiek de partijen benoemd die wij kunnen inschakelen om overlast en vervuiling op te lossen.
- Alle actuele ontwikkelingen in wijken, zoals herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten, zijn te vinden op onze website.
- Op [www.entree.nu](http://www.entree.nu) geven wij zo compleet en actueel mogelijk informatie over ons woningaanbod. Dit krijgt in 2013 vervolg.

In het klanttevredenheidsonderzoek van 2011 is gevraagd of huurders zich willen inzetten voor hun complex, buurt, wijk of woonomgeving. Hier heeft een aantal mensen enthousiast op gereageerd. Dat heeft geresulteerd in twee nieuwe leden voor de Bewonersraad *Lingewaard* in 2012.

### *Woonomgeving*

In 2012 hebben wij gewerkt aan het voorkomen van vervuiling in de wijk. De opzichter spreekt huurders direct aan op vervuiling van tuinen en achterpaden. Ook is de procedure tuinoverlast geactualiseerd en is een procedure achterpaden opgesteld.

### **Bewonersenquêtes**

Op het gebied van bewonersenquêtes hebben wij in 2012 geen nieuwe acties ondernomen. Wel is een aantal punten uit de enquête van 2011 weer onder de aandacht gebracht. Omdat wij geen enquêtes meer houden in het kader van het mutatieproces, hebben wij ons in 2012 gefocust op het monitoren van de afhandeling van reparatieverzoeken. Met positief resultaat: wij scoren hierop gemiddeld een 8,1.

### **ZAV-beleid**

Waardwonen geeft haar klanten de vrijheid zelf en naar eigen wens voorzieningen aan te brengen in de woning. Waardwonen vindt keuzevrijheid belangrijk omdat huurders zich thuis moeten voelen in hun eigen woning. Een goed ZAV-beleid leidt tot kwaliteitsverbetering van de woning en klanten kunnen de woning naar eigen smaak aanpassen/inrichten. Uiteraard wordt een aanvraag wel getoetst. Wij kijken naar de verhuurbaarheid, maar ook leefbaarheid en welzijn vormen belangrijke toetscomponenten. Zo mag de verandering het woongenot van de klant en omwonenden niet in gevaar brengen.

Uit het klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat onze klanten tevreden zijn over de keuzevrijheid die zij hebben. Onze afdeling Vastgoed & Ontwikkeling informeert en adviseert klanten als zij vragen hebben.

### **Mijn Waardwonen**

Waardwonen heeft in 2012 voorbereidingen getroffen voor het interactieve deel van haar website: Mijn Waardwonen. In de loop van 2013 zijn wij zover dat huurders op Mijn Waardwonen terecht kunnen om een storing te melden, een reparatieverzoek te doen en de opname bij huuropzegging zelf in te plannen.

### **Oproep bewoners**

In het Waardwonen Magazine van december 2011 stond een oproep waarin wij bewoners vroegen ideeën in te dienen om complexen, straten of wijken leefbaarder te maken. Hierop zijn helaas weinig reacties gekomen. Dit kan betekenen dat bewoners erg tevreden zijn over de kwaliteit van hun woning en/of woonomgeving zoals blijkt uit de verschillende enquêtes. Daarnaast is in het kader van ons 100-jarig jubileum de maatschappelijke hand uit de mouw georganiseerd. Huurders, complexcommissies en belanghouders zijn opgeroepen een activiteit voor deze dag aan te dragen om de leefbaarheid en het woonklimaat te verbeteren. Het was een geslaagde dag voor de leefbaarheid en tevens een mooie teambuildingsactiviteit voor onze medewerkers.

## Jaarverslag 2012

---

### **Bewonerscommunicatie**

Waardwonen communiceert frequent en intensief met haar bewoners. Wij doen dit op diverse manieren:

- Wij staan klanten telefonisch, aan de balie en in het veld zo goed mogelijk te woord.
- Wij sturen brieven over zaken die de huurder aangaan of die hij zou moeten weten.
- Wij zorgen voor een actuele website. In 2012 hebben wij een Facebookpagina aangemaakt voor de verhuur van de duurdere woningen in het project 't Stüpke in Millingen aan de Rijn.
- Wij 'communiceren' met onze bewoners via Waardwonen Magazine.

Waardwonen Magazine verscheen in 2012 als speciale jubileumuitgave in verband met ons jubileum. Hierin gaven wij een beeld van alle activiteiten die wij vanwege ons 100-jarig jubileum ondernamen. Ook zijn in dit feestelijke nummer interviews met belanghouders als de voorzitters van Bewonersraad *Lingewaard* en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn, de burgemeester van Millingen aan de Rijn en de directeur-bestuurder van Gasthuis St. Jan de Deo opgenomen.

Het jubileummagazine geeft een mooie impressie van alle activiteiten waarvan de meeste in diverse hoofdstukken van dit verslag benoemd worden.

### **Klachtenbeleid**

Waardwonen laat een onafhankelijke commissie beoordelen of wij klachten correct afhandelen. Wij zijn hiervoor aangesloten bij de Klachtencommissie woningcorporaties in Nijmegen. Waardwonen heeft in 2012 in totaal 3 klachten ontvangen. Hiervan zijn 2 klachten ongegrond verklaard en 1 klacht is gegrond verklaard en in 2012 opgelost. De klachten hadden betrekking op onderhoudszaken.



## Jaarverslag 2012

---

### 7 Leefbaarheid

#### Handen uit de mouwen voor leefbaarheid

Waardwonen ziet graag dat haar bewoners zich prettig voelen en zich kunnen ontwikkelen in hun woonomgeving. Daaraan dragen wij op verschillende manieren bij. Zo voeren wij in de gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn overleg over de kwaliteit van de fysieke woonomgeving. Maar ook met een actieve aanpak van overlastzaken, intensieve contacten met onze huurders en zorgpartijen houden wij ons werkgebied leefbaar.

#### Investeren in leefbaarheid

Waardwonen heeft een aantal leefbaarheidsactiviteiten ondernomen. Daaraan is in totaal € 28.000 besteed. Wij noemen een aantal voorbeelden:

- Opschonen zijpad Vicariestraat langs nummer 20 in Haalderen.
- Plaatsen anti-inbraakstrips De Halden in Haalderen.
- Plaatsen rails Ravelstraat in Millingen aan de Rijn, zodat in overleg met bewoners de entree verfraaid kan worden.
- Uitdelen cadeaubonnen en presentje voor de Markt in Bemmelen vanwege overlast die de bewoners hebben ervaren door de nieuwbouw.
- KROS-bijdrage 2012 voor speelvoorzieningen en een bijdrage voor het aanbrengen van een gehandicaptentoilet in Millingen aan de Rijn.
- Aanpassen verlichting Nieuwenburgh in Doornenburg.
- Sponsoring toebehoren AED Kloppend hart voor Lingewaard.
- Alle appartementencomplexen in het kader van ons sneeuwbeleid eenmalig voorzien van een sneeuwschep en zoutbak inclusief zoutvoorraad.

#### Leerwerkbedrijf 2Switch

Niet iedereen ontwikkelt zich even vanzelfsprekend. Soms hebben mensen behoefte aan meer begeleiding en scholing voordat zij de stap naar de arbeidsmarkt kunnen maken. Deze mensen kunnen een ontwikkeltraject volgen bij bijvoorbeeld leerwerkbedrijf 2Switch zodat ze uiteindelijk kunnen doorstromen naar een reguliere baan. Omdat wij daaraan graag meewerken, geven wij werkzaamheden uit handen aan 2Switch. In 2012 ging dat om:

- Verkoopklaar maken woning Prins Hendrikstraat 12 in Angeren.
- Afkoppelen 23 cv-ketels Van Kleefstraat in Huissen.
- Verwijderen behang Van Gelrestraat 41C, Grevenveld 15 en Van Kleefplein 8 in Huissen.
- Reinigen dakgoten Wijngaarden en Schoof/Zolder in Huissen.
- Herinrichten voortuin Goudreinet 2-28 (Ons Domein) in Huissen.
- Verwijderen traplift Wilhelminastraat 72 en Beatrixstraat 17 in Huissen.

#### Veel handen...

In het kader van het 100-jarig jubileum heeft Waardwonen op woensdag 30 mei 2012 de maatschappelijke hand uit de mouw gestoken. Huurders, complexcommissies en belanghouders is gevraagd een activiteit voor deze dag aan te dragen ter verbetering van de leefbaarheid in hun buurt, wijk of complex. Wij hebben de volgende zaken gerealiseerd c.q. aangepakt:

- Twaalf bankjes en picknicktafels geplaatst.
- Achterpaden opgeruimd.
- Geholpen bij de dagbesteding van dementerende ouderen.
- Complexen opgefleurd met bloembakken, deels samen met huurders.
- Geholpen bij een interne verhuizing van een van onze belanghouders.



## Jaarverslag 2012

---

### **Voorrang aan veiligheid**

Het gevoel van veiligheid is een belangrijke basis om prettig te wonen. De achterpadverlichting van onze woningen onderhouden wij door de verlichting consequent te controleren en lampen en armaturen tijdig te vervangen. Ook brengen wij op verzoek van bewoners en na toetsing van Waardwonen nieuwe achterpadverlichting aan. In 2012 is dat 1 keer gebeurd.

Uiteraard letten wij in overleg met de gemeente ook bij onze nieuwbouwcomplexen op een goede inrichting van de openbare ruimte.

### **Niet zonder overleg**

In de aanpak van leefbaarheidsproblemen staat Waardwonen niet alleen. Wij nemen deel aan diverse leefbaarheidsoverleggen in de regio en vinden een goed contact met sociale instanties erg belangrijk. In 2012 hebben onze woonconsulenten bijvoorbeeld deelgenomen aan vergaderingen van de wijkplatforms in Doornenburg en Haalderen. Bovendien hebben wij 4 maal aangesloten bij het hometeam in Huissen en 4 maal bij het hometeam in Bommel. Daarnaast is er 10 keer overleg geweest met het Lokaal Zorgnetwerk Lingewaard en zijn wij 8 keer aangeschoven bij het netwerkoeverleg in Millingen aan de Rijn.

De gemeente Lingewaard heeft in 2012 een start gemaakt om te inventariseren welke netwerken en overleggen er zijn en welke elkaar overlappen. Gebleken is dat de sessies over de MVV-gedachte (Maatschappelijk welzijn, Volkshuisvesting en Volksgezondheid) overlapt met de werkgroep Woonservicezone. Tijdens een gezamenlijk gesprek is besloten het pilotproject Woonservicezone te Doornenburg als proeftuin van de MVV-gedachte in te zetten. Het doel is het formeren van een wijkteam met medewerkers van de deelnemende organisaties.

### **Overlast aanpakken**

Hoewel wij overlast zoveel mogelijk proberen te voorkomen door alert en in een vroeg stadium te reageren op de signalen die wij krijgen, lukt voorkomen niet altijd. In 2012 kreeg Waardwonen 60 nieuwe overlastmeldingen. Daarvan zijn er 26 hetzelfde jaar nog afgesloten. De meldingen varieerden van slecht tuinonderhoud en geluidsoverlast tot onrechtmatige bewoning, hennepsteelt en burenrudies. In 2012 is in 3 woningen een hennepkwekerij ontmanteld. Vervolgens is een woning regulier opgezegd, de andere 2 woningen zijn gerechtelijk ontruimd. Verder hebben 2 huurders een laatste waarschuwing (gele kaart) gekregen vanwege hennepsteelt in hun tuin.

In 2012 zijn de dossiers van 58 overlastzaken, onder meer door inschakeling van buurtbemiddeling, afgesloten.

In de gemeente Millingen aan de Rijn is vanwege een complexe overlastzaak een kernteam opgericht waaraan naast Waardwonen ook gemeente, maatschappelijk werk en politie hebben deelgenomen. In 2012 is het kernteam 3 keer bij elkaar gekomen en daarnaast heeft bilateraal overleg tussen partijen plaatsgevonden. De gezamenlijke aanpak is door alle partijen als zinvol ervaren.

Huiselijk geweld kan de oorzaak zijn van een ander soort overlast. Huiselijk geweld en kindermishandeling zijn een maatschappelijk probleem. De overheid wil om deze reden een landelijke meldcode bij het vermoeden van huiselijk geweld en kindermishandeling verplichten. Deze wet wordt verplicht voor organisaties en zelfstandige beroepsbeoefenaren in onder andere de gezondheidszorg, onderwijs, kinderopvang, jeugdzorg, justitie, politie en maatschappelijke ondersteuning. Een woningbouwcorporatie valt hier niet onder. Maar met name frontofficemedewerkers van corporaties lopen de kans om met huiselijk geweld en kindermishandeling in aanraking te komen. Ze worden er vaak door omwonenden op attent gemaakt, omdat deze hiervan overlast ondervinden. Ook al vallen wij als woningcorporatie niet onder de verplichte meldcode van de overheid, Waardwonen heeft wel een maatschappelijke verantwoordelijkheid én een signalerende functie. Daarom hebben wij in 2012 het protocol huiselijk geweld in onze organisatie ingevoerd. Het protocol bestaat uit 4 stappen: interne melding, registratie, externe melding en terugkoppeling richting de melder.

### **Nog één kans**

Soms geeft Waardwonen huurders met een gerechtelijk vonnis tot gedwongen huisuitzetting de gelegenheid om, onder voorwaarden, hun woning te behouden. Dit noemden wij tweede-kansbeleid. Omdat niet voor alle medewerkers even duidelijk was hoe hiermee om te gaan, is in 2012 een beleidsbeschrijving Laatste Kans geformuleerd.

## Jaarverslag 2012

---

Dit beleid was in 2012 van toepassing op iemand uit Millingen aan de Rijn die door omstandigheden zijn koopwoning was kwijtgeraakt en geen woonruimte had. Met hem zijn wij een Laatste-Kanshuurovereenkomst aangegaan.

In 2012 zijn 3 Laatste-Kanshuurovereenkomsten beëindigd en omgezet naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en 1 Laatste-Kanshuurovereenkomst is met een jaar verlengd.

### **Woonfraude**

Wanneer er meldingen of verdenkingen van woonfraude zijn, onderzoekt Waardwonen vanzelfsprekend grondig wie er woont of hoort te wonen. In 2012 is één vermoeden van woonfraude onderzocht, maar wij hebben niet kunnen aantonen dat ook daadwerkelijk sprake was van woonfraude.

## Jaarverslag 2012

---

### 8 Wonen en zorg

#### Wonen zonder zorgen

Waardwonen hecht veel waarde aan de combinatie van wonen en zorg. Daarom bouwen wij als vanzelfsprekend levensloopbestendige woningen. Omdat wij graag op de hoogte blijven van wat er speelt en waaraan behoefte is, overleggen wij regelmatig met de zorgpartijen waarmee wij een relatie hebben. Zo kunnen wij onze visie uitwisselen en kijken wat wij voor elkaar kunnen betekenen.

In onze regio zijn veel zorgpartijen actief die ons van informatie over hun 'markt' kunnen voorzien. Zo kunnen wij vraag en aanbod op elkaar afstemmen en huurders met zorgvragen de juiste zorg bieden.

#### De kracht van samenwerking

Omdat wij niet alleen kunnen voorzien in de combinatie van wonen en zorg, zoekt Waardwonen de samenwerking. Onze partners zijn:

- Gemeente Lingewaard
- Gemeente Millingen aan de Rijn
- Zorgcentra Betuweland
- Gasthuis St. Jan de Deo
- Zorg- en welzijnsinstelling Driestroom
- Philadelphia
- J.P. van den Bent stichting
- RIBW Nijmegen & Rivierenland
- Pompestichting
- Stichting 't Binnenhues
- De Karmel

Op 31 december 2012 verhuurde Waardwonen 133 woningen/wooneenheden aan zorginstellingen. In 63 gevallen ging het om nieuwe verhuringen. Een huurovereenkomst met de Pompestichting is omgezet naar een overeenkomst met de bewoner. Daarnaast verhuren wij 100 aanleunwoningen aan zorginstanties.

In 2012 hebben de directeur-bestuurder en de manager Woondiensten bestuurlijk overleg gevoerd met de zorgpartijen die van Waardwonen woonruimte huren of willen huren. Tijdens deze gesprekken wisselen wij ideeën en visies uit, praten wij over ontwikkelingen en kijken wij of er op korte termijn extra samenwerking nodig is. Zo zijn begin 2012 12 appartementen opgeleverd voor de J.P. van den Bent stichting aan de Black Alicante in de wijk Bloemstraat te Huissen. Een mooi initiatief van maatschappelijke betekenis, zorg en welzijn midden in de wijk.

#### Woonzorgprojecten

In april 2012 is in nauwe samenwerking met Driestroom, Zorgcentra Betuweland en Bouwfonds Ontwikkeling het project woonzorgcentrum Loovelden in Huissen opgeleverd en feestelijk geopend. Waardwonen heeft op de eerste verdieping zestien huurappartementen gerealiseerd. Op de andere verdiepingen huren Zorgcentra Betuweland en Driestroom in totaal 47 zorgseenheden van ons. Alle appartementen en zorgseenheden zijn onderdeel van het woonzorgcomplex met medische voorzieningen.

Ook is voorjaar 2012 het project Bloemstraat in Huissen opgeleverd, waar wij op de begane grond en de eerste verdieping twintig appartementen voor 55-plussers hebben gerealiseerd. Op de tweede verdieping huurt de J.P. van den Bent stichting 12 appartementen.

#### Zorgnetwerken

Met regelmaat komen in ons werkgebied speciale zorgnetwerken samen. Het doel van het lokale zorgnetwerk is om op lokaal niveau casuïstieke multidisciplinaire zaken te bespreken en vervolgens af te spreken hoe wij de problemen van de cliënten gezamenlijk kunnen aanpakken. Deze afspraken leggen wij vast in een trajectplan. Uitvoering van het plan wordt vanuit het lokale zorgnetwerk gemonitord.

In 2012 heeft het Lokaal Zorgnetwerk OGGZ in de gemeente Lingewaard 10 keer overlegd. Nieuwe individuele casussen zijn ingebracht en bestaande casussen doorgenomen.

## Jaarverslag 2012

---

Daarnaast spraken wij 8 keer binnen het Netwerkoeverleg met de gemeente Millingen aan de Rijn. Ook in dat overleg zijn nieuwe individuele casussen aangedragen en is de status van bestaande casussen besproken.

### Bijzondere doelgroepen

#### *Ouderen*

Het is inmiddels oud nieuws dat de meeste ouderen het liefst zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Daarop spelen wij in met verschillende projecten voor ouderenhuisvesting en/of zorg:

- In maart 2012 zijn 16 appartementen voor 55-plussers in een zorgcomplex en 30 gelijkvloerse appartementen aan de Black Alicante in de wijk Bloemstraat in Huissen opgeleverd.
- In het centrum van Bemmelen vond in juni 2012 de oplevering plaats van 27 gelijkvloerse appartementen.
- In juli 2012 is 't Stüpke in Millingen aan de Rijn, bestaand uit 13 gelijkvloerse woningen en 1 woning over twee lagen, opgeleverd.
- Eind 2012 is gestart met de bouw van 12 appartementen aan de Prins Bernhardstraat in Angeren. Direct aansluitend is de verhuur gestart met een vooraankondiging in EntreeMagazine en op 15 januari 2013 zijn de woningen in de verhuur gebracht via de website van Entree. Naar verwachting leveren wij de appartementen in oktober 2013 op.

#### *Mensen met een beperking*

- De J.P. van den Bent stichting heeft in april 2012 12 appartementen in het plan Bloemstraat in Huissen gehuurd voor begeleid wonen. Daarnaast huurt de stichting sinds 2012 een appartement aan de Kleine Geer in Haalderen.
- Driestroom huurt van Waardwonen 23 eenheden en 2 appartementen in het project woonzorgcentrum Loovelden in Huissen en 1 appartement op de Hoefslag in Bemmelen. Driestroom opteert daarnaast voor woningen in herstructureringsgebied Van Kleefstraat e.o. in Huissen. Waardwonen onderzoekt of zij een vorm van beschermd wonen kan realiseren in een van de appartementenblokken. De samenwerking op de Schoollocatie fase 2 is helaas niet doorgegaan omdat Driestroom onvoldoende 'kandidaten' heeft in Millingen aan de Rijn. En het plan voor een woonvorm in het MFC in Huissen bleek niet rendabel te zijn.
- Zorgcentra Betuweland huurt 24 eenheden in het complex Loovelden in Huissen. Zij heeft in 2012 zorg aangeboden in dit project.
- Gasthuis St. Jan de Deo biedt geen extra verpleegzorg in de woningen die zij van Waardwonen huurt. Het Gasthuis wil bouwen op eigen terrein en daar zijn verpleegzorg uitbreiden. Er zijn gesprekken geweest tussen Waardwonen en het Gasthuis, maar deze hebben nog niet geleid tot concrete voorstellen. Oorzaak is dat de wachtlijst voor zorgwoningen flink is teruggelopen.

#### *Statushouders*

Waardwonen zet zich ieder jaar in beide gemeenten in voor het huisvesten van statushouders. De taakstelling voor de gemeente Lingewaard bedroeg in 2012 12 personen. Omdat uit 2011 nog 1 te huisvesten persoon resteerde, moesten wij in totaal 13 mensen huisvesten. Uiteindelijk hebben wij 6 personen in 3 woningen onderdak kunnen bieden. Daarmee hebben wij op 31 december 2012 een achterstand van 7 te huisvesten personen.

In de gemeente Millingen aan de Rijn was de taakstelling 2 personen. Hier hadden wij uit 2011 een achterstand van 2 personen. In 2012 hebben wij 6 personen in 4 woningen huisvesting kunnen bieden. Dat betekent dat wij eind 2012 een voorsprong van 2 personen konden registreren.

### Nieuwe Huisvestingsverordening

Aan de hand van input van de KR8-corporaties is de stadsregio Arnhem-Nijmegen aan de slag gegaan met een nieuwe Huisvestingsverordening. Deze is in de loop van 2012 opgesteld, vervolgens met corporaties en gemeenten besproken en uiteindelijk door de Stadsregioraad vastgesteld.

Per 1 januari 2013 is de nieuwe Huisvestingsverordening van kracht. De opvallendste wijzigingen zijn:

- Met ingang van 1 januari 2013 worden woningen niet meer alleen op basis van meettijd/registratietijd aangeboden, maar ook verloot. Iedere woningzoekende kan ongeacht de opgebouwde meettijd/registratietijd reageren en meeloten voor een huurwoning. Bij de loting maakt iedereen evenveel kans.

## Jaarverslag 2012

---

- In advertenties worden in principe geen eisen meer gesteld aan leeftijd en huishoudengrootte. In de omschrijving van de advertentie staat of de woning voor een specifieke doelgroep geschikt is. Woningen die levensloop- of rolstoelgeschikt zijn, gaan met voorrang naar passende woningzoekenden.
- Woningzoekenden die verhuizen, behouden de opgebouwde meettijd. Mensen die zijn verhuisd tussen 1 april 2007 en 31 december 2012 kunnen onder bepaalde voorwaarden gebruikmaken van de overgangsregeling en alsnog hun meettijd behouden. De meettijd heet door deze wijziging per 1 januari registratietijd.

### **Wmo**

In 2012 was het Wmo-convenant voor beide gemeenten nog actueel. Met de gemeente Lingewaard heeft eind 2012 overleg plaatsgevonden voor actualisatie van het convenant per 1 januari 2013.

Hieraan geven wij in 2013 een vervolg.

In 2012 heeft Waardwonen 1 op basis van de Wmo aangepaste woning toegewezen aan een mindervalide.

## Jaarverslag 2012

---

### 9 Financiën

#### Financieel gezond

Waardwonen is een financieel gezonde organisatie. Om dat ook voor de toekomst te garanderen, sturen wij scherp op onze kasstromen. Willen wij alle voorgenomen activiteiten kunnen uitvoeren, dan moeten wij over voldoende financiële middelen beschikken. De door de overheid aangekondigde maatregelen zoals de verhuurdersheffing, vormen een gevaar voor onze financiële gezondheid.

Het waarborgen van continuïteit is een van de belangrijkste pijlers van het financiële beleid van Waardwonen. Wij sturen op positieve operationele kasstromen voor een gezonde exploitatie van onze woningen op de lange termijn. Daarnaast sturen wij op zo laag mogelijke bedrijfslasten en een goed onderhoudsbeleid om de kasstromen gezond te houden. De mogelijkheid om uit de binnenkomende kasstromen de financierings-, onderhouds- en bedrijfslasten te betalen, bepaalt voor een belangrijk deel onze financiële continuïteit. Wij moeten financieel in balans zijn om leningen aan te kunnen trekken voor de financiering van nieuwbouwprojecten en voor herfinancieringen. Verder sturen wij op de ontwikkeling van ons vermogen op lange termijn. Wij zetten ons vermogen in voor uitvoering van de activiteiten die voortkomen uit de portefeuillestrategie voor de volkshuisvesting. Waardwonen moet ervoor zorgen gezond te blijven. Dat is een belangrijke randvoorwaarde voor ons bestaan. Ook het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) waakt over een gezonde financiële corporatiesector.

#### Jaarresultaat

De financiële positie van Waardwonen is gezond. Met een eigen vermogen, op basis van bedrijfswaarde, van € 138 miljoen en een resultaat van € 2,6 miljoen is het jaar 2012 negatief afgesloten.

De resultatenrekening van Waardwonen bevat naast kasstromen ook waardemutaties. In 2012 is in de jaarrekening een stelselwijziging toegepast. In de balans en resultatenrekening zijn wij overgegaan van waardering op basis historische kostprijs naar actuele waarde. Het sociale vastgoed waarden wij tegen bedrijfswaarde. Dat wil zeggen dat al onze toekomstige opbrengsten en uitgaven over de resterende looptijd van een bepaald complex worden contant gemaakt naar ultimo 2012. Deze waardering sluit aan op ons beleid, zoals dat in de portefeuillestrategie is bepaald. Wij verbeteren hiermee het inzicht in onze financiële situatie. Daarnaast sluit de bedrijfswaarde beter aan bij waarderingen op basis waarvan sectorinstituten ons beoordelen.

Het jaarresultaat van Waardwonen voegen wij toe aan het eigen vermogen dat wij inzetten voor doelstellingen zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie.

#### Ontwikkelingen 2012

In 2012 heeft Waardwonen haar beleid voortgezet om de sturing van onderhoudsuitgaven aan te scherpen en de bedrijfsprocessen te optimaliseren. Wij kijken goed naar benchmarks, maken gebruik van aanbestedingsvoordelen en blijven streven naar een evenwichtige financiering. Wij hebben intern normen voor onderhoudsuitgaven vastgesteld en budgetverantwoordelijkheid ingevoerd om de kosten verder te beheersen.

Waardwonen heeft in 2012 uit de binnenkomende kasstromen de financierings-, onderhouds- en bedrijfslasten kunnen betalen. Deze zijn voldoende om de uitgaande kasstromen te dekken.

Ontwikkelingen die in 2012 invloed hadden op onze financiële positie zijn:

- De realisatie van positieve aanbestedingsresultaten ten opzichte van de begroting.
- Tot en met 2011 kon Waardwonen gebruikmaken van de zogenaamde herbestedingsreserve, waardoor de vennootschapsbelasting laag was in de jaren tot en met 2011. Vanaf 2012 kan Waardwonen gebruikmaken van andere fiscale faciliteiten waardoor het bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting toeneemt.
- De gemeente Lingewaard heeft de onroerende-zaakbelasting aanzienlijk verhoogd in 2012: met ruim 56%. Dit betekent voor Waardwonen een extra last van € 235.000 per jaar.
- Woningverkoop; van de begrote 38 woningen hebben wij er 31 verkocht.

## Jaarverslag 2012

### 2013 en verder

Wij moeten over voldoende financiële middelen beschikken om de geplande uitgaven te kunnen doen. In het 1<sup>e</sup> kwartaal 2013 is het woonakkoord tot stand gekomen. Daarin wordt de corporatiesector een verhuurdersheffing opgelegd. In het woonakkoord is verder opgenomen dat de deze heffing door middel van extra (inkomensafhankelijke) huurverhogingen kan worden “terug verdiend”. De verhuurdersheffing bedraagt in 2013 € 220.000 en groeit in de komende jaren en bedraagt in 2017 € 3,2 miljoen. Ook moeten wij in 2013 € 850.000 bijdragen aan de Saneringsheffing (bijdrage aan het Calamiteitenfonds vanwege de verliezen van Vestia) van het CFV. Waardwonen ontkomt niet aan het doorvoeren van extra huurverhogingen zoals in het woonakkoord aangegeven. In 2013 zullen wij onze portefeuillestrategie herijken op basis van de uitgangspunten van de overheid.

Wij blijven scherp sturen op een goed evenwicht tussen inkomsten en uitgaven om ook in de toekomst onze taak richting bewoners goed te kunnen uitvoeren.

In de onderstaande grafiek wordt inzicht gegeven in de solvabiliteit naar aanleiding van het woonakkoord. Naast de genoemde verhuurdersheffing en saneringsheffing is rekening gehouden met de volgende extra (inkomensafhankelijke) huurverhogingen boven inflatie:

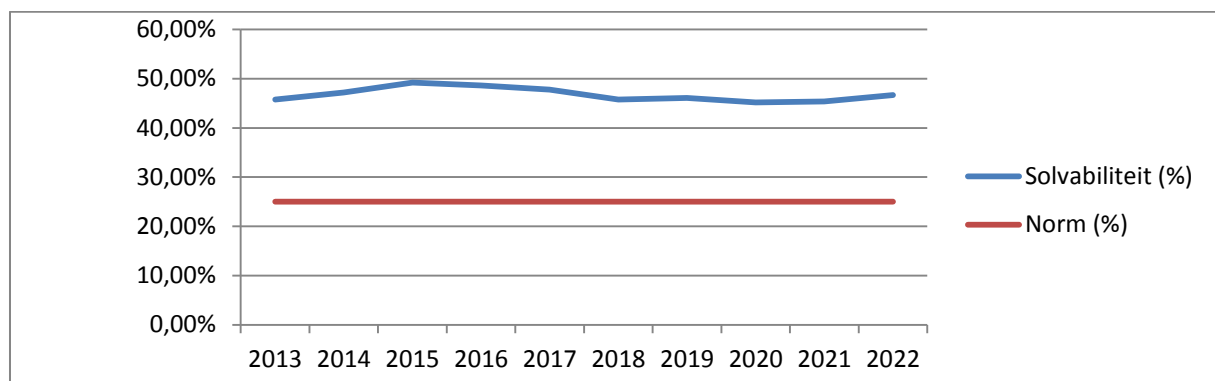
huishoudinkomens < € 33.614: +1,5%;

huishoudinkomens € 33.614 - € 43.000: +2,0%;

huishoudinkomens > € 43.000: +4,0%.

De hoogte van het solvabiliteitspercentage blijft de komende jaren boven de intern gehanteerde solvabiliteitseis van minimaal 25% op basis van bedrijfswaarde. De ontwikkeling van de heffingen en huurverhogingen in de berekeningen die ten grondslag liggen aan de grafiek zijn realistisch.

Waardwonen verwacht blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ten aanzien van liquiditeit inclusief 2% aflossingsfictie (zie Treasurybeleid) en de solvabiliteit, zodat daarmee de toegang behouden blijft tot de kapitaalmarkt.



### Treasurybeleid

Waardwonen wil met haar treasurybeleid de financiële posities beheersen die voortkomen uit de bedrijfsvoering. Vanuit de overheid en sectorinstituten zijn in 2012 diverse richtlijnen voorgeschreven waaraan Waardwonen voldoet. Deze richtlijnen hadden onder meer betrekking op het gebied van rentederivaten, basisrenteleningen, eigen middelenbeleid en het faciliteringsvolume 2014. In het aangaan van derivaten is Waardwonen altijd erg terughoudend geweest. Er is sprake van een cap, wat een risico-afdekking is voor hoge rentes. Waardwonen voldoet aan alle richtlijnen die zijn voorgeschreven.

In het eerste kwartaal van 2013 past Waardwonen haar treasurystatuut aan op de nieuwe richtlijnen.

Waardwonen wil altijd over voldoende liquide middelen beschikken om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Ook hier geldt dat wij streven naar een financiële structuur die sterk genoeg is om deze continuïteit te waarborgen. Belangrijkste doelstellingen zijn:

- Waarborgen van de toegang tot de vermogensmarkt.
- Beheersen van de financiële risico's.
- Realiseren van zo laag mogelijke kosten.
- Zekerstellen van voldoende liquiditeit.

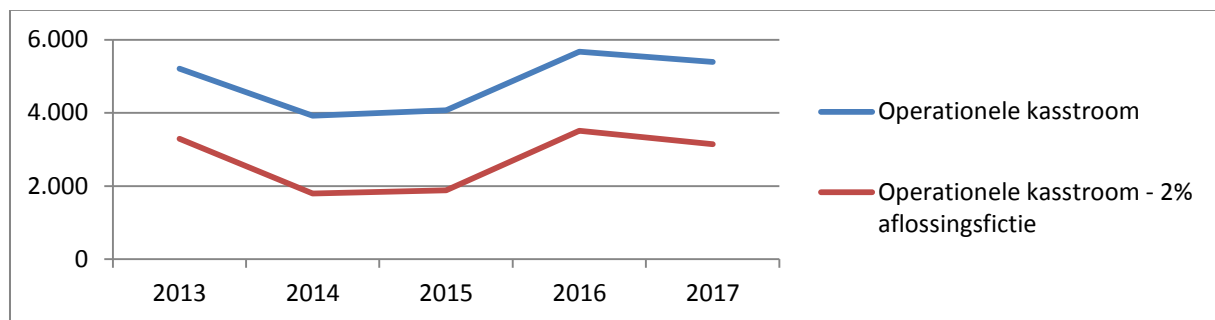


## Jaarverslag 2012

In 2012 heeft Waardwonen weinig nieuwe leningen afgesloten. Het gemiddelde rentepercentage bedroeg 3,9. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat borg voor 95% van onze totale leningenportefeuille. Voor de overige 5% hebben wij gemeentegarantie.

Om te kunnen investeren in nieuwbouwprojecten heeft Waardwonen financiering nodig. Met de zogenaamde WSW-borgstelling kunnen wij op een snelle en gemakkelijke manier leningen aantrekken met een laag rentetarief. Om deze borgstelling te verkrijgen moeten de operationele kasstromen inclusief rente in de komende jaren voldoende ruimte bieden om aan een fictieve aflossingsplicht te voldoen van 2% van de leningenportefeuille.

De ontwikkeling van de operationele kasstroom 2013 – 2017 wordt gepresenteerd in de volgende grafiek waarin de effecten van het woonakkoord zijn opgenomen



Waardwonen heeft de komende jaren positieve en in evenwicht zijnde kasstromen zodat wij aan deze WSW-eis kunnen voldoen.

### Kredietcrisis

Ook in 2012 was de invloed van de crisis financieel voelbaar voor Waardwonen. De afgelopen jaren was de inflatie laag en daarmee ook het huurverhogingspercentage (dat is gekoppeld aan de inflatie). Een ander effect van de crisis is dat de rentetarieven voor het aantrekken van leningen al enige tijd gunstig zijn, op de liquiditeitsopslag in het rentetarief van leningen na. Daarnaast was er sprake van gunstige aanbestedingen en inkoop. De voordelen van de lage rentestanden en gunstige aanbestedingen in de onderhoudssfeer werden echter tenietgedaan door een tegenvallende verkoopmarkt. De verkopen bleven achter bij de prognoses zoals opgenomen in onze portefeuillestrategie. Nog steeds laten kopers zich afschrikken door de aangescherpte financieringseisen, de onzekere economische tijden en de aangescherpte hypotheekrenteaf trek. Ondanks dat Waardwonen minder woningen heeft verkocht dan begroot, levert dit momenteel financieel geen problemen op.

### Vennootschapsbelasting

Per saldo is een bedrag van € 570.000 ten laste van het resultaat gebracht. De acute belastingafdracht is € 1,4 miljoen.

### Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Als maatschappelijk vastgoedondernemer neemt Waardwonen op beheerste wijze risico's met inachtneming van de doelstellingen. Wij hebben op basis van goede governance interne risicobeheersings- en controlesystemen ingericht voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Extra aandacht besteden wij aan de gevolgen van de financiële crisis. Onder meer op het gebied van vastgoedinvesteringen kunnen de risico's voor corporaties fors zijn. Waardwonen rapporteert over de beheersing van risico's aan de Raad van Commissarissen (RvC).

### Risico's en gevoeligheid

Waardwonen heeft een risicomanagementsysteem dat voortdurend in ontwikkeling is. De belangrijkste elementen van het systeem zijn:

- Beheersingsomgeving en beheersingsmaatregelen.
- Risico-inschatting en monitoring van investeringen in vastgoed en dienstbare activa.
- Risico-inschatting en monitoring van portefeuillemanagement (marktontwikkeling en financiële effecten).
- Een informatiesysteem voor goede verantwoording, sturing en efficiency.



**Beheersingsmaatregelen**

Om toenemende risico's te beheersen heeft Waardwonen een intern risicobeheersings- en controlesysteem. De belangrijkste componenten zijn:

- Functiescheiding voor kritische processen zoals betalingstransacties.
- Bevoegdheden en hieraan gekoppelde budgetverantwoordelijkheid.
- Integriteitscode voor toezicht, bestuur, management en medewerkers.

## Jaarverslag 2012

---

- AO/IC (het samenspel van administratieve organisatie en maatregelen van interne controle) voor de belangrijke en risicovolle processen.
- Een nieuw geautomatiseerd systeem voor de projectadministratie in 2012.
- Tweemaandsrapportages op basis van een managementdashboard.
- Trimesterrapportages met jaarprognose en analyse van de projectportefeuille die ook de RvC ontvangt.
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld.
- Cijfers die leidend zijn voor de financiële meerjarenprognose, zijn basis voor bedrijfswaarde en jaarbegroting en vormen een consistent geheel met de doorrekening van het strategisch vastgoedbeleid.
- Voorleggen van vastgoedinvesteringen aan de RvC in de vorm van een beslisdocument ter definitieve goedkeuring.
- Een treasuryjaarplan vastgesteld binnen het geldende treasurystatuut. Waardwonen maakt een jaarplan met renterisico's en streeft naar een evenwichtig rentepercentage.
- De kaderstellingen van het verbindingsstatuut en investeringsstatuut.
- Waardwonen heeft een ICT-tool aangeschaft en geïmplementeerd ter ondersteuning van de inkomenstoetsing bij toewijzing van een woning, waardoor de foutkans van een toewijzing van een woning aanzienlijk is verkleind.

Voor het realiseren van ondernemingsdoelstellingen bieden adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen nooit een absolute garantie. Wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving zijn niet volledig te voorkomen.

De houding en het gedrag van medewerkers zijn voor Waardwonen van primair belang en dienen als fundament voor het stelsel van interne beheersing. Wij hebben geformaliseerde beheersingskaders ontwikkeld om houding en gedrag te reguleren die de interne 'checks' en 'balances' in de organisatie verankeren.

In 2012 is in het kader van de interne beheersing budgetverantwoordelijkheid ingevoerd in deze beheersingskaders om ervoor te zorgen dat medewerkers kostenbewuster zijn en letten op kostenbeheersing. Ook de onderhoudscycli passen wij hierop aan.

### **Oordelen CFV/WSW**

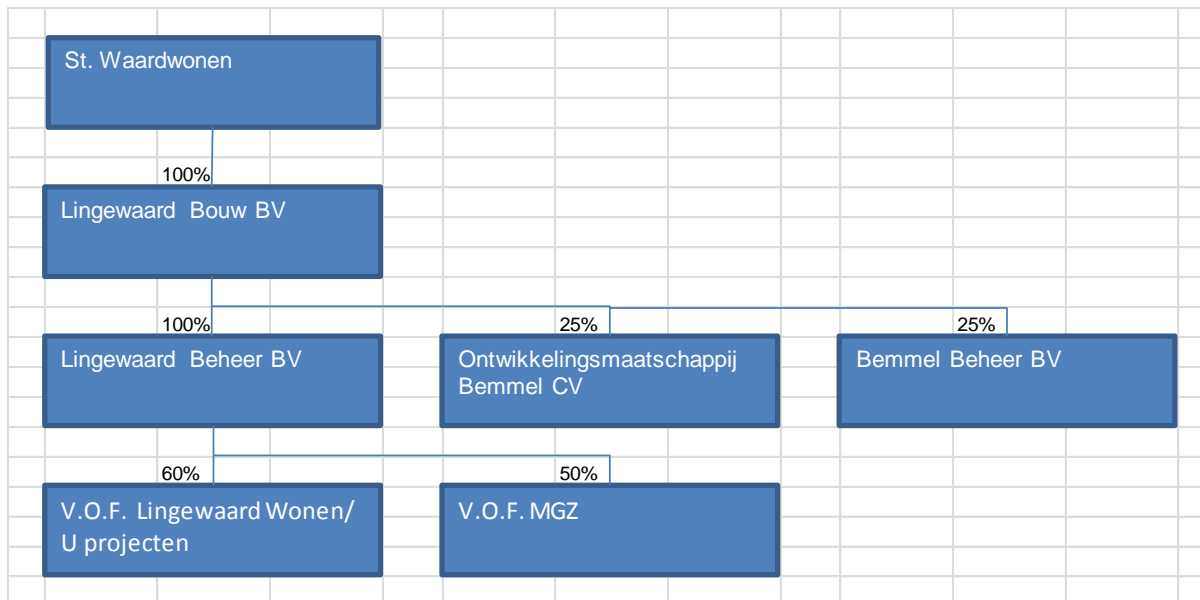
Jaarlijks beoordeelt het CFV de financiële positie van Waardwonen en brengt daarover advies uit aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het CFV heeft op grond van de ingediende prognoses 2012-2016 op de korte en middellange termijn een A1-oordeel verstrekt. Dat wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Waardwonen. Niet alleen geeft het WSW borgstellingen af bij het aangaan van leningen, het beoordeelt ook jaarlijks de financiële positie van Waardwonen. In 2012 heeft het WSW opnieuw een verklaring van kredietwaardigheid afgegeven.

## Jaarverslag 2012

### Verbindingen

Waardwonen werkt binnen de grenzen van het BBSH ook commercieel. Wij zijn om fiscale redenen en om risico's te spreiden een aantal verbindingen aangegaan. Onze verbindingenstructuur ziet er als volgt uit:



In 2012 is Waardwonen geen nieuwe verbindingen aangegaan.

*Lingewaard Bouw BV*: een volle dochter (100%) die zich voornamelijk richt op projectontwikkeling van koopwoningen. Waardwonen heeft zich tegenover het Woningborg BV en Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) onherroepelijk en onvoorwaardelijk borg gesteld. Dit om de betalingen van alles wat het GIW, Woningborg BV en SWK van Lingewaard Bouw BV te vorderen mochten hebben, zeker te stellen.

*Ontwikkelingsmaatschappij Bemmell CV*: Lingewaard Bouw BV neemt voor 25% deel in Ontwikkelingsmaatschappij Bemmell CV. De hoofdactiviteit van deze vennootschap is het grondbeheer van Vinex-locaties in Bemmell.

De samenwerkingspartners, alle met een aandeel van 25%, in deze vennootschap zijn:

- AM Wonen BV
- Plegt-Vos Projecten BV
- Weghorst Woningbouw BV

De intentie van Waardwonen was om deze CV in 2012 te ontbinden, maar dit is niet gelukt. Naar verwachting vindt de ontbinding in 2013 plaats.

*Bemmell Beheer BV*: Lingewaard Bouw BV neemt voor 25% deel in Bemmell Beheer BV. Dit is een beherende vennoot binnen Ontwikkelingsmaatschappij Bemmell CV. Binnen deze vennootschap vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats.

*Lingewaard Beheer BV*: Lingewaard Beheer BV is voor 100% dochter van Lingewaard Bouw BV. Het verricht beheer- en onderhoudsactiviteiten voor enkele maatschappelijke vastgoedobjecten en woningen.

Daarnaast is er een direct belang in VOF Lingewaard Wonen/U-Projecten. Deze onderneming is voor 60% eigendom van Lingewaard Beheer BV. Binnen de vennootschap is Waardwonen hoofdelijk aansprakelijk voor de aangegane (financiële) verplichtingen. Ook is er een direct belang in VOF MGZ. Deze onderneming is voor 50% eigendom van Lingewaard Beheer. Bij de activiteiten van deze deelnemingen zijn voornamelijk medewerkers van Waardwonen betrokken.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de verbindingen.

## Jaarverslag 2012

---

### **Verbindingenstatuut/investeringsstatuut**

In 2012 zijn, voortkomend uit de Governancecode, het verbindingenstatuut en het investeringsstatuut vastgesteld en goedgekeurd door de RvC. Het verbindingenstatuut regelt de kaders voor bestaande en eventueel nieuwe vennootschappen. Het investeringsstatuut geeft kaders voor de organisatie, het besluitvormingsproces, de risicobeheersing, de rapportages en vereiste rendementen op het gebied van nieuwbouw en herstructurering.

## Jaarverslag 2012

---

### 10 Governance structuur

#### **Integriteit als basis**

Waardwonen is zich ervan bewust dat goed governance nodig is voor een goed en evenwichtig bestuur van de organisatie. Daarom onderschrijft zij de Governancecode. Op transparante wijze leggen wij verantwoording af aan onze belanghouders over ons beleid. Integriteit vormt de basis van ons handelen.

Met het onderschrijven van de Governancecode legt Waardwonen efficiënt toezicht op het bestuur en een evenwichtige verdeling van invloed tussen bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) vast. Hiermee brengt zij de balans aan in enerzijds de bevoegdheid om te beslissen en uit te voeren en anderzijds de controle op het gebruik van die bevoegdheden. Met een transparant beleid en een transparante verantwoording aan de belanghouders bevorderen wij dat wij onze middelen gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn: het bouwen en beheren van goede en betaalbare woningen voor mensen die zelf niet of moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien.

#### **Governance in 2012**

De RvC is blij met de aandacht van Waardwonen voor haar huurders, gemeenten en overige belanghouders. Het jaar 2012 stond voor Waardwonen vanzelfsprekend niet alleen in het teken van het 100-jarig jubileum. Wij waren in het verslagjaar ook actief met het herijken en uitbreiden van de eigen gedragscode, integriteitscode Rollen en Regels en de statuten van Waardwonen. Een actiepunt dat voortkwam uit de fusie. De RvC heeft 2012 gebruikt om alle relevante documenten te herzien. Onze eigen Rollen en Regels waren op een aantal punten te weinig concreet en zijn daarom aangescherpt en verduidelijkt. Ook schreef de Governancecode voor om een investerings- en verbindingstatuut toe te voegen en dat hebben wij gedaan.

#### **Raad van Commissarissen**

De RvC van Waardwonen houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder. Naast toezichthouder is de raad ook werkgever van de directeur-bestuurder. Hoe voer je deze taken uit? Voor de RvC is de kern: "Het met hoofd, hart en buik stellen van de juiste vragen". De raad toetst het functioneren van de organisatie door het beoordelen van de functionaliteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen. Tot slot heeft de raad ook de rol van klankbord.

Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de raad het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), de door de RvC goedgekeurde missie, het jaarplan, de begroting en de met de belanghouders gemaakte afspraken.

#### *Werkwijze*

Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van 4 jaar. De maximale zittingstermijn van een RvC-lid is 8 jaar. Elke commissaris heeft een specifieke deskundigheid. In een in 2011 aangescherpte profielschets staan de kwaliteitsvereisten en competenties voor de individuele leden en de randvoorwaarden voor het functioneren van de RvC als geheel.

Om haar taak naar behoren te kunnen vervullen, moet de RvC een evenwichtige samenstelling hebben. Herbenoeming van een commissaris vindt plaats na zorgvuldige heroverweging. De leden van de RvC hebben in 2012 ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, objectief en kritisch kunnen handelen.

#### *Commissies*

- In 2011 is een auditcommissie gevormd die integraal alle onderwerpen behandelt die bij het toezicht op het financieel beheer en beleid van belang zijn. De commissie zelf, de raad en de directeur-bestuurder ervaren het werken met een auditcommissie als bijzonder positief. Er is in de auditcommissie gelegenheid om financiële stukken terdege voor te bereiden. De besluitvorming ligt vervolgens bij de RvC. Zo krijgt ook de klankbordfunctie van de raad extra invulling. Dit verbetert de kwaliteit van de besluitvorming.
- In 2012 heeft de remuneratiecommissie plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie heeft tijdens de jaarlijkse evaluatie van de RvC op 15 november 2012 verslag uitgebracht van haar werkzaamheden. De volledige raad heeft toen input gegeven voor de beoordeling van de directeur-bestuurder.

## Jaarverslag 2012

---

- In 2012 zijn 2 nieuwe RvC-leden benoemd. De werving van nieuwe RvC-leden is een taak van de selectiecommissie. Deze bestaat uit 2 RvC-leden en de directeur-bestuurder als adviseur.

In de verschillende commissies hebben verschillende commissarissen zitting. De commissies leveren een belangrijke bijdrage aan de voorbereiding van de besluitvorming en creëren extra betrokkenheid bij wat er gaande is binnen de corporatie.

### Actuele ontwikkelingen

In het kader van de plannen van het kabinet-Rutte II heeft de RvC over de uitwerking van het ondernemingsplan gesproken. Ondanks onzekerheden moet de organisatie wel haar koers voor de komende jaren bepalen. Tijdens de vergadering in maart 2013 ronden wij de kaders van het ondernemingsplan af. Zonodig wordt het plan later aangepast. De in het ondernemingsplan bepleite participatie van belanghouders is in 2012 al goed tot haar recht gekomen. Waardwonen heeft een belanghoudersbijeenkomst gehouden om input te vergaren voor het nieuwe ondernemingsplan. Zo weten wij als organisatie wat onze belanghouders van ons verwachten en vindt het plan draagkracht bij iedereen.

### Transparantie en integriteit

Waardwonen ziet transparantie en integriteit als basis voor haar handelen op alle niveaus in en buiten de organisatie. In 2012 werkte de RvC nog aan het in 2011 gestarte integriteitsdossier over vastgoedtransacties die in het verleden bij onze rechtsvoorgangers plaatsvonden. In goed overleg met de directeur-bestuurder worden alle noodzakelijke acties ondernomen om Waardwonen een integere organisatie te laten zijn en blijven.

De RvC bewaakt strikt of er sprake is van belangenverstremgeling of de schijn daartoe. In 2012 hebben zich geen transacties met tegenstrijdige belangen voorgedaan. De RvC vraagt, onder andere bij VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties), aandacht voor het onderwerp integriteit en roept op om misstanden hard aan te pakken.

De RvC heeft alle documenten en richtlijnen over integriteit gescreend en zonodig aangepast. De statuten en reglementen zijn te vinden op onze website. Hoewel een aantal corporaties de afgelopen jaren te maken had met misstanden, doet de organisatie er alles aan om de integriteit van Waardwonen en de sector te bevorderen. Alleen deze route zal het noodzakelijke herstel van vertrouwen in de sector mogelijk maken.

### *Meldpunt Integriteit Woningcorporaties*

In 2012 is geen gebruik gemaakt van de Klokkenluidersregeling van Waardwonen. Mocht er sprake zijn van transacties met een tegenstrijdig belang, dan maakt de RvC hiervan direct melding bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Het Meldpunt onderzoekt een mogelijke frauduleuze cultuur binnen een woningcorporatie en zelfverrijking door medewerkers, management en bestuurders.

### Risicobeheer

Waardwonen moet als ondernemende corporatie soms kansen benutten om haar doelen te bereiken. Hieraan zijn soms ook risico's verbonden. De RvC heeft er in 2012 op toegezien dat de door Waardwonen genomen risico's beheersbaar waren. Op het gebied van risicobeheer kent de organisatie een aantal verbeterpunten waaraan in 2012 aandacht is besteed:

- Vanwege de mogelijke kwetsbaarheid van de huidige ICT-afdeling start Waardwonen in 2013 met het opstellen van een plan van aanpak voor een ICT-beleidsplan. Door de geringe omvang van de afdeling hebben met name beheersing en kwetsbaarheid grote aandacht van het management.
- Voor registratiedoeleinden is een aantal spreadsheets in kaart gebracht. Er is een plan van aanpak gemaakt om een deel van de spreadsheets te vervangen. Dit kan door meer en beter gebruik te maken van SG Automatisering.
- Er is een contractenregistratiesysteem geïmplementeerd.
- Er zijn voorbereidingen getroffen voor de implementatie van de projectadministratie. Realisatie gebeurt in het eerste kwartaal van 2013.
- Tot slot heeft ook de implementatie van het investerings- en verbindingsstatuut een bijdrage geleverd aan verdere beheersing van de risico's.

## Jaarverslag 2012

---

### **Openbare financiële informatie**

De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële informatie ligt bij de directeur-bestuurder. De RvC heeft er in 2012 op toegezien dat de door de directeur-bestuurder openbaar gemaakte financiële informatie kwalitatief goed en volledig was. Hierbij laat de RvC zich informeren door de externe, onafhankelijke accountant.

### **Extern toezicht**

PricewaterhouseCoopers (PwC) is de door de RvC benoemde externe, onafhankelijke accountant van Waardwonen. Iedere 4 jaar besluit Waardwonen na een uitgebreide evaluatie welke accountant zij voor de komende periode aanstelt. De RvC beoordeelt daarnaast jaarlijks het functioneren van de externe accountant om zo "de vinger aan de pols te houden". Het functioneren van PwC is ook in 2012 beoordeeld met input van de directeur-bestuurder en de manager Financiële Bedrijfsvoering. De RvC is van mening dat Waardwonen met PwC over een deskundige partij beschikt. Daarom is besloten de samenwerking met een jaar te verlengen.

De accountant onderzoekt jaarlijks de jaarrekening, rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder en de RvC en geeft input voor besluitvorming binnen de organisatie. Samen met de belastingadviseurs stellen wij een fiscale meerjarenplanning op om zo optimaal gebruik te maken van fiscale faciliteiten en waar mogelijk de belastingdruk te verlagen.

In 2012 ging de aandacht opnieuw uit naar algehele projectbeheersing op administratief/financieel gebied.

## Jaarverslag 2012

---

### 11 Verslag Raad van Commissarissen

#### **Samenwerken, samenwonen en samenleven**

De Raad van Commissarissen (RvC) doet er alles aan om een eerlijke, integere en transparante bedrijfsvoering te garanderen. Waardwonen geeft volgens de RvC op prima wijze invulling aan haar opgave tot samenwerken, samenwonen en samenleven. Zij beschikt over een stevige basis om belangrijke uitdagingen aan te kunnen.

De RvC kwalificeert Waardwonen als een integere organisatie. Binnen de raad heeft iedereen de ruimte om twijfel over vermeend niet integer of onafhankelijk handelen aan de orde te stellen. Als toezichthoudend orgaan doet de RvC er alles aan om een eerlijke, integere en transparante bedrijfsvoering te handhaven.

#### **Van buiten naar binnen**

De RvC is ronduit positief over de manier waarop Waardwonen in 2012 heeft gehandeld. Was de organisatie 4 jaar geleden nog echt intern georiënteerd, de afgelopen jaren is de blik naar buiten gericht. Waardwonen zoekt vanuit alle niveaus binnen de organisatie bewust overleg met belanghouders. Zij haalt de buitenwereld naar binnen zodat zij haar handelen kan baseren op de behoeften van haar doelgroep. Zo voldoet zij aan haar maatschappelijke opdracht en doelstellingen. Een mooi voorbeeld van hoe Waardwonen inhoud geeft aan samenwerken, samenwonen en samenleven, is de manier waarop de organisatie invulling heeft gegeven aan haar 100-jarig jubileum.

Binnen de organisatie hebben de volgende onderwerpen in 2012 extra aandacht gekregen:

- Bedrijfsoptimalisatie
- EU-richtlijnen
- Nieuwe Huisvestingsverordening
- Regeerakkoord
- 100-jarig jubileum
- Ondernemingsplan

In 2012 is het nieuwe ondernemingsplan zorgvuldig uitgewerkt. Niet alleen de betrokkenheid van belanghouders, maar ook die van de organisatie was groot tijdens de uitwerking. Begin 2013 vindt de vaststelling van het nieuwe ondernemingsplan plaats. Het geschetste proces van totstandkoming maakt het ondernemingsplan tot een breed gedragen plan voor de komende jaren. Het is echter ook een plan waarmee Waardwonen zich snel kan aanpassen aan veranderende omstandigheden. De huidige ontwikkelingen in de sector vragen hier ook om.

#### **Actuele ontwikkelingen**

De RvC is positief over de extra aandacht van het kabinet-Rutte II om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Er moet wat gebeuren! Ook steunt de RvC een goede analyse van het functioneren van de sector in al zijn geledingen, dus zeker ook op het gebied van intern en extern toezicht. De nieuwe Woningwet geeft al veel impulsen voor verbetering.

Waar de RvC zich niet in kan vinden zijn de plannen voor de verhuurdersheffingen en de uitwerking van de WNT-staffel (Wet Normering Topinkomens). De verhuurdersheffing onttrekt de komende jaren miljarden euro's aan de sector. Middelen die juist nu nodig zijn om te kunnen investeren in de woningmarkt. Over de beloningsafspraken zoals die nu gelden in de sector is de RvC kritisch. Daarom is de raad ook niet tegen aanpassing. De raad vindt de WNT-staffel zoals nu voorgesteld, waarbij de beloning van de directeur-bestuurder afhankelijk is van alleen het aantal woningen, veel te rigoreus. Naar haar overtuiging komt hiermee de continuïteit van een kwalitatief goed bestuur, ook binnen Waardwonen, in het geding.

#### **Samenstelling**

De selectiecommissie heeft in 2012 de voordracht afgerond van twee nieuwe leden. Dit heeft per 1 april 2012 geleid tot de benoeming van de heer A.E.M. Sommerdijk. Daarnaast heeft in november 2012 de benoeming plaatsgevonden van de heer P.P.M. Nouwen. Hij maakt vanaf 1 januari 2013 deel uit van de RvC. Sinds september 2012 heeft de heer Nouwen al als aspirant-lid kunnen deelnemen aan alle bijeenkomsten van de RvC.



## Jaarverslag 2012

---

De heer M. Hamstra was per 1 januari 2013 aftredend en niet herkiesbaar in verband met de bereikte maximale zittingsduur van 8 jaar. De raad heeft dan ook eind 2012 afscheid van hem genomen. Er is veel waardering uitgesproken voor de manier waarop de heer Hamstra invulling heeft gegeven aan zijn taken als lid van de RvC. De heer A.E.M. Sommerdijk is vanaf 1 april 2012 lid van de auditcommissie om te anticiperen op het vertrek van de heer M. Hamstra. De heer P.L.Th.M. Strikkeling is sinds 1 januari 2012 waarnemend voorzitter.

De leden van de raad waren in 2012:

*De heer C.A.J.M. van Bergen, voorzitter*

Leeftijd: 53 jaar  
Beroep: manager Operations Collectief Pensioen bij Nationale Nederlanden  
Nevenfuncties: geen  
Benoemd sinds: 1 oktober 1999  
Aftredend: 31 december 2013  
Niet herbenoembaar  
Commissie: remuneratie, selectie nieuwe RvC-leden  
Expertise: financieel, management en organisatie  
Vergoeding: € 9.663

*De heer M. Hamstra, lid*

Leeftijd: 42 jaar  
Beroep: senior relatiemanager ING  
Nevenfuncties: penningmeester evenementencommissie Stichting TOP  
Benoemd sinds: 1 januari 2005  
Aftredend: 31 december 2012  
Niet herbenoembaar  
Commissie: audit  
Expertise: financieel, management en organisatie  
Vergoeding: € 7.120

*De heer J.W. Bedeaux, op voordracht van Bewonersraad Lingewaard*

Leeftijd: 48 jaar  
Beroep: voorzitter Raad van Bestuur bij Avenier  
Nevenfuncties: bestuurslid bij Stichting Postacademisch Onderwijs Oost-Nederland  
Benoemd sinds: 21 januari 2008  
Zittingsperiode: 31 december 2012  
Herbenoembaar  
Commissie: remuneratie, statuten en Governancecode  
Expertise: bestuurlijk  
Vergoeding: € 7.120

*Mevrouw B.M.F. Schouten-Willemsen, lid*

Leeftijd: 41 jaar  
Beroep: strategisch adviseur grote stedelijke projecten van de gemeente Nijmegen  
Nevenfuncties: geen  
Benoemd sinds: 1 januari 2008  
Zittingsperiode: 31 december 2015  
Niet herbenoembaar  
Commissie: statuten en Governancecode  
Expertise: juridisch en vastgoed  
Vergoeding: € 7.120

## Jaarverslag 2012

---

*De heer P.L.Th.M. Strikkeling, waarnemend voorzitter, lid op voordracht van Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn*

Leeftijd: 50 jaar  
Beroep: manager Kwaliteit bij Maldenburch, centrum voor Welzijn, Wonen en Zorg  
Nevenfuncties: voorzitter Stichting Exploitatie Tennisaccomodatie Millingen aan de Rijn  
Benoemd sinds: 1 januari 2008  
Aftredend: 31 december 2015  
Niet herbenoembaar  
Commissie: selectie nieuwe RvC-leden  
Expertise: welzijn, wonen en zorg  
Vergoeding: € 7.120

*De heer A.W.M.H. Wolsing, lid*

Leeftijd: 48 jaar  
Beroep: relatiebeheerder bij Tjakkes Riethorst accountants en belastingadviseurs  
Nevenfuncties: geen  
Benoemd sinds: 1 november 2005  
Zittingsperiode: 31 december 2013  
Niet herbenoembaar  
Commissie: audit  
Expertise: financiën en controle  
Vergoeding: € 7.120

*De heer A.E.M. Sommerdijk, lid*

Leeftijd: 56 jaar  
Beroep: geen  
Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht IJsselgroep, lid hoofdbestuur van de Nederlandse Orde van Administratie- en Belastingdeskundigen (NOAB)  
Benoemd sinds: 1 april 2012  
Zittingsperiode: 1 april 2016  
Herbenoembaar  
Commissie: audit  
Expertise: financiën en control, bedrijfsvoering  
Vergoeding: € 5.370

De verstrekte vergoedingen aan de leden van de RvC passen binnen de Honoreringscode Commissarissen.

Vanaf 1 januari 2013 valt de zittingsduur van alle RvC-leden binnen de termijn van acht jaar die de Governancecode stelt, uitgezonderd de termijn van de heer Van Bergen. Voor hem wordt gebruikgemaakt van de overgangsregeling van de Governancecode. Jaarlijks bespreekt de raad de wenselijkheid om nog van deze overgangsregeling gebruik te maken.

### **Werkzaamheden**

In 2011 is Waardwonen gevisiteerd. Deze visitatie heeft waardevolle informatie opgeleverd over de positie van Waardwonen. Het rapport is gepubliceerd op de website van Waardwonen. Feitelijk werkt Waardwonen aan een evenwichtige verbetering op alle vijf de deelgebieden van visitatie: eigen doelen en ambities (herijking ondernemingsplan), opgaven (hernieuwde prestatieafspraken met gemeenten), belanghouders (input voor herijking ondernemingsplan), vermogen en efficiency (aanscherping budgettering) en Governance (actualisatie statuten en reglementen). De RvC gelooft in een dergelijke evenwichtige en gestage groei van Waardwonen. Hierdoor ontstaan steeds nieuwe mogelijkheden voor verbetering.

## Jaarverslag 2012

---

In 2012 is de RvC 7 keer regulier bijeengekomen en 2 keer zonder de directeur-bestuurder. De RvC heeft een vergadermodus gevonden, waarbij hij in het voorjaar informeel en zonder directeur-bestuurder samenkomt. Ook de jaarlijkse evaluatie vindt plaats zonder de directeur-bestuurder. Daarin beoordeelt de raad het eigen functioneren en dat van de directeur-bestuurder. In 2012 heeft ook overleg met de OR, het managementteam en de huurdersorganisaties plaatsgevonden.

In 2012 heeft de raad gesproken over:

- Begroting
- Meerjarenbegroting
- Trimesterrapportages
- Accountantsverslag
- Jaarverslag
- Jaarrekening
- Uitwerking nieuw ondernemingsplan
- Herijking en uitbreiding van statuten
- Herijking en uitbreiding van reglementen
- Investeringsstatuut
- Verbindingenstatuut
- Volledige implementatie auditcommissie
- Integriteitsdossier
- In beeld brengen van de consequenties van het regeringsbeleid en ontwikkelingen in de sector om hierop tijdig te kunnen anticiperen.

### **Goedkeuring strategische doelstellingen**

In de financiële meerjarenprognose zijn de operationele en financiële doelstellingen van Waardwonen vastgelegd. De RvC heeft deze in 2012, via besluitvorming over de begroting in samenhang met de geldende portefeuillestrategie, goedgekeurd. Het behalen van maatschappelijk rendement onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit is doelstelling van beleid.

### **Vergaren van kennis**

Om tot een gefundeerd oordeel te komen over het functioneren van Waardwonen, beschikt de RvC periodiek en op jaarlijkse basis over verschillende rapportages. De RvC-leden delen en bespreken relevante publicaties en volgen maatschappelijke ontwikkelingen. Ook namen zij in 2012 deel aan VTW-regiobijeenkomsten, VTW-workshops, PwC-bijeenkomsten en de themadag. In 2012 stond deze dag in het teken van de nieuwe Huisvestingsverordening en het ondernemingsplan. De raad weet dat het vervullen van goed intern toezicht een complexe taak is en stelt dan ook alles in het werk om zijn taak zo goed mogelijk te vervullen.

### **Interne risicobeheersing en controle**

Voor het managen van de strategische, financiële en operationele risico's en het beperken van de invloed van incidenten werkt Waardwonen met een risicobeheersings- en controlesysteem. De raad ontvangt hierover rapportages van de directeur-bestuurder en laat zich op grond van de interim- en jaarrekeningcontroles eveneens informeren door de externe accountant. De risico's die Waardwonen neemt, bevonden zich in 2012 binnen aanvaardbare grenzen. De gevolgen van calamiteiten in de sector en van het regeringsbeleid vragen extra alertheid van Waardwonen.

### **Transacties met tegenstrijdige belangen**

In 2012 hebben geen transacties met tegenstrijdige belangen plaatsgevonden.

### **In contact met belanghouders**

Zowel het managementteam als de directeur-bestuurder zoeken de dialoog met verschillende belanghouders. De organisatie heeft gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties in de omgeving van het werkgebied van Waardwonen en diverse wijkplatforms actief benaderd en om input gevraagd voor onder meer het ondernemingsplan. Zo creëert Waardwonen een breed maatschappelijk draagvlak voor nieuwe plannen.

## Jaarverslag 2012

---

Waardwonen is steeds op zoek naar nieuwe samenwerkingsmogelijkheden om haar doelstellingen samen met andere partijen te realiseren. Daarnaast gaat vooral ook veel aandacht uit naar de samenwerking met de beide huurdersorganisaties. Na goed overleg hebben beide organisaties besloten een samenwerkingsverband aan te gaan. Hiermee heeft Waardwonen een belangrijk orgaan beschikbaar gekregen voor overleg over relevante beleidsvoornemens. Twee leden van de raad (die op voordracht van de huurders zijn benoemd) waren in 2012 aanwezig bij het overleg van de huurdersorganisaties. Tot slot hecht Waardwonen aan een goede samenwerking met Woonstichting Gendt. Wij beide zijn immers werkzaam binnen de gemeente Lingewaard.

### Zelfevaluatie

De RvC heeft in 2012 een zelfevaluatie gehouden. Een zorgvuldige naleving van de op dit gebied geldende *best practice*-bepalingen bevordert de kwaliteit van de Governance en signaleert mogelijke tekortkomingen in een vroegtijdig stadium.

De raad is van mening dat zij goed in staat is haar taken uit te oefenen en heeft die naar behoren vervuld. De kracht van de raad zit in het functioneren als team. Vanuit deze positie is het voor de RvC zaak om scherp en kritisch te blijven. Tot slot is tijdens de evaluatie besloten om op korte termijn tot een plan van aanpak te komen voor de werving van 2 nieuwe leden voor de RvC. Dit in verband met het vertrek van 2 leden per 1 januari 2014 onder wie de huidige voorzitter.

### Beoordeling directeur-bestuurder

De RvC is van mening dat directeur-bestuurder de heer S.Holwerda op prima wijze leiding en sturing geeft aan Waardwonen.

Een belangrijk onderdeel van het remuneratierapport is de hoogte en samenstelling van de beloning van de directeur-bestuurder. De RvC volgt voor zijn beloning de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties. In 2012 zijn buiten de standaardregelingen geen aanvullende toezeggingen gedaan over pensioenvoorziening of afvloeiingsregeling. In 2012 bedroegen de periodiek betaalde beloningen aan de directeur-bestuurder € 145.769 (2011: € 139.711). De kosten van pensioenopbouw waren € 31.065 (2011: € 29.786).

### Klaar voor de toekomst

Waardwonen heeft een prima basis om de belangrijke uitdagingen voor de komende jaren aan te gaan. Er is afgelopen de jaren goed geanticipeerd op het verder ontwikkelen van de organisatie, waarmee ook een hogere graad van efficiency is bereikt. Hierdoor bestaat voor Waardwonen geen directe noodzaak haar ambities vanwege de kabinetsplannen bij te stellen. Op termijn kunnen consequenties zeker niet worden uitgesloten, omdat de regering via de verhuurdersheffing de rekening voor een erg groot gedeelte bij de verhuurder en huurder legt.

De RvC zal dan ook onverminderd toezien op onder andere het bewaken van een gezonde financiële basis voor de toekomst. De RvC kijkt kritisch naar de ontwikkeling van Waardwonen en is tegelijkertijd trots op wat Waardwonen heeft bereikt en waar zij staat.

### Verklaring Raad van Commissarissen

De directeur-bestuurder heeft op 22 mei 2013 de jaarrekening vastgesteld. PricewaterhouseCoopers heeft deze in opdracht van de Raad van Commissarissen onderzocht en goedgekeurd. De onafhankelijke accountantsverklaring is in de jaarrekening opgenomen.

De Raad van Commissarissen verklaart dat Waardwonen haar middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting heeft aangewend, waarbij de bepalingen van het BBSH in acht zijn genomen.

Namens de Raad van Commissarissen  
C.A.J.M. van Bergen  
Voorzitter

## Jaarverslag 2012

---

### 12 Verklaring besteding van middelen

De directeur-bestuurder van Waardwonen verklaart hiermee het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2012 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de onafhankelijke accountant. Tevens verklaart hij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2012 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Huissen, 26 juni 2013

S. Holwerda  
Directeur-bestuurder