



stichting woningcorporatie plicht getrouw

# Jaarverslag 2012





# INHOUD

## Algemene beschouwing

### Jaarverslag

Hoofdstuk 1	<b>Volkshuisvestingsverslag</b>	
	1.1 Verhuren en verkopen van woningen	1
	1.2 Nieuwbouw en kwaliteit van onze woningen	5
	1.3 Onze bijdrage aan leefbaarheid	9
	1.4 Samenwerking met onze partners	11
	1.5 Wonen en zorg	13
	1.6 Financieel beleid en beheer	15
Hoofdstuk 2	<b>Bestuurlijke Organisatie</b>	
	2.1 Governance	25
	2.2 Bestuur	27
	2.3 Raad van Toezicht	31

### Jaarrekening

Hoofdstuk 3	<b>Jaarrekening</b>	
	3.1 Balans	37
	3.2 Winst- en verliesrekening	39
	3.3 Kasstroomoverzicht	41
	3.4 Algemeen en waarderingsgrondslagen	43
	3.5 Bedrijfswaarde	49
	3.6 Toelichting op de balans	53
	3.7 Winst en verlies fiscaal	57
	3.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening	59
	3.9 Kengetallen	61

### Overige gegevens

Hoofdstuk 4	<b>Overige gegevens</b>	
	Gevolgen kabinetsbeleid	65
	Goedkeuring en vaststelling jaarstukken	67
	Controleverklaring Deloitte	69



## ALGEMENE BESCHOUWING

Plicht Getrouw heeft een goed jaar achter de rug. We hebben onze begrotingsdoelen gehaald. Daarbij hebben we betrouwbare partners die ons versterken in onze volkshuisvestingsdoelen. Kortom, we zijn tevreden over het afgelopen jaar. U kunt de resultaten zelf beoordelen in dit jaarverslag.

Nadat we in 2011, zonder woningen aan de voorraad te onttrekken, erin zijn geslaagd een investering van ruim 17 miljoen euro te doen in 101 appartementen, maakten we in 2012 financieel pas op de plaats. De komende jaren hebben we geen investeringen in nieuwbouw en woningverbetering gepland staan. Maar in de wetenschap dat ons bezit er netjes en goed onderhouden bij staat, maken we ons hierover geen zorgen.

Wel een punt van zorg zijn de verhuurdersheffingen en de saneringsheffingen die op ons afkomen. Onze kasstromen blijven weliswaar positief, maar wij vinden het principieel onjuist dat er geld bestemd voor de volkshuisvesting in Bennekom naar Den Haag verdwijnt. De verhuurdersheffing is in 2013 23.000 euro en loopt op tot ongeveer 951.000 euro in 2017. Zo slokt de verhuurdersheffing in 2014 ruim 12% van de huuropbrengsten op. Zo wordt onze investeringsruimte zeer beperkt.

Wij verkopen geen woningen, tenzij we daartoe verplicht worden. De woningmarkt in Bennekom omvat meer dan 70% koopwoningen; een groter koopaanbod kan de markt niet aan en onze doelgroep is niet meer te huisvesten. Bovendien zijn de woningen ons eigendom en niet van het Rijk. Wij vinden dat het Rijk geen beslissingsbevoegdheid heeft over onze woningen. Hoewel wij verkoop van ons bezit ontmoedigen, genereert dit waarschijnlijk opbrengst die wij dan ook willen investeren ter wille van de volkshuisvesting. Wij zien in Bennekom voorlopig echter geen investeringsmogelijkheden. Wij verwachten met het huidige rijksbeleid bovendien een beheercorporatie te worden en geen bouwcorporatie.

Volgens de ministeriële regeling moest in 2012 ten minste 90% van alle woningen met een netto huur van 652,51 euro of lager toegewezen worden aan woningzoekenden die een gezamenlijk belastbaar jaarinkomen van 33.614 euro hebben. Wij hebben er voor gekozen in 2011 en 2012 geen inkomenseisen te stellen. Wij zijn er immers voor mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonruimte kunnen voorzien en daar horen wat ons betreft in Bennekom de middeninkomens bij. In 2012 waren alle vrijgekomen huurwoningen bereikbaar voor deze inkomensgroep. Goedkope koopwoningen zijn immers niet beschikbaar. Plicht Getrouw is ten aanzien van (voorgenomen) wet- en regelgeving 'bewust kritisch'. Onze keuzes bergen op termijn onmiskenbaar risico's in zich. Wij volgen de regelgeving dan ook op de voet. In 2013 wordt ons toewijzingsbeleid nader overwogen.

Bennekom, 7 mei 2013

B. Tans  
voorzitter



# 1. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG





## 1.1 VERHUREN EN VERKOPEN VAN WONINGEN

Ook in 2012 was onze missie mensen die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien te ondersteunen, daar hoort ook de inkomensgroep 34.229 - 43.000 euro toe.

### Wat deden we in 2012?

#### Woningvoorraad

Van het totale woningbezit van 812 woningen, behoren 579 woningen tot de categorie laagbouw, 224 woningen tot de categorie middelhoogbouw (woongebouwen met niet meer dan vier etages) en 6 woningen die behoren tot de categorie overig (etagewoningen en kamers). Van de woningvoorraad in Bennekom zijn 106 woningen specifiek bestemd voor senioren (55-plussers).

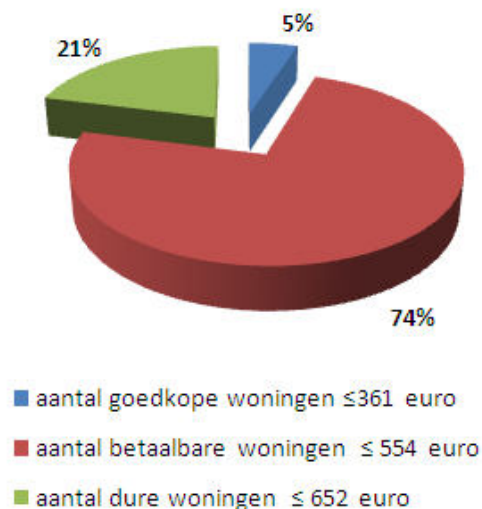
Afgelopen jaar zijn er geen woningen aangekocht of verkocht. Het beleid is dat er geen woningen uit het bestaande bezit worden verkocht. De belangrijkste reden hiervoor is de aanhoudend grote vraag naar betaalbare huurwoningen. De afgelopen jaren is er voor miljoenen in ons bezit geïnvesteerd en zodoende is de boekwaarde af te stoten woningen te hoog. Bovendien wordt de verkoopopbrengst afgeroomd door de vennootschapsbelasting als de opbrengst niet op korte termijn wordt geherinvesteerd. Ons bezit staat er uitstekend bij, zodat er niet in grote onderhoudsingenrepen hoeft te worden geïnvesteerd. Wij zien op korte termijn geen investeringsmogelijkheden in Bennekom. Investeren in Ede of de Food Valley behoort niet tot de voornemens. Niet voor niets zijn we een Bennekomse corporatie.

#### Nieuwbouw

In het verslagjaar werden geen woning opgeleverd of nieuwbouwplannen ontwikkeld.

#### Betaalbare voorraad

Om de kerntaak goed te kunnen uitvoeren, moeten er voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in leefbare buurten beschikbaar zijn. We hanteren de bereikbaarheidsgrens van 561 euro (aftoppingsgrens huurtoeslag), als basis voor de betaalbare voorraad. Van onze woningen behoort ruim 74% tot de betaalbare voorraad. Aan de doelstelling dat tenminste 50% van het gehele woningbezit betaalbaar moet zijn werd in het verslagjaar ruim voldaan.



Figuur 1: Percentage huurwoningen in betaalbare voorraad per 31 december 2011. Bron: Corporatie in perspectief 2012.

### Vrijgekomen huurwoningen

Met 49 vrijgekomen woningen lag het aanbod in het verslagjaar hoger dan vorig jaar. Het aantal vrijgekomen woningen ten opzichte van het totale woningbezit, de zogenaamde mutatiegraad, was 6,1.

Ruim 57% van dit woningaanbod viel in de categorie betaalbaar en was bereikbaar voor de doelgroep van beleid, terwijl 100% onder de zogenoemde liberalisatiegrens viel. We hebben 39 vrijgekomen woningen (84% van het totaal aantal vrijgekomen woningen) geadverteerd.

Van de tien resterende woningen zijn er negen op basis van voordracht vanuit de stichting Eleos en Opella verhuurd en 1 woning is aangewend voor de huisvesting van een gezin in het kader van de taakstelling huisvesting statushouders. Tien van de vrijgekomen woningen waren specifiek bestemd voor 55-plussers.

### Vraag naar huurwoningen

Per 1 juli 2012 hebben we de optiewoningen afgeschaft, de nadelen van aanbodmodel komen in deze manier van woonruimte verdelen te nadrukkelijk naar voren.

Aan het eind van het verslagjaar stonden 26.888 woningzoekenden ingeschreven bij Huiswaarts.nu. Van hen zijn 54% doorstromers en 46% starters. Ruim 80% behoort tot inkomensgroep < 34.229 euro. Het aandeel ingeschreven woningzoekenden met als woonplaats Bennekom bedroeg 1.082.

Het aantal reacties dat gemiddeld op een advertentie wordt ontvangen is ten opzichte van het vorige verslagjaar gedaald, maar blijft met 109 onverminderd hoog in vergelijking met de historische verslagjaren waar - om te kunnen reageren - wel een economische en/of maatschappelijke binding aan Bennekom was vereist.

### Woonruimteverdeling

In 2012 werd 61% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan starters en 39% aan doorstromers. Volgens de ministeriële regeling moet ten minste 90% van alle woningen met een netto huur van 652,51 euro of lager toegewezen worden aan woningzoekenden die een gezamenlijk belastbaar jaarinkomen van 33.614 euro hebben. In 2012 waren alle vrijgekomen woningen bereikbaar voor de deze inkomensgroep. Van alle woningzoekenden behoort 81% tot deze doelgroep. Aangezien er geen toelatingseisen worden gesteld kunnen ook huishoudens met een hoger inkomen in aanmerking komen voor genoemde woningen. Als gevolg daarvan is 74,5 % van alle verhuringen binnen de kaders van de EU-regeling weer verhuurd.

### Toegewezen woningtypen en woonduur

In 2012 was de gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers ruim 10 jaar en voor de starters ruim 6,5 jaar. De inschrijfduur die nodig was om in aanmerking te komen voor de laagbouwoningen bedroeg ruim 11 jaar en voor de middelhoogbouw 4,5 jaar. Om in aanmerking te komen voor een seniorenwoning was in het verslagjaar ruim 8,5 jaar inschrijfduur nodig.

### Bijzondere doelgroepen

Tot de bijzondere doelgroepen worden onder andere mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap gerekend. Deze groep heeft onze bijzondere aandacht. Inmiddels hebben we respectievelijk vier - deels onzelfstandige - appartementen en twee woningen voor begeleid wonen verhuurd aan de Stichting Philadelphia en twee woningen aan de Stichting 'Eleos', Gereformeerd Landelijke Instelling voor Beschermd Woonvormen. Voor vier andere woningen heeft de stichting 'Eleos' het recht van voordracht van kandidaten, zoals Stichting Philadelphia recht op het voordragen van kandidaten heeft voor vier woningen. Daarnaast heeft de stichting Opella het voordrachtrecht van 65 van de 101 appartementen in woongebouw Cornélie. De door Opella voor te dragen kandidaten beschikken vrijwel allen over een zogenoemde CIZ-indicatie.

**Wat doen we in 2013?**

Wij monitoren de woningtoewijzing en bezien hoe de toewijzing aan de inkomensgroepen zich ontwikkeld.

Wij verkopen geen woningen.

Er zijn voor ons geen bouwmogelijkheden in Bennekom, we leveren geen woningen op.



## **1.2 NIEUWBOUW EN KWALITEIT VAN ONZE WONINGEN**

De markt voor nieuwbouw is in Bennekom zeer beperkt. Ontegengesteld is het zo dat meer nieuwe woningen de enige oplossing zijn om de wachtlijsten te verminderen en de druk op de woningmarkt te verkleinen. In de prestatieafspraken 2010-2014 met de gemeente Ede, woningcorporatie Woonstede en de Huurdersbond Ede e.o. zijn geen afspraken gemaakt over woningbouw in Bennekom. De gemeente heeft de provinciale zoekzones niet overgenomen, zodat er geen nieuwbouw in Bennekom gepland staat. Bovendien is onze financiële spankracht zeer beperkt, temeer daar we geen woningen willen verkopen. Bovendien wordt onze investeringscapaciteit in de toekomst nog meer beperkt door rijksbeleid. Onze nadruk zal de komende jaren op beheer liggen.

In eerste instantie gaat het ons bij de kwaliteit van het woningbezit om het op een goede wijze in stand houden van de woningvoorraad. Om de volkshuisvesting te waarborgen moeten de woningen technisch in goede staat zijn. Technisch goede woningen zijn een pijler van een gezonde bedrijfsvoering.

In de tweede plaats gaat het om continue kwaliteitsverhoging (bijvoorbeeld levensloopbestendig maken) zodat onze woningen in de markt blijven. Modernisering worden afgewogen tegen financiële mogelijkheden.

### **Wat deden we in 2011?**

#### **Nieuwbouw**

In 2012 is geen nieuwbouw opgeleverd en zijn er ook geen projecten ontwikkeld.

#### **Grondaankopen**

Wij hebben in 2012, maar ook in de jaren hiervoor, geen speculatieve grondaankopen gedaan om in een bepaald gebied een positie te verwerven met het oogmerk daar woningen te kunnen bouwen, terwijl er geen zekerheid is dat er op de grond een woonbestemming ligt. Als we grond aankopen dan is het alleen als we daadwerkelijk van plan zijn er binnen vijf jaar woningen te bouwen. Ook kopen we niet meer grond aan dan nodig is voor de eigen woningbouw, met de bedoeling de grond in de vorm van kavels door te verkopen.

#### **Verbetering, renovatie en onderhoud**

In het verslagjaar werd door bestuursleden en technische commissie overleg gevoerd met medewerkers van Woonstede Vastgoedservice en Vastgoedprojecten. Ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden was er vrijwel dagelijks contact, met name daar waar het toewijzing en onderhoud van woningen betrof.

#### **Groot onderhoud**

In 2012 werd geen grootonderhoud uitgevoerd. Volgens het masterplan voor het grootonderhoud en/of renovatie zijn de afgelopen decennia 255 woningen aangepakt. Daarmee zijn deze woningen weer minimaal 25 jaar goed exploiteerbaar. Grootonderhoud was derhalve niet aan de orde en is ook de komende jaren niet noodzakelijk.

## Planmatig onderhoud

In 2012 is onder regie van onze beheerder het volgende planmatig onderhoud uitgevoerd:

	<b>Activiteiten planmatig onderhoud</b>	<b>aantal woningen</b>
Commandeursweg, Hoogakker en Spinakker	Schilderwerk werzalith, boeilijst bergingen en garagedeuren	106
Bereklaauw en Vogelwikke	Schilderwerk en houtrotreparaties	43
Schapenoordseweg	Schilderwerk werzalith bekleding voor- en zijgevels	13
Acacialaan, Schoolstraat en Weerkruislaan	Keukenvervanging	22
Diverse woningen Gebouw Cornelia	Vervanging CV-ketels Aanbrengen antislipmatten	14

## Reparatie- en mutatieonderhoud

Het bestuur besloot enige jaren geleden om de uitvoering van het reparatie- en mutatieonderhoud, het planmatig bouwkundig onderhoud en het grootonderhoud te laten verrichten door één aannemer. Met Grootheest Bouwbedrijf uit Bennekom werd een overeenkomst afgesloten. Op 7 maart 2012 werd deze overeenkomst positief geëvalueerd. Grootheest werkt met een zogenoemde Specificatie Inschrijvingssom en de beprijzing vindt plaats via deze lijst. Een steekproef naar de klantentevredenheid gaf een goed beeld. Plicht Getrouw is van mening dat door de verantwoordelijkheid bij één aannemer te leggen, de uitvoerenden niet hun verantwoordelijkheid doorschuiven. Van Grootheest is voor zijn werkaflevering goed bevonden en blijft voor komend jaar onze uitvoerder.

De uitgaven voor bouwkundige reparaties en mutatieonderhoud bedroegen ruim 166.000 euro. Zoals de afgelopen jaren gebruikelijk, hoefden wij bij een ruime meerderheid van de vertrekkende huurders nagenoeg geen schade in rekening te brengen.

Woonstede VastgoedService is verantwoordelijk voor het toezicht op de uitvoering van het dagelijks onderhoud aan de woningen en overige ruimten van Plicht Getrouw.

Het gaat daarbij onder meer om de volgende zaken:

- reparatieonderhoud aan woningen en overige ruimten;
- mutatieonderhoud;
- klachtenonderhoud;
- aangebrachte voorzieningen met huurverhoging;
- ZAV- en WMO-aanvragen en toezicht op de uitvoering.

## Onderhoudsabonnement

Het onderhoudsabonnement biedt de bewoner de mogelijkheid om een groot deel van het onderhoud, dat volgens de huurovereenkomst voor rekening van de huurder komt, tegen een maandelijks vergoeding bij ons onder te brengen. De vergoeding is in het verslagjaar gelijk gebleven. De meerderheid van onze bewoners heeft een onderhoudsabonnement afgesloten. In 2012 bedroegen de directe uitgaven 20.000 euro.

## Huurderszelfwerkzaamheid

In 2012 werden 37 aanvragen verwerkt voor zelf aan te brengen voorzieningen. Tevens zijn er 7 aanvragen binnengekomen voor woningaanpassingen tegen huurverhoging of contante betaling.

Soort	Begroting 2012	Werkelijk t/m dec 2012
Planmatig bouwkundig onderhoud	135.564	130.701
Dagelijks en periodiek onderhoud	380.575	248.770
- reparatieonderhoud		96.346
- mutatieonderhoud		70.033
- schade		2.983
- preventief onderhoud		65.187
- overig onderhoud		14.221
Onderhoudsabonnement	31.565	20.211
Keukens	161.269	14.281
Badkamers	-	25.542
Installaties	-	17.480
Totaal	708.973	456.986

De werkelijke kosten van planmatig onderhoud zijn lager dan in de begroting 2012, omdat het vervangen van de keukens gedeeltelijk pas in 2013 zal plaatsvinden. Bovendien zijn ook de kosten van het planmatig onderhoud (schilderwerk) lager dan waarmee in de begroting rekening gehouden werd. Daarnaast zijn ook de kosten van dagelijks onderhoud lager dan begroot doordat in de begroting voor het gehele bezit is uitgegaan van een norm van 834 euro per woning. Begin 2011 zijn op het totale woningbezit echter 100 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het is dus aannemelijk, dat de onderhoudskosten voor deze woningen lager zijn dan de norm.

## Duurzaamheid

Onze woningen hebben gemiddeld energielabel C. De nieuwe woningen in het Baron van Wassenaerpark zijn voorzien van warmtekoppeling, een duurzame vorm van energieopwekking.

## Wat doen we in 2013?

We bouwen geen nieuwe woningen in 2013 en groot onderhoud is niet nodig.

De uitvoering van het reparatie-, mutatie- en planmatig bouwkundig onderhoud wordt ook in 2013 door aannemer Grootheest verricht. De overeenkomst over 2012 met Grootheest Bouwbedrijf uit Bennekom wordt in de loop van 2013 geëvalueerd.

In het kader van planmatig onderhoud worden 200 woningen aan de Korenlaan, Laarweg, Meidoornlaan, Esdoornlaan, Berkenlaan, Platanenweg, Dorpsstraat en Veenderweg aangepakt. Het gaat hierbij om schilderwerk en houtwerkreparaties.

Twaalf verouderde combiketels worden vervangen door veilige en milieuvriendelijke gesloten systemen. Bij 54 woningen wordt de mechanische ventilatie vervangen.





### 1.3 ONZE BIJDRAGE AAN LEEFBAARHEID

Omdat de leefomgeving voor een groot deel het woongenot van onze klanten bepaalt en bijdraagt aan de waarde van ons woningbezit, zetten wij ons in voor leefbaarheid. Als we technische voorzieningen kunnen treffen die de leefbaarheid bevorderen dan doen we dat.

#### **Wat deden we in 2012?**

In 2012 is ruim 16.000 euro toegerekend aan het verbeteren van de leefbaarheid in en rond onze woningen.

##### Wijkwerk

Via onze beheerder Woonstede nemen wij deel aan Wijkwerk. Onze inzet voor de leefbaarheid is beperkt, omdat er ook een beperkte opgave voor ons ligt. In het Wijkwerk Activiteitenplan 2012 voor Bennekom zijn in het geheel geen activiteiten voor ons opgenomen. In 2012 hebben wij 500 euro bijgedragen aan de realisatie van een muziektent, die ligt ingeklemd tussen twee wijken waar onze woningen staan.

##### Schoonmaak- en tuinonderhoud

Niet alleen een goede woning is bepalend om prettig te wonen, maar ook een aantrekkelijke woonomgeving en een goed schoonmaakbeleid. Wij besteden daarom veel aandacht aan het schoonhouden van de gebouwen en het tuinonderhoud.

##### Sociaal beheer

Onze beheerder neemt niet alle meldingen met betrekking tot burenoverlast zelf in behandeling. Een deel van de klagers wijzen wij op de mogelijkheid om gebruik te maken van buurtbemiddeling. Samen met Welstede en de gemeente Ede is een project buurtbemiddeling opgezet. In een vroeg stadium worden burenruzies onder leiding van een vrijwillige bemiddelaar opgelost. Burenruzies kosten onze beheerder veel tijd, terwijl het feitelijke probleem vaak doorsuddert.

Via onze beheerder hebben wij een overeenkomst voor zorgbemiddeling met Regionaal Instituut Beschermd Wonen (RIBW). Gezamenlijk proberen wij met een snelle interventie een oplossing te vinden voor huurders met psychische problemen. Via onze beheerder nemen we deel aan het Sociaal Vangnet Overleg (SVO). Afgelopen jaar zijn geen casussen aangemeld voor Plicht Getrouw.

##### Huurachterstand en woonfraude

We bestrijden woonfraude en voorkomen huurachterstanden. Waar betalingsproblemen dreigen, informeren wij klanten zo snel mogelijk. Naast aanmaningen en ingebrekestellingen versturen we, als drukmiddel om tot een oplossing te komen, ook aankondigingen van zelfstandige ontruiming. Daarna pas volgt eventueel een aankondiging van gedwongen ontruiming. Bovendien hebben we een samenwerkingscontract met de gemeente Ede getekend over vrijwillige schuldhulpverlening. Wij beoordelen onze werkwijze als effectief en preventief, streng en rechtvaardig. We zitten er bovenop en betalingsregelingen treffen we zonder rente in rekening te brengen.

De totale achterstand aan het einde van het verslagjaar bedroeg 0,18 % van de bruto jaarhuur (totaal 8.857 euro). Dat is veel lager dan in 2011. Bijna een kwart van dit bedrag is toe te rekenen aan een huurder. Verder hebben er 13 huurders een achterstand van een maand voor ruim 6.800 euro. We hanteren huisuitzettingen als uiterste middel, nadat andere middelen geen oplossing meer kunnen bieden. Ontruiming vinden plaats vanwege huurachterstanden, overlast of een combinatie van beide. Huurders die ontruimd zijn op huurachterstand kunnen in beginsel via het aanbodmodel weer reageren op een woning indien de huurschuld en overige kosten betaald zijn. Indien nodig worden aanvullende voorwaarden als budgetbeheer gesteld. In 2012 zijn er twee aanzeggingen geweest voor een ontruiming; een daarvan is ook daadwerkelijk ontruimd.

In 2012 hebben we, net als onze beheerder, het Convenant Woonfraude met de gemeente Ede getekend. In Bennekom is er in 2012 geen woonfraude geconstateerd. We hebben geen ontruiming op overlast gehad.

### **Wat doen we in 2013?**

- Tweemaal per jaar vindt in Bennekom het overleg plaats tussen de wijkbeheerder, de gebiedsagenten van de politie Gelderland-Midden, leden van de huurdersorganisatie Plicht Getrouw Bennekom, de woonconsulent van Woonstede, twee bestuursleden van Plicht Getrouw en de leden van de technische commissie van Plicht Getrouw;
- woonregels handhaven en woonfraude beperken;
- deelname wijkwerk en SVO;
- zorgbemiddeling RIBW;
- behandeling en/of verwijzing sociale klachten.

## 1.4 SAMENWERKING MET ONZE PARTNERS

Wij hebben structureel overleg met onze belangrijkste belanghouders: de gemeente Ede en onze huurdersorganisatie.

### Wat deden we in 2012?

#### Gemeente

We hebben prestatieafspraken met de gemeente Ede. We overleggen structureel op ambtelijk en bestuurlijk niveau met de gemeente Ede. In 2012 werden, conform de jaaragenda, de reguliere onderwerpen als woonruimteverdeling, prestatieafspraken en nieuwbouwprogrammering besproken.

#### Huurdersorganisatie

De bewonersparticipatie is gewaarborgd in de artikelen 15 t/m 18 van de statuten en door de samenwerkingsovereenkomst met Huurdersorganisatie Bennekom. Er is een reglement waarin het overleg met huurders is geregeld. We ondersteunen de huurdersorganisatie financieel en hebben structureel overleg.

In het verslagjaar werd eenmaal een vergadering belegd met de huurdersorganisatie (3 april 2012). Tijdens deze vergadering werd informatie uitgewisseld over onderwerpen die door het bestuur en de huurdersorganisatie in de door hen gehouden vergaderingen werden behandeld.

De Huurdersorganisatie Bennekom bracht advies uit over het ZAV-beleid en stemde, na kleine wijzigingen, in met de nieuwe algemene huurvoorwaarden. Ook werd gesproken over het geschikt maken van woningen voor senioren, het onderhoudsbeleid en het jaarplan 2012.

De huurdersorganisatie ontving in tegenstelling tot 2011 in 2012 geen financiële ondersteuning.

Wij hebben geen direct overleg met de Huurdersbond Ede e.o. Wel zijn zij, net als wij, ondertekenaar van de prestatieafspraken met de gemeente Ede.

#### Overlegbijeenkomsten met bewoners

In het verslagjaar is er geen afzonderlijk overleg met de bewoners gevoerd. De geringe huurverhoging zonder differentiatie was de motivatie om geen algemene informatieavond te organiseren. Ook was de belangstelling voor dergelijke bijeenkomsten in voorgaande jaren nihil.

#### Huurdersspreekuur

In het verslagjaar werd, evenals in voorgaande jaren, zesmaal een spreekuur voor huurders en andere belangstellenden gehouden. Op iedere eerste maandag van de oneven maanden (voor zover dat werkdagen waren) werd een avondspreekuur gehouden. Waar dit mogelijk was, heeft het bestuur dit spreekuur laten samenvallen met de geplande vergaderingen van de technische commissie. Tijdens de gehouden zittingavonden werden vragen van bewoners, woningzoekenden en andere belanghebbenden behandeld. Het aantal personen dat gebruik heeft gemaakt van het spreekuur, was zeer gering.

#### Geschillenregeling

Wij hechten veel waarde aan een goede relatie met onze huurders. Maar in de praktijk is het nu eenmaal zo dat je het niet altijd met elkaar eens hoeft te zijn. En dan is het goed dat er een regeling bestaat om geschillen op een onpartijdige en klantvriendelijke manier uit de wereld te helpen. Daartoe hebben de corporaties in de WERV een gezamenlijke regeling in het leven geroepen.

Het secretariaat van de WERV-geschillenadviescommissie wordt tot en met 2012 door Woonstede gevoerd. In 2012 zijn er door klanten van Plicht Getrouw geen zaken aan de geschillencommissie voorgelegd.

### Regionaal overleg

De corporaties in het regionaal stedelijk netwerk van de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal, Barneveld, Nijkerk, Woudenberg en Scherpenzeel willen samenwerken, omdat ze allen het belang inzien van een kwalitatief hoogwaardig, evenwichtig, gedifferentieerd maar vooral leefbaar woon- en werkklimaat. Deze samenwerking van de corporaties Idealis, de Woningstichting Wageningen, Woningstichting Rhenen, de Veenendaalse Woningstichting, Patrimonium Woonstichting, Stichting Interkerkelijk Bejaardenwerk, Woonstede, Woningstichting Barneveld, Vallei Wonen, Woningstichting Nijkerk en Plicht Getrouw is niet geformaliseerd.

### Diversen

Plicht Getrouw werd in het verslagjaar vanuit het bestuur vertegenwoordigd bij verschillende landelijke en/of regionale bijeenkomsten van o.a. de brancheorganisatie Aedes. Naast de deelname aan bovengenoemde bijeenkomsten/vergaderingen werd het bestuur door één of meer bestuursleden vertegenwoordigd bij bijeenkomsten over actuele ontwikkelingen in de sector.

### Visitatie

In 2011 hebben we ons laten visiteren. De visitatiecommissie heeft ons maatschappelijk rendement over de periode 2004-2008 vanuit vier invalshoeken in beeld gebracht: in relatie tot wat er nodig is, onze eigen ambities en doelen, onze financiële mogelijkheden en natuurlijk in relatie tot de verwachting van de belanghouders. Het resultaat is een visitatierapport dat voor iedereen beschikbaar is ([www.raeflex.nl/visitatierapporten](http://www.raeflex.nl/visitatierapporten), zoekterm Plicht Getrouw Bennekom). De verbeterpunten zijn door het bestuur belegd in een aantal acties.

### **Wat doen we in 2013?**

Plicht Getrouw stelt haar huurders in de gelegenheid kennis te nemen van bepaalde stukken (volgens artikel 19 van het BBSH) die voor bewoners van wezenlijk belang zijn. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Huurdersorganisatie Bennekom.

We stimuleren en faciliteren de actieve huurdersorganisatie. We overleggen ten minste twee keer per jaar.

Zes keer per jaar houden we een avondsprekkuur voor huurders en andere belanghebbenden, alwaar hun vragen, suggesties, op- en aanmerkingen over woonaangelegenheden behandeld worden.

We overleggen structureel met de gemeente Ede en de collega-corporaties in Food Valley.

## **1.5 WONEN EN ZORG**

Wij spannen ons in om de woningen en woonomgeving van senioren zo in te richten dat zij er zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en een zo groot mogelijke kwaliteit van leven hebben. De combinatie van wonen en zorg kan alleen maar tot stand komen wanneer zorginstellingen en woningcorporaties nauw met elkaar samenwerken.

### **Wat deden we in 2012?**

#### **Verhuur**

In het aantal toegankelijke woningen liepen wij achter op de branche voor wat betreft dit aandeel in onze woningvoorraad. De verwachting is dat met de oplevering van ons complex in het Baron van Wassenaerpark deze achterstand ingehaald zal worden. Zorgorganisatie Opella heeft voorkeursrecht om bij leegkomen van een appartement met zorgcontract binnen drie dagen een nieuwe huurder voor te stellen. Het maximum van 65 zorgcontracten mag niet worden overschreden om te voorkomen dat toch een soort verzorgingshuis ontstaat.

Wij verhuren vier, deels onzelfstandige, appartementen voor begeleid wonen aan de Stichting Philadelphia en twee woningen aan de Stichting 'Eleos', Gereformeerd Landelijke Instelling voor Beschermd Woonvormen. Voor vier andere woningen heeft de stichting 'Eleos' het recht van voordracht van kandidaten, zoals Stichting Philadelphia recht heeft op het voordragen van kandidaten voor vier woningen.

#### **Wet Maatschappelijke Ondersteuning**

Met extra aanpassing is het vaak mogelijk dat mensen langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Daarom dragen wij, via onze beheerder, al jaren bij aan de uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). In 2012 zijn er in het kader van de WMO geen woningen aangepast.

### **Wat doen we in 2013?**

De verhuur aan zorginstellingen en de bijdrage aan de uitvoering van de WMO zetten we voort.

Wij staan open voor het leveren van een bijdrage aan de huisvesting van kleinschalige woonvoorzieningen voor de verschillende doelgroepen.



## **1.6 FINANCIËEL BELEID EN BEHEER**

### **Algemeen**

Onze financiële continuïteit is van primair belang. Alleen dan kunnen we onze doelstellingen en ambities waarmaken. Ons financiële beleid is er daarom op gericht om de continuïteit te waarborgen. Tegelijkertijd willen we presteren naar ons vermogen. Daar bedoelen we mee dat we onze middelen alleen inzetten om onze missie waar te maken. Binnen het beginsel van een marktconforme prijsstelling van de producten en diensten is er ruimte voor keuzevrijheid van de klant, vooral ook waar het de mensen met een smalle beurs betreft.

We willen ervoor zorgen dat we te allen tijde toegang hebben tot de geld- en kapitaalmarkt. Dat betekent dat we ervoor zorgen dat we voldoende borgingsruimte hebben in het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. We streven naar een helder inzicht in onze financiële spankracht. Ook willen we in financieel opzicht een betrouwbare en solide partner zijn.

### **Jaarverslaggeving**

In januari 2011 is de definitief herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645) gepubliceerd. Over de richtlijn zijn wij positief en dan met name de keuzemogelijkheden voor de waardering van het vastgoed en het functionele model van de winst- en verliesrekening.

Eind 2011 hebben we de RJ 645 en de mogelijke gevolgen hiervan voor onze jaarrekening besproken in onze Raad van Toezicht. We hebben toen de keuze gemaakt om als waarderingsgrondslag voor het vastgoed de marktwaarde in verhuurde staat te nemen. Deze methode geeft naar onze mening het beste inzicht in de waarde van de complexen, rekening houdend met de risico's per complex. Ook sluit deze methode het beste aan op de portefeuillestrategie en de rendementsfilosofie bij investeringen.

Verder hebben we de keuze gemaakt om vanaf de jaarrekening 2012 de winst- en verliesrekening volgens de functionele indeling op te nemen. Deze indeling geeft een beter inzicht in de samenstelling van het resultaat, sluit beter aan op het sturen op kasstromen en sluit beter aan op de waardering van vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Naar onze mening is het belangrijkste onderdeel in deze opzet van de functionele winst- en verliesrekening het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille. Dit geeft het directe rendement uit verhuur van het vastgoed weer. Uit dit resultaat worden de kosten voor organisatie, leefbaarheid en financiering gedekt. Als het saldo hiervan positief is, betekent dit dat wij in de kern een financieel gezonde organisatie hebben. Om deze reden noemen we dit saldo het kernresultaat.

Deze stelselwijziging heeft een behoorlijke invloed op de presentatie van de grootte en samenstelling van het vermogen en het resultaat. De vergelijkende cijfers over 2011 en de begroting 2012 hebben wij aan de nieuwe situatie aangepast.

### **Wat deden we in 2012?**

Het verslagjaar werd afgesloten met een negatief resultaat van ruim 5,8 miljoen euro vóór vennootschapsbelasting en bijna 6,2 miljoen euro ná vennootschapsbelasting. Voor 2012 was een positief jaarresultaat van 1,3 miljoen euro voor belastingen begroot. In onderstaande tabel is de winst- en verliesrekening over 2012 opgenomen ten opzichte van de begroting 2012 en de jaarrekening 2011 (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2012	Begroting 2012	Jaarrekening 2011
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<b>3.664</b>	3.349	3.226
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<b>-7.519</b>	0	-978
Netto resultaat overige activiteiten	<b>6</b>	-14	-8
Overige organisatiekosten	<b>-310</b>	-305	-302
Leefbaarheid	<b>-16</b>	-13	-13
Resultaat voor financiering en belastingen	<b>-4.175</b>	3.017	1.925
Saldo financiële baten en lasten	<b>-1.653</b>	-1.709	-1.736
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<b>-5.828</b>	1.308	189
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<b>-355</b>	-334	594
Resultaat na belastingen	<b>-6.183</b>	974	783

(x € 1.000)

Het resultaat na belastingen over 2012 is bijna 6,2 miljoen euro negatief. Over 2011 was dit 783 duizend euro positief. Uit de winst-en-verliesrekening is af te leiden dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille in 2012 is gestegen van 3,2 miljoen euro naar 3,7 miljoen euro. Dit is vooral te danken aan de hogere huuropbrengsten van ongeveer 0,2 miljoen euro. Deels is dit te verklaren doordat Cornelia in 2012 voor het eerst een heel jaar in verhuur is geweest en deels is dit verklaren door de reguliere huurverhoging per 1 juli 2012. Verder is er nog een positief effect van het harmonisatiebeleid.

De lasten zijn per saldo ongeveer 80 duizend euro lager dan over 2011. Dit is vooral te danken aan lagere onderhoudslasten en lagere bijdragen aan het Rijk en het CFV. Dit wordt voor een deel gecompenseerd door hogere belastingen in verband met het in exploitatie nemen van Cornelia in 2011.

Ten opzichte van de begroting 2012 is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille ongeveer 300 duizend euro hoger. Dit is veroorzaakt door lagere onderhoudslasten dan begroot van 240 duizend, doordat de vervanging van keukens is verschoven naar 2013, het geraamde bedrag voor cv vervangingen niet geheel nodig bleek te zijn en er minder kosten waren voor dagelijks onderhoud. Verder zijn er op nagenoeg alle andere onderdelen kleine positieve verschillen ten opzichte van de begroting.

Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat van 101 miljoen euro van eind 2011, is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2012 ongeveer 3,6%. Over 2011 was dit bij een marktwaarde in verhuurde staat van 100 miljoen euro eind 2010 ongeveer 3,2%. De toename is het gevolg van een hoger netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.

De opbouw van het saldo van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille minus organisatiekosten, leefbaarheid en financiering (het kernresultaat) is als volgt:



Omschrijving	Jaarrekening 2012	Begroting 2012	Jaarrekening 2011
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<b>3.664</b>	3.349	3.226
Organisatiekosten	<b>-310</b>	-305	-302
Leefbaarheid	<b>-16</b>	-13	-13
Per saldo	<b>3.338</b>	3.031	2.911
Financieringslasten	<b>-1.653</b>	-1.709	-1.736
Kernresultaat	<b>1.685</b>	1.322	1.175

(x € 1.000)

De overige activiteiten bestaan vooral uit leveringen en werken voor derden, zoals het aanbrengen van voorzieningen en keukenaanpassingen tegen betaling door de huurder. Verder worden hier de opbrengsten van de glasverzekering en het onderhoudsabonnement verantwoord. Het resultaat over 2012 op deze activiteiten is 6 duizend euro positief. Over 2011 was dit 9 duizend euro negatief. Het positieve verschil heeft vooral betrekking op de lagere lasten voor het onderhoudsabonnement en doordat in 2011 een naverrekening van 4 duizend euro negatief is opgenomen.

De organisatiekosten zijn de kosten van het bedrijf (bestuur, vergoeding administratie en beheer en overige bedrijfskosten) voor zover ze niet zijn toe te rekenen aan de andere activiteiten. Doordat de bedrijfskosten in 2012 wat hoger zijn dan in 2011, zijn de organisatiekosten ook wat hoger. De stijging van de bedrijfskosten is vooral veroorzaakt door het laten uitvoeren van de risico-inventarisatie en de advisering in het kader van de vennootschapsbelasting.

#### Kasstroom

Organisaties die in financiële problemen komen hebben in de regel een acuut tekort aan liquide middelen, gekoppeld aan de moeilijkheden die er zijn om het elders vastliggende vermogen op korte termijn liquide te maken. Bij de kredietcrisis hebben we gezien dat er erg veel op waarde werd gestuurd, zonder een goed beeld te hebben van de onderliggende geldstromen.

Wij sturen primair op kasstroom, waarbij we de waardeontwikkeling van het vastgoed niet uit het oog verliezen. Hiermee sluiten we aan op de systematiek van het WSW. Het is voor ons van cruciaal belang om de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden om zo aan voldoende financiering te kunnen komen voor onze investeringen, voor zover dit niet uit de verkoop van woningen komt. In ons financieel reglement hebben we dan ook als eerste doelstelling opgenomen dat de borging van leningen door het WSW niet in het geding mag komen.

De operationele kasstroom bepalen we vanuit het netto exploitatieresultaat vastgoedportefeuille minus de kosten voor organisatie, leefbaarheid en financiering. Aangezien de middelen die we gebruiken voor onze bedrijfsuitoefening zijn afgeschreven, is de kasstroom uit verhuur gelijk aan het kernresultaat. Als we hierop de acute vennootschapsbelastinglast en de 2% aflossingsfictie in mindering brengen, krijgen we de operationele kasstroom als volgt:

Omschrijving	Jaarrekening 2012	Begroting 2012	Jaarrekening 2011
Kernresultaat	<b>1.685</b>	1.322	1.175
Af/bij vennootschapsbelasting	<b>180</b>	-334	594
Af: 2% aflossingsfictie	<b>-796</b>	-796	-823
Operationele kasstroom	<b>1.069</b>	192	946

(x € 1.000)

In dit overzicht is bij de vennootschapsbelasting alleen de te ontvangen en de te betalen vennootschapsbelasting meegenomen. Er is geen rekening gehouden met de mutaties in de belastinglatenties, omdat dat geen kasstroom is. Uit dit overzicht blijkt dat de kasstroom uit verhuur beter is dan begroot en beter dan in 2011, vooral door lagere onderhoudslasten. De verklaringen hiervoor staan vermeld in de analyse van het jaarresultaat.

Behalve dat we jaarlijks een positieve kasstroom willen realiseren, sturen we ook op de rentedekkingsgraad, gedefinieerd als de verhouding tussen de operationele kasstroom uit verhuur vóór rente en belastingen ten opzichte van de rentelasten. De gewenste norm is minimaal 1,5. In vergelijking met de begroting 2012 en de jaarrekening 2011 is de rentedekkingsgraad als volgt:

Omschrijving	Jaarrekening 2012	Begroting 2011	Jaarrekening 2011
Kasstroom uit verhuur vóór vpb	<b>1.685</b>	1.322	1.175
Bij: financieringslasten	<b>1.653</b>	1.709	1.736
Kasstroom vóór financieringslasten en vpb	<b>3.338</b>	3.031	2.911
Rentedekkingsgraad	<b>2,0</b>	1,8	1,7

(x € 1.000)

De norm van 1,5 hebben we in 2012 ruimschoots gehaald. Dit is te danken aan zowel een hogere kasstroom uit exploitatie als lagere financieringslasten.

### Waarde

Sinds het boekjaar 2012 waarderen we ons verhuurd vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. In verband met de stelselwijziging die we hebben doorgevoerd, zijn alle complexen in 2012 door een externe taxateur getaxeerd. De taxateur heeft het begrip marktwaarde gehanteerd zoals dit is beschreven in het RICS Redbook: *de marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.*

De aannames van de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop wij actief zijn.

Voor het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven zijn geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' zijn gemaakt naar het heden. De disconteringsvoet is per complex bepaald. Daarnaast is een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar.

De marktwaarde van al ons verhuurde vastgoed bedraagt eind 2012 ongeveer 93,6 miljoen euro. Eind 2011 was dit 101,1 miljoen euro. Rekening houdend met de investeringen in 2012, is de afwaardering van de marktwaarde in verhuurde staat ongeveer 7,5 miljoen euro, oftewel 7,4%. De oorzaak hiervan is de stagnerende woningmarkt die negatieve gevolgen heeft voor de leegwaarde van de woningen. Deze daling komt overeen met hetgeen de NVM heeft berekend op basis van transacties in de regio Ede.

Een onderdeel van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is de taxatie van de leegwaarde per balansdatum. Deze was per 31 december 2012 ongeveer 145 miljoen euro. De marktwaarde in verhuurde staat is 64% van de leegwaarde. Doordat 2012 het eerste jaar was dat op deze wijze is getaxeerd, is er geen leegwaarde van een jaar eerder bekend. Wel hebben we de WOZ-waarde per 31 december 2011. Deze was ongeveer 159 miljoen euro. Alhoewel we deze twee waardes niet één op één met elkaar kunnen vergelijken, omdat het doel van en de totstandkoming ervan van elkaar afwijken, kunnen we wel zien dat de trend van waardedaling gelijk is aan de afwaardering die we in de winst- en verliesrekening hebben verantwoord.

Naast de marktwaarde in verhuurde staat, hebben we voor het verhuurde vastgoed ook de bedrijfswaarde berekend. Ook hierbij is gebruik gemaakt van de DCF. De verschillen met de marktwaarde in verhuurde staat zijn dat bij de bedrijfswaarde gebruik wordt gemaakt van interne parameters, de grond als restwaarde aan het einde van de levensduur (maximaal 50 jaar) en een discontering voor het gehele bezit van 5,25%. Dit percentage is gelijk aan hetgeen door de sectorinstituten is voorgeschreven.

De jaarlijkse huurverhogingen zijn gerelateerd aan de verwachte inflatie. We hebben in de bedrijfswaarde voor 2013 geen rekening gehouden met een extra huurverhoging. In de jaren 2014 tot en met 2017 hebben we een huurverhoging van 4% meegenomen. Dit is gebaseerd op 2% inflatie en 2% extra op basis van huursomstijging. Vanaf 2018 hebben we alleen de inflatie in de huurverhoging doorgerekend. In 2011 hebben we geen rekening gehouden met een extra huurverhoging boven de inflatie.

De extra huurverhoging dient als compensatie voor de verhuurdersheffing die vanaf 2014 in volle omvang zal worden geheven. Momenteel ontbreekt echter het wettelijk kader hiervoor. Om inzicht te geven in de gevolgen van de verhuurdersheffing, hebben we deze wel ingerekend. Hiervoor hebben we het schema uit het Woonakkoord gebruikt dat in maart door de Eerste Kamer is aangenomen.

Evenals bij de marktwaarde in verhuurde staat zijn bij de uitgaven alleen de direct aan de exploitatie van het vastgoed gerelateerde uitgaven meegenomen. Dit zijn de directe uitgaven voor verhuur en beheer, onderhoud en de zakelijke lasten. De verwachte inflatie is tot en met 2017 2,4% per jaar en daarna 3% per jaar.

De norm voor de lasten van verhuur, beheer en zakelijke lasten is 783 euro per woning per jaar. In 2011 was dit 703 euro per woning per jaar. De stijging is veroorzaakt door hogere belastingen en verzekeringen. De norm voor onderhoud is 851 euro per woning per jaar. In 2011 was dit nog 891 euro per woning per jaar. De daling is te verklaren door de oplevering van Cornelie. Verhoudingsgewijs is dit een flinke uitbreiding van ons bezit geweest. De verwachting is dat in dit complex minder dagelijks onderhoud nodig zal zijn dan gemiddeld, waardoor de onderhoudsnorm per woning lager kan zijn.

Op basis van bovenstaande parameters is de bedrijfswaarde van de woningbezit per 1 januari 2013 ongeveer 54,6 miljoen euro. Per 1 januari 2012 was de bedrijfswaarde ongeveer 60,9 miljoen euro.

In een scenario hebben we het effect van de verhuurdersheffing in relatie tot de extra huurverhoging op lange termijn in de bedrijfswaardeberekening berekend. Dit hebben we gedaan door in het scenario niet de verhuurdersheffing mee te nemen en de jaarlijkse huurverhoging vanaf 2014 te beperken tot 2%. Voor het overige blijven de parameters gelijk aan hetgeen hierboven is beschreven.

De berekende bedrijfswaarde in het scenario is 58,1 miljoen euro. Dit is 3,5 miljoen euro meer dan het de bedrijfswaarde inclusief hogere huurverhoging en inclusief de verhuurdersheffing. De berekende verhuurdersheffing is ongeveer 9,8 miljoen euro. Deze wordt op langere termijn voor 6,3 miljoen euro gedekt door hogere huurverhogingen.

### **Vermogensbeleid**

Het vermogensbeleid dient de financiële continuïteit van Plicht Getrouw te waarborgen en het maatschappelijk rendement te verhogen. Voor Plicht Getrouw houdt dit vooralsnog een goede inzet van middelen op plaatselijk niveau in. De organisatie moet over voldoende financiële middelen beschikken om ook in de toekomst haar doelstellingen te kunnen blijven realiseren.

Het directe rendement over 2012 ten opzichte van het eigen vermogen per 31 december 2011 was 5,9%. Over 2011 was dit 5,3%. De toename is volledig te danken aan het in 2012 behaalde kernresultaat, dat hoger was dan in 2011. Het rendement is ook hoger dan de inflatie (consumentenprijsindex) van 2,5% in 2012 en is hiermee goed te noemen.

Het indirecte rendement, de waardeverandering van het vastgoed, was in 2012 minus 12,2% van het eigen vermogen per 31 december 2011. Over 2011 was dit minus 1,6%. Het totale rendement ten opzichte van het eigen vermogen komt hiermee over 2012 op minus 11,1% en over 2011 op plus 1,3%.

In 2013 gaan we gewenste normen voor solvabiliteit en loan to value (verhouding opgenomen geldleningen ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed) ontwikkelen. Hieronder zijn deze kengetallen per 31 december 2012 en 2011 opgenomen.

<b>Omschrijving</b>	<b>31 december 2012</b>	<b>31 december 2011</b>
Solvabiliteit	57,6%	60,0%
Loan to value	42,2%	39,5%

### **Financiering**

Een bewust beheer van de geldstroom is onontbeerlijk voor het behalen van een zo hoog mogelijk renteresultaat. Door het financieren van investeringen met eigen middelen en een actief beheer van de liquiditeitspositie worden de smalle financiële marges van de woningexploitatie enigszins verruimd. Anders gezegd: het liquiditeits- en vermogensbeheer moeten voor de huurders gunstig uitpakken. Het beheer van de leningportefeuille is essentieel. Plicht Getrouw streeft ernaar om de invloed van jaarlijkse renteconversies en herfinancieringen te beperken tot ongeveer 10 procent van de portefeuille.

In de lening portefeuille hebben in 2012 geen wijzigingen plaatsgevonden, met uitzondering van de reguliere aflossingen. Het gemiddeld rentepercentage bleef hierdoor in 2012 gelijk aan dat van 2011, namelijk 4,32%.

## Beleggingen

Op het gebied van beleggingen voeren wij een voorzichtig beleid binnen de randvoorwaarden van het treasurystatuut. Hierin is onder meer opgenomen dat er alleen mag worden belegd in fondsen met een hoofdsomgarantie en in fondsen die FIDO-proof zijn. We hebben gebruik kunnen maken van producten van twee verschillende banken die beide een rendement opleveren variërend van 1,5% tot 2,6%. Hierdoor zijn de rentebaten in 2012 boven de begroting uitgekomen.

## Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting, zoals deze bij ons in de jaarrekening is opgenomen, is berekend op basis van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomsten voor de integrale vennootschapsbelasting (VSO 2). VSO 2 dateert van januari 2008 en is door ons ondertekend.

Voor de jaarrekening 2012 betekent VSO 2 dat we een fiscale winst hebben behaald van ruim 1.480.500 euro. De bijbehorende vpb-last is bij 20% over de eerste 200.000 euro en 25% over 1.280.500 euro, 360.000 euro. Verder betekent VSO 2 dat we voor verschillen tussen de fiscale en de bedrijfseconomische waardering die in de loop van de jaren zullen verdwijnen, de zogenaamde tijdelijke verschillen, een belastinglatentie moeten opnemen. Het betreft een vordering voor zover de fiscale waardering van de leningen lager is dan de bedrijfseconomische. Voor ons betekent dit dat we per saldo een latente belastingvordering van 250.400 euro in de jaarrekening hebben opgenomen. Dit is 4.900 euro hoger dan ultimo 2011.

## Wat doen we in 2013?

### Begroting 2013-2017

Het heeft nogal wat voeten in aarde gehad om de begroting 2013-2017 samen te stellen. Het regeerakkoord Rutte II voorziet in de verhuurdersheffing die ons veel geld gaat kosten. Op basis van de doorrekeningen van het Centraal Fonds, het WSW en Ortec wordt geconcludeerd dat bij een ongewijzigd beleid corporaties financieel onderuit gaan. De doorrekening van het CPB is gebaseerd op achterhaalde uitgangspunten en daardoor niet van toepassing.

Het bedrag dat we in totaal in de komende vijf jaar verwachten kwijt te zijn aan de verhuurdersheffing en de saneringsheffing is ongeveer 3,7 miljoen euro. Als compenserende maatregel is in het regeerakkoord en later in het woonakkoord opgenomen dat wij de huren boven inflatie mogen verhogen en dat wij bij huurders met een inkomen hoger dan 34 duizend euro daar nog wat extra bovenop mogen doen.

In de begroting en de meerjarenbegroting zijn de heffingen opgenomen zoals verwoord in de gezamenlijke correspondentie van de sectorinstituten. Voor de huuropbrengsten zijn we in de jaren 2014-2017 uitgegaan van 2% extra huurverhoging boven de inflatie. In de begroting 2013 hebben we nog het inflatievolgend huurbeleid opgenomen.

De ontwikkeling van de begrote kasstromen op WSW-basis is als volgt:

Kasstroomtoets WSW					
	2013	2014	2015	2016	2017
Operationeel	976	714	745	777	885
2% aflossing	789	753	747	730	711
Per saldo	187	-39	-2	47	174

(x € 1.000)

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten komen we in de jaren 2014 en 2015 onder de norm van het WSW. Er is wel een positieve tendens in de ontwikkeling van de kasstroom. In totaal in vijf jaar voldoen we aan de minimale aflossingsfictie van 2% die het WSW stelt. De ICR is in alle jaren 1,5 of hoger. Deze voldoet hiermee aan de gestelde norm.

Een groot deel van ons bezit is in de afgelopen jaren in technische zin verbeterd. In 2011 zijn ruim 100 nieuwe woningen opgeleverd. Dit maakt dat onze woningen in een goede staat verkeren. We hebben voor de komende begrotingsperiode dan ook geen projecten voor groot onderhoud en verbeteringen opgenomen. Ook hebben we geen investeringen opgenomen.

De herfinanciering van fixe-leningen die vervallen, kunnen deels uit de operationele kasstroom en deels door het aantrekken van nieuwe leningen worden gedaan.

Op basis van de meerjarenbegroting voldoen we aan alle basisnormen zoals die in het eigen middelenbeleid van het WSW zijn genoemd, te weten:

- De langlopende leningen zijn minder dan 50% van de WOZ-waarde van de woningen.
- De door het WSW geborgde leningen zijn minder dan 40% van de waarde van het bij het WSW ingezette onderpand.
- Binnen een periode van vijf is de aflossingsfictie meer dan 2%.
- Voor 2013 hebben we geen faciliteringsvolume, omdat we dit niet nodig hebben. Ook voor 2014 is dit het geval.
- Er zijn ons door de sectorinstituten en het ministerie geen maatregelen opgelegd.

Aangezien we geen afschrijvingen meer hebben op onze bedrijfsmiddelen zijn de begrote jaarresultaten gelijk aan de operationele kasstroom. We houden dan geen rekening met afwaarderingen van het woningbezit naar aanleiding van de marktomstandigheden.

Bij een gelijkblijvende waarde van het vastgoed, stijgt de solvabiliteit van 59% eind 2013 naar 62% eind 2017. De loan to value daalt van 40% eind 2013 naar 37% eind 2017.

## 2. BESTUURLIJKE ORGANISATIE





## 2.1 GOVERNANCE

Wij onderschrijven de principes van de Governancecode Woningcorporaties, maar wij constateren ook dat voor een corporatie van onze omvang de formele uitwerking geen sinecure is.

Plicht Getrouw heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Wij werken met een Raad van Toezicht, bestaande uit drie personen, en een bestuur bestaande uit vier bestuursleden. De taken van het bestuur en de Raad van Toezicht zijn vastgelegd in statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement en een reglement Raad van Toezicht. Deze en andere governance documenten staan op onze website.

Op de volgende artikelen wijken wij nog af van de Governancecode Woningcorporaties:

- II.1.6 Dit artikel is niet van toepassing, want wij hebben geen personeel in dienst.
- II.2.5 Wij hebben de hoofdlijnen van het remuneratierapport van de Raad van Toezicht niet apart op onze website. Deze informatie is via het jaarverslag openbaar gemaakt op onze website.
- III.1.3.g/h Aangezien er geen commissies zijn, is de hele Raad van Toezicht verantwoordelijk. In 2012 is de jaarlijkse constatering inzake formele onafhankelijkheid van de RvT niet geactualiseerd. Ondertussen zijn er wijzigingen in de bestaande situatie opgetreden en wordt hierover in 2013 gerapporteerd.
- III.3.5 Aan de verplichting met betrekking tot de maximale zittingsduur van Toezichthouders konden wij in 2012 niet voldoen. De voltallige Raad zou dan aftredend zijn. Wij achtten dat niet verantwoord en hebben, omwille van de continuïteit, gekozen voor een gefaseerd aftreden van de huidige leden van de Raad (zie verslag Raad van Toezicht).
- III.4.1.d Er is voor 2012 geen (zelf)evaluatie van de Raad van Toezicht beschikbaar met daarbij een schriftelijke visie van het bestuur hierop. In 2013 wordt dit geëffectueerd. De ontwikkelingen gedurende de laatste maanden van 2012 en de eerste maanden van 2013 (overlijden van zowel de bestuursvoorzitter als de voorzitter RvT) hebben ons helaas genoodzaakt de prioriteiten te herrangschikken.
- III.5.1 t/m 5.3 Er zijn geen commissies benoemd; de omvang van de Raad van Toezicht staat dit niet toe. De Raad is collectief verantwoordelijk.
- IV. 2.3 De externe accountant is per 1 januari 2008 niet voor vier maar voor vijf jaar benoemd met de mogelijkheid om op basis van de jaarlijkse evaluatie de dienstverlening te beëindigen. Per 1 januari 2013 is onze accountant voor drie jaar benoemd.



## 2.2 BESTUUR

Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw is op grond van de Woningwet (Koninklijk Besluit van 5 februari 1920, nummer 38, Staatsblad nr. 54) een toegelaten instelling. Ons werkveld is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). De maatschappelijke bestemming van ons vermogen waarborgen wij als toegelaten instelling door professioneel toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, voortdurende dialoog met onze belanghouders in de lokale omgeving en een correcte omgang met onze klanten. In onze statuten staan het doel, het werkgebied, de besturing en het toezicht beschreven. In het jaarverslag wordt inzicht gegeven in de activiteiten die Plicht Getrouw in verbinding of samenwerking met andere rechtspersonen heeft ondernomen.

### Verbindingen, deelnemingen en samenwerkingen

Woningcorporatie Plicht Getrouw is een stichting met een bestuur en een Raad van Toezicht. In artikel 8 van de statuten is vastgelegd dat met leden van het bestuur en de Raad van Toezicht geen arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 7: 612 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek mag worden aangegaan. De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur. De stichting heeft geen personeel in dienst. Het beheer is met een beheerovereenkomst opgedragen aan Woonstede te Ede.

Plicht Getrouw was in 2012 deelnemer in WoningNet N.V. met 711 aandelen à 14,26 euro, in totaal voor 10.139 euro. Driekwart van dit bedrag is in 2007 gestort en een kwart is opvraagbaar.

### Samenstelling

De vertegenwoordiging van huurders in het bestuur is geregeld in de statuten artikel 3, lid 1. Conform de statuten zijn bestuursleden uiterlijk om de vier jaar aftredend. Er is geen maximale zittingsduur bepaald. Omdat wij eraan hechten dat bestuursleden zo mogelijk een lokale binding en bestuurservaring hebben, is het aantal geschikte kandidaten beperkt.

De samenstelling van het bestuur per 31 december 2012:

- De heer Th.H.M. Hettinga (1942) maakt sinds april 1996 deel uit van het bestuur en is sinds 1998 voorzitter (lid dagelijks bestuur). De heer Hettinga was voor zijn pensioen projectmanager. Hij ontving in 2012 voor zijn werkzaamheden als voorzitter 12.000 euro.
- De heer A.J.M. Baks (1940) is sinds 1 maart 2010 lid van het bestuur. Hij was levensmiddelentechnoloog bij TNO en sinds zijn pensionering actief in het Bennekomse verenigingsleven. Hij vervult de functie van secretaris. De heer Baks ontving voor zijn werkzaamheden voor de stichting 6.000 euro.
- De heer H.J.M. Wouters van den Oudenweijer (1944) woont in Ede en is bouwkundige. Sinds 1 maart 2010 maakt hij deel uit van het bestuur. Hij vervult de functies penningmeester en voorzitter technische commissie. De heer Wouters van de Oudenweijer ontving voor zijn werkzaamheden voor de stichting 4.000 euro.
- De heer D. van den Berg (1948) is sinds 1 januari 2011 als plaatsvervangend voorzitter benoemd in het bestuur. De heer Van den Berg was in 2012 werkzaam bij de gemeente Ede in een ondersteunende dienst. Hij ontving 6.000 euro voor zijn werkzaamheden voor de stichting.

### Mutaties bestuur

Tijdens de werving van twee nieuwe leden van de Raad van Toezicht bleek het vanwege de gezondheidstoestand van de voorzitter van het bestuur wenselijk het bestuur uit te breiden. Een van de sollicitanten leek uitermate geschikt voor een bestuursfunctie. Na sollicitatiegesprek bleken wederzijdse verwachtingen te kloppen. Zodoende heeft de Raad van Toezicht op 14 februari 2013 de heer B. Tans per 1 februari 2013 benoemd als lid van het bestuur.

De heer Tans (1947) woont in Ede en is zelfstandig adviseur in de bouw- en vastgoedsector en is in de corporatiesector onder andere adjunct-directeur van Mooiland Vastgoedontwikkeling BV geweest. Als nevenfunctie is de heer Tans lid van de Woonconsumenten Advies Commissie (WAC) Ede en maatschappelijk begeleider bij Vluchtelingenwerk Nederland.

De voorzitter, de heer Hettinga, was voornemens 9 april 2013 zijn functie gedwongen door gezondheidsredenen neer te leggen. Helaas eindigde zijn bestuurslidmaatschap conform de statuten artikel 4, lid 2, bij zijn overlijden op 24 maart 2013. In de vergadering van 11 april 2013 heeft de Raad van Toezicht de heer Tans per 1 mei 2013 benoemd als voorzitter van het bestuur.

De huurdersorganisatie is bij de benoeming van de heer Tans als Lid van het Bestuur betrokken geweest door schriftelijk toe te lichten geen gebruik te maken van de statutaire bevoegdheid bestuursleden voor te dragen. Na een kennismaking heeft de huurdersorganisatie de voorgenomen benoeming schriftelijk ondersteund.

Naam	Aftreden per 31 december							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
De heer B. Tans				X				X
De heer D. van den Berg			X		X			
De heer A.J.M. Baks	X				X			
De heer H.J.M. Wouters van den Oudenweijer	X				X			

Tabel 4. rooster van aftreden bestuur per april 2012

#### Honorering

Voor de algemene kosten van het bestuur en de individuele vaste vergoedingen wordt jaarlijks een budget vastgesteld. De vaste jaarvergoedingen van de bestuursleden komen ten laste van dit budget en het resterende bedrag is in overeenstemming met artikel 9 van de statuten beschikbaar voor algemene kosten en opleidingen. De individuele vergoedingen staan bij de samenstelling van het bestuur genoemd en zijn het afgelopen jaar ongewijzigd. De vergoeding aan de bestuursleden bedroeg in 2012 in totaal 27.000 euro.

De vergoeding voor de voorzitter van het bestuur bedraagt per jaar 12.000 euro, voor de vicevoorzitter en de secretaris 6.000 euro. De vergoeding voor een lid van het bestuur bedraagt per jaar 4.000 euro. De vergoeding voor een lid van de technische commissie bedraagt per jaar 3.000 euro.

#### Werkwijze

Het bestuur heeft in 2012 tienmaal vergaderd. Naast de lopende kwesties over verhuurzaken, technische zaken, de bestuurlijke organisatie en de ontwikkelingen in de sector en politiek inzake volkshuisvesting waren belangrijke gespreksonderwerpen voor het bestuur:

- Visitatierapport
- Afronding project nieuwbouw Baron van Wassenaerpark en beheer complex.
- Onderhoudsbegroting 2012
- Wijziging richtlijn jaarverslaggeving
- Bedrijfslastenanalyse
- Risicoanalyse
- Evaluatie aannemer Grootheest
- samenwerking met Woonstede (o.a. beheerovereenkomst) en de WERV-corporaties (o.a. woonruimteverdeling);
- Continuïteitsoordeel en solvabiliteitsoordeel
- kwartaalverslagen en de maandelijkse verslagen van de financiële positie
- verslagen technische commissie;
- Woonruimteverdeling;

- huurbeleid 2012-2013;
- prestatieafspraken 2011-2014;
- jaarverslag en jaarrekening 2011;
- uitgangspunten begroting 2012, begroting 2012 en meerjarenbegroting 2012 t/m 2016 en onderhoudsbegroting 2012;
- activiteitenplan 2012
- accountantskeuze
- bestuurswijzigingen

In 2012 nam het bestuur buiten de begroting 2013 en meerjarenbegroting geen besluiten die conform de statuten goedkeuring van de Raad van Toezicht behoeven.

#### Risicobeheersing

Eind 2011 hebben we aan Deloitte opdrachtgegeven een risicoanalyse uit te voeren. In maart 2012 waren de resultaten beschikbaar en formuleren we in 2013 waar nodig maatregelen om risico's af te dekken, te vermijden of te beperken.

#### Technische Commissie

Het bestuur heeft een technische commissie ingesteld om onderhoud aan de woningen aan te sturen.

De technische commissie bestaat uit:

- de heer Wouters van den Oudenweijer namens het bestuur;
- de heer H. van Bruxvoort (1952), sinds oktober 1991 lid van de technische commissie. Hij is huurder van de stichting en onderhoudstimmerman bij een bouwbedrijf. De heer Van Bruxvoort ontving voor zijn werkzaamheden 3.000 euro.
- de heer J.M.F. Gorts (1931), huurder van de stichting en sinds april 1998 lid van de technische commissie; De heer Gorts is gepensioneerd ondernemer schildersbedrijf en hij ontving voor zijn werkzaamheden 3.000 euro.
- de heer H.G. Berger (1952), lid van de technische commissie sinds februari 2004. Hij is zelfstandig ondernemer en ontving voor zijn werkzaamheden voor de stichting 3.000 euro.

Naam	Aftreden per 31 december						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
De heer H. van Bruxvoort			X				
De heer J.M.F. Gorts		X				X	
De heer H.G. Berger				X			

De vergaderingen van de technische commissie worden ook bijgewoond door de technisch medewerkers van beheerder Woonstede. Tijdens deze vergaderingen werd de uitvoering van het onderhoud- en investeringsbeleid besproken. Verder werden door de commissie verzoeken van huurders voor verbouwingen, aanpassingen en/of verbeteringen aan woningen beoordeeld, evenals de inrichting van de woonomgeving. De technische commissie brengt over de behandelde zaken advies uit aan het bestuur.

Een of meer leden van de technische commissie waren bijna dagelijks betrokken bij de uitvoering van het planmatig onderhoud. In het verslagjaar werd door de voorzitter van de technische commissie en de technisch beheerder van Woonstede overleg gevoerd met een afgevaardigde van de directie Grootheest Bouwbedrijf B.V. over de uit te voeren en uitgevoerde werkzaamheden.

### Beheerovereenkomst

Het beheer over de woningen en overige ruimten wordt in overeenstemming met het gestelde in de beheerovereenkomst gevoerd door Woonstede. Over de uitvoering van de beheerovereenkomst en de gezamenlijke beleidsontwikkeling wordt regelmatig overleg gevoerd tussen de leden van het dagelijks bestuur en de directie van Woonstede. In het verslagjaar werd door de leden van het dagelijks bestuur viermaal overleg gevoerd met de directie van Woonstede over de uitvoering van de werkzaamheden aangaande de beheerovereenkomst en de gezamenlijke beleidsontwikkeling.

## 2.3 RAAD VAN TOEZICHT

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken van Plicht Getrouw. De kracht van de Raad van Toezicht is dat zij geen specifiek belang dient en onafhankelijk is. Zo kan de Raad als adviseur functioneren en tegelijkertijd integraal toezicht uitoefenen.

### Doel van toezicht

De Raad van Toezicht beoordeelt of Plicht Getrouw voldoet aan haar maatschappelijke taak om voldoende betaalbare huisvesting te bieden aan de doelgroep van beleid. De Raad is verantwoordelijk voor toezicht op de te volgen strategie op de zes prestatievelen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Om deze taak te kunnen realiseren is continuïteit van de onderneming vereist. Daarom houdt de Raad van Toezicht uitdrukkelijk toezicht op financieel beleid en financiële resultaten.

De Raad van Toezicht laat zich regelmatig en structureel - en ook tussentijds - door het bestuur informeren over de doelen en behaalde resultaten van Plicht Getrouw. De taken en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn omschreven in de statuten (artikel 12), het reglement Raad van Toezicht en reglement Vergoedingen (te raadplegen via: [www.woningcorporatieplichtgetrouw.nl](http://www.woningcorporatieplichtgetrouw.nl)).

### Samenstelling

Op 31 december 2012 was formeel de samenstelling van de Raad van Toezicht als volgt:

- De heer drs. R. Wielenga (1937) was voorzitter tot zijn overlijden op 11 december 2012. Hij had sinds 1994 zitting. De heer Wielenga was gepensioneerd en was woonachtig in Bennekom. Hij ontving 5.000 euro vergoeding voor zijn werkzaamheden voor de stichting. De heer Wielenga had geen nevenfuncties.
- De heer ir. L. Zandbergen (1939) is vicevoorzitter/secretaris en sinds 2001 lid van de Raad. Hij is gepensioneerd en woont in Bennekom. De heer Zandbergen ontving 5.000 euro als vergoeding voor zijn werkzaamheden. De heer Zandbergen heeft geen nevenfuncties.
- De heer A.J. Appelman (1940) heeft zitting sinds 1994. Hij is gepensioneerd en woont in Bennekom. De heer Appelman ontving 3.000 euro als vergoeding voor zijn werkzaamheden. De heer Appelman heeft geen nevenfuncties.

Er waren in 2012 geen toezichthouders op voordracht van de huurders benoemd. Aan de verplichting met betrekking tot de maximale zittingsduur van Toezichthouders, zoals voorgeschreven in de Governancecode Woningcorporaties konden wij in 2012 niet voldoen. De voltallige Raad zou immers in 2012 en 2013 aftredend zijn. Wij achtten dat niet verantwoord en hebben, omwille van de continuïteit, gekozen voor een gefaseerd aftreden van de huidige leden van de Raad:

Naam	Aftreden per 31 december							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
De heer A.J. Appelman								
De heer L. Zandbergen	X			X	X			
De heer P. Oosterveld	X			X	X			X
De heer E.J. Fredriks				X				X

de heer Zandbergen herbenoembaar in 2012, aftredend per 31 december 2016 en niet herbenoembaar

### Werving

In 2012 zijn extern en openbaar kandidaten voor de Raad van Toezicht geworven. Op 18 oktober 2012 heeft de Raad de heren P. Oosterveld en E.J. Fredriks per 1 januari 2013 voor vier jaar benoemd tot leden van de Raad van Toezicht van de stichting. De heren Oosterveld en Fredriks hebben met ingang van 1 september 2012 deelgenomen aan de Raad van Toezicht. De Raad heeft besloten beide heren voor de periode 1 september t/m 1 januari 2013 een vergoeding van 1.000 euro toe te kennen.

De heer ir P. Oosterveld (1948) woont in Bennekom en is gepensioneerd landbouwkundig ingenieur. Hij heeft als nevenfuncties Bestuursvoorzitter Manege Zonder Drempels te Bennekom; Vicevoorzitter Bestuur Kijk en Luister Museum te Bennekom; Lid Adviesraad Hoogwaterbescherming, Ministerie Infrastructuur en Milieu en voorzitter van de regiegroep Lelie.

De heer Fredriks (1970) woont in Bennekom en is in het bedrijfsleven actief als financieel directeur. Als nevenfuncties is hij Lid van de Raad van Toezicht Stichting CNS te Ede, Lid Bestuur Stichting Vermogen Voorzieningen Ouderen en Lid Bestuur Stichting Maak u geen Zorgen.

In de vergadering van de Raad op 18 oktober 2012 is de heer Zandbergen benoemd als voorzitter per 1 januari 2013. In de vergadering van de Raad van 14 februari 2013 is de heer Oosterveld met directe ingang benoemd als vicevoorzitter van de Raad van Toezicht.

#### Vergoeding

Conform artikel 9 van de statuten mogen leden van de Raad van Toezicht geen geldelijk voordeel genieten van hun lidmaatschap, behoudens een redelijke vergoeding voor het bijwonen van vergaderingen. Voor algemene kosten van de Raad van Toezicht en de individuele vaste vergoedingen wordt jaarlijks een budget vastgesteld. De vaste jaarvergoedingen voor de leden van de Raad van Toezicht komen ten laste van dit budget, het resterende bedrag is overeenkomstig artikel 9 van de statuten beschikbaar voor algemene kosten en opleidingen. De individuele vergoedingen staan bij de samenstelling van de Raad van Toezicht benoemd.

In 2012 is in totaal 15.000 euro aan vergoedingen uitbetaald aan de leden van de Raad van Toezicht. Voor 2012 bedroeg de vergoeding 5.000 euro voor de voorzitter en de vicevoorzitter/secretaris van de Raad van Toezicht. Een lid van de Raad van Toezicht ontvangt 3.000 euro als vergoeding. Op 14 februari 2013 zijn op basis van de VTW Honoreringscode Commissarissen de vergoedingen vastgesteld op 6.210 euro voor de voorzitter, 5.170 euro voor de vicevoorzitter en 4.140 euro voor leden. Deze bedragen zijn exclusief btw.

#### Integriteit

Aan de bestuursleden en leden van de Raad van Toezicht worden geen leningen of garanties verstrekt. Wij concluderen dat:

- (neven)functies van de bestuurders en leden van de Raad van Toezicht -voor zover die er zijn- geen rechtstreeks verband hebben met het werk dat voor Plicht Getrouw wordt gedaan.
- er zich, noch bij de leden van de Raad van Toezicht noch bij de bestuursleden, situaties hebben voorgedaan waarbij sprake was van belangenverstrengeling of waarbij de onafhankelijkheid van leden van de Raad van Toezicht of bestuursleden in het geding was.
- er geen transacties zijn geweest waarbij sprake was van tegenstrijdig belang voor bestuursleden of leden Raad van Toezicht.
- er een integriteitcode is vastgelegd.

De visitatiecommissie beoordeelde het intern toezicht bij Plicht Getrouw in de periode 2006-2010 als onvoldoende, omdat de onafhankelijkheid van het intern toezicht om verschillende redenen in het geding is. *“Bestuur en toezicht opereren in de praktijk als één orgaan”. Tot eind 2010 vergaderden bestuur en Raad van Toezicht altijd samen. Twee van de drie leden van de raad zijn zeventien jaar lid. De mate van zelfreflectie is zeer gering.*”

De Raad van Toezicht onderkende al enige jaren dat de bestuurlijke cultuur bij Plicht Getrouw werd gekenmerkt door een niet altijd zichtbare scheiding tussen Bestuur en Raad van Toezicht. Ook de zittingsduur van enkele leden van de Raad van Toezicht was niet verenigbaar met de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties. Hierdoor is volgens het visitatierapport de onafhankelijkheid van het intern toezicht in het geding.

De Raad heeft ingaande medio 2010 reeds het initiatief genomen om Bestuur en Raad van Toezicht als geheel onafhankelijke bestuursorganen te laten functioneren, voert sindsdien een eigen



secretariaat en administratie, notuleert zijn eigen besprekingen en vergadert gescheiden van het Bestuur. De conclusie in het Visitatierapport dat de onafhankelijkheid van het toezicht in het geding is, onderschrijft de Raad van Toezicht niet. De Raad is van mening dat de bijzondere omstandigheden van een zeer kleine vrijwilligersorganisatie onvoldoende zijn meegewogen.

Om niet alleen over cijfers achteraf te oordelen maar ook te weten wat deze cijfers inhouden, is de Bestuursvergadering een van de weinige plekken in onze kleine organisatie om kennis van de inhoud op te doen. Daarnaast behoort de Raad het Bestuur ‘met raad en daad ter zijde’ te staan. In het Reglement Bestuur is om die reden vastgelegd dat de leden van de Raad van Toezicht ‘een staande uitnodiging voor het bijwonen van de bestuursvergaderingen’ hebben. Van deze gelegenheid is bij acht van de tien bestuursvergaderingen gebruik gemaakt door een of meer leden van de Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht is van mening dat met bovengenoemde aanpassingen van organisatie en werkwijzen de onafhankelijkheid van het interne toezicht voldoende is gewaarborgd.

#### Taken en werkzaamheden

Gestructureerd intern toezicht brengt met zich mee dat een toezichtkader is geformuleerd op basis waarvan het intern toezichthoudende orgaan het beleid beoordeelt.

Voor Plicht Getrouw vormen het bedrijfsplan 2010-2014, het activiteitenplan 2012 en het prestatiecontract 2010-2014 het uitgangspunt voor onder andere de monitoring van de maatschappelijke functie van de organisatie. Het treasuryjaarplan, de (onderhouds)begroting en de meerjarenbegroting geven een beeld van de financiële situatie. Daarnaast heeft de Raad van Toezicht inzicht in zowel investeringen als desinvesteringen die niet in de begroting zijn voorzien, conform de richtlijnen die zijn vastgelegd in de statuten. Ook beschikt Plicht Getrouw over een treasurystatuut. In de kwartaalrapportages en verslagen van bestuursvergaderingen worden de doelstellingen gevolgd. Desgewenst ontvangt de Raad van Toezicht op alle punten meer informatie dan de standaardrapportage biedt. Wat dat betreft zijn de lijnen bij Plicht Getrouw zeer kort.

In de Raad van Toezicht zijn als belangrijkste onderwerpen besproken:

- Visitatierapport.
- Richtlijn Jaarrekening 645
- Notitie ‘analyse bedrijfslasten’ van Deloitte.
- Rapport risico-inventarisatie van Deloitte
- Kwartaalverslagen
- Lidmaatschap Aedes
- Continuïteitsoordeel en Solvabiliteitsoordeel
- Woningtoewijzing volgens de ministeriële regeling
- Werving lid Raad van Toezicht
- Bestuurswijzigingen en vergoedingen

#### Goedkeuring en besluiten

In het verslagjaar heeft de Raad vijfmaal vergaderd. Verder waren acht van de tien bestuursvergaderingen één of meer leden van de Raad van Toezicht bij de bestuursvergaderingen aanwezig. Volgens onze statutaire opdracht hebben wij de jaarrekening en het jaarverslag 2011 onderzocht en kennisgenomen van de door Deloitte Accountants afgegeven verklaring. Op grond hiervan hebben wij in de vergadering van 23 mei 2012 de jaarrekening en het jaarverslag 2011 conform artikel 12 van de statuten goedgekeurd.

Tijdens de vergadering van 18 oktober 2012 is goedkeuring verleend aan de onderhoudsbegroting 2012, de begroting 2012. Na een verzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw werd de goedgekeurde begroting aangepast aan het regeerakkoord van Kabinet Rutte II. Daarop keurde de Raad op 14 februari 2013 de herziene begroting

2013-2017 goed. In 2012 zijn geen andere voorgenomen besluiten van het bestuur conform de statuten ter goedkeuring voorgelegd.

Regelmatig vond informeel overleg plaats tussen de bestuursleden en de individuele leden van de Raad van Toezicht. Wij hebben geconstateerd dat Plicht Getrouw ook in dit verslagjaar alert is op de veranderingen in de sector en dat het voor een kleine corporatie een zorgvuldige afweging vraagt om te bepalen aan welke ontwikkelingen aandacht besteed moet worden.

#### Evaluatie

Er is voor 2012 geen (zelf)evaluatie van de Raad van Toezicht beschikbaar met daarbij een schriftelijke visie van het bestuur hierop. In 2013 wordt dit geëffectueerd. De ontwikkelingen gedurende de laatste maanden van 2012 en de eerste maanden van 2013 (overlijden van zowel de bestuursvoorzitter als de voorzitter RvT) hebben ons helaas genoodzaakt de prioriteiten te herrangschikken.

Voor december 2012 waren functioneringsgesprekken met de bestuursleden gepland, maar door het overlijden van de voorzitter en gezondheidstoestand van de voorzitter van het bestuur zijn de gesprekken uitgesteld. Het functioneren van de heer Van den Berg is op 22 januari 2013 besproken en vastgelegd. Voor april 2013 staan de gesprekken met de heren Baks en Wouters van den Oudenweijer gepland.

#### Extern accountant

Het contract met de externe accountant verloopt in 2013, daarom zijn in samenwerking met onze beheerder op 10 augustus de accountantskantoren BDO, PWC en Deloitte uitgenodigd te offrenen voor jaarrekening, inclusief interim-controle, volkshuisvestingsverslag, verplichtingen die voortvloeien uit het BBSH en verplichtingen die voortvloeien uit de herziening van de woningwet. Hierbij zijn als algemene en specifieke beoordelingscriteria aangegeven.

Vrijdag 12 oktober was de uiterste datum voor het insturen van de offertes en alle drie gevraagde kantoren hebben voor die tijd hun offertes ingediend. Alle drie de kantoren hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om vragen te stellen aan de manager Financiën. De antwoorden op gestelde vragen zijn zoals aangekondigd in de offerteaanvraag gedeeld met de andere uitgenodigde kantoren. Op maandag 22 oktober 2012 hebben de verantwoordelijke vennoten van BDO, PWC en Deloitte met hun opdrachtgevers hun offertes toegelicht aan toezichthouders, directie en medewerkers Financiën.

Voor alle kantoren gold dat de offertes een hoge kwaliteit hadden en dat er zorg was besteed aan de informatie. De totaalscore van de individuele beoordelingen lag voor de drie accountantskantoren dicht bij elkaar. Op de onderscheiden elementen waren er tussen de deelnemers wel verschillen. Op basis daarvan is unaniem gekozen voor de offerte van Deloitte, waarbij de prijsstelling aantrekkelijk was.

Deloitte Accountants is in de RvT-vergadering van 14 februari 2013 voor drie boekjaren (2013, 2014 en 2015) benoemd als externe accountant tegen een vaste, all in prijs per jaar.

#### Contacten stakeholders

In 2012 heeft de Raad van Toezicht kennisgenomen van het jaarverslag geschillenadviescommissie WERV. Het bestuur heeft geconstateerd dat er geen geschillen over Plicht Getrouw werden voorgelegd. Voor de geschillenadviescommissie WERV is een reglement beschikbaar.

Op 25 september 2012 is de Raad van Toezicht vertegenwoordigd geweest bij het najaarsoverleg tussen het bestuur en de huurdersorganisatie. Ook zijn er informele bijeenkomsten geweest met de toezichthouders van beheerder Woonstede en de toezichthouders en directeur-bestuurders van de collega-corporaties in Food Valley.

Bennekom, 7 mei 2013

L. Zandbergen, voorzitter

### 3. JAARREKENING



### 3.1 Balans na resultaatsbestemming (x € 1.000)

<b>ACTIVA (in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>PASSIVA (in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
<u>VASTE ACTIVA</u>					
VASTGOEDBELEGGINGEN			EIGEN VERMOGEN	55.552	61.735
Commercieel vastgoed in exploitatie	260	268			
Sociaal vastgoed in exploitatie	93.320	100.800			
	<u>93.580</u>	<u>101.068</u>			
FINANCIËLE VASTE ACTIVA					
Latente belastingvordering	250	246			
Overige effecten	10	10			
	<u>260</u>	<u>256</u>	LANGLOPENDE SCHULDEN		
			Leningen overheid	12.932	13.161
			Leningen kredietinstellingen	26.531	26.619
			Waarborgsommen	<u>85</u>	<u>85</u>
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>					
VOORRADEN				39.548	39.865
VORDERINGEN			KORTLOPENDE SCHULDEN		
Huurdebiteuren	18	19	Schulden aan leveranciers	9	73
Belastingen en premies soc. verzekering	0	760	Belastingen en premies soc. verzekeringen	215	14
Overige vorderingen	10	3	Overige schulden	468	405
Overlopende activa	79	55	Overlopende passiva	664	835
	<u>107</u>	<u>837</u>		<u>1.356</u>	<u>1.327</u>
LIQUIDE MIDDELEN	2.509	766			
TOTAAL	<u><u>96.456</u></u>	<u><u>102.927</u></u>	TOTAAL	<u><u>96.456</u></u>	<u><u>102.927</u></u>



### 3.2 WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)

	2012	2011
Huuropbrengsten	4.791	4.602
Opbrengsten servicecontracten	56	42
Lasten servicecontracten	-61	-47
Overheidsbijdragen		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-362	-363
Lasten onderhoudsactiviteiten	-437	-704
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-305	-257
Heffingen en bijdragen Centraal Fonds en Rijk	-18	-47
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie		
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.664</b>	<b>3.226</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende financieringskosten		
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Toegerekende organisatiekosten		
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.519	-978
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-7.519</b>	<b>-978</b>
Opbrengsten overige activiteiten	94	77
Kosten overige activiteiten	-88	-85
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>6</b>	<b>-8</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-310</b>	<b>-302</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-16</b>	<b>-13</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	59	45
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.712	-1.781
Waardeverandering terugkoopverplichting	0	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.653</b>	<b>-1.736</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-5.828</b>	<b>189</b>
Belastingen	-355	594
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>-6.183</b>	<b>783</b>
Buitengewone baten		
Buitengewone lasten		
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-6.183</b>	<b>783</b>





**3.3 KASSTROOMOVERZICHT**  
**volgens de indirecte methode (x € 1.000)**

	2012	2011
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>		
Nettowinst	-6.183	783
Mutatie belastinglatentie	-4	20
Waardeverandering vaste activa	7.519	978
Afschrijvingen	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.332	1.781
<b><u>Mutaties werkkapitaal</u></b>		
Vlottend actief	730	-722
Vlottend passief	<u>29</u>	<u>-1.744</u>
	759	-2.466
<b><u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u></b>		
Investeringsen	-31	-1.964
Overige activa	0	0
Financiële activa	0	0
Beleggingen	<u>0</u>	<u>0</u>
	-31	-1.964
<b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b>		
Egalisatierekening	0	0
Afgesloten leningen	119	1.000
Aflossing leningen	-436	-2.373
Waarborgsommen	<u>0</u>	<u>9</u>
	-317	-1.364
<b><u>Liquide middelen</u></b>		
Mutatie liquide middelen	<u>1.743</u>	<u>-4.013</u>



### 3.4 ALGEMEEN EN WAARDERINGSGRONDSLAGEN

#### Algemeen

De jaarrekening sluit aan bij het Besluit Beheer Sociale Huursector, Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en richtlijn 645 Toegelaten Instellingen van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van verkrijgingsprijs respectievelijk nominale waarde, tenzij anders vermeld. De waardering en de bepaling van het resultaat geschieden volgens een bestendige gedragslijn.

#### RJ 645

#### Algemeen

In januari 2011 is de definitief herziene Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RJ 645) gepubliceerd. Over de richtlijn zijn wij positief en dan met name de keuzemogelijkheden voor de waardering van het vastgoed en het functionele model van de winst- en verliesrekening.

#### Stelselwijziging

In het voorjaar van 2012 heeft het bestuur vastgesteld dat vanaf boekjaar 2012 het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De Raad van Toezicht heeft dit besluit goedgekeurd. De marktwaarde in verhuurde staat geeft naar onze mening het best inzicht in de waarde van de complexen, rekening houdend met de risico's per complex. Ook sluit deze methode het beste aan op de portefeuillestrategie en de rendementsfilosofie bij investeringen.

In het verlengde van de keuze voor marktwaarde in verhuurde staat, nemen wij in de jaarrekening 2012 de winst- en verliesrekening op volgens de functionele indeling. Deze indeling geeft een beter inzicht in de samenstelling van het resultaat, sluit beter aan op het sturen op kasstromen en sluit beter aan op de waardering van vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Ten opzichte van de jaarrekening 2011 is het volgende aangepast (bedragen in duizenden euro's).

Resultaat 2011 was (conform jaarrekening 2011)	3.174
Bij:	
Afschrijvingen	792
Af:	
Waardeverandering vaste activa (bedrijfswaarde)	2.205
Waardeverandering vaste activa (marktwaarde)	<u>978</u>
Per saldo	<u>- 2.391</u>
Resultaat 2011 wordt (conform jaarrekening 2012)	<u>783</u>

De gevolgen van de stelselwijzing voor het eigen vermogen zijn:

Eigen vermogen 2011 was (conform jaarrekening 2011)	4.455
Boekwaarde vastgoed 2011 jaarrekening 2011	43.788
Boekwaarde vastgoed 2011 jaarrekening 2012	<u>101.068</u>
Per saldo hogere boekwaarde	<u>57.280</u>
Eigen vermogen 2011 wordt (conform jaarrekening 2012)	<u>61.735</u>

Het verschil in eigen vermogen is volledig veroorzaakt door de hogere boekwaarde als gevolg van de stelselwijziging.

### Waarderingsgrondslagen

#### Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoedbeleggingen in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Vanwege de stelselwijzing die we op dit punt in 2012 hebben doorgevoerd, zijn alle complexen in 2012 door een externe taxateur getaxeerd. De taxateur heeft het begrip marktwaarde gehanteerd zoals dit is beschreven in het RICS Redbook: *de marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.*

De aannames van de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop wij actief zijn.

Voor het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven zijn geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' zijn gemaakt naar het heden. Daarnaast is een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar.

Het schatten van kosten en opbrengsten is gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's is ervan uitgegaan dat het object/complex eerst in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's.

Het schatten van de kosten en opbrengsten is op basis van een marktconforme uitgangspunten gedaan. Per complex is het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde'.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24-maands gemiddelde van de 10-jaars IRS. Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's. Voor 2012 bedraagt de basis IRS 2,69% en de sector specifieke risico opslag 3,5% hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 6,19% .

Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden. De gemiddelde disconteringsvoet is 7,9%.

Door middel van de exit yield is aan het einde van de beschouwingsperiode de dan geldende huurstroom gekapitaliseerd, wat resulteert in de eindwaarde. De exit yield is gebaseerd op de verhouding tussen de huur en de leegwaarde. Verder geldt dat bij het bepalen van de exit yield op basis van de huurstroom en de leegwaarde aan het eind van de beschouwingsperiode, referentiemateriaal gebruikt wordt dat bekend is op de peildatum. Bij de gekozen beschouwingsperiode van 15 jaar, is het complex aan het eind van de beschouwingsperiode 15 jaar ouder dan de referenties op de peildatum. Om deze reden wordt bij het bepalen van de exit yield een opslag gehanteerd ten opzichte van de BAR in jaar 1.

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De liberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Wonen en Rijksdienst wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, met name waaronder zorginstellingen en -dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

## **Financiële vaste activa**

Latente belastingvordering

De latente belastingvordering is het gevolg van tijdelijke verschillen in bedrijfseconomische en fiscale waardering van verschillende balansposten. Bij de bepaling van deze latentie is rekening gehouden met waarderingsverschillen voor de opgenomen leningen. Het gehanteerde belastingtarief is gelijk aan de staffel uit de belastingwetgeving. De belastinglatentie is tegen nominale waarde opgenomen.

Effecten

De deelneming is tegen verkrijgingsprijs opgenomen, wegens gebrek aan invloed van betekenis op het beleid van de deelneming.

## **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## **Liquide middelen**

Liquide middelen zijn tegen nominale waarde opgenomen.

## **Voorzieningen**

Pensioenen

Omdat wij geen personeel in dienst hebben, is een voorziening voor pensioenverplichtingen voor ons niet van toepassing.

## **Langlopende schulden**

Leningen overheid en kredietinstellingen

De leningen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem en daarnaast zijn er enkele fixe leningen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verzorgt de borging van nieuw aan te trekken leningen. Voor de opgenomen leningen zijn geen zekerheden afgegeven. De gemeente Ede verstrekt geen leningen meer. De rol van de gemeente beperkt zich tot achtervangfunctie voor het WSW.

## **Kortlopende schulden**

Deze zijn berekend en opgenomen tegen de nominale waarde.

## **Winst-en-verliesrekening**

Met ingang van het boekjaar 2012 passen wij de functionele indeling van de winst- en verliesrekening toe, zoals deze is opgenomen in RJ 645. Wij hebben hiertoe besloten omdat wij van mening zijn dat dit model een beter inzicht geeft in de samenstelling van het jaarresultaat en ook beter aansluit op sturen op kasstroom en het verantwoorden van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Ten opzichte van het model hebben wij een regel toegevoegd bij de samenstelling “Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille”. De toegevoegde regel is “Heffing en bijdrage Rijk en CFV”. Wij hebben dit gedaan omdat het bedrag dat hier de komende jaren verantwoord wordt van wezenlijke omvang is en inzichtverstoring is als het onder een ander noemer wordt verwerkt.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een onderdeel. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toe te rekenen kosten en de indirecte kosten. De direct toe te rekenen kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van de tijdschrijfgegevens van de beheerder.

De medewerkers van de beheerder verantwoorden hun tijd op de verschillende gedefinieerde activiteiten. Deze zijn gerubriceerd naar de volgende onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening:

- Servicecontracten (toezicht uitvoering werkzaamheden behorend bij de servicekosten, administratie en afrekening stook- en servicekosten).
- Verhuur en beheeractiviteiten (verzorgen van de huuradministratie en de huurincasso, werkzaamheden voor het opnieuw verhuurd worden van de eenheden, voorbereidende werkzaamheden voor het onderhoud, waaronder het uitvoeren van inspecties en het samenstellen van onderhoudsprognoses).
- Overige activiteiten (kosten voor het aanbrengen van voorzieningen in het kader van de wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen, werkzaamheden voor het verkopen van badkamers en keukens).
- Organisatiekosten (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen).
- Leefbaarheid ( begeleden van bewoners, optreden bij sociale klachten, houden van spreekuurdeelname aan wijkteams).

## **Resultaatbepaling**

Baten worden verantwoord in het jaar dat zij worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Verliezen worden in aanmerking genomen wanneer ze voorzienbaar zijn. Bij exploitatie van vaste activa worden alle baten en lasten in aanmerking genomen vanaf de (gemiddelde) dag van oplevering.

## **Vennootschapsbelasting**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Wij hebben VSO 2 ondertekend en wij hebben dan ook VSO 2 gebruikt als uitgangspunt voor het bepalen van onze fiscale positie. Er wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Het gehanteerde belastingtarief is gelijk aan de staffel uit de belastingwetgeving.

Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 nog ontbreekt kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2012 afwijken van de in de jaarrekeningen opgenomen schatting.

In 2013 gaan we beoordelen van welke fiscale mogelijkheden die de wet- en regelgeving ons biedt wij gebruik kunnen maken en op welke wijze wij deze het beste in kunnen zetten. Ook hierdoor kan de in de jaarrekening 2012 opgenomen schatting van de vennootschapsbelasting gaan afwijken van de werkelijkheid.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.  
De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Ontvangen en betaalde rente is opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.





### 3.5 BEDRIJFSWAARDE

#### Woningen

De bedrijfswaarde van de woningen die in exploitatie zijn, is berekend op basis van de volgende parameters:

Omschrijving	2012	2011
Huurverhoging jaar 1	4,00%	2,30%
Huurverhoging jaar 2	4,00%	2,00%
Huurverhoging jaar 3-5	4,00%	2,50%
Huurverhoging jaar 6 en verder	2,00%	2,00%
Huurderving	0,50%	0,50%
Inflatie algemene kosten jaar 1-5	2,40%	2,50%
Inflatie algemene kosten jaar 6 en verder	3,00%	3,00%
Inflatie onderhoud jaar 1-5	2,00%	2,25%
Inflatie onderhoud jaar 6 en verder	3,00%	3,00%
Discontering	5,25%	5,25%
Norm algemene kosten per woning	783	703
Norm onderhoud per woning	851	891

De restwaarde bestaat in beide jaren uit de grondwaarde minus kosten voor herhuisvesting, sloop en bouwrijpmaken. Per woning is dit vastgesteld op 5.000 euro. Dit bedrag is met 2,5% inflatie geïndexeerd naar het einde van de resterende levensduur en contant gemaakt tegen het disconteringspercentage zoals genoemd bij de parameters. De resterende levensduur is bepaald op minimaal 15 jaar, tenzij er een geformaliseerd plan voor sloop en herstructurering voor een complex is. Dat is bij geen van de complexen het geval.

De jaarlijkse huurverhoging is voor de eerste vijf jaar berekend op 4%. Dit is gebaseerd op het Woonakkoord dat door de Eerste Kamer in maart 2013 is aangenomen. We gaan uit van een huurverhoging van 2% op basis van inflatie en 2% voor het kunnen toepassen van de huursombenadering.

De algemene kosten per woning bestaan uit rechtstreeks toe te rekenen kosten zoals die in de functionele winst-en-verliesrekening zijn opgenomen bij de lasten verhuur en beheeractiviteiten en de overige directe operationele lasten van het bezit.

De onderhoudskosten zijn zowel de externe kosten van vooral aannemers en materiaal als de kosten van eigen personeel dat onderhoud uitvoert.

De verhuurdersheffing hebben we voor de eerste vijf jaar ingerekend op basis van de staffel uit het Woonakkoord. Dit loopt op tot ruim 800 euro per woning in 2017. Vanaf 2018 is de verhuurdersheffing met het jaarlijkse inflatiepercentage verhoogd.

De uitkomsten van de bedrijfswaarde zijn (bedragen in duizenden euro's):

<b>Netto contante waarden</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Huuropbrengsten	86.112	82.788
Huurderving	431	414
Algemene kosten	11.278	10.412
Onderhoud	12.056	13.060
Verhuurdersheffing	9.806	0
Saldo	52.541	58.902
Restwaarde	2.088	2.046
Bedrijfswaarde	54.629	60.948

### Overig vastgoed

Het overig vastgoed bestaat uit de parkeergelegenheden en het bedrijfsmatig onroerend goed. Bij het berekenen van de bedrijfswaarde voor dit vastgoed zijn de volgende parameters gehanteerd:

<b>Omschrijving</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Huurverhoging jaar 1	2,50%	2,00%
Huurverhoging jaar 2-5	4,00%	2,00%
Huurverhoging jaar 6 en verder	2,00%	2,00%
Huurderving	0,00%	0,00%
Inflatie algemene kosten jaar 1-5	2,40%	2,50%
Inflatie algemene kosten jaar 6 en verder	3,00%	3,00%
Inflatie onderhoud jaar 1-5	2,25%	2,25%
Inflatie onderhoud jaar 6 en verder	3,00%	3,00%
Discontering	5,25%	5,25%
Norm algemene kosten	783	703
Norm onderhoud	102	100

De restwaarde is gelijk aan de historische uitgaafprijs van de grond. De samenstelling van de algemene kosten en het onderhoud is gelijk aan wat bij de bedrijfswaarde van de woningen is vermeld. De verhuurdersheffing is voor het overig vastgoed niet van toepassing.

De uitkomsten van de bedrijfswaardeberekeningen zijn (in duizenden euro's):

<b>Netto contante waardes</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Huuropbrengsten	267	212
Huurderving	0	0
Algemene kosten	19	17
Onderhoud	2	2
Per saldo	246	193
Grond	12	12
Bedrijfswaarde	258	205



### 3.6 TOELICHTING OP DE BALANS (x € 1.000)

#### VASTGOEDBELEGGINGEN

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie	Totaal
31 december 2011			
Verkrijgingsprijzen	123	57.638	57.761
Herwaarderingen			0
Cumulatieve waardeverminderingen			0
Cumulatieve afschrijvingen			0
Verantwoord onder voorzieningen			0
Boekwaarden	123	57.638	57.761
Effecten stelselwijziging	145	43.162	43.307
Boekwaarden per 1 januari 2012	268	100.800	101.068
Mutaties 2012			
Investerings		31	31
Desinvesterings			0
Overboeking gereedgekomen activa			0
Overboeking verkocht onder voorwaarden			0
Overboeking voorzieningen			0
Mutatie actuele waarde	-8	-7.511	-7.519
Overige overboekings			0
Totaal mutaties 2012	-8	-7.480	-7.488
31 december 2012			
Verkrijgingsprijzen	123	57.669	57.792
Herwaarderingen	137	35.651	35.788
Verantwoord onder voorzieningen			0
Boekwaarden	260	93.320	93.580
<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE</b>	<b>31-12-2012</b>		<b>31-12-2011</b>
Stand per 1 januari	246		265
Mutatie	4		-19
Stand per 31 december	250		246
<b>EFFECTEN</b>			
Stand per 1 januari	10		10
Mutatie	0		0
Stand per 31 december	10		10

Dit betreft een kapitaaldeelname van 0,13% in Woningnet N.V. (Utrecht).

<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
<b>VORDERINGEN</b>		
<b>HURDEBITEUREN</b>		
Zittende huurders	13	16
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	1	0
Vertrokken huurders	8	7
Subtotaal	22	23
Af: voorziening dub. debiteuren	4	4
Totaal huurdebiteuren	18	19
Huurachterstand in % van de bruto jaarhuur zittende huurders	0,2	0,3
<b>BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN</b>		
Vennootschapsbelasting	0	760
	0	760
<b>OVERIGE VORDERINGEN</b>		
Diverse debiteuren	10	3
Totaal	10	3
<b>OVERLOPENDE ACTIVA</b>		
Overige overlopende activa	79	55
Totaal	79	55
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b>		
Kas- en banksaldi	12	16
Deposito's en beleggingen, tegoed per maand opvraagbaar	2.497	750
Totaal	2.509	766

## TOELICHTING OP DE BALANS (x € 1.000)

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
OVERIGE RESERVE		
Saldo per 1 januari	61.735	60.952
Jaarresultaat	-6.183	783
Saldo per 31 december	<u>55.552</u>	<u>61.735</u>
In het Eigen Vermogen is een bedrag van 8.497 begrepen voor cumulatieve niet-gerealiseerde waardeveranderingen.		
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
LENINGEN		
Leningen overheid (gemeente)	12.932	13.161
Leningen kredietinstellingen	<u>26.531</u>	<u>26.619</u>
Totaal	<u>39.463</u>	<u>39.780</u>
Kortlopende aflossingsverplichtingen	<u>334</u>	<u>322</u>
Stand leningen na vijf jaar	23.509	29.031
Gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt ca. 4,20 % (2011 ca. 4,32 %)		
WAARBORGSOMMEN		
Ontvangen waarborgsommen	67	67
Rente waarborgsommen	<u>18</u>	<u>18</u>
Totaal	<u>85</u>	<u>85</u>

<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
<b>SCHULDEN AAN LEVERANCIERS</b>		
Betreft per 31 december openstaande facturen inzake nieuwbouw en onderhoud.	<u>9</u>	<u>72</u>
<b>BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN</b>		
Omzetbelasting	12	14
Vennootschapsbelasting	<u>203</u>	<u>0</u>
	<u>215</u>	<u>14</u>
<b>OVERIGE SCHULDEN</b>		
Rekening courant Woonstede	360	341
Gemeente Ede	5	4
Servicekosten huurders	<u>103</u>	<u>60</u>
Totaal	<u>468</u>	<u>405</u>
<b>OVERLOPENDE PASSIVA</b>		
Vooruitontvangen huur	29	32
Niet verv. rente/aflossingen	533	576
Te storten aandelenkapitaal Woningnet	3	3
Stookkosten huurders	0	0
Overige overlopende passiva	<u>99</u>	<u>224</u>
Totaal	<u>664</u>	<u>835</u>
<b>NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN</b>		
Obligo's WSW leningen	<u>1.323</u>	<u>1.338</u>

De obligobedragen dienen als buffer voor het WSW en moeten op het eerste verzoek geheel of gedeeltelijk worden betaald. Het WSW zal de obligo's pas opeisen als het risicovermogen van het WSW daalt tot 0,25% van het garantievolumen. Mocht daarna het garantievermogen ook dalen tot 0,25% van het garantievolumen, dan treedt de achtervangpositie van het Rijk en Gemeente in werking. Zij zullen op dat moment renteloze leningen verstrekken aan het WSW.



### 3.7 WINST & VERLIES FISCAAL (x € 1.000)

---

**Bedrijfseconomisch resultaat 2012** -5828

#### **Correcties op bedrijfseconomisch resultaat**

##### **Bij:**

Waardeverandering vaste activa 7.519 7.519

##### **Af: Correcties fiscaal**

Vrijval leningen o/g (agio/disagio) 157  
Vrijval subsidies (agio/disagio) 0  
Additionele fiscale onderhoudskosten 27  
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling 0  
-184

**Fiscaal resultaat 2012** 1.507

##### **Bij: Fiscaal niet aftrekbare kosten**

Bijdrage wijkaanpak 18  
BWS subsidies 0  
Vennootschapsbelasting -44  
-26

**Belastbaar bedrag 2012** 1.481

Vennootschapsbelasting (20,0%) 40  
Vennootschapsbelasting (25,0%) 320  
Effectieve belastingdruk -6,18%

#### **Fiscaal Vermogensvergelijking**

Eigen vermogen 1-1-2012 81.801

**Fiscaal vermogen 1-1-2012** 81.801

Eigen vermogen 31-12-2012 83.282

**Fiscaal vermogen 31-12-2012** 83.282

**Mutatie fiscaal vermogen 2012** 1.481



### 3.8 TOELICHTING OP WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	4.778	4.601
Onroerende zaken niet zijnde woningen	29	28
Totaal huuropbrengst	<u>4.807</u>	<u>4.629</u>
Af: huurderiving	<u>-16</u>	<u>-27</u>
	<u>4.791</u>	<u>4.602</u>
Specificatie hogere huuropbrengst:		
- huurverhoging (inclusief naloop voorgaand jaar)	85	54
- woningverbetering en in exploitatie genomen woningen	77	619
- harmonisatie ineens	16	19
	<u>178</u>	<u>692</u>
<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
Servicekosten	50	37
Stookkosten	4	5
Administratiekosten servicekosten	2	0
Totaal	<u>56</u>	<u>42</u>
<b>Lasten servicecontracten</b>		
Toerekening organisatiekosten	7	6
Servicekosten	50	35
Stookkosten	4	6
Totaal	<u>61</u>	<u>47</u>
<b>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende lasten verhuur	134	131
Toegerekende lasten onderhoud	226	220
Woningaanbodstelsel	2	2
Externe incassokosten	3	10
Totaal lasten	365	363
Administratiekosten huurcontracten	<u>-3</u>	<u>0</u>
Totaal vergoedingen	-3	0
Per saldo	<u>362</u>	<u>363</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Aedes contributie	8	8
Belastingen en verzekeringen	292	247
Overige lasten woningen	<u>5</u>	<u>2</u>
Totaal	<u>305</u>	<u>257</u>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Materiële vaste activa in exploitatie	<u>7.519</u>	<u>978</u>
<p>Deze waardeverandering heeft betrekking op de mutatie actuele waarde, zoals deze ook verantwoord wordt in het overzicht van de vastgoedbeleggingen in de toelichting op de balans.</p>		
<b>Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Heetwatertoestellen	1	1
Glasverzekering	12	12
Onderhoudsabonnement	25	24
Leveringen en werken voor derden	55	44
Overige baten	<u>1</u>	<u>-4</u>
Totaal	<u>94</u>	<u>77</u>
<b>Kosten overige activiteiten</b>		
Toegerekende organisatiekosten	21	21
Kostprijs werken voor derden	46	32
Onderhoud glasfondsen	1	2
Onderhoud onderhoudsabonnement	<u>20</u>	<u>29</u>
Totaal	<u>88</u>	<u>85</u>
Vergoeding voor het bestuur	27	29
Vergoeding voor de Raad van Commissarissen	13	13
Kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening en andere verantwoordingen	14	13
Advieswerkzaamheden van de externe accountant	11	
<b>Belastingen</b>		
Belasting over de fiscale winst	-360	
Terugontvangen voorgaande jaren		595
Actieve belastinglatentie	<u>5</u>	
	<u>-355</u>	<u>595</u>

### 3.9 KENGETALLEN

	2012	2011	2010	2009	2008
<u>Verhuureenheden</u>					
woningen	811	811	710	710	710
winkels	1	1	1	1	1
overige objecten	12	12	1	1	1
	824	824	712	712	712
<u>Balans en resultaat x € 1.000</u>					
Eigen vermogen	55.552	61.735	1.281	-960	5.606
Voorzieningen	0	0	0	1.542	0
Huren	4.791	4.602	3.920	3.808	3.719
Vergoedingen	92	79	65	69	65
Jaarrresultaat	-6.183	783	2.241	-6.566	734
<u>Algemeen (in hele euro's)</u>					
Gemiddeld huurbedrag woningen	492	473	460	447	437
Gemiddeld bedrag stookkosten	64,80	58,00	42,00	51,00	42,00
Huurachterstand in % huren/vergoedingen	0,18	0,27	0,17	0,18	0,20
Huurderving in % huren/vergoedingen	0,33	0,57	0,41	0,68	0,45
Onderhoudsuitgaven per woning	539	868	862	1.571	1.072
Belastingen per woning	343	293	329	327	295
Solvabiliteit (EV/TV x 100)	57,6	60,0	2,8	-2,1	11,1
Rentabiliteit eigen vermogen	-11,1	1,3	174,9	684,0	13,1
Rentabiliteit totaal vermogen	-4,6	2,5	9,0	-10,3	5,4
Current ratio	1,9	1,2	1,6	4,9	8,9

In 2012 zijn we overgegaan op waardering op marktwaarde in verhuurde staat. De vergelijkende cijfers 2011 zijn daarop aangepast.



## 4. OVERIGE GEGEVENS





## OVERIGE GEGEVENS

### Gevolgen kabinetsbeleid in meerjarenperspectief

Bij de vorming van het kabinet Rutte II is de verhuurdersheffing in combinatie met een boveninflatoire en een inkomensafhankelijke huurverhoging aangekondigd. Als gevolg hiervan hebben de sectorinstituten doorrekeningen gemaakt en een prognose voor een te heffen saneringssteun voor de komende vijf jaar afgegeven. De verwachting van de sectorinstituten is dat door de verhuurdersheffing corporaties in de financiële problemen komen. Het oplossen hiervan wordt gefinancierd door van andere corporaties een financiële bijdrage te vragen, de saneringsheffing. Wij hebben dit op de volgende manier in onze meerjarenprognose verwerkt (bedragen in duizenden euro's):

	2013	2014	2015	2016	2017
Huurverhoging	4%	4%	4%	4%	4%
Verhuurdersheffing	23	614	728	843	951
Saneringsheffing	179	134	134	90	45

De uitkomsten hiervan voor de kasstroomtoets op WSW-basis zijn:

Kasstroomtoets WSW					
	2013	2014	2015	2016	2017
Operationeel	976	714	745	777	885
2% aflossing	789	753	747	730	711
Per saldo	187	-39	-2	47	174

Op basis hiervan komt de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten niet in gevaar.



### **Vaststelling jaarverslag 2012 en jaarrekening 2012**

Het bestuur van de stichting Woningcorporatie Plicht getrouw verklaart dat de middelen in 2012 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Plicht Getrouw in 2012 waar mogelijk in overeenstemming met de Governancecode heeft gehandeld.

De jaarrekening is door Deloitte Accountants gecontroleerd en van een verklaring voorzien.

Onder voorbehoud van goedkeuring in overeenstemming met artikel 12, lid 12 van de statuten van Plicht Getrouw door de Raad van Toezicht op datum 23 mei 2013, stelt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening over 2012 vast.

Bennekom, 7 mei 2013

B.F. Tans  
voorzitter

D. van den Berg  
vicevoorzitter

A.J.M. Baks  
secretaris

H.J.M. Wouters van den Oudenweijer  
penningmeester/algemene zaken

### **Goedkeuring jaarverslag 2012 en jaarrekening 2012**

De Raad van Toezicht van de Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw verklaart dat de middelen in 2012 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Plicht Getrouw in 2012 waar mogelijk in overeenstemming met de Governancecode heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 12, lid 12 van de statuten van Plicht Getrouw keurden wij op 23 mei 2013 het jaarverslag en de jaarrekening over 2012 goed. De Raad van Toezicht dechargeert het bestuur voor het gevoerde beleid over 2012.

De jaarrekening is door Deloitte Accountants gecontroleerd en van een verklaring voorzien.

Bennekom, 23 mei 2013

L. Zandbergen  
Voorzitter

P. Oosterveld  
vicevoorzitter/secretaris

E.J. Fredriks

A.J. Appelman



# CONTROLEVERKLARING



Deloitte Accountants B.V.  
Kroonpark 10  
6831 GV Arnhem  
Postbus 30265  
6803 AG Arnhem  
  
Tel: (088) 2882888  
Fax: (088) 2889777  
www.deloitte.nl

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Toezicht van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw te Bennekom

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2012 van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw te Bennekom gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

### Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

3100102750/0686/cv/ws13

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

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

## **Oordeel**

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

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Arnhem, 7 mei 2013  
Deloitte Accountants B.V.  
Was getekend: J.C.M. Hendriks RA

3100102750/0686/cv/ws13

## Algemene gegevens

### *Naam van de woningcorporatie*

Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw

### *Gemeente van vestiging*

Gevestigd te Bennekom in de gemeente Ede

### *Adres secretariaat*

Postbus 63

6720 AB BENNEKOM

(0318) 413 738

info@woningcorporatieplichtgetrouw.nl

www.woningcorporatieplichtgetrouw.nl

### *Toelating en inschrijving*

Ingeschreven in het stichtingen- en verenigingenregister onder nummer 09056559 bij de Kamer Van Koophandel en Fabrieken te Arnhem op 25 oktober 1994. Dossiernummer S 052511

### *Datum en nummer van het Koninklijk Besluit*

Gevestigd te Bennekom sinds 21 november 1919 en goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5 februari 1920, No. 38, Staatsblad No. 54. Bij beschikking van de Staatssecretaris van Justitie van 5 oktober 1982, nummer Ver. 32990, is de duur van de instelling voor onbepaalde tijd verlengd.

### *Nationaal Register Volkshuisvesting*

De stichting is ingeschreven onder nummer NRV 3279

### *Lidmaatschap landelijke koepel*

De stichting is als lid aangesloten bij Aedes onder nummer L1061.