Bestuursverslag en jaarrekening

2017

woonwijze
uw manier van wonen

Bestuursverslag

2017

woonwijze
uw manier van wonen

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE 1

VOORWOORD 3

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN 4

SAMEN HET VERSCHIL MAKEN 10

Organisatie 11

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN EN LOKALE VERANKERING 13

BEWONERSPARTICIPATIE EN LEEFBAARHEID 14

Sponsoring 23

ONTWIKKELINGEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE 24

Vastgoedportefeuille 24
Bouwen en ontwikkelen 24
Verkoop en aankoop van woningen 25

KWALITEIT EN ONDERHOUD 26

Groot en planmatig onderhoud 28
Duurzaamheid 28

VRAAG EN AANBOD WONINGEN 30

Huurbeleid 32
Klachtencommissie Woonwijze 33
Urgentiecommissie Woonwijze 34

FINANCIEEL 36

Jaarresultaat 39
Borging van leningen – WSW 44
Treasury en renterisico 45
Verbindingen 45

RISICO EN TOEKOMSTPARAGRAAF 46

Informatie over voornaamste risico's en onzekerheden 46
Toekomstparagraaf 50

Voorwoord

“Samen het verschil maken”

Koersbepaling en heroriëntatie. Dat was 2017 voor ons. Woonwijze wil samen het verschil maken, dus we hebben de richting die we in willen slaan bepaald met de mensen om ons heen. Voor ons nieuwe ondernemingsplan zijn we daarom in gesprek gegaan met onze huurders, medewerkers, de gemeente en alle andere partijen waarmee we samenwerken.

Tijdens die gesprekken werd ons weer eens duidelijk hoe belangrijk het is om als corporatie continu in verbinding te staan met mensen om je heen. Met elkaar kom je verder. Dit doen we door ‘met een duidelijke focus op Vught mensen die op ons zijn aangewezen een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een leefbare woonomgeving te bieden. We maken het verschil door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen’.

Een van de hoogtepunten voor ons dit jaar was de ondertekening van de prestatieafspraken met onze Huurders Belangenvereniging (HBV) en de gemeente Vught. Basis hiervoor waren de kaderafspraken die we samen maakten voor de periode 2018-2021. Uitgangspunt hiervoor waren de woonvisie, het ondernemingsplan en de wensen van de HBV.

De soepele en prettige gang van zaken rondom de prestatieafspraken laat zien dat onze relatie met de gemeente is verbeterd. Hier plukken beide partijen, maar vooral de woningzoekenden en huurders in Vught de vruchten van. Zo hebben we dit jaar een gedeelte van de achterstand die de gemeente had opgelopen in de huisvesting van vergunninghouders opgelost. Er wordt door de gemeente constructief meegedacht over locaties waar we op relatief korte termijn extra woningen kunnen bouwen. Zo proberen we de extra wachttijd voor andere woningzoekenden niet nog langer op te laten lopen. De HBV stemt daar mee in. Met VluchtelingenWerk, de gemeente en vele vrijwilligers proberen we samen deze nieuwe Vughtenaren een goede start te geven.

Door maatschappelijke ontwikkelingen zoals de vergrijzing en extramuralisatie groeit het aantal kwetsbare bewoners. Als woningcorporatie hebben wij een belangrijke signalerende functie. Zien we problemen? Ligt het binnen onze mogelijkheden om te helpen? Dan doen we dat. Soms kan dat met een betalingsregeling. Soms door wat vaker op huisbezoek te gaan. En soms kunnen we een verbinding leggen met andere organisaties zoals Welzijn Vught of de Vincentiusvereniging.

De gezamenlijke maaltijden in onze ontmoetingsruimten, buurtwandelingen om te kijken wat er beter kan en de gesprekken die we houden met al onze nieuwe bewoners. Het is maar een greep uit de initiatieven om het wonen en het leven prettig te houden. Woonwijze staat meer dan ooit midden in de Vughtse samenleving. Met onze huurders en de organisaties om ons heen kunnen en willen we het verschil maken!

Charlotte Beukeboom

Bericht van de Raad van Commissarissen

In 2017 heeft de Raad van commissarissen afscheid moeten nemen van de directeur bestuurder. Aanleiding hiervoor was de verslechterde relatie met de gemeente Vught. Dit belemmerde de organisatie dusdanig dat de RvC genoodzaakt was over te gaan tot ontslag. Helaas was hiervoor een gang naar de rechter nodig.

Rol van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft als taak om intern toezicht te houden op het bestuur, beleid en algemene zaken bij Woonwijze. Hierbij ligt de nadruk op de continuïteit, governance, strategische keuzes, financiële risicobeheersing en realisering van maatschappelijke en volkshuisvestelijke taken. Daarnaast geeft de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd advies. Om de toezichthoudende taak op een juiste manier te in te vullen, wordt de RvC regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door de bestuurder geïnformeerd. Bij de besluitvorming hanteert de RvC het toezichtkader dat wordt gevormd door de wet- en regelgeving, de governancecode en de statuten, reglementen en strategische beleidsdocumenten van Woonwijze.

Inhoud van het toezicht in 2017

In 2017 heeft de RvC negen keer regulier vergaderd. De agenda en de voortgang van de vergadering werden voorbesproken door de (interim) bestuurder en de voorzitter van de RvC. Ook specifieke onderwerpen zoals projectontwikkeling en risicobeheersing kwamen hierbij aan bod. Voor de reguliere vergadering kwam de RvC samen zonder de interim directeur-bestuurder. Tijdens de reguliere vergadering was zij wel aanwezig.
Bij specifieke onderwerpen werden MT-leden en portefeuillehouders van de RvC uitgenodigd om samen de RvC-vergadering voor te bereiden en waar nodig tijdens het overleg een toelichting te geven. Specifieke onderwerpen werden ook uitgebreid en als voorbereiding besproken in diverse commissies.
Naast deze reguliere vergaderingen heeft de RvC in 2017 ook een zelfevaluatie gehouden. Onder externe begeleiding is gekeken naar het eigen functioneren. Voor de ontslagzaak tegen de directeur bestuurder is de RvC in 2017 ook regelmatig bij elkaar gekomen. Hierover is door de voorzitter en de twee huurderscommissarissen ook gesproken met de Huurders Belangenvereniging (HBV).

De Raad van Commissarissen heeft de volgende besluiten van het bestuur goedgekeurd: het ondernemingsplan 2017-2021, het investeringsstatuut, de professionaliseringsslag op het gebied van vastlegging van projectontwikkeling, het bod op de woonvisie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken en het formuleren van een visie op toezicht en bestuur.

Besluitvorming

In het afgelopen jaar heeft over de volgende onderwerpen besluitvorming plaatsgevonden:

- Benoeming mevrouw C.J.M. Beukeboom als ad interim directeur-bestuurder
- Sancta Monica – terugkoop MGE-constructie
- Overname woningen Stadhouderspark van Vestia
- Herstructurering Grote Zeeheldenbuurt
- Huurverhoging 2017
- Samenstelling RvC – aanwijzen leden bij belet of ontstentenis

- Aantrekken van leningen voor (her)financieringen)
- Ondernemingsplan 2017-2021
- Bod op de Woonvisie
- Benoeming externe controller
- Prestatieafspraken gemeente Vught
- Keuze accountant controle jaarrekening 2017
- Definitief scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- Fusie Woonvennootschap en BV's en bijbehorende statutenwijziging
- Vaststellen financieel reglement naar aanleiding van de veegwet
- Vastgoedtransacties

Overige onderwerpen die tijdens de RvC vergadering zijn besproken, zijn vastgoedontwikkeling en voortgang onderhoudsprojecten, huisvesting vergunninghouders, businessrisks WSW en de stand van zaken met betrekking tot relatie met de gemeente Vught.

Naast al deze 'reguliere' zaken, is in 2017 veel aandacht besteed aan de uitvoering van de Woningwet door Woonwijze. Dit vergde het opstellen, bespreken en besluiten over vele nieuwe procedures en statuten die de wetgever van woningcorporaties eist. De RvC is hierover door de organisatie periodiek naar tevredenheid geïnformeerd, besluitvorming is hierdoor correct en volledig verlopen. Ook is er in 2017 een verbeterslag aangebracht in de perioderapportage.

De informatievoorziening tijdens deze verslagperiode vanuit het bestuur en management van Woonwijze naar de RvC is naar tevredenheid verlopen.

De Raad van Commissarissen heeft alle bepalingen uit de Governancecode toegepast.

Commissies

De RvC heeft besloten vanaf januari 2017 commissies in te stellen. Deze werken ieder volgens een eigen reglement dat conform de Woningwet en in lijn met de statuten is opgesteld. Aan iedere commissie zijn minimaal twee leden van de RvC verbonden, waarvan één lid als voorzitter optreedt. In lijn met de Woningwet is de voorzitter van de RvC geen voorzitter van een commissie.

Per 1-1-2017 zijn de volgende commissies actief geworden:

- **Remuneratiecommissie** met als voorzitter mevrouw Van Dedem en als lid de heer Haarhuis
- **Auditcommissie** met als voorzitter de heer Huibers en als lid de heer Haarhuis
- **Vastgoedcommissie** met als voorzitter de heer Krumm en als lid mevrouw Huskens en de heer Haarhuis

De **remuneratiecommissie** vergaderde drie keer in 2017. Op de agenda stonden:

- Functieprofiel directeur-bestuurder
- Benoemingsprocedure directeur-bestuurder
- Overleg PAV (personeelsafvaardiging)
- Evaluatie directeur-bestuurder a.i.

De **auditcommissie** vergaderde drie keer in 2017. Op de agenda stonden:

- Jaarstukken 2016
- Perioderapportages

- Begroting 2018 en meerjarenbegroting
- Financieel reglement
- Fusie bv's en statutenwijziging woonvennootschap
- Faciliteringsvolume WSW
- Planning en control
- Financieringsvoorstellen
- Evaluatie accountant
- Evaluatie externe auditor

De vastgoedcommissie vergaderde zes keer in 2017. Op de agenda stonden:

- Afsluiting initiatieffase Hertoglaan
- Afsluiting initiatieffase Molenven
- Terugkoop woningen Sancta Monica
- Herstructurering GZB
- Afsluiting initiatieffase De Wieken
- Afsluiting initiatieffase Wilhelmina
- Investeringsstatuut
- Aankoop woningen Vestia
- Stand van zaken diverse projecten en casussen vastgoedontwikkeling zo-als Moergestel, Sancta Monica en Eikendonck

Overleg

Jaarlijks spreekt de RvC met de personeelsvertegenwoordiging (PAV) en de huurders belangenvereniging (HBV) van Woonwijze. In mei 2017 heeft de RvC gesproken met de PAV. Met de HBV was er meerdere malen constructief overleg. Zo heeft de HBV een belangrijke rol ingenomen bij de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente Vught. Hierover is veelvuldig gesproken.
Met beide vertegenwoordigingen is in 2017 ook meerdere malen gesproken over de gang van zaken omtrent de schorsing en ontslag van de directeur bestuurder.

Raad van Commissarissen in de werkgeversrol

De RvC is naast intern toezichthouder ook werkgever van de (interim) directeur-bestuurder. Medio 2016 is besloten afscheid te nemen van de directeur-bestuurder. Het ontslag vindt plaats per juni 2018. Charlotte Beukeboom werd op 1 januari 2017 benoemd als interim bestuurder van Woonwijze. Daarvoor nam zij al drie maanden deze functie bij afwezigheid van de vorige directeur-bestuurder waar.
Als interim bestuurder heeft Charlotte Beukeboom gezorgd voor het goed verlopen van de dagelijkse gang van zaken bij Woonwijze. Uitgangspunt hierbij was de kerntaak van woningcorporaties: 'het huisvesten en daarbij ondersteunen van mensen die dit echt nodig hebben'. Ze legde daarvoor de nadruk op de volgende drie taken:

- Continuïteit en stabiliteit van de organisatie
- Nieuwe koers uitzetten met het ondernemingsplan 2017-2021
- Verbeteren van de relatie met de gemeente Vught

Op 30 januari 2017 heeft de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. De leden van de RvC is hiervoor gevraagd naar hun ervaringen.

Door de RvC is gelet op:

- Het herstel van de relatie met de gemeente
- Het versterken van de relatie met de Huurders Belangenvereniging

- Het zorgen voor een gezonde dialoog tussen medewerkers onderling en tussen de medewerkers en de (toen nog) plaatsvervangend directeur-bestuurder.
- De herijking van de strategie
- Het op orde brengen van de vastgoed projecten

Gelet op de bovenstaande afspraken is haar presteren als goed beoordeeld en het salaris verhoogd. De beloning valt binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens. De directeur-bestuurder a.i. ontving een toeslag van 10% conform CAO Woningcorporaties op haar salaris als manager Front office. Dit valt binnen de WNT-norm.

Per 1 januari 2018 werd Charlotte Beukeboom benoemd tot de nieuwe directeur-bestuurder. Ze heeft hiervoor een uitgebreid assessment gedaan op 17 oktober 2017. De 'fit en proper'-test van de Autoriteit Woningcorporaties legde ze op 27 december 2017 met een goed gevolg af.

Integriteit en tegenstrijdige belangen

Woonwijze heeft een klokkenluiderregeling en integriteitsbeleid waarin bepalingen over onafhankelijkheid, tegenstrijdige belangen en het melden daarvan zijn opgenomen. De regeling en het beleid gelden voor iedereen die bij Woonwijze werkt, dus zowel voor medewerkers als voor toezichthouders. De RvC verklaart dat zich in het afgelopen jaar geen transacties hebben voorgedaan met tegenstrijdige belangen, noch van de Raad van Commissarissen, noch van de (interim) directeur-bestuurder.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De samenstelling van de RvC voldoet aan de in de governance code bepaalde criteria ten aanzien van diversiteit en zittingsduur. In 2017 hebben geen veranderingen plaatsgevonden in de samenstelling van de RvC. De RvC bestaat uit een voorzitter en vijf leden. Om tot selectie en benoeming van nieuwe leden te komen, wordt met zorg en aandacht de selectieprocedure doorlopen. Hierbij wordt specifiek gelet op voldoende diversiteit in achtergrond, kennis en ervaring van de RvC. De benoeming van nieuwe leden is conform de governance code voor een periode van vier jaar met de mogelijkheid om de zittingstermijn eenmaal met vier jaar te verlengen. De leden Huskens en Huibers zijn in 2017 na verkrijging van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties herbenoemd. Aangezien een van de herbenoemingen een zetel op voordracht van de huurders betreft, is aan het bestuur van de HBV goedkeuring voor herbenoeming gevraagd.

Gegevens toezichthouders en permanente educatie (PE-punten)

Naam	: de heer mr. H.G. Haarhuis
Functie	: voorzitter
Geboortedatum	: 11 december 1946
(relevante)nevenfunctie	: Voorzitter Raad van Toezicht stichting Vughterstede/Mariënstede Voorzitter Stichting Active Ageing
Eerste benoeming	: 1 april 2012
Aftredend per	: 1 april 2020
Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 6
Naam	: de heer dr. ir. P.J.M.M. Krumm
Functie	: lid

Geboortedatum	: 27 maart 1968
Hoofdfunctie	: Directeur strategie en ontwikkeling bij Transdev Nederland
Eerste benoeming	: 1 april 2012
Aftredend per	: 1 april 2020
Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 33

Naam	: mevrouw drs. F.C. van Dedem
Functie	: lid
Geboortedatum	: 14 september 1962
Hoofdfunctie	: Manager HRM van de Protestantse Kerk in Nederland
(relevante) Nevenfunctie	: Lid Raad van Commissarissen Eemland Wonen
Eerste benoeming	: 30 november 2010
Aftredend per	: 30 november 2018
Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 4

Naam	: mevrouw mr. D.B.D.L.D. Huskens
Functie	: lid
Geboortedatum	: 13 april 1965
Hoofdfunctie	: Jurist bij de Federatie Medisch Specialisten
Eerste benoeming	: 1 maart 2013
Aftredend per	: 1 maart 2021
Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 5

Naam	: De heer drs. A.L. Huibers
Functie	: lid / zetel op voordracht van de huurders
Geboortedatum	: 16 november 1960
Hoofdfunctie	: Directeur van de Academie voor HRM en bedrijfskunde van Avans Hogeschool ’s-Hertogenbosch
Eerste benoeming	: 1 oktober 2013
Aftredend per	: 1 oktober 2021
Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 100

Naam	: Mevrouw drs. F.M.M. Crutzen
Functie	: lid / zetel op voordracht van de huurders
Geboortedatum	: 23 mei 1960
Hoofdfunctie	: Zelfstandige bij FC Coaching (adviseur, trainer en coach)
(relevante)nevenfunctie	: Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Weller te Heerlen en lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Portaal
Eerste benoeming	: 6 mei 2014
Aftredend per	: 6 mei 2018
Herbenoembaar	: ja
PE-punten	11

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat alle leden onafhankelijk toezicht kunnen houden. Met name mevrouw Crutzen waakt ervoor in haar adviespraktijk geen cliënten te bedienen die afkomstig zijn uit het werkgebied van Woonwijze.

Vergoeding toezichthouders

De hoogte van de vergoeding van de RvC is gebaseerd op de in 2010 opgestelde Honoreringscode Commissarissen. De totale vergoedingen die de leden van de RvC in 2017 ontvingen, bedroeg € 60.667,- (excl. btw). De vergoeding is € 9.333 per lid (excl. btw) en € 14.000 (excl. btw) voor de voorzitter. Deze bedragen vallen binnen het vergoedingskader van de WNT.

Vaststelling jaarrekening

Tot slot constateert de RvC dat alle middelen zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting. De RvC kan zich met deze stukken verenigen. De RvC stelt het bestuur voor de jaarrekening 2017 vast te stellen. De vaststelling is in overeenstemming met de statuten van de stichting (art. 25), voor haar bestuur en de Raad van Commissarissen, voor het door hem gehouden toezicht tot volledige decharge zal strekken.

Deze jaarrekening is door EY accountants gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op de laatste pagina in dit verslag aantreft. De opdracht voor deze controle is door de RvC verstrekt.

Vught, mei 2018
namens de Raad van Commissarissen,

mr. H.G. Haarhuis
voorzitter

Samen het verschil maken

Na een aantal turbulente tijden, is binnen de corporatiesector met de woningwet van juli 2015 relatieve rust ontstaan. Relatief omdat enerzijds duidelijkheid over het takenpakket van corporaties is verschaft, anderzijds vraagt de implementatie van de woningwet het nodige van een corporatie. Ook is de verhuurderheffing van kracht gebleven, wat een aderlating betekent voor de investeringsmogelijkheden van de corporaties. Als Woonwijze proberen we binnen de vernieuwde en bewegende kaders onze eigen koers te varen. Deze koers hebben we vastgelegd in ons nieuwe ondernemingsplan 'Samen het verschil maken' 2017-2021 en vertaald naar strategische doelen. Ons werk als corporatie gaat over het wonen en de woonomgeving van mensen. We hebben oog voor mensen, zijn betrokken en zelfstandig. Door een sterkere verbinding aan te gaan met de mensen en organisaties om ons heen komen we samen tot meer. De titel van ons ondernemingsplan is dan ook niet zomaar gekozen. 'Samen het verschil maken'. Daar gaan we voor.

Wij zijn eind 2016 gestart met het ontwikkelen van het ondernemingsplan voor de periode 2017-2021. Bij het bepalen van onderwerpen en doelstellingen voor ons ondernemingsplan waren onze belanghouders betrokken. Per thema hebben we met een aantal belanghouders gesproken en onze visie en doelen getoetst. In september 2017 hebben wij het nieuwe ondernemingsplan aan onze belanghouders gepresenteerd.

Maatschappelijke opdracht

Wij hebben ons zelf een heldere maatschappelijke opdracht voor de komende jaren gesteld. Deze hebben wij als volgt verwoord: "Met een duidelijke focus op Vught bieden we mensen die op ons zijn aangewezen een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinig woning in een leefbare woonomgeving. We maken het verschil door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen." Het huisvesten van mensen met een relatief laag inkomen zien wij als onze belangrijkste taak, maar niet als enige taak. We bedienen een gevarieerde groep klanten, mensen die bewust kiezen voor Woonwijze, maar ook mensen die om allerlei redenen op ons aangewezen zijn.
Onze maatschappelijke opdracht zien wij echter breder en reikt wat ons betreft verder dan huisvesting alleen. Daarom levert Woonwijze een bijdrage aan de oplossing van lokale maatschappelijke vraagstukken en doet dit samen met partners. Wij geven bij maatschappelijke vraagstukken duidelijk aan tot hoever ons werkterrein en ons instrumentarium reikt. Ons uitgangspunt hierbij is dat mensen in de eerste plaats zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen leven en gedrag.

Strategische doelen

In het ondernemingsplan hebben we de strategische doelen per onderwerp toegelicht. Wij bepalen onze doelen en realiseren deze doelen met wederzijdse betrokkenheid van en bij onze huurders en onze belanghouders. Wij zijn betrokken bij wat er speelt in de maatschappij en in Vught. Via een lokaal netwerk waarin we diverse onderwerpen bespreken en bediscussiëren, verankeren we onze betrokkenheid bij Vught en houden we onze opgaven en doelen tegen het licht.

Woonwijze neemt kennis van de ontwikkelingen in de economie, woningmarkt en de politiek en de invloed hiervan op de activiteiten van een corporatie. We zijn ons bewust van de ruimte die we hebben bij de invulling van onze rol als volkshuisvester, maar ook als maatschappelijke organisatie en (lokale) partner. We

houden ons dan ook goed geïnformeerd over onderwerpen die gerelateerd zijn aan of van invloed zijn op onze werkzaamheden. We zijn een betrouwbare partner en verhuurder en laten dit onder andere blijken door afspraken na te komen en duidelijk te zijn in wat men van Woonwijze kan verwachten.

We zetten ons primair in om passende huisvesting te bieden aan onze doelgroepen. Naast het wonen, richten we ons ook op aangrenzende thema's. We streven naar verzorgde, veilige en mooie wijken waar mensen prettig wonen en zich thuis voelen.

Strategische doelen

In vijf hoofdthema's hebben we onze doelen weergegeven. Deze thema's zijn de volgende:

- Huurders en woningzoekenden staan voorop
- Betaalbaar wonen
- Voldoende beschikbare en passende woningen
- Investeren in duurzaamheid
- Samen werken aan een leefbare woonomgeving

Op basis van actualiteiten en prioritering wordt per jaar in het jaarplan aangegeven met welke projecten en acties aan de slag wordt gegaan. Altijd laten we daarbij ruimte voor spontane projecten of gebeurtenissen die direct om actie vragen. Ons ondernemingsplan is flexibel en organisch opgebouwd waardoor dit moeiteloos kan.

Organisatie

De organisatie van Woonwijze is verdeeld in een afdeling frontoffice, backoffice en staf. De organisatie wordt aangestuurd door een directeur-bestuurder. Boven de directeur-bestuurder staat de zes leden tellende Raad van Commissarissen.

Op de afdeling frontoffice vinden de meeste klantcontacten plaats en kunnen onze klanten terecht voor vragen over het huren of kopen van woningen. De reparatieverzoeken kunnen huurders vanaf mei 2014 rechtstreeks bij de aannemer doen. Vanuit frontoffice wordt toezicht gehouden op de werkzaamheden die de aannemer uitvoert. De afdeling backoffice is verdeeld in financiën en vastgoed. Financiën houdt zich onder andere bezig met de financiële administratie, begrotingen, prognoses en financiële verslaglegging. Vastgoed is belast met planmatig en groot onderhoud dat aan onze woningen gedaan moet worden. De staffuncties, communicatie en beleid, worden evenals projectontwikkeling direct aangestuurd door de directeur-bestuurder.

In 2017 hebben we twee nieuwe medewerkers in dienst genomen, een in de functie van manager Front Office en een in de functie van Vastgoedspecialist. Beide medewerkers zijn per 1 oktober 2017 in dienst getreden. Eind 2017 zijn bij Woonwijze 33 medewerkers in dienst met een totaal van 29,97 fte´s. Het gemiddelde aantal fte´s in 2017 bedraagt 29,38. Woonwijze heeft gemiddeld ongeveer 0,90 fte´s per honderd woongelegenheden in dienst. Dit ligt onder de norm van de benchmark Corporatie in Perspectief 2017.

Opleiding en ontwikkeling

Iedere medewerker van Woonwijze heeft een loopbaanontwikkelingsbudget dat besteed kan worden aan kennisverbreding. Het aantal dienstjaren is bepalend voor de hoogte van dit budget. Woonwijze stimuleert en ondersteunt medewer-

kers om zich te ontwikkelen en (intern) door te groeien. In 2017 heeft een medewerker van dit budget gebruik gemaakt.

Erkend leerbedrijf

Woonwijze is een erkend leerbedrijf en biedt graag de mogelijkheid aan studenten om werkervaring op te doen en kennis te maken met corporaties en hun werkzaamheden. In 2017 hebben twee studenten tijdens een stage een opdracht bij Woonwijze uitgevoerd. De opdrachten stonden in relatie tot de diverse opleidingen en hadden betrekking op afdeling frontoffice. Twee stagiaires hebben hun opleiding inmiddels afgerond, waarvan een met een tijdelijk contract in dienst is getreden bij Woonwijze.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof was in 2017 8,73%. Hiermee is het verzuim sterk gestegen ten opzichte van 2016. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een medewerker die, niet arbeid gerelateerd, langdurig ziek is. Als we langdurige ziektegevallen buiten beschouwing laten is het gemiddelde ziekteverzuim over 2017 1,8% wat een lichte stijging is ten opzichte van 2016 (1,24%). Binnen het goed werkgeverschap van Woonwijze valt ook de zorg voor goede arbeidsomstandigheden in het belang van de gezondheid van de medewerkers. Zo wordt regelmatig de luchtkwaliteit in het kantoor gecontroleerd en wordt coaching gefaciliteerd.

Wet Bestuur & Toezicht

De Raad van Commissarissen bestaat uit zes zetels die verdeeld zijn over drie mannen en drie vrouwen. Bij toekomstige vacatures wordt er rekening mee gehouden om deze evenredige verdeling te behouden. In het bestuur is er geen evenwichtige verdeling mogelijk, aangezien er maar één directeur-bestuurder is aangesteld binnen Woonwijze, op dit moment is dat een vrouw

Samenwerkingsafspraken en lokale verankering

Gemeente Vught

We werken intensief en goed samen met de gemeente Vught op het gebied van vastgoed, huisvesting van statushouders en het sociale domein. In de Woningwet is de lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid vastgelegd. Met een volwaardige rol van de Huurders Belangenvereniging (HBV) in het gesprek tussen corporatie en gemeente over de totstandkoming van prestatieafspraken (driepartijenoverleg). Op 11 december 2017 tekenden we deze, de weg ernaar toe bestond uit goede gesprekken die resulteerden in heldere afspraken.

Samen sterk in de wijk

De gemeente heeft samen met partners die actief zijn in welzijn en zorg het initiatief 'Samen Sterk in de Wijk' opgericht. Wij dragen hier ook aan bij om zo bewoners te ondersteunen bij deelname aan activiteiten en om in contact te komen met buurtgenoten.

Dialoog met belanghouders

In 2017 ontwikkelden we ons ondernemingsplan voor 2017 tot 2021. Een dynamisch proces dat we met onze belanghouders vormgaven. We hebben hen de vraag gesteld welke thema's ze voor de komende jaren belangrijk vinden en waarom. De eerste belanghouderbijeenkomst van 23 januari 2017 stond in het teken van 'het ophalen van informatie' en de dialoog hierover. Deze input vormde de basis voor ons ondernemingsplan. Op 14 maart 2017 vond een eerste terugkoppeling en toetsing plaats van de contouren van het nieuwe ondernemingsplan. We vroegen belanghouders hierop te reageren en reflecteren. Op 21 september 2017 presenteerden we ons ondernemingsplan en lieten we ons inspireren door Wouter Hart (auteur 'De Verdraaide organisatie') die vertelde over de leefwereld en systeemwereld van organisaties.

Regiegroep Armoede

Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat in Vught helaas tussen de 300 en 400 kinderen in armoede opgroeien. Op initiatief van de gemeente is hierop een regiegroep Armoede opgericht. Ons is gevraagd om mee te doen. Op 11 december 2017 vond de eerste bijeenkomst plaats en werd gesproken over het belang van de ontwikkeling van een financieel paspoort dat mensen inzicht geeft in de eigen financiële situatie. Ook kunnen hiermee aanvragen voor regelingen eenvoudiger en laagdrempeliger gedaan worden.

Bewonersparticipatie en leefbaarheid

In onze nieuwe ondernemingsplan stellen we ons een heldere maatschappelijk opdracht voor de komende jaren:

"Met een duidelijke focus op Vught bieden we mensen die op ons zijn aangewezen een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een leefbare woonomgeving. We maken het verschil voor onze (toekomstige) huurders door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen."

Huurders Belangenvereniging

Naast het informele overleg met bewoners voeren we ook formeel overleg. Hieronder verstaan we het overleg dat we volgens de overlegwet voeren met onze Huurders Belangenvereniging (HBV).

In 2017 hadden we vier keer een overleg met het bestuur van de HBV. Deze kenmerken zich door openheid, een constructieve manier van samenwerken en onderling respect. Met korte lijnen en gericht op het prettig wonen van bewoners.

Daarnaast was er vier keer overleg met de Bewonersraad (een afvaardiging van de bewonerscommissies in de HBV). In de Woningwet, die in juli 2015 van kracht ging, is de rol en inbreng van de bewonersvertegenwoordiging verbreed en verstevigd. In het bijzonder bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente en woningcorporatie. Tijdens de formele overleggen in 2017 behandelden we onder andere de volgende thema's:

- ondernemingsplan 2017-2021
- adviesaanvraag huurverhoging 2017
- voorbereiding drie partijenoverleg
- voortgang (herstructurering) Grote Zeeheldenbuurt
- Oog voor elkaar-fonds
- bijpraten spoorontwikkelingen
- voorbereiding bod op woonvisie
- brainstorm doorstroombeleid
- bijpraten Versterhof
- bijdrage vanuit HBV aan bewonerscommissies en niet georganiseerde buurtinitiatieven
- jaarrekening en jaarverslag
- bijpraten stand van zaken hoger beroep
- voorbereiding prestatieafspraken
- programma kennissessie De Proeverij 26 oktober
- adviesaanvraag sloopreglement
- voorbereiding brainstorm urgentiebeleid
- prestatieafspraken
- vergoeding HBV
- bestuurlijke route Control
- begroting 2018
- verloedering van wijken (zo genoemd op agenda Bewonersraad)
- initiatieven buurtactiviteiten
- aanpak en ondersteuning bij huurbetaling/incasso
- adviesaanvraag voorstel zonnepanelen
- financieel overzicht HBV
- participatiekalender

Kennissessie Proeverij 26 oktober 2017

Op initiatief van de HBV en in samenwerking met Woonwijze werd op 26 oktober 2017 een kennissessie gehouden om stil te staan bij relevante onderwerpen en te leren van bijzondere projecten. De volgende sprekers werden uitgenodigd voor deze 'Proeverij':

- Anja Muller, seniorenmakelaar;
- Martijn Boer en Marjorie Heethaar, voorzieningenwijzer;
- Ruud Rutten, energiecoach, IWOON Amsterdam

Op uitnodiging van de HBV namen ook deel: een afvaardiging van de RvC, het managementteam, een aantal medewerkers van Woonwijze en een beleidsmedewerker gemeente Vught. De aanwezigen gaven aan de avond inspirerend en geslaagd te vinden.

Driepartijen overleg – advies bod op woonvisie en prestatieafspraken

In 2017 werd voor het eerst het driepartijen overleg gevoerd. Als voorbereiding op het bod op de woonvisie en het maken van prestatieafspraken. Op 8 maart 2017 vond een eerste aftrap en verkenning en aftrap van het driepartijenoverleg plaats. Atrivé werd gevraagd om dit proces te begeleiden. Hierna vonden twee overleggen plaats met de HBV, ambtenaren van de gemeente en medewerkers van Woonwijze, op 19 april 2017 en 3 mei 2017. Tijdens deze bijeenkomsten zijn proces-kaderafspraken gemaakt als voorbereiding op het bod op de woonvisie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken. De overleggen verliepen soepel en constructief. Inhoudelijk vond een verkenning en afstemming plaats van de thema's betaalbaarheid-beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en participatie. Deze zijn gezamenlijk bepaald en vormden de basis voor ons bod.

Op 8 juni 2017 werd het concept bod op de woonvisie met de HBV besproken. De opmerkingen van de HBV werden hierin verwerkt. Op 19 juni 2017 gaf de Bewonersraad een positief advies. Wij hebben daarna ons bod voor 1 juli 2018 overhandigd aan betreffende wethouders.

Na de zomer werd gestart met het driepartijen overleg om te komen tot prestatieafspraken. Samen met de HBV werden de prestatieafspraken op ambtelijk niveau met betrokken medewerkers voorbereid. Vervolgens werden de prestatieafspraken op bestuurlijk niveau besproken. Op 11 december 2017 zijn de prestatieafspraken door de HBV, bestuurders van de gemeente en directeur-bestuurder van Woonwijze getekend. We kijken terug op een positief, constructief en daadkrachtig overleg.

Overleg en dialoog met bewonerscommissies

Als dank en waardering voor hun bijdrage organiseerden we voor onze twaalf bewonerscommissies en ruim vijftig betrokken buurtbewoners een bijeenkomst op 11 juli 2017 die in het teken stond van het delen van verhalen en muziek. We nodigden hiervoor ook de bewoners van de Sasse van Ysseltstraat en Hertoglaan uit omdat we hen als nieuwe Vughtse inwoners – statushouders – meer in contact wilden brengen met buurtbewoners. Het was een bijzondere avond waarop we met veel plezier op terug kijken.

Participatie

De woningwet die in 2015 van kracht ging is helder over de rol van corporaties bij leefbaarheidsvraagstukken. Ze schrijft dat corporaties zich moeten richten op leefbaarheid in de buurten waar de corporatie woningen heeft en de directe

woonomgeving. Wij kunnen dit doen dankzij vele vrijwilligers die zich belangeloos inzetten voor hun buurt en medemens. Onze insteek is om met beperkte uitgaven veel te doen op het gebied van leefbaarheid en bewonersparticipatie. Dit uitgangspunt sluit aan bij wat bewoners willen. Hierdoor kunnen we veel doen met weinig geld. In 2017 hebben we minder uitgegeven dan de vastgestelde maximaal € 125,- per woning, namelijk een bedrag van circa € 70 per sociale huurwoning.

Aftersales gesprekken: persoonlijk en thuis

Nieuwe huurders bezoeken onze woonconsulenten na een week of acht om te kijken of ze hun weg hebben gevonden. Dit geeft ons ook de gelegenheid eventuele beginnende problemen vroegtijdig te signaleren. Waar nodig kunnen we hulp bieden of ingrijpen. In 2017 waren er 70 van dit soort huisbezoeken.

Participatie: ontmoetingsplekken

De Rode Rik 2.0: ontmoetingsplek voor de buurt

De Rode Rik is voor veel bewoners en bezoekers een echt thuis geworden. Voor het contact met buurtgenoten, een praatje, het meedoen aan de vele activiteiten of samen eten. Er is een groep van 55 vrijwilligers aan verbonden.

Op 1 juni 2017 vierden we het eerste lustrum van De Rode Rik met een feestelijk programma dat we samen met buurtbewoners, vrijwilligers en de Programmaraad en de buurtbasisscholen maakten. We kijken terug op een bijzondere dag waarbij ook burgemeester Van de Mortel en wethouder Heijboer aanwezig waren. In vijf jaar tijd is de Rode Rik echt een Huis van de Wijk.

Op 23 september 2017 werd ook dit jaar weer de Burendag gevierd. Hiervoor werd in samenwerking met de bewonerscommissie, Cello en vrijwilligers het programma gemaakt. Bij de evaluatie kwam naar voren dat het programma wat actiever mag en dat we bezoekers gunnen om (nog) meer contact en verhalen met elkaar te delen. Hier ontstond het voorstel om 2018 tot Verhalenjaar uit te roepen.

Op 19 oktober 2017 hielden we een informatiemiddag over Dementie. Irene Smoor, psychogerontoloog en bestuurslid van Stichting Alzheimer Nederland gaf uitleg en informatie en ging in op vragen van de aanwezige bewoners.

In 2017 kreeg de warme lunch op dinsdagmiddag een echte plek in het wekelijke programma. Door bijdrage van een betrokken Vughtse organisatie en Miles of Pleasure konden we de wekelijkse maaltijden op dinsdag en donderdag in 2017 tegen een lagere prijs aanbieden.

Dit jaar kreeg ook het breiproject echt vorm. Een grote groep mensen breiden in 2017 391 sjaals voor Vincentiusvereniging Vught. Zij reiken deze sjaals – samen met de kerstpakketten – uit aan Vughtse inwoners die extra warmte en steun kunnen gebruiken. Voor dit project ontving De Rode Rik van veel mensen wol en van de gemeente een projectsubsidie van € 1.000,-. Het helft van dit subsidiebedrag werd gebruik. De groep wil graag verder breien voor Vincentiusvereniging en de kringloopwinkel. Hiervoor wordt in 2018 – met goedkeuring van de gemeente- het overige deel van de subsidie gebruikt.

Door drie Vughtse organisaties is in 2017 een gezamenlijke subsidieaanvraag gedaan voor een bijdrage van het project ‘Samen Ouder’ bij het Oranje Fonds. Ouderen Samen was een van deze organisaties en diende namens de Rode Rik een

aanvraag in voor het opzetten van dansactiviteiten en zinvolle dagbesteding voor ouderen, waaronder samen eten. Er werd € 5.000,- toegezegd voor de komende drie jaar. De voorbereidingen voor de programma-uitwerkingen zijn lopende. Daarnaast mochten we- onverwacht- van Miles of Pleasure een bijdrage van € 1.500,- ontvangen. Dit gebruiken we voor het vormgeven van het Verhalenjaar in 2018 en het opzetten van een wekelijkse lunch op maandag. Van de gemeente ontvingen we een subsidiebijdrage van € 15.000,-.

Ontmoetingen in de Molenhoek
De bewoners van de 78 appartementen aan de Molenstraat en de vier Passiefhuizen kunnen dagelijks gebruik maken van de mogelijkheden van de ontmoetingsruimte in de Molenstraat. Voor een kopje koffie, een praatje of een activiteit. Samen met de beheerder zorgt de activiteitencommissie (bestaande uit bewoners en vrijwilligers) elke maand voor een afwisselend programma met creatieve middagen, muziek en samen eten. Net als bij de Rode Rik, is ook in de Molenhoek een informatiemiddag over dementie gehouden. Gemiddeld worden de activiteiten door 15 tot 30 bewoners bezocht.

Ook in 2017 bood de Molenhoek de mogelijkheid aan bewoners om een vers gemaakte warme maaltijd te gebruiken. Dankzij de bijdrage van een betrokken Vughtse organisatie kon dit jaar de maaltijd wederom tegen een lagere prijs worden aangeboden: voor € 4,25 inclusief nagerecht. Gemiddeld maken 12 tot 14 bewoners hiervan gebruik.

In samenwerking met de activiteitencommissie, Cello en een actieve buurtbewoner kreeg Burendag in de Molenhoek vorm. Ruim 100 (buurt)bewoners brachten een bezoek aan o.a. de kraampjes.

Op 20 november 2017 vond de jaarlijkse bewonersvergadering plaats. Agendapunten waren: het beheer van de ontmoetingsruimte, de financiële verantwoording, terugkoppeling vragenlijst, het activiteitenprogramma, de wensen en behoeften van bewoners en het afleggen van financiële verantwoording over de in- en uitgaven van de Molenhoek. Bewoners gaven aan erg tevreden te zijn over het activiteitenprogramma en het beheer van de ruimte.

De vrijwilligers van de Molenhoek waarderen we onder andere met een jaarlijks uitje, tussentijds een aardigheidje en het jaarlijkse voortgangsgesprek. Hierin staan we stil bij het vrijwilligerswerk, de omgang met andere vrijwilligers en beheerder, de persoonlijke wensen en behoeften. In het najaar 2017 hadden we met alle vijftien vrijwilligers voor de tweede keer dit voorgangsgesprek. Dit werd erg gewaardeerd en gaf handvatten voor de onderlinge samenwerking.

Huiskamer Helvoirtseweg
In het woongebouw aan de Helvoirtseweg zijn de bewoners gemiddeld 75 – 80 jaar en ouder. Zij wonen veelal alleen. Met hulp van vrijwilligers is in 2014 een Huiskamer gemaakt in de berging achter het woongebouw. Bewoners drinken er maandelijks samen koffie op maandagochtend en lunchen op donderdagmiddag. Gemiddeld nemen 20 bewoners hieraan deel.

Initiatief De Huiskamer, Marktveldpassage
Samen met het Centrum Management Vught, Welzijn Vught en Reinier van Arkel werden eind 2017 de krachten gebundeld om tijdelijk een Huiskamer te realiseren in een leegstaand pand in de Marktveldpassage. Hier zat een grand café en na sluiting werd een plek om te ontmoeten gemist, zo bleek uit de signalen die wij –

en de andere organisaties van de initiatiefgroep- ontvingen. We besloten de handen ineen te slaan. In korte tijd werd snel geschakeld, de ruimte ingericht en vrijwilligers geworven. Op 16 januari 2018 opende De Huiskamer. Bezoekers kunnen er voor een klein bedrag terecht voor koffie, thee van dinsdag tot en met vrijdag. Ook is er gelegenheid tot het lezen van een krant of tijdschrift of om te wachten op de taxi of senioren bus.

Versterhof
In het eerste kwartaal van 2017 vond een uitgebreide verkenning plaats van de mogelijkheden voor een invulling van de buurtkamer aan de Versterhof. We onderzochten vier scenario's: een ontmoetingsruimte voor ouderen, een fysiek punt voor het netwerk van zorg- en welzijnspartijen: Samen Sterk in de Wijk, combinatie van optie een/twee en het ombouwen van de ruimte tot een sociale huurwoning. Met de voorkeursvariant: combinatie van de eerste twee scenario's gingen we met Samen Sterk in de Wijk in gesprek om tot een concrete invulling te komen.

Op 6 juli 2017 vond de brainstormbijeenkomst plaats voor belangstellende Vughtse organisaties, mensen die ons hadden laten weten mee te willen denken en bewoners en omwonenden. Buurtbewoners uitten hun zorgen over de parkeerdruk en verkeersstromen. Op 22 augustus 2017 spraken we hierover met de gemeente. Op 21 november 2017 was er opnieuw een bijeenkomst met buurtbewoners. Een ontmoetingsruimte zoals in eerste instantie het plan was, bleek niet haalbaar. In goed overleg met de buurtbewoners en de gemeente hebben we een verzoek ingediend voor twee seniorenwoningen. De initiatieffase hiervoor wordt opgestart zodra we volledig groen licht hebben van de gemeente.

Herstructurering Grote Zeeheldenbuurt (met oog voor bewoners)
Bewoners van de 98 woningen in de Grote Zeeheldenbuurt werden door ons in 2013 geïnformeerd over onze plannen voor de toekomst: de komende jaren worden de woningen vervangen door nieuwbouw. Het contact met de bewonerswerkgroep is goed, er is constructief en regelmatig overleg. Vaste punten voor dit overleg zijn: stand van zaken planontwikkeling, leefbaarheid in de buurt en bewonersparticipatie.

Met de bewoners die nog in de wijk wonen zochten we regelmatig actief persoonlijk contact. In oktober 2017 brachten we alle 12 huishoudens die nog in de wijk wonen met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd een bezoek om hen persoonlijk te informeren dat zij en de statushouders (3 gezinnen en 6 alleenstaanden) met ingang van 1 november 2017 urgentie ontvangen. In de huisbezoeken kwam ook de sloop van de woningen ter sprake, die zal in 2018 plaatsvinden. In 2017 zijn twaalf huishoudens uit deze buurt al verhuisd naar een andere woning. Bewoners gaven in de aftersalesgesprekken aan zich goed thuis te voelen in de nieuwe woning en buurt.

Inmiddels zijn in het gebied 80 woningen leeggekomen. Leegstandsbeheerder GAPPH zorgt voor de tijdelijke bewoning van deze woningen en onderhoudt met de bewoners intensief contact. In samenwerking met de Woon Omgevingsploeg en gemeente zorgen we dat de buurt er netjes uit blijft zien.

In 2017 is hard gewerkt aan de planontwikkeling van de Grote Zeeheldenbuurt. Op 16 februari 2017 vond de architectenselectie plaats. Twee architectenbureaus presenteerden zich aan de Bewonerswerkgroep, HBV en gemeente en zij gaven over hun bevindingen advies aan het management en bestuur die vervolgens be-

sloten om Mulleners & Mulleners Architecten de opdracht toe te kennen. Op 2 maart 2017 gingen zij nader met de bewonerswerkgroep en de HBV, aan de hand van conceptbeelden, in gesprek over de wensen, verwachtingen en ideeën voor de nieuwe buurt.

Op 13 april 2017 informeerden we bewoners en omwonenden over de stand van zaken. Ook is er met de gemeente overleg geweest. Zij hebben ingestemd met het voorlopige plan en besloten om extra woningcontingent toe te kennen aan de GZB. Hierdoor is het mogelijk om 163 woningen in deze buurt terug te bouwen. Op 12 juli 2017 hebben we de bewoners en omwonenden hierover geïnformeerd. Dit is goed ontvangen.

Op 13 december 2017 vond overleg plaats met de bewonerswerkgroep. Architectenbureau Mulleners & Mulleners en Buro Lubbers (landschapsarchitect) presenteerden aan hen het eerste plan. We willen de buurt met de toekomstige bewoners vormgeven. Deze werkvorm 'community' verkennen we door bij een andere corporatie te kijken hoe het daar gewerkt heeft.

Participatie (Vught) breed

Opschoondag Vijverhof
Op initiatief van de bewonerscommissie en wijkondersteuner was er op 20 mei 2017 een opschoondag voor de bewoners van Vijverhof. Helaas gingen slechts vier bewoners in op de uitnodiging. Gezien de magere belangstelling, gaf de bewonerscommissie aan zich liever te richten op het verwelkomen van de nieuwe bewoners in de buurt en de deelname aan de Bewonersraad.

Hertoglaan- Sasse van Ysseltstraat
In september 2015 boden we vijf gezinnen en zeven alleenstaanden tijdelijk woonruimte in het woongebouw aan de Hertoglaan en Van Sasse van Ysseltstraat. Vanaf die tijd onderhielden we intensief contact met deze nieuwe Vughtse inwoners – vergunninghouders-. Uit deze gesprekken kwam nadrukkelijk naar voren dat het gebouw beperkingen heeft als het gaat om woongenot. In goed overleg met de gemeente is besloten om deze bewoners voorrang te geven bij het aanbieden van een andere zelfstandige woonruimte binnen Vught.

Wij spanden ons in om in 2017 zoveel mogelijk bewoners te herhuisvesten. We hebben vier gezinnen en vier alleenstaande bewoners andere zelfstandige woonruimte kunnen aanbieden. De Woon Omgevingsploeg (WOP) hielp mee met de verhuizing. De overige bewoners van het pand ontvangen in 2018 een woningaanbod van ons. Het voorstel om door te verhuizen naar een andere woning is goed ontvangen.

Vanwege de grote vraag naar huisvesting van vergunninghouders waren we genoodzaakt om de vrijkomende woonruimte in dit woongebouw opnieuw aan te bieden aan twee gezinnen en drie alleenstaande bewoners.

Werkafspraken Woonwijze – Gemeente Vught 'Hand-in-Hand'
De afgelopen twee jaren is er sprake van een verhoogde instroom van vergunninghouders. Het is een opgave om iedereen op een juiste manier te huisvesten en vervolgens te ondersteunen. We hebben met Vluchtelingenwerk en de gemeente Vught gesproken over een gezamenlijke aanpak en uitgangspunten als het gaat om integratie en participatie. Eén van de belangrijkste speerpunten van

deze partijen is, naast het meedoen in de maatschappij, het voorkomen van armoede en schulden.

Aanpak
De aanpak is erop gericht dat de gemeente Vught, Woonwijze en Vluchtelingenwerk hand in hand optrekken en samen de nieuwkomers 'bij de hand nemen' om hen zo te helpen om zich thuis te gaan voelen. Nadat de woning is ingericht in samenwerking met Vluchtelingenwerk volgt na een week of 7 – 10 een gesprek met de bewoners, Vluchtelingenwerk, gemeente en Woonwijze. Samen wordt gekeken wat nodig en wenselijk is om de integratie te bevorderen en worden hierover afspraken gemaakt. De klantmanager is de regievoerder. Vluchtelingenwerk begeleidt nieuwe bewoners het eerste jaar, zowel maatschappelijk als met praktische vragen. Drie maanden voor afronding van dit traject volgt op initiatief van Vluchtelingenwerk een gesprek met alle betrokkenen. Samen wordt gekeken of het traject afgerond kan worden en welke vervolgstappen nodig/wenselijk zijn.

De werkwijze is sinds mei 2017 operationeel en is op 9 november geëvalueerd. De eerste ervaringen zijn positief, vooral over het snel schakelen tussen de organisaties onderling en het maken van goede werkafspraken. Verdere concrete uitwerking behoeft in 2018 aandacht.

Integratie begint met contact en het meedoen aan activiteiten. Om te verkennen wat hierin de wensen zijn, vond op 7 december 2017 een eerste brainstormsessie plaats samen met enkele bewoners, vrijwilligers taalcoaches, gemeente Vught en Welzijn Vught. Een mooi begin voor laagdrempelige activiteiten en contacten.

Fietsproject
Op 1 april 2017 sloten we een gebruiksovereenkomst af met Welzijn Vught voor het gebruik van een garage in de Van der Pollstraat. Welzijn Vught gebruikt deze voor het fietsproject dat ze voor nieuwkomers/vergunninghouders is gestart. Zo kunnen we, binnen de mogelijkheden die de woningwet ons geeft, er aan bijdragen dat nieuwe Vughtse inwoners letterlijk en figuurlijk hun weg vinden in Vught.

Bewonersvraag Woongebouw Prins Frederikstraat - Sobriëtastraat
Bewoners van dit woongebouw vroegen of het mogelijk is om de twee metalen poorten te voorzien van een verfraaiing. Met de kunstenaar kwamen we er niet uit. Daarom is nu contact gezocht met de school St Lucas in Eindhoven. Leerlingen hebben ontwerpen gemaakt en bewoners maakten hieruit een keuze. Eind 2017 is contact gelegd met een plaatselijke smid voor de realisatie.

Burendag
Ook in Zonneheuvel en de Vughtse Hoeve werd de burendag gevierd. Enkele betrokken bewoners – die tevens wijkondersteuner zijn- namen hiervoor het voortouw. Deze burendag bracht in beide buurten veel mensen met elkaar in contact. Ook wij waren van de partij, het is een mooie en natuurlijke manier om met veel bewoners contact te maken.

Buurtwandelingen
De buurt Repelweg viert in 2018 haar veertigjarig bestaan. Reden voor een betrokken bewoner om haar buurt en ons uit te nodigen om samen de buurt in het voorjaar 2018 op te knappen en deze dag feestelijk af te sluiten. Ter voorbereiding was er op 9 oktober 2017 een buurtwandeling. Samen met bewoners en de gemeente liepen we de buurt rond en brachten we de aandachtspunten voor de

woonomgeving in beeld en maakten we afspraken over wie wat doet. In korte tijd werden de actiepunten opgepakt.

Ook in Zonneheuvel is op initiatief van de wijkondersteuners met bewoners en gemeente een dergelijke wandeling gemaakt. Hier werden ook de aandachtspunten genoteerd en opgepakt. Bewoners uit de wijk werden geïnformeerd door een gezamenlijke nieuwsbrief. De gemeente wil in deze wijk in 2018 met bewoners in gesprek over de inrichting van de openbare ruimte. Wij worden ook dit proces betrokken.
Een groep bewoners uit de Hofsteeg en omgeving maakten zelf een rondje door de buurt. Voor de bespreking van deze aandachtspunten hebben we contact gezocht met de gemeente. Samen met hen en bewoners pakken we dit verder op in 2018.

Een betrokken bewoner uit Cromvoirt gaf aan ook in haar buurt een dergelijke wandeling te willen houden. Hiervoor is een afspraak gemaakt voor 13 maart 2018.

Onderhoudsproject Lunetten

We voerden in 2017 binnen onderhoud uit aan de 107 woningen van Woonoord Lunetten : vervanging van de badkamer, toilet en in aantal woningen ook de keuken. Ter voorbereiding vormden we in samenwerking met de bewonerscommissie een projectcommissie. In samenspraak stelden we een plan van aanpak op. Doorgaans beperken de contacten in deze Molukse buurt zich tot het verhuren van de woningen en individuele woonvragen. Om die reden brachten we alle bewoners een huisbezoek ter voorbereiding op het onderhoudsproject. Om het onderhoudsproject door te spreken, de woning te bekijken en voor een persoonlijk gesprek over de wensen en behoeften. Deze huisbezoeken werden gewaardeerd. Door enkele bewoners van de tweede generatie is de wens geuit voor enkele zorgwoningen op het Woonoord en activiteiten voor oudere bewoners. Mensen wonen vaak hun hele leven al op het Woonoord en willen dat dit mogelijk blijft. Op 20 juni 2017 vond een interne – organisatie brede brainstormbijeenkomst plaats ter voorbereiding op een visievorming over de toekomst van het Woonoord.

Op 29 april 2017 was er in samenwerking met de bewoners- en projectcommissie een opruimdag plaats. Voor bewoners is dit een moment om makkelijk spullen op te ruimen en ons helpt het om ruim baan in de woningen te creëren voor de aannemer die het onderhoud uitvoert. De dag is door bewoners goed ontvangen en er is veel gebruik van gemaakt. Naast een aantal collega’s van Woonwijze, waren ook de WOP en de Vincentiusvereniging Vught aanwezig.

Door de bewonerscommissie is de wens geuit voor een buurtwandeling om de aandachtspunten voor de woonomgeving in kaart te brengen en samen op te pakken. De gemeente Vught en Woonwijze werken hier graag aan mee. De wandeling staat gepland voor voorjaar 2018.

Onderhoudsproject Kalverdam

De grote voortuinen bij het gebouw Kalverdam 2 t/m 24 maakten regelmatig een onverzorgde indruk. We hebben gesprekken gevoerd met alle bewoners van de benedenwoningen, met het voorstel om de tuinen gezamenlijk op te ruimen en daarna opnieuw in te richten. Alle bewoners stemden in. De tuinen zijn in het voorjaar 2017 opnieuw ingericht door onze tuinman. De bewoners zijn de verplichting aangegaan om voortaan de tuinen bij te houden.

Onderhoudsproject Druivenkas

In de woningen aan de Druivenkas vervingen we de badkamers en een aantal keukens. Om de tocht- en vochtproblemen op te lossen hebben we de aluminium kozijnen vervangen door houten kozijnen. Vanuit de projectcommissie kwam het signaal dat veel bewoners een voorkeur zouden hebben voor een kozijn tot aan de grond. We hebben dit als optie aangeboden met een radiator tegen de muur aan de wand, zoals in de bestaande situatie. Dit geeft wel een verbetering in de situatie, maar niet de meest optimale. Een groot aantal bewoners koos voor deze optie.

Onderhoudsproject Wolfsmelkstraat

In deze appartementen vervingen we de douche, toilet en keuken. Daarnaast kreeg het trappenhuis een opfrisbeurt en vervingen we de bekleding van de lift, de postkasten en brachten we een videobelplateau aan.

Jeu-de boules baan Kempkeshoeve

Vanaf 2016 werd door een groep bewoners zeer intensief gebruik gemaakt van de aangelegde jeu de boules baan. Het animo was zelfs zo groot dat verbreding van de aangelegde baan zeer welkom was. De betrokken bewoner nam met ons contact op en gezamenlijk legden we de vraag voor aan de gemeente. Deze werkte graag mee, de verbreding was snel gerealiseerd

Woon Omgevingsploeg

De Woon Omgevingsploeg (WOP) is een initiatief van de gemeente Vught en Woonwijze en biedt mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om weer in het werkritme te komen en contacten te leggen. Een voorman stuurt en begeleidt de mensen van het WOP-team. Het team is inzetbaar voor plekken die niet door het reguliere Openbare Werken worden bijgehouden. Een andere doelstelling van de WOP is dat de teamleden contact maken met bewoners uit de verschillende wijken. In 2017 zijn met de inzet van de WOP de volgende projecten gerealiseerd: een opruimdag in woonoord Lunetten op 23 april 2017 en een voortuindag in Vughtse Hoeve op 27 mei 2017.
De WOP is voor veel bewoners en voor ons van grote toegevoegde waarde. Zo hielp de WOP mee om het braakliggend terrein in de Grote Zeeheldenbuurt zaaiklaar te maken en draagt de WOP bij – onder andere met het bijhouden van de achterpaden- aan de leefbaarheid van deze buurt.

Sinds vorig jaar verzorgt de WOP de tuingereedschap uitleenservice. Ze brengt het gereedschap naar bewoners, geeft uitleg aan bewoners en maakt afspraken om de spullen na gebruik weer op te halen. In 2017 maakten 11 bewoners gebruik van de tuingereedschap uitleenservice.

Oog voor Elkaar-fonds

In de oordeelsbrief die we in het najaar 2016 van de Inspectie Leefomgeving en Transport ontvingen werd aangegeven dat onze bijdragen aan het Oog voor Elkaar-fonds niet langer zijn toegestaan. Dit fonds sloot niet aan bij het wettelijk kader dat de Woningwet weergeeft. Op 23 februari 2017 droegen we het Oog voor Elkaar-fonds en de besluitvorming over de verstrekking van een bijdrage over aan de Huurdersbelangenvereniging.

Contact en verbinding bewoners via Facebook

Met berichten en foto’s op onze Facebookpagina hebben we 1.198 personen aan ons weten te binden, waaronder 57 nieuwe ‘vrienden’ in 2017. Facebook wordt door een groep bewoner en vrijwilligers goed gevolgd en gelezen.

Woonwijze-voordeelpas

Met de Woonwijze-voordeelpas willen we bewoners iets extra's kunnen bieden. Een mooie samenwerking van Vughtse ondernemers voor Vughtse bewoners. Met twintig ondernemers hebben we een overeenkomst afgesloten voor een periode van drie jaar, van 2016 – 2019. In onze woningadvertenties vermelden we de deelnemers van Woonwijze-voordeelpas. Alle nieuwe bewoners ontvangen direct bij de aanvang van de huurovereenkomst hun voordeelpas.

Maatschappelijk project

Flexwijze biedt ondernemers de mogelijkheid om een eigen werkplek te huren. En samen met andere ondernemers gebruik te maken van een modern ingerichte vergaderruimte. Aan het begin van 2017 huurden drie ondernemers een werkplek bij Flexwijze. Eind december 2017 sloten we het jaar af met twee ondernemers.

Sponsoring

Sponsoring is met ingang van de nieuwe woningwet niet meer toegestaan. Vanaf dat moment zijn de lopende contracten met de eerst mogelijke opzegdatum opgezegd en zijn we geen nieuwe sponsoractiviteiten meer gestart. In 2016 hebben de laatste betalingen plaatsgevonden met betrekking tot de verplichtingen uit de opgezegde contracten. In 2017 hebben er geen betalingen meer plaatsgevonden met betrekking tot sponsoring.

Ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuille

De woningvoorraad verandert in de loop van het jaar continu. Door aankoop, verkoop, herontwikkeling en nieuwbouw is de voorraad in beweging. Ultimo 2016 waren er 3.154 verhuureenheden. In 2017 hebben de volgende wijzigingen in ons bezit plaatsgevonden:

- Verkoop van 21 woningen
- Aankoop van 1 woning
- Opzegging en uit exploitatie halen kantoor

Hiermee komt het aantal verhuureenheden van Woonwijze ultimo 2017 uit op 3.133, waarvan 2.954 woningen, 159 garages/parkeerplaatsen en 20 overige eenheden. Per gemeente ziet onze portefeuille er als volgt uit:

Gemeente	Aantal woningen	Garageboxen en parkeerplaatsen	Overige eenheden	Totaal aantal verhuureenheden
Vught	2.752	117	18	2.887
’s-Hertogenbosch	146	42		188
Oisterwijk	56			56
Haaren			2	2
Totaal	2.954	159	20	3.133

Ons bezit bestaat bijna geheel uit sociale huurwoningen. Binnen het sociale huursegment zijn verschillende huurprijsklassen te onderscheiden. Hieronder een verdeling van onze portefeuille op basis van de huurprijs:

	Huurprijs	Aantal woningen
Goedkoop	< € 414,02	517
Betaalbaar	> € 414,02 - € 635,05	2.077
Duur	> € 635,05 - € 710,68	244
Boven liberalisatiegrens	> € 710,68	116
Totaal		2.954

Bouwen en ontwikkelen

In 2017 zijn er geen nieuwe woningen opgeleverd. De ontwikkelportefeuille is afgestemd op de woonvisie van de gemeente Vught. In de Woonvisie van de gemeente Vught is opgenomen dat er een tekort is aan sociale huurwoningen. De Woonvisie geeft in het uitvoeringsprogramma geen volledige invulling van het geconstateerde tekort van 300 woningen aan. Op de korte en middellange termijn (t/m 2024) wordt voorzien in de nieuwbouw van 167 sociale woningen.

Uit onderzoek is gebleken dat voor een aantal locaties (o.a. Molenven, Mariaplein, De Wieken) op korte termijn nog onvoldoende ontwikkelpotentieel aanwezig is. Voor de herontwikkeling van de Grote Zeeheldenbuurt is een nieuwe opzet van het project gemaakt. Het plan is niet langer in fases geknipt, maar zal als één ontwikkeling worden uitgevoerd. Totaal gaan er 152 woningen gebouwd worden. Ten opzichte van het oorspronkelijke aantal woningen in de wijk, betekent dit een uitbreiding van 65 woningen. De voorbereidingen zijn in volle gang.

Eind 2017 is Woonwijze met Vestia overeengekomen om 65 woningen in het Stadhouderspark over te nemen. De daadwerkelijke overdracht is gepand op 1 juni 2018.

Verkoop en aankoop van woningen

In ons strategisch voorraadbeleid hebben we onze portefeuille in kaart gebracht met daaraan verbonden de diverse strategieën. Voor het overgrote gedeelte van onze woningen zijn we voornemens om deze op lange termijn te exploiteren. Een deel van ons bezit is gelabeld voor verkoop en wanneer het wenselijk is in verband met het strategisch voorraadbeleid kunnen we besluiten tot aankoop van vastgoed. De inkomsten uit de verkoop van onze woningen investeren we onder andere in nieuwbouw om tot een toekomstbestendige vastgoedportefeuille te komen.

Verkopen Kopen naar Wens

Dit jaar hebben we 21 huurwoningen verkocht. Hierbij is gebruik gemaakt van de constructie Kopen naar Wens. Afhankelijk van het inkomen van de koper kan er een uitgestelde betaling toegekend worden die pas verschuldigd is op het moment dat de woning opnieuw wordt verkocht. In de loop van 2017 hebben we besloten niet langer vrijkomende woningen te verkopen, gezien de opgave met betrekking tot vergunninghouders en oplopende wachtlijsten.

Koopgarant

Voor woningen die in het verleden met de koopgarantregeling zijn verkocht geldt er een terugkoopplicht. Ultimo 2016 waren er 51 woningen waarop deze terugkooplicht van toepassing was. Dit jaar hebben we 7 woningen teruggekocht, waardoor de terugkooplicht is afgenomen naar 44. Totaal hebben we in 2017 11 woningen verkocht die eerder teruggekocht waren. Ultimo 2017 hebben we 2 twee teruggekochte woningen in portefeuille die we nog niet opnieuw verkocht hebben .

Aankopen

In 2017 is er een eerder verkochte woning aan de Pieter Breugellaan teruggekocht in verband met de aanleg van het nieuwe spoor ter plaatse van de voormalige huurder.
We hebben in 2017 geen grond aangekocht.

Kwaliteit en onderhoud

Het woningbezit van Woonwijze voldoet nagenoeg volledig aan de door ons vastgestelde basiskwaliteit. De afgelopen jaren is grootschalig geïnvesteerd om de woningen te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Wanneer een woning opnieuw wordt verhuurd, voeren we ook de benodigde werkzaamheden uit om de woning naar het door ons gewenste kwaliteitsniveau te brengen. Het onderhoud is onder te verdelen in groot onderhoud en dagelijks onderhoud. In dit hoofdstuk volgt een toelichting op deze onderhoudsposten.

Meerjarenonderhoudsbegroting

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesplitst in een jaarbegroting en een tienjarige meerjarenonderhoudsbegroting voor ons gehele bezit. Voordat de jaarbegroting wordt opgesteld, vindt een quickscan plaats. Tijdens deze quickscan wordt bekeken of het geplande onderhoud daadwerkelijk dient te worden uitgevoerd. Het kan voorkomen dat naar aanleiding van de quickscan onderhoud wordt uitgesteld. Ook kan het voorkomen dat onderhoud van bepaalde onderdelen juist eerder dan gepland wordt uitgevoerd. De onderhoudsprojecten die dit jaar zijn gestart worden toegelicht onder het hoofdstuk groot- en planmatig onderhoud.

Dagelijks onderhoud

Het gehele proces rondom het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door onze vaste aannemer Janssen Huybregts. Dagelijks onderhoud wordt onderverdeeld in reparatieonderhoud (het onderhoud naar aanleiding van een reparatieverzoek van een huurder), mutatieonderhoud (onderhoud als gevolg van een huuropzegging) en contractonderhoud (onderhoud op basis van afgesloten contracten).

Reparatieonderhoud

Reparatieverzoeken	2017	2016	2015	2014
Aantal afgehandelde opdrachten	3.149	3.146	2.937	2.917
Bedrag totaal x € 1.000	526	519	460	520
Bedrag per reparatieverzoek x € 1	167	165	157	178
Aantal vhe's (woningen)	2.954	2.973	2.983	3.003
Aantal reparatieverzoeken per vhe (woning)	1,07	1,06	0,98	0,97

Schades

Naast het dagelijks onderhoud kan er ook sprake zijn van schade aan de woning. Denk hierbij aan inbraak, vandalisme, waterschade en glasschade. In sommige situaties is de schade te verhalen bij onze verzekering. Schades kunnen door de huurder rechtstreeks gemeld worden bij de aannemer waar al het dagelijks onderhoud aan uitbesteed is. De aannemer zorgt voor herstel van de schade en stemt af met Woonwijze of de schade verhaalt kan worden op de verzekeringsmaatschappij. Er zijn dit jaar geen schades geweest die hoger zijn dan ons eigen risico, dus ook geen schades bij onze verzekeringsmaatschappij ingediend.

Mutatieonderhoud

Wanneer een woning van huurder verandert, is sprake van een mutatie. We voeren wanneer nodig werkzaamheden uit voor de sleuteloverdracht aan de nieuwe huurder. Vaak zijn het kleine werkzaamheden die moeten gebeuren, maar in sommige woningen wordt uitgebreid binnen-onderhoud uitgevoerd. Dit betreft

vaak woningen waarvan de huurder heeft gekozen om niet deel te nemen een aan eerder uitgevoerd groot onderhoudsproject.
In 2017 zijn er 173 huuropzeggingen geweest. De totale kosten aan mutatieonderhoud zijn € 369.000.

Mutatieonderhoud	2017	2016	2015	2014
Aantal mutaties	173	186	173	192
Bedrag totaal x € 1.000	369	400	347	333
Bedrag per mutatie x € 1	2.133	2.151	2.005	1.734
Aantal vhe's (woningen)	2.954	2.973	2.983	3.003
Bedrag per vhe (woning)	125	126	107	111

Contractonderhoud 2017

Onder contractonderhoud verstaan we onderhoudswerkzaamheden die volgens een afgesloten contract worden uitgevoerd. Dit kan jaarlijks of meerjarig zijn. Nieuwbouw, sloop, planmatig onderhoud en veranderingen in wet- en regelgeving zijn bijvoorbeeld momenten waarop een contract veelal moet worden aangepast op inhoud, hoeveelheden, prijs en/ of planning.

Zoals gebruikelijk hebben we ook dit jaar weer contracten afgesloten of gecontinueerd voor de volgende werkzaamheden:

- preventief onderhoud, storingen en vervangingsonderhoud aan alle individuele cv-installaties; preventief onderhoud en storingen aan alle collectieve installaties
- periodieke wettelijke inspecties voor collectieve cv-ketels (een keer in de 2 tot 3 jaar);
- periodieke wettelijke inspecties voor brandstoftoevoerleidingen (4-jaarlijks)
- radiografisch, en via modems per complex op afstand uitlezen van warmtekostenverdeelmeters, joulemeters watermeters en elektrameters;
- vernieuwen van de filters en preventief onderhoud van WTW-installaties;
- controle, onderhoud en vervanging van de decentrale noodverlichting;
- controle, onderhoud en vervanging van de blusmiddelen en onderhoud en afpersen van droge blusleidingen (5-jaarlijks);
- controle en onderhoud van de brandmeldinstallaties, CO/LPG detectie- en ontruimingsinstallaties;
- preventief onderhoud, correctief onderhoud en keuringen van liftinstallaties;
- preventief onderhoud en storingen aan elektrische deurdrangers en automatische schuifdeuren;
- preventief onderhoud en storingen aan hydrofoorinstallaties en vuilwaterpompinstallaties (all-in contract);
- legionellapreventie en keerklepcontroles;
- onderhoud van collectieve groenvoorzieningen en groendaken;
- schoonmaakonderhoud algemene ruimten en glasbewassing van algemene ruimten en onbereikbaar glas;
- veiligheidsinspecties en keuring van valbeveiliging op platte daken. Tevens worden de daken preventief gereinigd om gevolgschade door verstopping van hemelwaterafvoeren te voorkomen.
- onderhoud van mobiele paneelwanden in commercieel vastgoed

- groene energie voor de algemene ruimten, collectieve voorzieningen en het kantoor

In 2017 zijn de contracten gecontroleerd en gecontinueerd als dit nodig was. Ook zijn er naar aanleiding van onderhoud en nieuwbouw extra onderdelen opgenomen in de onderhoudscontracten.
In 2017 hebben we gemerkt dat er een aantal vervangingen eerder op de planning zijn gekomen, bijvoorbeeld vervangen besturingen van liften. Dit kwam aan het licht door een verhoogd storingsniveau en stilstand.

Groot en planmatig onderhoud

Woonwijze investeert in haar woningen veelal om ze op lange termijn te kunnen blijven verhuren en de huurders een kwalitatief goede woning te bieden. De werkzaamheden bevatten naast bouwtechnische ook woontechnische maatregelen. De noodzaak van de werkzaamheden wordt in gezamenlijk overleg, onder andere met bewoners, vastgesteld. In 2017 hebben de volgende activiteiten met betrekking tot groot onderhoud plaatsgevonden:

- Installaties
- Schilderwerk
- Daken en goten
- Groot onderhoud markteenheid Druivenkas
- Groot onderhoud markteenheid Wolfmelkstraat
- Groot onderhoud markteenheid Lunetten
- Uitgesteld planmatig onderhoud
- Energiemaatregelen (PV panelen collectieve complexen)

Alle groot onderhoudsprojecten die voor 2017 gepland waren zijn afgerond qua werkzaamheden. Per saldo lagen de gemaakte kosten dicht bij de begroting. Per project waren er wat lichte afwijkingen die met name veroorzaakt werden door meer/minder werk en aanbestedingsresultaten.

Duurzaamheid

Met een energie index van 1,49 scoort Woonwijze al in de hoogste regionen op het gebied van duurzaamheid in de Aedes benchmark voor 2017. Dit betekent echter niet dat we stilzitten. In 2016 hebben we zonnepanelen op de daken van de Baarzenflats geplaatst om zo te voorzien in stroom voor de collectieve voorzieningen zoals lift en licht. Hierdoor hebben we voor 189 woningen een verlaging van € 50 op hun servicekosten kunnen realiseren. In 2017 hebben we dit gecontinueerd en hebben we op 8 verschillende locaties ook zonnepanelen geplaatst op collectieve complexen. Voor 67 woningen hebben we ook hier de servicekosten voor de collectieve voorzieningen kunnen verlagen met € 50.

In ons ondernemingsplan, dat wij in 2017 hebben opgesteld, is duurzaamheid één van de thema's die wij van groot belang achten. We streven er hierbij naar dat onze woningen in 2050 energieneutraal zijn en dat we een gemiddeld label B hebben in 2020. Om dit te kunnen bereiken zijn we in 2017 gestart met het maken van plannen om deze doelen op lange termijn te kunnen bereiken. Deze plannen zullen de basis vormen voor onze duurzaamheidsinvesteringen voor de komende jaren.

Momenteel zijn we bezig met de herontwikkeling van de Grote Zeehelden Buurt. Onze ambitie op het gebied van duurzaamheid is om dit een gasloze wijk te laten worden. Dit vormt ons uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van het plan.

Vraag en Aanbod woningen

Vrijkomende woningen worden via advertenties in het Klaverblad en op onze website aangeboden. Woningzoekenden kunnen hierop reageren en de woningen worden vervolgens op basis van inschrijftijd toegewezen. Uitzondering hierop zijn de woningzoekenden met een urgentiestatus op medische of sociale gronden.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2017 weer toegenomen. Eind 2017 staan 4.473 woningzoekenden bij ons ingeschreven. Het aantal actief woningzoekenden is ten opzichte van vorig jaar tevens iets toegenomen.

	2017	2016	2015	2014
Aantal woningzoekenden	4.473	4.390	4.241	3.988
Aantal actief woningzoekenden	648	624	626	543
Percentage actief woningzoekenden	14,50%	14,20%	14,80%	13,60%
Beëindigde contracten	173	186	173	192
Nieuwe contracten	163	155	171	201
Aantal advertenties	97	117	131	133
Gemiddeld aantal reacties	36	34	29	17

Het aantal opzeggingen en nieuwe verhuringen zijn nauwelijks gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Vorig jaar waren er iets meer opzeggingen in de Grote Zeeheldenbuurt, die niet opnieuw verhuurd worden als gevolg van herstructurering. Het gemiddeld aantal reacties is dit jaar wederom toegenomen, dit hangt sterk samen met het in 2015 aangepaste huurbeleid, waardoor de betaalbaarheid van vrijkomende woningen is verbeterd.

Huisvesting vergunninghouders

In 2017 hebben we 50 personen gehuisvest op basis van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Er zijn 22 woningen beschikbaar gesteld in Vught en 1 woning in Den Bosch.

Toewijzingen

De inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huur woningen (huur tot € 710,68) lag in 2017 op € 36.135. Ten minste 80% van de woningtoewijzing van sociale huurwoningen moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens plaatsvinden. Voor 10% van de toewijzingen van sociale huurwoningen mag dit plaatsvinden aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.135 en € 40.349. Daarnaast is het toegestaan om de resterende 10% te benutten voor toewijzingen aan huishoudens ongeacht het inkomen.

In 2017 hebben er totaal 163 woningtoewijzingen plaatsgevonden. Hiervan hadden 13 woningen een huurprijs boven de € 710,68. Totaal zijn er dus 150 sociale huurwoningen toegewezen. Daarvan waren er negen huishoudens met een inkomen tussen € 36.135 en € 40.349 (6%) en drie huishoudens (2%) vallen onder de vrije ruimte (2 met inkomen boven de € 40.349 en 1 in overleg met de accountant aan deze categorie toegevoegd). In totaal heeft 92% van de toewijzingen plaats gevonden aan huishoudens met een inkomen dat lager is dan € 36.135. Hiermee blijven we ruim binnen de gestelde norm van 80%.

Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 is er een nieuwe wettelijke eis gesteld aan het toewijzen van sociale huurwoningen, namelijk het passend toewijzen. Dit houdt in dat voor de toewijzingen van sociale huurwoningen aan huishoudens die een inkomen hebben wat recht geeft op huurtoeslag, de huurprijs in 95% van de gevallen binnen de aftoppingsgrenzen van de wet huurtoeslag moet plaatsvinden. Onderstaand volgt een schema hiervan ter verduidelijking:

Samenstelling huishouden	Inkomen tot	Huur lager dan
Eenpersoons	€ 22.200	€ 592,55
Tweepersoons	€ 30.150	€ 592,55
Meerpersoons	€ 30.150	€ 635,05

Vanaf AOW-leeftijd		
Eenpersoons	€ 22.200	€ 592,55
Tweepersoons	€ 30.175	€ 592,55
Meerpersoons	€ 30.175	€ 635,05

In 2017 hebben er 108 toewijzingen van sociale huurwoningen plaatsgevonden aan huishoudens met een inkomen wat recht geeft op huurtoeslag, deze waren allen passend. In onderstaande tabel zijn deze toewijzingen vetgedrukt weergegeven.

In de tabel is weergegeven aan welke doelgroepen de woningen zijn toegewezen:

Huurgrenzen	Inkomen	<kwaliteits-kortings-grens	>kwaliteits kortingsgrens <=lage aftoppings grens	>lage aftoppings grens	Passend toegewezen
Toewijzingen eenpersoonshuishoudens					
<65 jaar	<= Wht	**26**	**19**	0	45
	> Wht	7	6	6	
>=65 jaar	<= Wht	**0**	**5**	0	5
	> Wht	2	3	1	

Toewijzingen tweepersoonshuishoudens					
<65 jaar	<= Wht	**7**	**21**	0	28
	> Wht	0	7	9	
>=65 jaar	<= Wht	**1**	**3**	0	4
	> Wht	1	4	0	
Toewijzingen drie of meerpersoonshuishoudens					
Huurgren-zen	Inkomen	<kwaliteits-kortings-grens	>kwaliteits kor-tingsgrens <=hoge aftop-pings grens	>hoge aftop-pings grens	
<65 jaar	<= Wht	**0**	**26**	0	26
	> Wht	0	5	4	
>=65 jaar	<= Wht	0	0	0	
	> Wht	0	0	0	
Totalen	163	44	99	20	108

** De afkorting Wht staat voor Wet op de huurtoeslag*

Huurbeleid

In 2015 hebben we nieuw huurbeleid vastgesteld. In het kader van de betaalbaarheid hebben we per 1 april 2015 de streefhuren voor het merendeel van onze woningen verlaagd van 70% naar de 60% van de maximaal redelijke huur. De wijziging in de woningwaarderingspunten per 1 oktober 2015, waarmee de maximaal redelijke huur per woning gemiddeld 4% is verlaagd, hebben we niet gecompenseerd.

Huurverhoging 2017

In 2017 bestond opnieuw de mogelijkheid de huur inkomensafhankelijk te verhogen, binnen het toepassen van de huursombenadering (1% + inflatie van 0,3%). Het doel van de huursombenadering is om woningen met een relatief lage huur wat meer huurverhoging te geven en van woningen die een relatief hoge huur hebben, de huur niet of nauwelijks te verhogen. Er zijn twee inkomensklassen beschreven, tot en met € 40.349 en hoger dan € 40.349, met maximale percentages huurverhoging van 2,5% en 4,0%. Daarnaast kon de huur (maximaal) met de inflatie van 0,3% worden verhoogd. Woonwijze heeft inflatievolgend huurbeleid toegepast (0,3% huurverhoging) in combinatie met de maximaal mogelijke huurverhoging voor de verschillende inkomensklassen, waarbij het streven is de huur tot maximaal de streefhuur te verhogen. Woonwijze heeft de huren tot maximaal de streefhuur verhoogd, behalve in het geval de streefhuur van betreffende woning onder de aftoppingsgrens ligt en het huurders betreft die op basis van hun inkomen meer huur geacht worden te betalen. In die gevallen is de huur tot maximaal de eerste aftoppingsgrens verhoogd.

Huurtoeslag

Als tegemoetkoming in de huur kunnen huurders via de Belastingdienst huurtoeslag aanvragen. Toekenning van huurtoeslag is onder andere afhankelijk van het huishoudinkomen en de huurprijs van de woning. Met ingang van 2014 is het niet meer mogelijk om de huurtoeslag rechtstreeks aan de woningcorporatie over te maken. Alle toeslagen worden door de Belastingdienst voortaan op één rekeningnummer overgemaakt, namelijk dat van de aanvrager. Dit betekent dan ook dat

wij geen inzage meer hebben in het aantal aanvragen om huurtoeslag of de hoogte van de toegekende bedragen.

Huurachterstanden

In het vorige bestuurverslag schreven we dat het inmiddels beter gaat met de economie in Nederland en dat dit ook bij Woonwijze merkbaar is. Doordat meer huurders aan het werk zijn en door de gerichte aanpak van Woonwijze bij nieuwe huurachterstanden, is de gemiddelde huurachterstand over 2016 gedaald.

Als we de gemiddelde huurachterstand over heel 2017 vergelijken met het gemiddelde over 2016, dan zien we dat de gemiddelde huurachterstand verder is gedaald. De gemiddelde huurachterstand in 2017 bedroeg namelijk 0,33%, terwijl dit in 2016 nog 0,42% was. De gemiddelde huurschuld ligt daarmee circa 22% lager dan het gemiddelde over 2016.

Alhoewel de gemiddelde huurachterstand lager is geworden zien we wel dat het bedrag aan huurachterstand bij een aantal huurders groter is geworden. Ook wordt de problematiek van deze huurders meer divers. Zo blijft het niet alleen bij financiële problemen, maar speelt op sociaal gebied ook het nodige.

De samenwerking met de gemeente Vught gaat steeds beter. Op gebied van schuldhulpverlening, maar zeker ook door de inzet van wijkteams, inclusief de inzet van de wijkggd-ers. Door de multi-problematiek is deze samenwerking ook niet meer weg te denken.

De groep statushouders blijft een aparte groep die veel aandacht vraagt. Vooral het opstarten van hun leven in een nieuwe woning verloopt vaak verre van soepel. Zo beginnen deze nieuwe huurders vaak al met een schuld (lening van de gemeente) en een achterstand in betalingen van de vaste lasten doordat de uitkering pas laat op gang komt.

Ten opzichte van 2016 is het percentage van de huurachterstand op het einde van het jaar helaas iets gestegen (0,40% op 31 december 2017 ten opzichte van 0,31% op 31 december 2016). Per 31 december 2017 hebben 143 zittende huurders een huurachterstand van totaal € 77.827 (ten opzichte van 133 huurders in 2016 voor een bedrag van € 61.296). De totale huurachterstand inclusief de achterstand van de vertrokken huurders bedraagt € 99.187.

Op 31 december 2017 waren er 111 huurders met een betalingsregeling voor een totaalbedrag van € 39.860 en liepen er 19 deurwaarderszaken voor een bedrag van € 23.815. Het aantal ontruimingen in 2017 bedroeg één. Deze ene ontruiming was gebaseerd op overlast. Er zijn dus geen ontruimingen geweest op basis van huurachterstand.

Klachtencommissie Woonwijze

De klachtencommissie van Woonwijze neemt klachten in behandeling van huurders/woningzoekenden. Echter, er zijn wel voorwaarden verbonden aan het indienen van een klacht bij de klachtencommissie. In het reglement van de klachtencommissie en de informatiebrochure is toegelicht waar een klacht aan moet voldoen om in behandeling genomen te kunnen worden. Zo worden bijvoorbeeld klachten die betrekking hebben op het beleid van Woonwijze niet door de klachtencommissie behandeld. Daarnaast is het van belang dat de klacht al bij Woonwijze gemeld is en geprobeerd is om met elkaar in gesprek tot een oplossing te

komen. Wanneer dit niet heeft geleid tot een vergelijk, is er sprake van een geschil. Dit geschil kan door de huurder/woningzoekende voorgelegd worden aan de klachtencommissie.

Reglement

De klachtencommissie werkt aan de hand van een reglement. Dit reglement bevat onder andere de taken en het doel van de commissie en is in overleg met de commissie, Huurdersbelangenvereniging (HBV) en het bestuur van Woonwijze tot stand gekomen. De klachtencommissie bestaat volgens dit reglement uit drie leden welke elk een eigen vervanger hebben. De leden worden benoemd op basis van voordracht, één lid is voorgedragen door Woonwijze, één door de HBV en het derde lid is voorgedragen door de andere twee leden en is onafhankelijk van Woonwijze of de HBV. Hieronder volgt een overzicht van de leden en een verslag van de klachtencommissie over het afgelopen jaar.

Commissieleden

De leden worden benoemd voor een periode van drie jaar. Na deze periode kan een commissielid herbenoemd worden voor een nieuwe periode van drie jaar. In 2017 zijn de heer Udo en de heer Van Bakel opnieuw benoemd.

Hieronder zijn de leden en hun plaatsvervangers vermeld:

Naam	Functie	Namens	Lid sinds	Aftredend
De heer G.M. van Waveren	Voorzitter	Woonwijze	2006	2018
De heer A. Udo	Lid	Onafhankelijk	2005	2020
De heer C.A. Maas	Lid	HBV	2005	2018
De heer P. van Bakel	Plaatsvervanger	HBV	2005	2020
De heer R. Oomens	Plaatsvervanger	Woonwijze	2006	2019
De heer M.A.L.M. Aangenendt	Plaatsvervanger	Onafhankelijk	2007	2019

Vergaderfrequentie

Iedere 6 weken is een vergadering voor de klachtencommissie gepland. De vergadering vindt enkel plaats wanneer er nieuwe klachten ontvangen zijn. Uitzondering hierop is de eerste vergadering van het jaar, welke altijd doorgang vindt voor het bespreken van het jaarverslag van het voorgaande jaar en de (her)benoeming van leden van de klachtencommissie. In 2017 heeft de klachtencommissie twee keer vergaderd. Tijdens de 1e vergadering heeft de commissie het jaarverslag over 2016 vastgesteld.

Behandelde zaken

Binnengekomen klachten worden door de commissie voorbereid en zowel de huurder/woningzoekende als Woonwijze worden uitgenodigd om tijdens de vergadering hun zienswijze toe te lichten. In 2017 heeft de klachtencommissie één klacht ontvangen. Het betrof een klacht van een huurder omdat Woonwijze toestond dat door een huiseigenaar op een toerit naar een binnenterrein van Woonwijze, waaraan de garage van huurder is gelegen, verkeersmaatjes en / of andere obstakels werden geplaatst. De klachtencommissie stelde klager in het gelijk en Woonwijze heeft het advies overgenomen niet langer toe te staan dat verkeersmaatjes en / of obstakels op de toerit worden geplaatst.

Urgentiecommissie Woonwijze

Dit jaar zijn er 49 adviesgesprekken gevoerd door Woonwijze over urgentiemogelijkheden. Uiteindelijk besloten 19 woningzoekenden om hun urgentie voor te

leggen aan de urgentiecommissie. De urgentiecommissie is dit jaar 10 keer bijeengekomen, waarbij de 19 dossiers zijn besproken. Over acht dossiers heeft de commissie een positief besluit genomen en urgentie toegekend. Alle personen zijn dit jaar voorzien van een passende woning. In de overige elf gevallen heeft de urgentiecommissie het verzoek afgewezen. Het betreft telkens zeer specifieke individuele gevallen die door de urgentiecommisie vertrouwelijk worden behandeld en worden beoordeeld op basis van ons urgentiebeleid.

Financieel

Belangrijkste ontwikkelingen

In de jaarrekening van 2016 hebben we als gevolg van de herziene woningwet ons vastgoed gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij hadden we de keuze om de waardering tot stand te laten komen via de zogenaamde basis versie of de full versie. De basisversie geeft een goed beeld van de waarde op portefeuille niveau, maar op complex niveau is de waardebepaling onnauwkeuriger dan via de full versie. Bij de full versie is echter ook tussenkomst van een taxateur noodzakelijk waardoor de kosten aanzienlijk hoger worden, de basis versie kan geheel modelmatig berekend worden met behulp van een handboek wat voor de gehele sector is uitgebracht. Woonwijze heeft uit kostenoverwegingen gekozen voor de basisversie. In 2017 is het handboek voor de basisversie uitgebracht door Fakton. Door onze softwareleverancier Ortec, waarvan wij pakket FMP gebruiken om de marktwaarde te berekenen zijn alle parameters uit het handboek van 2017 verwerkt. BDO accountants heeft een assurancerapport afgegeven waarin is bevestigd dat Ortec met FMP op een juiste manier uitvoering geeft aan de eisen uit het handboek.

Naast de parameters die in het handboek zijn opgenomen zijn er een aantal voor de verhuureenheid specifieke gegevens benodigd om de marktwaarde in verhuurde staat te kunnen bepalen. Dit betreft onder andere bouwjaar, woningtype, oppervlakte, huurprijs en woningwaarderingspunten (WWS). Voor de oppervlakte hebben we de gegevens uit de BAG viewer van het kadaster aangehouden. Dit jaar hebben we hier nog eens kritisch naar gekeken en geconcludeerd dat van een aantal complexen de oppervlakten op onze eigen tekeningen wat afwijken van de oppervlakte uit de BAG viewer. Deze afwijkingen hebben we aangepast. Daarnaast heeft een analyse van de WWS punten van onze woningen plaatsgevonden.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde

Voorheen hanteerde Woonwijze de bedrijfswaarde. Dit was de contante waarde van geschatte toekomstige kasstromen van inkomsten en uitgaven die aan het vastgoed konden worden toegerekend. Deze waarde is sterk afhankelijk van het beleid van de organisatie. De marktwaarde in verhuurde staat is echter geen uitvloeisel van toekomstige beleid van de organisatie, maar wordt bepaald door de waarde die de markt toekent aan het vastgoed. De marktwaarde in verhuurde staat is de waarde waarvoor het vastgoed (in verhuurde staat) kan worden verhandeld tussen terzake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Het is de hoogste waarde van doorexploiteren versus verkopen (uitponden). Veelal geeft uitponden de hoogste waarde.

De marktwaarde in verhuurde staat is een prima waarderingsgrondslag om het bezit van corporaties onderling beter met elkaar te kunnen vergelijken. De marktwaarde in verhuurde staat leidt echter tot een aanzienlijke waardesprong. Indien ons vastgoed op bedrijfswaarde wordt gewaardeerd dan bedraagt deze eind 2017 zo'n € 197 miljoen. Wanneer waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat plaatsvindt bedraagt dit € 346 miljoen. Voor het overgrote deel van de waardesprong is een herwaarderingsreserve gevormd onder het eigen vermogen. Dit vermogen wordt pas daadwerkelijk gerealiseerd indien het vastgoed wordt verkocht. Woonwijze is van mening dat een groot gedeelte van deze herwaarderingsreserve nooit gerealiseerd zal worden omdat wij als corporatie het beleid hebben om woningen te blijven exploiteren en niet uit te ponden. Daarnaast wordt bij de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat gerekend

met een markthuur, die ingaat bij mutatie en vaak hoger ligt dan de huidige huur. Ons huurbeleid leidt echter tot beduidend lagere huren dan de markthuur vanuit onze sociaal maatschappelijke rol. Ook achten wij onze onderhoudslasten en beheerlasten hoger dan hetgeen bij de marktwaarde in verhuurde staat ingerekend dient te worden, wederom vanwege onze sociaal maatschappelijke rol. Vanwege deze redenen zijn wij ons zeer bewust van het feit dat een groot gedeelte van de herwaarderingsreserve en dus ons eigen vermogen in de toekomst niet gerealiseerd zal worden.

Mutatie marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed is dit jaar met € 32.500.000 toegenomen ten opzichte van vorig jaar en bedraagt € 345.800.000. Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand gekomen is.

Marktwaarde 2016 (x € 1.000)			
vastgoed in exploitatie DAEB		293.032	
Toename:			
Herwaardering	33.534		
Nieuwbouw/aankoop	190		
Herclassificatie Niet DAEB – DAEB	580		
		34.304	
Afname:			
Verkoop		-1.588	
Totaal mutatie:			32.716
Marktwaarde 2017 (x € 1.000)			
vastgoed in exploitatie DAEB		325.747	32.716
vastgoed in exploitatie niet-DAEB		20.184	
Toename:			
Herwaardering	914		
		914	
Afname:			
Verkoop	-411		
Onrendabel	-110		
Herclassificatie	-580		
		-1.101	
Totaal mutatie:			-187
Marktwaarde 2017 (x € 1.000)			
vastgoed in exploitatie niet-DAEB		19.997	-187
Totaal marktwaarde 2017 (x € 1.000)		345.774	32.529

Toelichting mutatie marktwaarde

De mutatie van de marktwaarde tussen 2016 en 2017 komt tot stand door meerdere oorzaken. We hebben onze softwareleverancier FMP een verschillenanalyse laten uitvoeren. In onderstaand overzicht komen de grootste afwijkingen terug. In 2017 is de marktwaarde in verhuurde staat op totaalniveau toegenomen met 10%.

De grootste oorzaken van deze stijging komen voort uit:

	In € 1.000	
Marktwaarde per 31 december 2016	**313.216**	100%
Voorraadmutaties	-2.026	-1%
Methodische wijzigingen	-9.296	-3%
Mutatie objectgegevens	23.109	7%
Mutatie waarderingsparameters	20.742	6%
Marktwaarde per 31 december 2017	**345.745**	109%

- Afname door verkopen
- Afname als gevolg van nieuwe rekenregels in het handboek. In het uitpondscenario worden woningen vanaf 6 jaar niet langer in wederverhuur genomen maar wordt de mutatiegraad verlaagd. Dit heeft een negatief effect van 6,4 miljoen euro.
- Toename door actualisatie van de basisgegevens met name de contracthuren (€ 6,5 miljoen) en de mutatiekansen (€ 10 miljoen)
- Toename als gevolg van parameteraanpassingen en marktontwikkelingen. De parameters met het grootste effect op de marktwaarde zijn leegwaarde (9,5 miljoen), discontovoet (3,3 miljoen) en markthuurverhoging (€ 3,6 miljoen).

Jaarresultaat

Ons jaarresultaat wordt deels bepaald door onze bedrijfsvoering en deels door de waardeveranderingen van het vastgoed dat we exploiteren. De woningwet schrijft voor dat corporaties de verlies en winst rekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd het categorale model gehanteerd. Het doel daarvan is om meer inzicht te verschaffen in de opbrengsten en kosten per activiteit. In onderstaand overzicht zijn de posten uit de winst en verliesrekening op een wat andere wijze gepresenteerd om inzicht te geven in het resultaat uit bedrijfsvoering en gesplitst in een resultaat voor bedrijfsvoering en waardeverandering van ons vastgoed.

	2017 marktwaarde	2016 marktwaarde	2015 marktwaarde
Huren	18.806	18.830	18.301
Opbrengsten servicecontracten	627	599	569
Overige bedrijfsopbrengsten	0	0	0
Bedrijfsopbrengsten exclusief woningverkopen	19.434	19.428	18.870
Afschrijvingen tdv exploitatie	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.698	6.076	6.127
Lasten servicecontracten	627	599	569
Onderhoudsactiviteiten	3.860	3.488	3.600
Overige directe lasten exploitatiebezit	156	197	12
Overige organisatiekosten	2	57	11
Leefbaarheid	201	305	287
Totaal bedrijfskosten	11.545	10.722	10.607
Saldo bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten	7.889	8.707	8.263
Financiele baten en lasten	-3.062	-3.460	-3.592
Resultaat bedrijfsvoering voor belastingen	4.826	5.247	4.671
Belastingen	-2.370	969	-1.415
Resultaat bedrijfsvoering na belastingen	2.456	6.216	3.256
Waardeverandering van het vastgoed			
Afschrijvingslasten mva in exploitatie	0	0	0
Boekwinst verkoop onroerende goederen	1.711	1.629	1.832
Waardeveranderingen MVA	33.348	7.865	-5.509
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportf.	4	24	29
Vrijval ongerealiseerde reserve	0	0	0
Totaal waardeveranderingen Vastgoed	35.063	9.518	-3.648
Waardeverandering financiele vaste activa	924	306	63
Jaarresultaat	38.443	16.039	-329

Uit voorgaand overzicht valt af te leiden dat het resultaat bedrijfsvoering voor belasting € 4.826.000 bedraagt. Dit resultaat is verslechterd ten opzichte van voor-

gaand jaar met € 421.000. De opbrengsten zijn nagenoeg gelijk aan voorgaand jaar. De totale bedrijfskosten zijn € 823.000 hoger. Dit wordt veroorzaakt door hogere onderhoudskosten van € 372.000 en hogere lasten van € 451.000, vooral veroorzaakt door de hogere verhuurderheffing en advieskosten. De rentelasten zijn met € 398.000 gedaald als gevolg van herfinanciering tegen een lager rentepercentage.

De waardeveranderingen van het vastgoed fluctueren elk jaar als gevolg van wijzigingen in de marktwaarderingen en laten zich derhalve niet goed vergelijken met voorgaande jaren. Zeker door de waardering op marktwaarde voor het gehele bezit als gevolg van de woningwet per 1 juli 2015. In de waardeveranderingen van het vastgoed wordt tevens de boekwinst op verkoop van onroerende goederen verantwoord. Per saldo leveren de waardeveranderingen dit jaar een opbrengst van € 36.000.000 op, ten opzichte van € 9.824.000 in 2016.
Per onderdeel van de verlies en winstrekening volgt onderstaand een korte toelichting.

Huren en opbrengsten servicecontracten

De huuropbrengst is onze belangrijkste inkomstenbron. Het ministerie van Binnenlandse zaken stelt jaarlijks vast met welk percentage de huur maximaal mag worden verhoogd. De verhoging is gekoppeld aan de inflatie, het inflatiepercentage was 0,3%. Ook dit jaar was er sprake van inkomensafhankelijke huurverhoging. Per inkomenscategorie zag de maximale verhoging voor de sociale huurwoningen er als volgt uit:

- 2,8% (inflatie + 2,5%) voor inkomens tot € 40.349
- 4,3 % (inflatie + 4%) voor inkomens boven € 40.349

Woonwijze heeft er voor gekozen om alleen een huurverhoging door te voeren voor de woningen waarvan de huur nog beneden de streefhuur ligt. Daarbij worden de bovenstaande maximale percentages gehanteerd, tenzij de streefhuur dan wordt overschreden, dan wordt het percentage aangepast tot maximaal de streefhuur.

Per saldo is voor 31% van het bezit geen huurverhoging toegekend aangezien deze woningen al de streefhuur bereikt hadden. De gemiddelde huurverhoging voor de sociale huurwoningen was in 2017 1,3%.
De geliberaliseerde huurwoningen hebben een huurcontract waarbij de huurverhoging is gekoppeld aan het consumenten prijs index cijfer (CPI). Dit percentage bedroeg dit jaar 0,3%. Ook bij deze woningen is de huur alleen verhoogd indien de streefhuur nog niet was bereikt. De gemiddelde huurverhoging voor deze woningen was 0,32% in 2017. Voor het volledige bezit bedroeg de huurverhoging 1,32%.

De huurinkomsten zijn door de huurverhoging per 1 juli 2017 toegenomen met € 18.500 per maand. Per saldo zijn de huuropbrengsten met € 24.000 gedaald t.o.v. 2016, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere huurderving (€ 111.000) als gevolg van de herstructurering in de Grote Zeeheldenbuurt. De totale huuropbrengst is € 18.806.000. De opbrengsten van de servicecontracten, die met de huur in rekening worden gebracht komen dit jaar uit € 627.000, per saldo € 28.000 hoger dan vorig jaar. Hiermee komen de totale opbrengsten exclusief woningverkopen € 5.000 hoger uit dan vorig jaar.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten bestaan uit de volgende posten:

- Belastingen en verzekeringen

- Verhuurderheffing
- Contributie Aedes en afdracht AW
- Toegerekende organisatiekosten (m.n. personeelskosten)
- Overige lasten verhuur en beheer

Dit jaar is het saldo van deze posten een bedrag van € 6.698.000, fors hoger dan vorig jaar. De toename wordt grotendeels veroorzaakt door een hogere bijdrage verhuurderheffing (€ 245.000), hogere personeelskosten door het in dienst treden van een adviseur vastgoed en manager Frontoffice (€ 130.000), de toename van inhuurkrachten (€130.000). Daarnaast zijn de accountantskosten gestegen met € 54.000.

Lasten servicecontracten

De lasten van de servicecontracten zijn met een bedrag van € 627.000 gelijk aan de opbrengsten. Dit betreft door Woonwijze vooruitbetaalde kosten die via het maandelijks voorschot aan servicekosten en de jaarlijkse afrekening bij de huurders in rekening wordt gebracht .

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn dit jaar € 372.000 hoger dan vorig jaar. De onderhoudslasten zijn verdeeld in dagelijks onderhoud, wat is uitbesteed aan aannemer Jansen Huybregts, contractonderhoud en projectmatig onderhoud. De kosten voor het dagelijks onderhoud wat gedaald met € 30.000, doordat er wat minder mutaties zijn afgerekend. Het contract onderhoud is met nauwelijks gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. De kosten voor het projectonderhoud zijn € 402.000 hoger dan vorig jaar, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het grotere aantal projecten wat is uitgevoerd ten opzichte van 2016.

Overige directe lasten exploitatiebezit

Hieronder zijn de juridische kosten opgenomen. Deze kosten zijn € 41.000 lager dan vorig jaar.

Overige organisatiekosten

Hieronder vallen kosten voor inleenkrachten die niet verder aan specifieke activiteiten kunnen worden toegerekend. Dit jaar zijn deze kosten € 55.000 lager dan vorig jaar.

Leefbaarheid

De uitgaven aan leefbaarheid zijn dit jaar € 201.000, dit is € 104.000 lager dan vorig jaar. Het bedrag wat we wettelijk per verhuureenheid aan leefbaarheid mogen besteden bedraagt € 125 per sociale huurwoning. We hebben dit jaar bedrag van € 70 per sociale huurwoning uitgegeven en blijven daarmee dit jaar binnen deze norm. De uitgaven hebben met name betrekking gehad op de Rode Rik, huismeesters en de Woonomgevingsploeg (WOP).

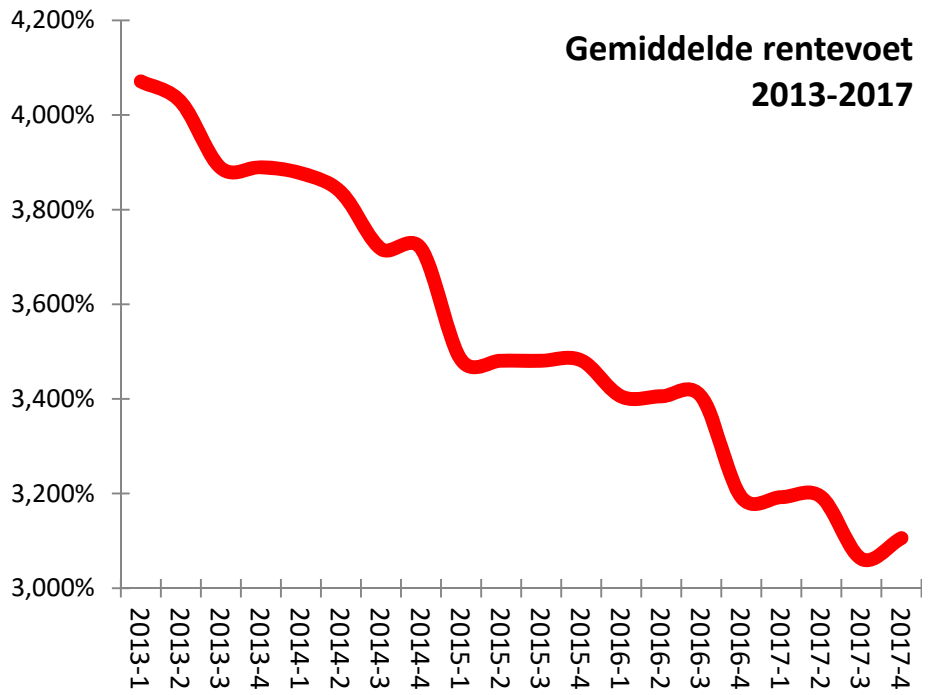
Financiële baten en lasten

De rentelasten zijn gedaald van € 3.460.000 naar € 3.062.000. In 2017 zijn twee leningen volledig afgelost voor een bedrag van € 10.100.000 (gemiddelde gewogen rente 3,95%). Daarnaast heeft nog voor € 267.295 aan jaarlijkse aflossing van lopende annuïteitenleningen plaatsgevonden. Hierdoor is de gemiddelde vermogenskostenvoet gedaald van 3,19% naar 3,11%

Overzicht afgeloste leningen 2017:

Geldgever	Datum aflossing	Rentepercentage	Bedrag in €
NWB	14-09-2017	4,889%	7.000.000
BNG	04-12-2017	1,825%	3.100.000
Totaal		3,95%	10.100.000

In 2017 zijn er geen leningen aangetrokken ter herfinanciering van de bovenstaande afgeloste leningen. Doordat er geen herfinanciering en nieuwe leningen noodzakelijk waren is er een aanzienlijk rentevoordeel ontstaan. Voor investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit zijn dit jaar geen leningen aangetrokken, hiervoor hebben we gebruik gemaakt van onze positieve operationele kasstroom en het saldo uit desinvesteringen.



Per saldo komen de rentelasten dit jaar uit op € 3.062.000, een daling ten opzichte van vorig jaar met € 398.000.

Belastingen

Bij de belastingdienst zijn de aangiften voor de vennootschapsbelasting tot en met 2013 afgewikkeld. De aangiften voor 2014, 2015, en 2016 zijn nog in behandeling.

De belastinglast van € 2.370.000 wordt veroorzaakt door de mutatie in de belastinglatentie en bestaat uit de volgende onderdelen.

Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van		
vastgoed in exploitatie	-/-	€ 2.152.000
Verrekenbare verliezen	+	€ 161.000
Belastbare tijdelijke verschillen	-/-	€ 379.000
Totaal	-/-	€ 2.370.000

Er wordt voor 2017 een positief fiscaal resultaat voorzien van € 600.000
Onderstaand volgt een overzicht van de verwachte compensabele verliezen.

Jaar	Fiscaal resultaat	Onderhoudsvoorziening	Compensabel verlies in €
2011			-2.800.000
2012	900.000		-1.900.000
2013	800.000	-8.400.000	-9.500.000
2014	1.900.000		-7.600.000
2015	2.600.000		-5.000.000
2016	2.200.000		-2.800.000
2017	600.000		-2.200.000

Naast bovenstaand fiscaal compensabel verlies hebben we vanuit de fusie met Eigen Bezit de beschikking gekregen over een compensabel verlies van € 6.800.000, per 1 januari 2017 resteert nog een compensabel verlies van € 6.500.000. Hierop zijn uitsluitend toekomstige positieve resultaten die met de exploitatie van de woningen in Den Bosch behaald worden te verrekenen. Omdat dit verrekenbare verlies dreigde te verdampen is onze fiscalist hierover in overleg getreden met de belastingdienst. Hieruit is voortgekomen dat we het te verrekenen verlies wat voortkomt uit afwaardering die in het verleden is genomen door sloop alsnog kunnen activeren. Dit levert extra afschrijvingsmogelijkheden op, waardoor we dit jaar nog niet in een betalende positie terecht komen, anders zou dit wel het geval geweest zijn. Er resteert nog een te verrekenen verlies van € 2,2 miljoen.

Boekwinst verkoop onroerende goederen

We hebben dit jaar 21 huurwoningen verkocht. In de begroting voor 2017 waren 10 te verkopen huurwoningen opgenomen. De verkopen worden gewaardeerd tegen verkoop prijs -/- marktwaarde. Dit levert een positief resultaat op van € 1.900.000. Na aftrek van de verkoopkosten en toegerekende organisatiekosten van € 129.000 bedraagt het verkoopresultaat € 1.772.000.

Op de verkoop van nieuwbouw koopwoningen is er dit jaar een negatief resultaat behaald. Dit wordt veroorzaakt door de verkoop van de drie ateliers te Moergestel. Deze ateliers stonden gewaardeerd voor € 164.000 en zijn verkocht voor € 109.600. Na aftrek van verkoopkosten en toegerekende organisatiekosten van € 192.000 bedraagt het negatieve verkoopresultaat op koopwoningen € 247.000.

Op de terugkoop en doorverkoop van woningen waar we een terugkoopplicht op hadden is een positief resultaat behaald van € 186.000

Per saldo is er een positief resultaat van € 1.711.000 behaald op verkoop van onroerende goederen.

Waardeverandering materiële vaste activa

Het saldo van de waardeverandering materiele vaste activa komt dit jaar uit op een opbrengst van € 33.348.000. Dit saldo is opgebouwd uit de volgende posten:

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	€ 33.535.000
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 914.000
Onrendabele investeringen	-/-€ 114.000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-/-€ 987.000
Totaal resultaat waardeverandering materiele vaste activa	€ 33.348.000

Onderstaand worden deze posten kort toegelicht:

Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB en niet DAEB:
Door de jaarlijkse bepaling van de marktwaarde ontstaan er per markteenheid waarde mutaties ten opzichte van het voorgaande jaar. Het effect van deze waarde mutaties komt tot uitdrukking via het resultaat. Doordat de marktwaarde voor zowel het DAEB als niet-DAEB vastgoed dit jaar is toegenomen ten opzichte van vorig jaar is er een positieve waardeverandering verantwoord.

Onrendabele investeringen en terugname voorziening onrendabele investering:
Dit jaar is er per saldo € 114.000 als onrendabele investering verantwoord. De onrendabele investering wordt bepaald door de stichtingskosten af te trekken van de marktwaarde in verhuurde staat. De onrendabele investering betreft de aankoop van de woning Pieter Breugellaan 25.

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling
Op de projecten die in ontwikkeling zijn in Vught is een afwaardering geboekt. Voor het project Herstructurering Grote Zeeheldenbuurt heeft een afwaardering plaatsgevonden van € 927.000. Dit betreffen gemaakte plankosten voor het "oude" plan, tevens betrof dit verhuiskostenvergoedingen. Verder is er een bedrag van € 64.000 aan nagekomen kosten van reeds gerealiseerde projecten afgeboekt.

Niet gerealiseerde herwaardering vastgoedbeleggingen
De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden komt tot uitdrukking via het resultaat. Dit heeft dit jaar met een saldo van € 4.000 nauwelijks effect op het resultaat. Ook vorig jaar was dit effect met een saldo van € 24.000 beperkt.

Waardeverandering financiële vaste activa
Onder de post waardeverandering financiële vaste activa is de mutatie in de vordering Kopen naar Wens opgenomen. De nominale vordering die op de balans staat als uitgestelde betaling die is verleend aan kopers via Kopen naar Wens wordt jaarlijks geïndexeerd met percentage van de verwachte waardeontwikkeling van de huizenprijzen en contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet over een periode van 15 jaar. Doordat dit jaar het percentage van de verwachte waardeontwikkeling een stuk hoger is dan vorig jaar komt de contante waarde dichter uit bij de nominale waarde. Hierdoor kunnen we een saldo van € 924.000 als positiefresultaat nemen wat in eerdere jaren al als last is genomen.

Borging van leningen – WSW

In oktober 2017 hebben we een borgbaarheidsverklaring ontvangen van het WSW. Het borgingsplafond wat daarbij is toegekend, is het maximale bedrag dat een deelnemer aan geborgde leningen mag hebben. Op basis van de goede financiële positie van Woonwijze heeft het WSW het borgingsplafond voor 3 jaar vastgesteld, het maximaal haalbare. Voor Woonwijze is het borgingsplafond tot en met 2019 bepaald op € 106,8 miljoen. Hierin kunnen alle voorgenomen investeringen in deze periode gefinancierd worden. Per 31 december 2017 bedraagt het saldo van de geborgde leningen € 87,8 miljoen. Door de prognose van positieve operationele kasstromen in de komende jaren kan een groot deel van de voorgenomen investeringen hierdoor intern gefinancierd worden en is een beperkte uitbreiding van de leningportefeuille voorzien.

Treasury en renterisico

De exploitatie van woningen is zeer kapitaalintensief. Daarom vormt het beheer van de leningenportefeuille een belangrijk onderdeel van het financieel beleid. Sinds enkele jaren proberen we met een optimale spreiding van de leningenportefeuille het renterisico te beheersen. Volgens ons financieel statuut streven wij naar een maximaal jaarlijks renterisico van 10% van de totale leningportefeuille. Ons renterisico blijft ruim onder de door WSW gehanteerde gemiddelde norm voor de gehele sector van 15% .

Verbindingen

In 2015 zijn er 4 verbindingen opgericht, Woonvennootschap Woonwijze B.V., Woonwijze Projecten I B.V, Woonwijze Projecten II B.V. en Woonwijze Projecten III B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze B.V. bestaat al sinds 2004. Alle opgerichte B.V. 's zijn 100% dochter van Stichting Woonwijze. De B.V. 's zijn destijds opgericht om in het kader van de woningwet optimaal flexibel te blijven om de strategische doelstellingen te kunnen realiseren. Afgelopen jaar is er gekozen voor een administratieve scheiding en uit het ondernemingsplan blijkt het voornemen om alleen de kerntaken op te pakken. Als gevolg hiervan zijn activiteiten in de BV' s afgebouwd of stopgezet. In 2017 is als gevolg daarvan besloten om de 5 BV' s te laten fuseren tot 1 BV, Woonwijze Holding B.V. Ultimo 2017 was er dus sprake van 1 verbonden onderneming.

Het resultaat van Woonwijze Holding BV was in 2017 € 225.000 negatief. Dit negatieve resultaat is afgeboekt van de rekening courantverhouding met stichting Woonwijze (Toegelaten Instelling). Hierdoor resteert er evenals in 2016 geen Eigen Vermogen in de BV. In de geconsolideerde jaarrekening met de TI is het resultaat van Woonwijze Holding BV verwerkt. Per 31 december 2017 heeft de verbinding een schuld aan de Toegelaten Instelling (TI) van € 1.681.000 miljoen die als rekening courant verhouding terugkomt in de enkelvoudige balans van de TI. Het risico voor de TI is beperkt aangezien er op dit moment geen activiteiten meer in de verbinding plaatsvinden en er enkel een voorraadpositie resteert waarop reeds in voorgaande jaarrekening een afwaardering plaatsgevonden om tot een marktconforme waardering te komen.

Risico en toekomstparagraaf

Informatie over voornaamste risico's en onzekerheden

Als gevolg van het toenemende maatschappelijk belang wat wordt gehecht aan transparantie over risico's en onzekerheden is richtlijn 400 voor het jaarverslag vanaf 1 januari 2015 van kracht. Onderstaand wordt met inachtneming van richtlijn 400 beschreven hoe Woonwijze afgelopen jaar is omgegaan met risicobeheersing.

Strategie

In 2017 is ons nieuwe ondernemingsplan opgeleverd, hierin zijn 5 thema's opgenomen. Het betreft de volgende thema's:

- Huurders en woningzoekenden staan voorop
- Betaalbaar wonen
- Voldoende beschikbare en passende huurwoningen
- Investeren in duurzaamheid
- Samenwerken aan een leefbare omgeving

Er zijn per thema uit het ondernemingsplan werkgroepen samengesteld met per thema een medewerker die als projectleider fungeert. Alle medewerkers uit de organisatie nemen deel aan een werkgroep. Hiermee wordt veel betrokkenheid en eigenaarschap laag in de organisatie gecreëerd en wordt het ook echt een plan van de hele organisatie en daarmee iedere medewerker een bijdrage kan leveren aan het realiseren van de strategie. Door deze verankering laag in de organisatie wordt het risico verlaagd dat de strategie niet gerealiseerd kan worden.

We zien dat helaas de betaalbaarheid van onze doelgroep steeds verder onder druk komt. De combinatie tussen het betaalbaar houden van onze woningen en de toenemende lasten voor verduurzaming, toenemende VPB lasten en oplopende kosten voor verhuurderheffing zien we als risico voor onze toekomstige financiële mogelijkheden.

Op het gebied van governance zijn in 2017 verdere verbeteringen doorgevoerd. Statuten en reglementen zijn aangepast in het kader van de veegwet. Het samenstellen van een auditcommissie en een vastgoedcommissie wat in 2016 heeft plaatsgevonden heeft zijn vruchten afgeworpen in 2017. Het risico dat dat de RvC de toezichthoudende en toetsende rol niet voldoende kan pakken wordt hiermee verkleind. Het voorzien van gedetailleerdere informatievoorziening in de voorbespreking met de commissies heeft bijgedragen aan een betere besluitvorming in de RvC. Onderstaand volgt een overzicht van onderwerpen die in 2017 in de commissies zijn besproken.

Auditcommissie:

- jaarrekening
- begroting
- perioderapportages
- managementletter accountant
- financieringsvoorstel

Vastgoedcommissie:

- Investeringsstatuut
- Voortgang projecten nieuwbouw

- Voorgenomen aankoop woningen Vestia
- Voorgenomen aankoop woningen Woonmey
- Juridisch geschil met betrekking tot samenwerkingsovereenkomst Eikendonck

Dit jaar zijn alle tijdelijke functies definitief ingevuld. In augustus 2016 is de directeur bestuurder geschorst. In december heeft een rechtszaak plaatsgevonden met betrekking tot de ontslagprocedure. De kantonrechter heeft begin 2017 uitspraak gedaan, de arbeidsovereenkomst mocht niet ontbonden worden. Woonwijze is in hoger beroep gegaan tegen deze uitspraak. Deze zitting heeft in september 2017 plaatsgevonden. De uitkomst is dat het dienstverband per 9 juni 2018 wordt ontbonden en er geen sprake is van een ontslagvergoeding. Hiermee is er duidelijkheid ontstaan en kon de functie van directeur-bestuurder definitief ingevuld worden. Charlotte Beukeboom die al interim bestuurder was is door de RvC gevraagd deze rol in te vullen. Na opnieuw de fit en propertest bij de AW met een positief resultaat te hebben afgelegd is zij met ingang van 1 januari 2018 benoemd tot directeur-bestuurder van Woonwijze.

Ook de functie van manager front office is definitief ingevuld. Deze functie werd tijdelijk ingevuld door een interim manager. Tevens hebben we op het gebied van vastgoed een nieuwe medewerker aangenomen. Ook deze rol werd door een interim functionaris ingevuld. Op het gebied van projectontwikkeling zijn de risico's afgelopen jaar verder beperkt. Van ontwikkellocaties buiten Vught is besloten afscheid te nemen. De ontwikkelportefeuille is geheel afgestemd op de woonvisie van de gemeente Vught, waarbij de focus komende periode op de herontwikkeling van de Grote Zeeheldenbuurt ligt. Het investeringsstatuut is aangepast waardoor duidelijkere kaders worden gesteld voor projectontwikkeling. Ook de beslisstructuur rondom nieuwbouwprojecten is aangescherpt. De opzet van beslisdocumenten is gewijzigd en deze zijn in 2017 in een apart vastgoed MT besproken. Per fase wordt budget vrijgegeven waarop een scherpe bewaking vanuit de projectadministratie plaatsvindt.

Ons strategisch voorraadbeleid is al enige tijd aan herijking toe. Dit is in 2017 opgepakt maar nog niet afgerond. Hierdoor is ook onze verduurzaamheidsopgave nog onvoldoende in beeld en geen zicht op de financiële impact hiervan. Dit vormt op dit moment een risico.

Operationele activiteiten

Dit jaar hebben er diverse activiteiten binnen Woonwijze plaatsgevonden die hebben bijgedragen aan de beperking van risico's en onzekerheden met betrekking tot effectiviteit en efficiëntie van operationele activiteiten.

- Door de omvang van onze organisatie zijn er relatief veel eenmansfuncties. Hiermee zijn we kwetsbaar en dit vormt een risico voor de continuïteit van operationele activiteiten. Er is een externe HR deskundige ingehuurd die de HR processen onder de loep neemt en ook de functieprofielen herijkt. Door aangepaste functieprofielen naast elkaar te leggen kan overlap in beeld gebracht worden en daarmee ook mogelijke back-up van eenmansfuncties bepaald worden.
- Per 25 mei 2018 gaat de AVG in. Deze verscherpte Europese regelgeving op het gebied van privacy en informatiebeveiliging geeft meer rechten met betrekking tot inzage van informatie door personen. Er worden ook hogere eisen gesteld aan organisaties die persoonsgegevens verwerken en bewaren. Op overtredingen kunnen zware sancties opgelegd worden

door de Autoriteit Persoonsgegevens. Woonwijze heeft HC&H consultants ingeschakeld om ondersteuning te bieden in het compliant worden aan de AVG. Op ICT gebied is er bij Woonwijze nog behoorlijk wat winst te behalen om efficiënter te werken en gegevens beter te beschermen. Hiervoor wordt een verbeterplan opgesteld.

- De onafhankelijke controlfunctie die vanuit de woningwet is vereist is bij Woonwijze ingevuld door een extern ingehuurde Auditor. De externe invulling borgt de onafhankelijke rol en kritische blik op naleving van eigen statuten, reglementen , wet en regelgeving en intern beleid. Zoals de woningwet voorschrijft is de auditor betrokken bij alle voorgenomen besluitvorming met vergaande financiële gevolgen.
- Op dit moment betalen we nog geen VPB. Er is een risico dat dit na een aantal jaren wel het geval zal zijn. Hiervoor stellen we een meerjarige fiscale planning op in samenwerking met onze fiscalist en maken waar mogelijk gebruik van fiscale mogelijkheden om zo lang mogelijk compensabele verliezen te kunnen benutten.
- De verhuurderheffing vormt een risico. Op dit moment kunnen we dit opvangen binnen onze operationele kasstroom. Komende jaren ontstaan echter steeds minder mogelijkheden om de kasstroom te verbeteren. Betaalbaarheid voor onze doelgroep zien we als belangrijk thema in ons ondernemingsplan. In combinatie met passend toewijzen betekent toename van inkomsten uit huur beperkt zal zijn. Tevens zullen inkomsten uit verkoop van woningen beperkt zijn. Door onze opgave om vergunninghouders te huisvesten en oplopende wachtlijsten zullen we terughoudend zijn met het verkopen van vrijkomende huurwoningen.

Financiële positie

Woonwijze hanteert een renterisico van 10%. Dit betekent dat jaarlijks niet meer dan 10% van de leningportefeuille geherfinancierd mag worden waardoor hiervoor een nieuw rentepercentage gaat gelden. Dit is wat behoudender dan het WSW voorschrijft met 15% als gemiddelde voor de gehele sector. In 2017 hebben we € 10 miljoen afgelost op de leningportefeuille. Door een positief saldo op de bankrekening per 1 januari 2017 van € 3,4 miljoen, een sterke operationele kasstroom en verkopen van woningen hebben we hier geen nieuwe leningen voor aan hoeven trekken. Het leningsaldo is hierdoor afgenomen van circa € 98 miljoen naar circa € 88 miljoen. Het gevolg van deze afname is dat het renterisico in 2 jaar (2019 en 2040) iets hoger dan de interne norm van 10% uitkomt. Op deze leningen kan niet vervroegd afgelost worden, waardoor we accepteren dat in de genoemde jaren momenteel het renterisico iets boven de 10% uitkomt. We blijven ook in deze jaren ruim binnen het gestelde renterisico van 15% door het WSW voor de gehele sector.

Woonwijze werkt met een liquiditeitsplanning die is afgeleid van de begroting. De verwachte operationele- , investerings- en financieringskasstroom komt hier in terug. Deze liquiditeitsplanning wordt maandelijks bijgewerkt met de werkelijke kasstromen via bankafschriften en gerapporteerd in de perioderapportages. Hiermee is er altijd inzicht in toekomstige financieringsbehoeften en kan er tijdig financiering worden aangetrokken om liquiditeitstekorten te voorkomen. In de financieringsvoorstellen wordt de stand van het borgingsplafond van het WSW opgenomen en de invloed van de aan te trekken financiering daarop.

Met betrekking tot beschikbaarheid van financiering schatten we het risico voor DAEB financiering laag in door de borging van het WSW. We verwachten geen financiering voor niet-DAEB activiteiten nodig te hebben.

Financiële verslaggeving

In 2016 is het vastgoed in de jaarrekening voor het eerst gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat, conform woningwet. Dit jaar is er een nieuw handboek gekomen. Onze softwareleverancier Ortec (Wals/FMP) heeft een verbetering in hun pakket doorgevoerd. Het is nu mogelijk om per onderdeel van de berekening van de marktwaarde te kiezen om dit conform handboek of via de full versie te doen. Indien er gekozen wordt voor handboek, wordt er op de achtergrond gerekend met de parameters uit het handboek 2017. Dit voorkomt invoerfouten. Intern hebben we een beoordeling gedaan op oppervlakte (GBO), bouwjaren en WWS punten. Waar we afwijking ten opzichte van de gegevens uit de BAG viewer van het kadaster (wat we als basis hanteerden) constateerden hebben we dit aangepast.

Wet- en regelgeving

Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet van kracht, in 2016 is de keuze gemaakt voor de administratieve scheiding van het DAEB en niet-DAEB vastgoed. In 2017 is het definitief scheidingsvoorstel ingediend bij de AW en ook goedgekeurd.
Tevens zijn statuten en reglementen aangepast in het kader van de Veegwet. Het risico bestaat binnen Woonwijze dat door de vele wijzigingen in wetgeving, statuten en reglementen het overzicht ontbreekt op naleving. Maatregelen ter beheersing worden benoemd onder de toekomstige verbeteringen.

Risicobereidheid

De strategische doelstellingen gelden als leidraad, financiële normen zijn daarbij randvoorwaardelijk. De mate van risicobereidheid waar Woonwijze met het streven naar het bereiken van haar strategische doelstellingen mee geconfronteerd wil worden is op algemeen niveau verankerd in de normen die door het WSW en de AW voor de volgende kengetallen zijn vastgesteld:

		DAEB	Niet-DAEB
ICR	minimaal	1,4	1,8
DSCR	minimaal	1,0	1,0
LTV	minimaal	75%	75%
Solvabiliteit marktwaarde	minimaal	20%	40%
Dekkingsratio marktwaarde	minimaal	70%	70%

Bij veranderend beleid, en/of aanpassingen in de projectenportefeuille wordt altijd middels scenarioberekeningen het effect hiervan op bovenstaande kengetallen getoetst.

Daarnaast is het investeringsstatuut geactualiseerd waarin de gewenste IRR bepaald is waaraan investeringen kunnen worden getoetst. Deze IRR is afgeleid van de WACC en is bepaald op 2,57%. Deze WACC is gebaseerd op het rendement op de gehele portefeuille, zowel woningen in exploitatie als nieuwbouw uit onze meerjarenbegroting. We realiseren ons dat nieuwbouw over het algemeen een lager rendement oplevert dan de exploitatie van bestaande woningen. We zullen komend jaar dan ook goed gaan kijken hoe we dit het beste kunnen vormgeven.

De volgende risico's waar we afgelopen boekjaar mee geconfronteerd zijn hebben de meeste impact gehad:

- Juridische procedure met betrekking tot ontslag directeur. De kantonrechter heeft Woonwijze in het ongelijk gesteld. Hierop is door de RvC besloten om in hoger beroep te gaan. De uitkomst in inmiddels bekend waardoor dit risico is ondervangen
- In 2010 hebben we 44 woningen via de MGE constructie verkocht. Naar nu blijkt is niet aan alle vormvereisten voldaan op het moment van verkoop. Bewoners van het betreffende complex hebben zich verenigd en hebben dit aangekaart bij Woonwijze. Wij hebben een onafhankelijk onderzoeksbureau laten onderzoeken of de vormfouten van destijds hebben geleid tot onjuiste, niet marktconforme prijzen. De conclusie uit hun rapport is dat de verkoopprijzen van destijds marktconform zijn geweest. Aan de bewoners is een coulance regeling aangeboden indien de waarde van de woning een buitensporige daling laat zien bij verkoop. De bewoners zijn niet tevreden met de coulance regeling. De bewoners hebben een juridische procedure tegen Woonwijze aangespannen. De zitting heeft in februari 2018 plaatsgevonden, de uitkomst is nog niet bekend.
- Juridische kwestie met betrekking tot een in 2009 aangegane samenwerkingsovereenkomst waarin afname van appartementen in het servicecomplex Eikendonck is opgenomen.
- Verder zien wij dat ons strategisch vastgoedbeleid toe is aan een herijking en dat we een duidelijk duurzaamheidsbeleid wensen. Deze onderwerpen hebben een nadrukkelijke plek gekregen in ons nieuwe ondernemingsplan en zullen hun uitwerking vinden in 2018.

Toekomstige verbeteringen

In 2018 willen we de volgende verbeteringen realiseren:

- de werkgroepen gaan aan de slag met de uitvoering van het nieuwe ondernemingsplan. De bewaking over de voortgang hiervan is verankerd in de perioderapportage.
- een inhaalslag maken met betrekking tot planning en control en compliance. Risicomanagement wordt opnieuw opgezet, afgeleid van het ondernemingsplan. Processen worden tegen het licht gehouden en waar nodig herschreven. Ook op het gebied van governance zijn er nog stappen te maken. Afgelopen jaar zijn er veel nieuwe statuten en reglementen vastgesteld. Ook hier worden de verplichtingen die we onszelf daarin opleggen vertaald naar een agenda met te bespreken en vast te stellen onderwerpen
- De herijking van het strategisch voorraadbeleid wordt in 2018 verder opgepakt, waardoor er beter zicht komt op de verduurzaamheidsopgave en de toekomstige financiële consequenties hiervan.
- We willen meer inzicht gaan verkrijgen in rendementseisen voor nieuwbouw en renovatie en deze investeringen beter toetsbaar maken

Toekomstparagraaf

We stellen ons zelf een heldere maatschappelijke opdracht voor de komende jaren. Deze luidt als volgt: Met een duidelijke focus op Vught bieden we mensen die op ons zijn aangewezen een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een leefbare woonomgeving. We maken het verschil voor onze (toekomstige) huurders door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.

Om de haalbaarheid van onze plannen in goede banen te leiden stellen we een meerjarenbegroting op. In deze meerjarenbegroting bekijken we wat de effecten

van ons beleid zijn op de financiële kengetallen die door het WSW aan ons worden opgelegd.

In onze meerjarenbegroting hebben we opgenomen dat we in de periode van 2018 tot en met 2027 verwachten 277 nieuwe huurwoningen op te leveren, hier is een investering van ongeveer 51 miljoen voor begroot. Daarnaast verwachten we 77 huurwoningen uit ons huidige bezit te verkopen en 82 woningen te slopen. Daarmee breiden we onze woningportefeuille de komende vijf jaar per saldo met 118 eenheden uit. In de eerste prognosejaren jaren verwachten we hiervoor onze lening portefeuille wat uit te moeten breiden ter financiering van deze investeringen. In de latere prognosejaren verwachten we weer een stabilisatie van het leningsaldo.

Jaarrekening

2017

woonwijze
uw manier van wonen

INHOUD

INHOUD 1
1. GECONSOLIDEERDE BALANS 2017 5
2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2017 7
3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2017 9
4. ALGEMENE TOELICHTING BALANS 10
Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening 10
401 Algemeen 10
402 Regelgeving 10
403 Oordelen en schattingen 10
404 Geconsolideerde groepsmaatschappijen 10
405 Consolidatiegrondslagen 10
406 Salderen 11
407 Financiële instrumenten 11
Grondslagen balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening 11
408 Vastgoedbeleggingen 11
409 Financiële activa 16
410 Voorraden 18
411 Vlottende vorderingen 19
412 Liquide middelen 19
413 Bijzondere waardevermindering van financiële activa 19
414 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen 20
415 Voorzieningen 20
416 Belastingen 21
417 Langlopende schulden 22
418 Kortlopende schulden 22
419 Geamortiseerde kostprijs 22
420 Reële waarde van financiële instrumenten 22
421 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen 23
GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 24
501 Algemeen 24
502 Huuropbrengsten 24
503 Opbrengsten en lasten servicecontracten 24
504 Lasten verhuur en beheeractiviteiten 24
505 Lasten onderhoudsactiviteiten 24
506 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 25
507 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling 25
508 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten 25
509 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille 25
510 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille 26
511 Netto resultaat overige activiteiten 26
512 Overige organisatiekosten 26
513 Leefbaarheid 26
514 Rentebaten en rentelasten 26
515 Personeel 27
516 Belastingen 27
517 Aandeel in resultaat van deelnemingen 27
517 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht 27
6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS 29

601 Vastgoed in exploitatie / Daeb 29
602 Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb 29
603 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 30
604 Sociaal vastgoed in ontwikkeling 30
605 Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie 35
606 Te vorderen kopen naar wens 35
607 Latente belastingvordering 36
608 Voorraad gereed product 37
609 Huurdebiteuren 37
610 Debiteuren gemeente 37
611 Overige vorderingen 37
612 Overlopende activa 38
613 Liquide middelen 38
614 Herwaarderingsreserve 38
615 Overige reserves 38
616 Resultaat boekjaar 38
617 Leningen kredietinstellingen 38
618 Overige leningen o/g 38
619 Terugkoopverplichting VOV 40
620 Schulden aan kredietinstellingen 40
621 Schulden aan leveranciers 40
622 Schulden aan gemeenten 40
623 Belastingen, premies en pensioenen 40
624 Overlopende passiva 40
625 Financiële instrumenten 41
626 Niet uit de balans blijkende regelingen 44

7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 45

701 Huuropbrengsten 45
702 Opbrengsten servicecontracten 45
703 Lasten servicecontracten 45
704 Lasten verhuur en beheeractiviteiten 46
705 Onderhoudsactiviteiten 48
706 Overige directe lasten exploitatie bezit 48
707 Verkoop huurwoningen 49
708 Verkoop koopwoningen (voorraden) 49
709 Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden) 49
710 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 50
711 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 50
712 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV 50
713 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille voor verkoop 50
714 Overige organisatiekosten 51
715 Leefbaarheid 51
716 Waardeveranderingen van financiële activa en effecten 51
717 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten 51
718 Rentelasten en soortgelijke kosten 51
719 Belastingen 52

8. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017 56

9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2017 58

10. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS 60

11. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING 65

12. BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN 67

13. ONDERTEKENING 70

14. OVERIGE GEGEVENS 71
15. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT 72
18. GECONSOLIDEERDE BALANS DAEB / NIET-DAEB 74

Jaarverslag

Geconsolideerd

1. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA VOOR

OMSCHRIJVING		2017	2016
		€	€
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Vastgoed in exploitatie / Daeb	601	325.747.588	293.031.929
Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb	602	19.997.086	20.183.688
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	603	6.950.071	8.493.626
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	604	728.180	1.535.836
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	605	4.398.843	4.478.048
Totaal materiële vaste activa		357.821.768	327.723.127
Financiële vaste activa			
Te vorderen Kopen naar Wens	606	10.738.786	9.038.100
Latente belastingvordering	607	1.906.300	4.276.691
Totaal financiële vaste activa		12.645.086	13.314.791
TOTAAL VASTE ACTIVA		370.466.854	341.037.918
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraad			
Voorraad gereed product	608	582.146	637.278
		582.146	637.278
Vorderingen			
Huurdebiteuren	609	99.187	93.260
Debiteuren gemeente	610	5.319	16.436
Overige vorderingen	611	249.347	45.478
Overlopende activa	612	83.137	73.957
Totaal vorderingen		436.990	229.131
Liquide middelen	613	1.582.976	3.375.935
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		2.602.112	4.242.344
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		373.068.966	345.280.262

PER 31 DECEMBER 2017

RESULTAATBESTEMMING

PASSIVA

OMSCHRIJVING		2017	2016
		€	€
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	614	135.326.348	138.451.675
Overige reserves	615	101.463.175	82.298.661
Resultaat boekjaar	616	38.442.727	16.039.187
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		275.232.250	236.789.523
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	617	77.776.862	88.044.158
Overige leningen o/g	618	10.000	10.000
Terugkoopverpl. Won. verkocht onder voorwaarden	619	6.858.706	7.678.998
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		84.645.568	95.733.156
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	620	10.000.000	10.100.000
Schulden aan leveranciers	621	570.699	561.278
Schulden aan gemeenten	622	10.000	0
Belastingen, S.V. premies en pensioenen	623	237.900	178.137
Overlopende passiva	624	2.372.549	1.918.168
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		13.191.148	12.757.583
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		373.068.966	345.280.262

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2017

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2017	BOEKJAAR 2016
		€	€
HUUROPBRENGSTEN	701	18.806.310	18.829.520
OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	702	627.281	598.880
LASTEN SERVICECONTRACTEN	703	-627.281	-598.880
LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN	704	-3.340.384	-2.963.514
ONDERHOUDSACTIVITEITEN	705	-3.860.446	-3.488.099
OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT	706	-3.514.064	-3.309.292
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		8.091.416	9.068.615
VERKOOP HUURWONINGEN (SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE)	707	1.771.979	1.909.354
VERKOOP KOOPWONINGEN (VOORRADEN)	708	-246.912	-279.547
VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VOORRADEN)	709	186.378	-1.202
NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		1.711.445	1.628.605
OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	710	-991.091	-607.434
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	711	34.338.906	8.536.305
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV	712	3.944	23.981
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP	713	0	-63.600
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		33.351.759	7.889.252
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	714	-1.649	-57.053
LEEFBAARHEID	715	-201.057	-304.779
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		-202.706	-361.832
BEDRIJFSRESULTAAT		42.951.914	18.224.640

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2017

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2017	BOEKJAAR 2016
		€	€
BEDRIJFSRESULTAAT transport		42.951.914	18.224.640
WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN	716	923.561	305.722
ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	717	5.804	7.199
RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	718	-3.068.161	-3.466.956
SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN		-2.138.796	-3.154.035
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		40.813.118	15.070.605
BELASTINGEN	719	-2.370.391	968.582
RESULTAAT NA BELASTINGEN		38.442.727	16.039.187
NETTO RESULTAAT		38.442.727	16.039.187

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2017

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2017	2016
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	19.570.136	19.544.394
Ontvangsten overige	258.390	304.130
	19.828.526	19.848.524
Betalingen aan werknemers	-2.157.869	-1.960.814
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-3.346.145	-3.838.172
Betaling verhuurdersheffing	-2.580.691	-2.335.178
Betaling sectorlasten AW	-17.742	-18.149
Betalingen aan leefbaarheid	-201.057	-259.778
Betalingen uit hoofde van overige bedrijfslasten	-3.360.334	-3.176.200
	-11.663.838	-11.588.291
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	8.164.688	8.260.233
Betaalde rente	-2.841.155	-3.478.206
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.323.533	4.782.027
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in nieuwbouw huur	-343.325	-2.159.357
Aankoop woongelegenheden	0	-224.980
Aankoop woningen VOV voor doorverkoop	-1.311.821	-805.133
Investering nieuwbouw koop	-57.288	0
Desinvesteringen in financiele vaste activa	0	-31.118
Verkopen bestaand bezit huur	2.802.289	2.875.266
Verkopen woningen VOV	2.082.153	1.041.375
Verkopen nieuwbouw koop	0	39.275
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.172.008	735.328
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	0	8.500.000
Aflossing langlopende schulden	-10.288.500	-10.259.276
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.288.500	-1.759.276
Mutatie geldmiddelen	-1.792.959	3.758.079
Mutatie geldmiddelen		
Saldo liquide middelen 1 januari	3.375.935	-382.144
Netto kasstroom	-1.792.959	3.758.079
Saldo liquide middelen 31 december	1.582.976	3.375.935

4. ALGEMENE TOELICHTING BALANS

Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

401 Algemeen

Woonwijze is statutair gevestigd Secretaris van Rooijstraat 17, 5261 EP VUGHT en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 16046495.

402 Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.
Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 12 juni 2018.

403 Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

404 Geconsolideerde groepsmaatschappijen

- Woonwijze Holding B.V. te Vught: 100%-deelneming

De genoemde percentages geven het kapitaalbelangen weer.

405 Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde

jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.
Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geelimineerd.

406 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

407 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

408 Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie
Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen en het door de Autoriteit woningcorporaties geaccordeerde scheidingsvoorstel. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling
Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in

principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed
Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.
De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking
Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.
Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”).

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:
- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Woonwijze hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).
Voor BOG hanteert Woonwijze verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.
De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.
Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.
Herwaarderingsreserve
Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het waarderingscomplex worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.
Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen
Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop
Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.
De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop onder voorwaarden
Dit betreft onder Koopgarant-bepalingen aan derden verkochte, per balansdatum in ontwikkeling zijnde woningen.
Aangezien de corporatie in belangrijke mate de economische voor- en nadelen ter zake van de waardeontwikkeling van de woningen behoudt, worden de woningen en de daarmee verband houdende terugkoopverplichting in de balans opgenomen.
De waardering van het VOV-vastgoed in ontwikkeling bij eerste verwerking is op basis van de kosten van de verrichte prestaties (grondkosten en gefactureerde bouwtermijnen) inclusief transactiekosten. De waardering na eerste verwerking is tegen leegwaarde bij oplevering onder aftrek van de contractuele korting en de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald.

De terugkoopverplichting wordt in de ontwikkelfase van het vastgoed in de balans opgenomen voor de overdrachtswaarde op toekomstig moment van uitgifte gecorrigeerd naar rato van de verrichte bouwprestaties per balansdatum.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over twintig jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatieeenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

409 Financiële activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen; haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgeno-

men. Het aandeel van de groep in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen, met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De groep bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de groep het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of gedeeltelijk voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen effecten worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met – behalve de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst en verliesrekening verwerkte beursgenoteerde effecten – de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

410 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.
De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.
De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de
winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt (percentage of completion with zero profit-methode).

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

Zolang het project nog niet is voltooid worden de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten gepresenteerd als “Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling”. In het jaar van voltooiing van het project worden dan de resterende projectopbrengsten gepresenteerd als “Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling”. De projectkosten worden gepresenteerd als “Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling”.

411 Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

412 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito’s worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

413 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woonwijze beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief

en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

414 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

415 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.
Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een “verkoop onder voorwaarden” regeling.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woonwijze en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de “verplichting aan de pensioenuit-

voerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.
Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

416 Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houdend met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

417 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reele waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de
winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

418 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reele waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

419 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

420 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.
Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;

- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

421 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

501 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard,
omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

502 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.
De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

503 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

504 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

505 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

506 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

507 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

508 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

509 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.
Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

510 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

511 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

512 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

513 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.
De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoordinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

514 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan

de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

515 Personeel

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

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

516 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.
Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.
De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

517 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Woonwijze. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

517 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen, alsmede ontvangen dividenden zijn opgenomen

onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels “ontvangsten” en “uitgaven verbinden” en “ontvangsten” en “uitgaven overig’. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

MATERIELE VASTE ACTIVA		31-12-2017 €	31-12-2016 €
601	Vastgoed in exploitatie / Daeb	325.747.588	293.031.929
602	Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb	19.997.086	20.183.688
603	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.950.071	8.493.625
604	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	728.180	1.535.836
605	Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	4.398.843	4.478.048
	TOTAAL MATERIELE VASTE ACTIVA	357.821.768	327.723.126

601 VASTGOED IN EXPLOITATIE / DAEB

Boekwaarde 1 januari:	293.031.929	277.263.276
Mutaties:		
Opleveringen	0	10.245.538
Aankoop	190.000	225.727
Desinvesteringen verkoop	-1.588.508	-1.947.087
Onrendabele investering aankoop	0	0
Herclassificatie	579.774	0
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	33.534.393	7.244.475
Totaal van de mutaties	32.715.659	15.768.653
Boekwaarde 31 december	325.747.588	293.031.929
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	139.131.674	140.037.595

602 VASTGOED IN EXPLOITATIE / NIET DAEB

Boekwaarde 1 januari:	20.183.688	18.891.859
Mutaties:		
Desinvesteringen sloop via vermogen	-109.863	0
Desinvesteringen verkoop	-411.341	0
Herclassificatie	-579.774	0
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	914.376	1.291.829
Totaal van de mutaties	-186.602	1.291.829
Boekwaarde 31 december	19.997.086	20.183.688
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	6.195.518	6.617.451

De classificatie DAEB - niet DAEB wordt bepaald door de huurprijs, mutaties en gewijzigd huurbeleid. Hierdoor heeft er een herclassificatie plaatsgevonden van niet-DAEB naar DAEB.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€

603 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Boekwaarde 1 januari:	8.493.626	9.776.119
Mutaties:		
Investeringen	8.236	86.882
Desinvesteringen	-1.763.278	-1.549.795
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	211.487	180.419
Totaal van de mutaties	-1.543.555	-1.282.494
Boekwaarde 31 december	6.950.071	8.493.625

604 SOCIAAL VASTGOED IN ONTWIKKELING

Boekwaarde 1 januari:	1.535.836	10.838.548
Mutaties:		
Opleveringen DAEB	0	-10.245.538
Opleveringen niet DAEB	0	0
Overboeking voorraad	-109.268	0
Investeringen	228.785	1.413.086
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	-927.173	-406.660
Afwaardering bestemd voor verkoop	0	-63.600
Totaal van de mutaties	-807.656	-9.302.712
Boekwaarde 31 december	728.180	1.535.836

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode), met uitzondering van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en het intramuraal vastgoed die volgens de wettelijke regeling op basis van de full versie zijn getaxeerd. Dit vastgoed wordt op full versie gewaardeerd omdat de huursom meer dan 5% van de totale huursom is.
De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelstel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	6,40%	4,20%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	895,50	895,50	895,50	895,50
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	817,00	817,00	817,00	817,00
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	836,00	836,00	836,00	836,00
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	628,00	628,00	628,00	628,00
Beheerkosten per vhe - EGW	427,00	427,00	427,00	427,00
Beheerkosten per vhe - MGW	420,00	420,00	420,00	420,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
– zelfstandige eenheden	0,00%	1,00%	0,80%	0,60%
– onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	5,44%	5,44%	5,44%	5,44%
Mutatiekans bij uitponden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Disconteringsvoet:	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,00 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeerplaatsen	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	47,00	47,00	47,00	47,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	157,00	157,00	157,00	157,00
Beheerkosten – parkeerplaats	25,50	25,50	25,50	25,50
Beheerkosten – garagebox	36,00	36,00	36,00	36,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet:	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

Parameters BOG - MOG - ZOG	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (BOG-MOG)	5,10	5,10	5,10	5,10
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (ZOG)	8,15	8,15	8,15	8,15
Mutatieonderhoud per m2 bvo	10,20	10,20	10,20	10,20
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed alsmede het intramuraal zorgvastgoed worden

gewaardeerd op basis van de full versie van de onafhankelijke externe taxateur Cushman & Wakefield.

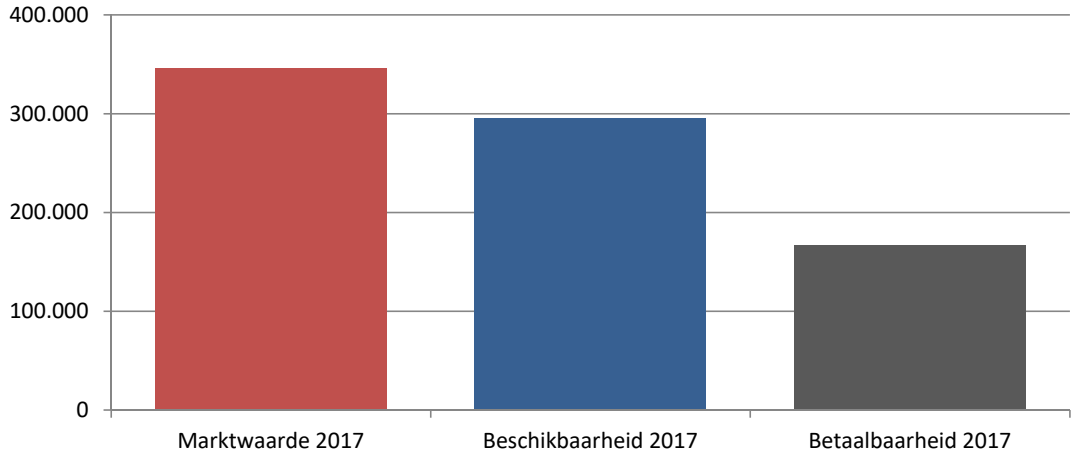
Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman&Wakefiel
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt referenties
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratiedata aan	Genoemde data overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	n.v.t.
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ- waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Exit Yield	Automatische berekening	Idem
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

Schattingen
Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van het vastgoed gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Effect op reële waarde
Marktwaarde	345.744.674	
Beschikbaarheid	294.968.214	50.776.460-
Betaalbaarheid	166.341.395	128.626.819-



De waardering van het vastgoed is gebaseerd op de uitgangspunten en parameters uit het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (actualisatie peildatum 31 december 2017). Het handboek is opgesteld om de uniformering en transparantie van de waardering bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.
Echter het beleid van Woonwijze is niet om het vastgoed te exploiteren conform de uitgangspunten en parameters uit het handboek.

Woonwijze wijkt op de volgende punten af van het handboek:
Beschikbaarheid: Alle reguliere woningen zijn gebaseerd op doorexploiteren.
Betaalbaarheid: De huur wordt bij mutatie opgetrokken naar de gewenste huur. Deze bedraagt 60% van de maximaal redelijke huur.

Het verschil tussen de waarde conform deze parameters en de oorspronkelijke marktwaarde wordt ook wel de volkshuisvestelijke bestemming genoemd. De forse daling in het scenario betaalbaarheid wordt mede veroorzaakt doordat de gewenste huur 60% is.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt:	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Sociaal vastgoed	180.952.202	171.010.293
Commercieel vastgoed	16.383.488	18.253.895
Totaal	197.335.690	189.264.188

De toelichting op de bedrijfswaardemutatie is opgenomen in onderdeel 16.

Uitgangspunten bedrijfswaarde
In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille van Woonwijze. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Woonwijze is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woonwijze en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatigen groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:
Stijgingsparameters:
- jaarlijkse huurverhoging van 2% (voorgaand jaar: 2%);
- jaarlijkse huurderving van 0,5% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 0,5%);
- jaarlijkse mutatiegraad van 5,44% waarbij huurharmonisatie tot 60% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 4,37% en 60%);
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%).

Volumeparameters:
- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): 421,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: 470,00);
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): 203,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: 324,00);
- overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): 903,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: 960,00)
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2017 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader (% van de WOZ waarde). Het gemiddelde ingerekende bedrag per woning bedraagt 748,00 (voorgaand jaar: 673,00)
- leefbaarheidsuitgaven: 84,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: 106,50)

Discontering:
- disconteringsvoet van 5,00 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,00%); disconteringsmoment: medionummerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur met een minimum van 15 jaar voor de complexen waarvoor geen concrete sloop- renovatie- of verkoopplannen voor zijn.

Overige aspecten:
- inrekenen restwaarde grond: € 56.400 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur.
- En gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing (€ 5.000), sloop (€ 2.000) en opnieuw bouwrijp maken (1.000) (restwaarde grond voorgaand jaar: € 54.900);
- inrekenen woningverkopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.
Er is een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij de indexatie van alle overige lasten 3,5% bedraagt. Uit deze analyse blijkt dat dit een negatief effect heeft op de bedrijfswaarde van € 6,9 miljoen.
Er is een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij wordt uitgegaan dat er geen woningen verkocht worden. Uit deze analyse blijkt dat dit een negatief effect heeft op de bedrijfswaarde van € 1,5 miljoen. Er is een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij alle woningen worden afgetopt tot de de liberalisatiegrens van € 710,68.
Uit deze analyse blijkt dat dit een negatief effect heeft op de bedrijfswaarde van € 5,9 miljoen.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€

605 ONROERENDE EN ROERENDE GOEDEREN TDV DE EXPLOITATIE

Het verloop van deze post is als volgt:		
Aanschafwaarde	6.008.885	6.053.132
Cumulatieve afschrijvingen	-1.530.837	-1.408.771
Boekwaarde begin boekjaar	4.478.048	4.644.361
Mutaties:		
Investeringen	106.311	14.778
Desinvesteringen	-47.133	-59.025
Correctie afschrijving VGJ	43.793	58.305
Afschrijvingen	-182.176	-180.371
Totaal van de mutaties	-79.205	-166.313
Aanschafwaarde	6.068.063	6.008.885
Cumulatieve afschrijvingen	-1.669.220	-1.530.837
Boekwaarde einde boekjaar	4.398.843	4.478.048

De afschrijvingen op basis van historische kostprijs zijn bepaald op basis van de volgende levensduur:

Roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie:	**lineair**
- kantoorgebouw / ondergrond	50 / geen afschrijving
- verbouw kantoorgebouw	werkelijke levensduur, max.levensduur kantoor
- kantoorinventaris	5 / 10
- automatisering	3 / 5
- vervoermiddelen (met restwaarde)	3

VERZEKERINGEN
De onroerende goederen in exploitatie zijn per 1 januari 2017 verzekerd voor een vast bedrag per verhuureenheid van € 15,92. In 2016 was dit € 30,26.
De verzekeringsmaatschappij zal geen aanspraak doen op onderverzekering omdat jaarlijks het bedrag per verhuureenheid wordt aangepast overeenkomstig het CBS indexcijfer bouwkosten.
In 2017 is de verzekering ondergebracht bij de Raetsheren van Orde. De dekking is hetzelfde gebleven.
Verder zijn er verzekeringen afgesloten voor vervoermiddelen, aansprakelijkheid, reconstructie, huurdersbelang, computers, ziektekosten, aansprakelijkheid bestuurders en rechtsbijstand vervoermiddelen.

In 2017 zijn de WOZ waarden vastgesteld op 543 miljoen euro. De waarde in 2016 was 528 miljoen euro.
De verstrekte zekerheden zijn toegelicht in de "niet uit de balans blijkende regelingen".

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

606 TE VORDEREN KOPEN NAAR WENS

Stand per 1 januari	9.038.100	7.013.497
Toevoeging boekjaar	777.125	1.730.000
	9.815.225	8.743.497
Wijziging contante waarde	923.561	294.603
Stand per 31 december	10.738.786	9.038.100

Toevoeging boekjaar:	Aantal	Koopsom bij overdracht	Koopsom uitgesteld	Koopsom totaal
Verkoop 100%	9	1.563.625	0	1.563.625
Verkoop 75%	1	144.375	48.125	192.500
Verkoop 50%	11	1.061.500	1.061.500	2.123.000
Subtotaal	0	2.769.500	1.109.625	3.879.125
Definitieve verkoop kopen naar wens	3		-332.500	-332.500
		5.539.000	1.886.750	7.425.750

In 2017 zijn er 21 woningen verkocht. Hiervan betreft het 12 woningen die tegen 50% of 75% van de taxatiewaarde verkocht. Het resterende bedrag is in de balans verantwoordt onder de financiële vaste activa “te vorderen Kopen naar Wens”. Jaarlijks worden de retributie en de canon, voor zover niet afgekocht, van de verkochte woningen gewaardeerd naar de ontwikkeling van het algemene prijsniveau van koopwoningen. Deze aanpassing vindt plaats volgens de “prijsindex bestaande koop-woningen (PBK) – reeks eengezinswoningen - voor de provincie waarin de woningen gelegen zijn". Deze cijfers worden gepubliceerd door het kadaster/CBS. In 2017 zijn er drie woningen die in het verleden volgens de kopen naar wens constructie verkocht zijn volledig verkocht.

607 LATENTE BELASTINGVORDERING

	31-12-2017 €	31-12-2016 €

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

Balans:

Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	3.502.230	5.653.945
Verrekenbare verliezen	543.008	382.903
Belastbare tijdelijke verschillen (HIR)	-193.203	0
Belastbare tijdelijke verschillen (VGO)	-1.945.735	-1.760.157
Stand per 31 december	1.906.300	4.276.691

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25%
Waarde van vastgoed in exploitatie	345.744.674	466.039.413	120.294.739	30.073.685
Waarde van verrekenbare verliezen	0	2.222.696	2.222.696	555.674
Waarde Herinvesteringsvoorziening (HIR)	0	-790.860	-790.860	-197.715
Waarde voorziening groot onderhoud	0	-9.530.980	-9.530.980	-2.382.745
Stand per 31 december	345.744.674	457.940.269	112.195.595	28.048.899

	25%	Niet gewaardeerd	Contante waarde
Waarde van vastgoed in exploitatie	30.073.685	27.658.630	3.502.230
Waarde van verrekenbare verliezen	555.674	0	543.008
Waarde Herinvesteringsvoorziening (HIR)	-197.715	0	-193.203
Waarde voorziening groot onderhoud	-2.382.745	0	-1.945.735
Stand per 31 december	28.048.899	27.658.630	1.906.300

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,33 % (2016: 2,39 %). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 10 jaar.
Van de vordering wordt een bedrag van € 348.805 (2016: € 382.902) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd. Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen niet in de waardering van de latente belasting-verplichtingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 113 miljoen (2016: € 129,6 miljoen).
Deze verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen zijn niet in de balans opgenomen omdat hier geen belastbare tijdelijke verschillen tegenover staan en waarschijnlijkheid van toekomstige winsten (door

de lange looptijd van de verschillen) onzeker is. Daarom is er alleen uitgegaan van activa waarbij tijdelijk verschil door verkoop/sloop te voorzien is. Overige verschillen fiscaal-commercieel (activa ten dienste van, activa in ontwikkeling en verkoop onder voorwaarden) zijn niet opgenomen omdat ze niet materieel zijn.

VLOTTENDE ACTIVA

VOORRADEN

608 VOORRAAD GEREED PRODUCT	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Atelierwoningen	0	164.400
Moergestel centrumplan fase 2	472.878	472.878
Moergestel centrumplan fase 3	109.268	0
	582.146	637.278

De atelierwoningen zijn verkocht.

VORDERINGEN

609	Huurdebiteuren	99.187	93.260
610	Debiteuren gemeente	5.319	16.436
611	Overige vorderingen	249.347	45.478
612	Overlopende activa	83.137	73.957
	TOTAAL VORDERINGEN	436.990	229.131

609 HUURDEBITEUREN

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Saldo per 31 december alle contracten	99.187	93.260
Betalingsregeling ultimo verslagjaar	39.860	

Per 31 december 2017 is een bedrag van € 23.815,00 ter incasso uit handen gegeven aan de deurwaarder. In 2016 was dat € 24.619,00.
Dubieuze debiteuren worden drie keer per jaar beoordeeld en voor zover nodig afgeboekt waardoor er geen voorziening wordt gevormd.

610 DEBITEUREN GEMEENTE

Gemeente Vught	4.698	16.436
Gemeente Den Bosch	621	0
TOTAAL DEBITEUREN GEMEENTE	5.319	16.436

611 OVERIGE VORDERINGEN

Debiteuren koopwoningen	224.293	0
Overige debiteuren	25.054	45.478
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	249.347	45.478

		31-12-2017	31-12-2016
612	**OVERLOPENDE ACTIVA**	€	€
	Overige overlopende activa	83.137	73.957
	TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA	83.137	73.957

613 LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:		
Kas	6.158	4.358
Banken	1.576.092	3.371.164
Kruisposten	726	413
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	1.582.976	3.375.935

Bij de Rabobank is een rekening-courant krediet van € 3 miljoen afgesloten. Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen, ze staan ter vrije beschikking van Woonwijze.

EIGEN VERMOGEN

	GROEPSVERMOGEN		
614	Herwaarderingsreserve	135.326.348	138.451.675
615	Overige reserves	101.463.175	82.298.661
616	Resultaat boekjaar	38.442.727	16.039.187
	Totaal	275.232.250	236.789.523

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 275.232.249,37 (2016: € 236.789.522,65). Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans (630-632).

LANGLOPENDE SCHULDEN

617	Leningen kredietinstellingen	77.776.862	88.044.158
618	Overige leningen o/g	10.000	10.000
619	Terugkoopverplichting VOV woningen	6.858.707	7.678.998
	Totaal	84.645.569	95.733.156

617 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

	Opgenomen geldleningen	77.776.862	88.044.158
618	Overige leningen o/g	10.000	10.000
	TOTAAL LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN	77.786.862	88.054.158

OVERZICHT LANGLOPENDE SCHULDEN :

Verdeling naar looptijd:		
Langer dan 1 en korter dan 5 jaar	35.276.862	40.622.623
Langer dan 5 jaar	42.500.000	47.421.534
Totaal	77.776.862	88.044.157

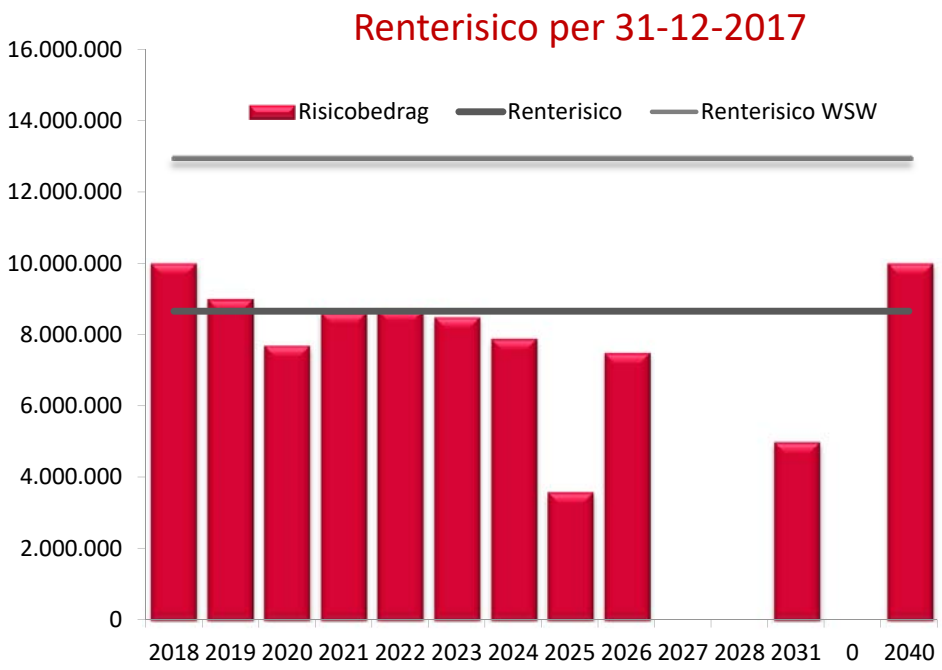
Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting is € 10.000.000,-. De materiële vaste activa onroerende zaken in exploitatie is grotendeels als onderpand bij het WSW ingebracht voor de borging van de bestaande leningportefeuille. Alle leningcontracten vallen onder de WSW borging.

De gemiddelde rente van de kapitaalmarktleningen per 31 december 2017 bedroeg 3,11% (in 2016, 2015 en 2014 was dit respectievelijk 3,19%, 3,48% en 3,72%).

AFLOSSINGSSYSTEMEN:
De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijssysteem.

MUTATIE OPGENOMEN LENINGEN:	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Saldo 1 januari	88.044.158	99.903.433
Nieuwe leningen in het boekjaar	0	8.500.000
	88.044.158	108.403.433
Aflossingen in het boekjaar	267.296	259.276
Aflossing bestaande leningen	10.100.000	10.000.000
	10.367.296	10.259.276
	87.776.862	98.144.158
Aflossing komend boekjaar	10.000.000	10.100.000
Saldo leningen kapitaalmarkt 31 december	77.776.862	88.044.158

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 93.184.900,-. Hierbij is een rekenrente van 1,55% gehanteerd. Deze rente is gebaseerd op de lange rente van geborgde DAEB leningen conform Ortec Finance.
Op basis van de afgesloten leningcontracten is de vervalkalender als volgt:
Uitgangspunt is 10% van de totale schuld (WSW gaat uit van 15% op sectorniveau).



De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 6,85 jaar (2016: 7,12 jaar).

In 2017 zijn er in totaal twee leningen afgelost:

NWB	7.000.000	4,889%
BNG	3.100.000	1,825%
Totaal	10.100.000	

619 TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN	31-12-2017 €	31-12-2016 €
VOV Woningen		
Terugkoopverplichting begin boekjaar	7.678.998	8.184.506
Vermeer- / verminderingen	-1.027.834	-661.946
Op- / afwaardering	207.542	156.438
TOTAAL TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN	6.858.706	7.678.998

KORTLOPENDE SCHULDEN

620 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	10.000.000	10.100.000
Banken	0	0
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLING	10.000.000	10.100.000

621 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Leveranciers Woonwijze	570.699	561.278

622 SCHULDEN AAN GEMEENTEN

Gemeente Haaren	0	0
Gemeente Oisterwijk	0	0
Gemeente Vught Overig	10.000	0
Gemeente	10.000	0

623 BELASTINGEN, PREMIES EN PENSIOENEN

Loonbelasting	91.212	86.222
BTW	116.538	64.570
Vennootschapsbelasting	0	0
Premies en pensioenen	30.150	27.345
Belastingen, SV-premies en pensioenen	237.900	178.137

624 OVERLOPENDE PASSIVA

Niet vervallen rente	1.382.583	1.197.192
Vooruitontvangen huur	188.114	220.731
Diversen	801.852	500.245
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	2.372.549	1.918.168

FINANCIELE INSTRUMENTEN

Algemeen

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 10% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het rente-risico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Er wordt dan ook geen kostprijshedge-accounting toegepast.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeit-risico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico.
Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat de groep aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3 miljoen (2016: € 3 miljoen).

Valutarisico

De groep loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De groep loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2017	Renteklasse (vastrentende leningen)			
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	Totaal
1–5 jaar	11.732.229	26.000.000	6.773.351	44.505.580
6–10 jaar	3.500.000	14.500.000	9.500.000	27.500.000
11–15 jaar	5.000.000	771.282	0	5.771.282
16–20 jaar	0	0	0	0
> 20 jaar	10.000.000	0	0	10.000.000
Totaal	30.232.229	41.271.282	16.273.351	87.776.862

2016	Renteklasse (vastrentende leningen)			
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	Totaal
1–5 jaar	5.100.000	26.000.000	13.807.854	44.907.854
6–10 jaar	13.421.534	14.500.000	9.500.000	37.421.534
11–15 jaar	5.000.000	814.769	0	5.814.769
16–20 jaar	0	0	0	0
> 20 jaar	10.000.000	0	0	10.000.000
Totaal	33.521.534	41.314.769	23.307.854	98.144.158

Er zijn geen leningen waarbij we rentekasstroomrisico's lopen.

Overige kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2018	275.568	10.000.000	0
2019	284.101	9.000.000	0
2020	253.935	7.700.000	0
2021	261.401	8.000.000	632.563
2022	-	8.700.000	0
2023	-	8.500.000	0
2024	-	7.900.000	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 6,85 jaar (2016: 7,12 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:
- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het rente-herzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere danwel lagere rente.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van verande-

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

In de balans opgenomen:	Boekwaarde 2017	Boekwaarde 2016	Reële waarde 2017	Reële waarde 2016
Vlottende activa:				
Vorderingen onder de vlottende activa	436.990	229.131	436.990	229.131
Liquide middelen	1.582.976	3.375.935	1.582.976	3.375.935
Totaal	2.019.966	3.605.066	2.019.966	3.605.066
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	84.645.569	95.733.156	89.617.919	102.415.889
Kortlopende schulden	13.191.148	12.757.583	13.626.880	12.757.583
Totaal	97.836.717	108.490.739	103.244.799	115.173.472

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden
Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden
De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van 1,55% (2016: 1,55%).

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE REGELINGEN

WSW obligo
Conform de overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geldt er een verplichting om voor elke geborgde lening een obligobedrag aan te houden.
Het obligopercentage bedraagt 3,85% en wordt berekent over de hoofdsom.
Ultimo boekjaar bedroeg de hoofdsom van de door het WSW geborgde leningen € 87,8 miljoen.
De aangehouden obligo bedraagt € 3,4 miljoen.

WSW volmacht
In 2013 is een volmacht verleend aan het WSW wat het WSW de mogelijkheid biedt direct hypotheek te vestigen tot een maximaal bedrag van € 265,2 miljoen op het onderpand wat Woonwijze heeft ingezet.

Aansprakelijkheid bij de fiscale eenheid
Woonwijze vormt met haar dochtermaatschappij een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woonwijze en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Zekerheden financiering
Gevestigde zekerheden rekening courant krediet Rabobank van € 3 miljoen op de adressen van Heurnstraat 27-37, Oisterwijksestraat 11-13 en Secr. van Rooijstraat 17.

Compensabele verliezen
De fiscale aangifte van 2013 is goedgekeurd. De aangifte van 2014, 2015 en 2016 zijn in behandeling bij de belastingdienst. De compensabele verliezen in deze aangifte bedragen € 4.999.648. In 2016 voorzien we een fiscaal resultaat van € 2.132.874 waardoor de resterende compensabele verliezen per 31 december 2016 op € 2.866.785 uitkomen. In 2017 voorzien we een fiscaal resultaat van € 644.088. Het restant van de compensabele verliezen per 31 december 2017 bedraagt hierdoor € 2.222.697.

Heffing voor saneringssteun
Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2021 aangegeven dat er in 2017 geen saneringsheffing zal plaatsvinden, onder voorbehoud van ministeriele goedkeuring. Voor de jaren 2018 tot en met 2021 is de heffing gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

	2018	2019	2020	2021
Heffing voor saneringssteun	187.900	187.600	181.900	197.200

Deze heffing is opgenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde.

Serviceflat Eikendonck
Bij de serviceflat Eikendonk zijn we in het verleden een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Cornelis Huygens. Wij zijn voornemens deze overeenkomst te beëindigen. Wat de kosten hiervan zijn is nog niet bekend.

Sancta Monica
Er is discussie met de kopers ontstaan over de aankoopprijzen van de woningen. Deze zaak is onder de rechter.

7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

701. HUUROPBRENGSTEN	BOEKJAAR 2017 €	BOEKJAAR 2016 €
Woningen en woongebouwen DAEB	17.456.795	17.948.784
Woningen en woongebouwen niet DAEB	862.055	218.695
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	625.303	751.282
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet DAEB	83.199	20.787
Totaal	19.027.352	18.939.548
Huurderving wegens leegstand	221.042	110.028
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	18.806.310	18.829.520

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 1,18% (1 juli 2016: 1,03%).

702. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	689.962	711.138
Derving wegens oninbaarheid	5.582	4.986
	684.380	706.152
Te verrekenen exploitatieresultaat	-57.099	-107.272
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	627.281	598.880

Dit betreft bedragen welke de huurders boven de (netto) huurprijs betalen voor stook en servicekosten en overige voorzieningen. De vergoeding voor levering en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

703. LASTEN SERVICECONTRACTEN

Servicecontracten	607.350	579.793
Toegerekende organisatiekosten	19.931	19.087
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	627.281	598.880

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

704. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

	BOEKJAAR 2017 €	BOEKJAAR 2016 €
Juridische kosten	156.035	196.837
Toegerekende organisatiekosten	1.979.930	1.713.750
Overige lasten verhuur en beheer	1.204.419	1.052.927
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	3.340.384	2.963.514

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

PERSONEELSKOSTEN

Lonen en salarissen		1.405.819		1.296.966
Sociale lasten		241.877		236.274
Pensioenpremie		244.554		232.126
		1.892.250		1.765.366
Overige personeelskosten		214.306		68.867
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN		2.106.556		1.834.233
Doorbelasting personeelskosten naar:				
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	93,99%	1.979.930	93,43%	1.713.750
Vastgoed in ontwikkeling	4,95%	104.333	5,15%	94.380
Verkoop woningen	1,01%	21.268	1,04%	19.015
Overige activiteiten	0,05%	1.025	0,39%	7.088
		2.106.556		1.834.233
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN		0		0

De verdeelsleutels zijn opgesteld op basis van de verdeling van het personeel in verhouding tot de salariskosten. Deze verdeelsleutels zijn op alle indirecte kosten toegepast.

WERKNEMERS

Gedurende het jaar 2017 had de corporatie gemiddeld 17 werknemers in dienst op basis van een fulltime contract, terwijl in die periode gemiddeld 16 parttime medewerkers in dienst waren.

Per 31 december 2017 zijn er 33 werknemers in dienst (29,97 fte) verdeeld over drie afdelingen.

Per 31 december 2017 zijn door de werknemers 2.726 verlofuren overgeschreven naar het nieuwe jaar. De kosten zijn opgenomen onder de overige personeelskosten.
Bij de groep waren in 2017 gemiddeld 33 werknemers in dienst (2016: 30) / het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2017 gemiddeld 29,97 (2016: 26,88). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt (fte):

FTE Overzicht:

Directie / staf	6,50	6,22
Front office	15,03	13,21
Back office	8,44	7,44
Totaal	29,97	26,88

De stijging van de personeelskosten is ontstaan door:
- In dienst treden adviseur vastgoed en dubbele invulling directeur-bestuurder;

	BOEKJAAR 2017 €	BOEKJAAR 2016 €
OVERIGE BEHEERKOSTEN		
Kosten Raad van toezicht	93.788	95.977
Kosten automatisering	199.793	206.823
Overige beheerkosten	897.425	861.831
OVERIGE BEHEERKOSTEN	1.191.006	1.164.631

OVERIGE LASTEN VERHUUR EN BEHEER

OVERIGE BEHEERKOSTEN		1.191.006		1.164.631
OVERIGE BATEN EN LASTEN		90.442		-37.679
TOTAAL OVERIGE LASTEN VERHUUR EN BEHEER		1.281.448		1.126.952
Doorbelasting overige lasten verhuur en beheer naar:				
Overige lasten verhuur en beheer	93,99%	1.204.419	93,43%	1.052.927
Vastgoed in ontwikkeling	4,95%	63.467	5,15%	57.987
Verkoop woningen	1,01%	12.938	1,04%	11.683
Overige activiteiten	0,05%	624	0,39%	4.355
		1.281.448		1.126.952

Afschrijving		
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	182.176	180.371

De afschrijving is niet apart opgenomen in de verlies- en winstrekening maar verwerkt in de overige beheerkosten.

	BOEKJAAR 2017	BOEKJAAR 2016
Accountantshonoraria	€	€

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat (overige beheerkosten) gebracht.

Controle van de jaarrekening	94.380	81.670
Andere controlewerkzaamheden	20.563	18.935
Meerwerk voorgaand jaar	43.446	3.611
	158.389	104.216

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisatie EY Accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

705. ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Reparatieonderhoud	526.047	518.580
Mutatieonderhoud	369.299	400.301
Contractonderhoud	631.192	633.685
Totaal dagelijks onderhoud	1.526.538	1.552.566
Overige kosten onderhoud	103.588	107.391
Planmatig onderhoud	2.230.320	1.828.142
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	3.860.446	3.488.099

706. OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Belastingen	821.989	811.244
Premie verzekeringen	68.201	119.006
Verhuurdersheffing	2.580.691	2.335.178
Contributie landelijke federatie	25.441	25.715
Autoriteit woningcorporaties	17.742	18.149
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	3.514.064	3.309.292

VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de markt-waarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengst-waarde en de boekwaarde.
De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

707. VERKOOP HUURWONINGEN (SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE)

	BOEKJAAR 2017 €	BOEKJAAR 2016 €
Verkoopopbrengst kopen naar wens	3.879.125	4.034.500
Overig verkoopopbrengsten	21.371	0
Af:		
Verkoopkosten	-94.462	-113.348
Toegerekende organisatiekosten	-34.206	-64.711
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.999.849	-1.947.087
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.771.979	1.909.354

De verkoopopbrengst betreft 21 verkochte woningen (2016: 21 woningen). De overige verkoop-opbrengsten bestaan uit verkoop van grond en de meeropbrengsten bij definitieve verkoop kopen naar wens. De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 781.858,-.

708. VERKOOP KOOPWONINGEN (VOORRADEN)

Verkoopopbrengst	109.587	180.000
Af:		
Verkoopkosten	-24.298	-7.179
Toegerekende organisatiekosten	-167.801	-152.368
Boekwaarde	-164.400	-300.000
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-246.912	-279.547

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte (atelier)woningen (2016: 1 woning).

709. VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VOORRADEN)

Verkoopopbrengst	2.084.320	1.103.805
Af:		
Verkoopkosten	-75.645	-39.788
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-1.822.297	-1.065.219
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	186.378	-1.202

De verkoopopbrengst betreft 11 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2016: 9 woningen).

	BOEKJAAR 2017 €	BOEKJAAR 2016 €
710. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	927.173	1.751.845
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	-1.345.185
	927.173	406.660
Verkoop grond Haaren	0	174.536
Nagekomen kosten nieuwbouw	63.918	26.238
	63.918	200.774
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	991.091	607.434
711. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
DAEB:		
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-33.534.384	-12.579.298
Onrendabele investering sociaal vastgoed	113.906	5.334.823
	-33.420.478	-7.244.475
Desinvestering sloop DAEB	0	0
	-33.420.478	-7.244.475
NIET-DAEB:		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-918.428	-1.291.830
Onrendabele investering commercieel vastgoed	0	0
	-918.428	-1.291.830
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-34.338.906	-8.536.305
712. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV		
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	211.487	180.419
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-207.543	-156.438
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	3.944	23.981
713. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP		
Afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop	0	63.600
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	0	63.600

	BOEKJAAR 2017 €	BOEKJAAR 2016 €
714. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
Toegerekende organisatiekosten	1.649	11.442
Inleenkrachten	0	45.611
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.649	57.053
715. LEEFBAARHEID		
De Rode Rik	43.885	46.181
Overige leefbaarheidsbijdragen	157.172	258.598
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	201.057	304.779
716. WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN		
WIF	0	-11.118
Kopen naar wens	-923.561	-294.604
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-923.561	-305.722
717. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Rentebaten	-5.804	-7.199
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-5.804	-7.199
718. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rente en kosten rekening courant banken	17.965	19.637
Rente op leningen kredietinstellingen	3.024.658	3.415.564
Borgstellingvergoeding	25.238	24.605
Overige	300	7.150
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	3.068.161	3.466.956

BELASTINGEN

719. BELASTINGEN	BOEKJAAR 2017 €	BOEKJAAR 2016 €
Winst- en verlies:		
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	2.151.716	-1.943.565
Verrekenbare verliezen	-160.106	857.836
Belastbare tijdelijke verschillen (HIR)	193.203	0
Belastbare tijdelijke verschillen (VGO)	185.578	117.147
Stand per 31 december	2.370.391	-968.582

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening				40.813.117
Commercieel resultaat verkopen boekjaar			-1.806.185	
Fiscale correctie resultaat verkopen boekjaar bestaand bezit			790.860	
Fiscale correctie resultaat verkopen boekjaar MGE			0	
Afschrijvingen			0	
Fiscale afschrijvingen			-2.949.528	
Waardeveranderingen MVA			-33.347.815	
Correctie sloop			0	
Mutatie onderhoudsvoorzieningen			-1.114.698	
Waardeverandering FVA (oninbaar WIF)			-923.561	
Waardeverandering VOV woningen			0	
Ongerealiseerde waardeverandering			0	
Vrijval agio leningportefeuille			-33.491	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen				-39.384.418
				1.428.699
Correctie boekwinst fiscale verkopen ten laste van HIR				-790.860
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten				6.249
Belastbaar bedrag				644.088
Verrekenbaar verlies Woonwijze per 01-01-2017			2.866.785	
Fiscaal jaarresultaat			-644.088	
Nog te verrekenen per 31-12-2017			2.222.697	
Winstbelasting over	200.000	20,0%	40.000	
Winstbelasting over	444.088	25,0%	111.021	
Saldo			151.021	
Correctie ivm verrekenbare verliezen			-151.021	
Verschuldigde winstbelasting			0	

Het verschil tussen de effectieve en nominale belastingdruk wordt bepaald door een aantal factoren. De nominale belasting is 25% van de fiscale winst. De nominale belasting wordt gecorrigeerd met definitieve winstverschillen. Definitieve winstverschillen is het saldo van de actieve en passieve latentie. Door deze correctie wijkt de effectieve belasting af van de berekende 25%.

	BOEKJAAR 2017	BOEKJAAR 2016
	€	€
Fiscale winst	644.088	3.657.000
Commercieel resultaat (voor belastingen)	40.813.117	15.070.605
Effectief belastingtarief	0,39%	6,07%
Toepasselijk belastingtarief	25,00%	25,00%
Niet-gewaardeerde verliezen huidig jaar	0,00%	0,00%
Aanpassing niet-gewaardeerde verliezen voorgaande jaren	0,00%	0,00%
Fiscaal niet-aftrekbare kosten	0,00%	-0,01%
Verschil nominale en contante waarde van latenties	0,00%	0,00%
Vorming herinvesteringsreserve	-0,48%	-1,30%
Eliminatie overige waardeveranderingen	-22,80%	21,28%
Fiscaal niet-activeerbaar groot onderhoud	-0,68%	0,84%
Overige fiscaal-commerciële verschillen	-0,64%	-39,74%
Effectief belastingtarief	0,39%	6,07%

Jaarverslag

Enkelvoudig

8. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA **VOOR**

OMSCHRIJVING		2017	2016
		€	€
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Vastgoed in exploitatie / Daeb		325.747.588	293.031.929
Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb		19.997.086	20.183.688
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		6.950.070	8.493.626
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	625	728.181	1.433.768
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie		4.398.843	4.478.048
		357.821.768	327.621.059
Financiële vaste activa			
Te vorderen Kopen naar Wens		10.738.786	9.038.100
Latente belastingvordering		1.906.300	4.276.691
Totaal financiële vaste activa		12.645.086	13.314.791
TOTAAL VASTE ACTIVA		370.466.854	340.935.850
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraad			
Voorraad gereed product	626	0	0
		0	0
Vorderingen			
Intercompany groepsmaatschappijen	627	1.681.296	1.805.031
Huurdebiteuren		99.187	93.260
Debiteuren gemeente		5.319	16.436
Overige vorderingen		249.347	45.479
Overlopende activa	628	83.137	71.654
Totaal vorderingen		2.118.286	2.031.860
Liquide middelen	629	465.240	2.266.406
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		2.583.526	4.298.266
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		373.050.380	345.234.116

PER 31 DECEMBER 2017

RESULTAATBESTEMMING

PASSIVA

OMSCHRIJVING		2017	2016
		€	€
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	630	135.326.348	138.451.675
Overige reserves	631	101.463.175	82.298.661
Resultaat boekjaar	632	38.442.727	16.039.187
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		275.232.250	236.789.523
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen		77.776.862	88.044.158
Overige leningen o/g		10.000	10.000
Terugkoopverpl. Won. verkocht onder voorwaarden		6.858.706	7.678.998
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		84.645.568	95.733.156
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen		10.000.000	10.100.000
Schulden aan leveranciers		570.699	561.278
Schulden aan gemeenten		10.000	0
Belastingen, S.V. premies en pensioenen		237.900	178.137
Overlopende passiva	633	2.353.963	1.872.022
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		13.172.562	12.711.437
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		373.050.380	345.234.116

9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2017

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2017	BOEKJAAR 2016
		€	€
HUUROPBRENGSTEN		18.806.310	18.829.520
OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		627.281	598.880
LASTEN SERVICECONTRACTEN		-627.281	-598.880
LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		-3.340.384	-2.963.514
ONDERHOUDSACTIVITEITEN		-3.860.446	-3.488.099
OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		-3.514.064	-3.309.292
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		8.091.416	9.068.615
VERKOOP HUURWONINGEN (SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE)		1.771.979	1.909.354
VERKOOP KOOPWONINGEN (VOORRADEN)	720	-173.709	-154.310
VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VOORRADEN)		186.378	-1.202
NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		1.784.648	1.753.842
OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	721	-901.873	1.367.684
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		34.338.906	8.536.305
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV		3.944	23.981
NIET-GER. WAARDEVER. VG-PORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP	722	0	0
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		33.440.977	9.927.970
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		-1.649	-57.053
LEEFBAARHEID		-201.057	-304.779
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		-202.706	-361.832
BEDRIJFSRESULTAAT		43.114.335	20.388.595

9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2017

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2017	BOEKJAAR 2016
		€	€
BEDRIJFSRESULTAAT (transport)		43.114.335	20.388.595
WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN		923.561	305.722
ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	723	68.316	396.034
RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	724	-3.067.570	-3.466.436
SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN		-2.075.693	-2.764.680
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		41.038.642	17.623.915
BELASTINGEN		-2.370.391	968.582
RESULTAAT NA BELASTINGEN		38.668.251	18.592.497
AANDEEL IN RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN	725	-225.524	-2.553.310
GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN / NETTORESULTAAT		38.442.727	16.039.187
NETTO RESULTAAT		38.442.727	16.039.187

10. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen
De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 23 mei 2017.
Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Activiteiten van de corporatie
Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Continuïteit van de activiteiten
Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Stelselwijziging
Voor de toelichting van de stelselwijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Schattingswijziging
Voor de toelichting van de schattingswijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Lijst van kapitaalbelangen
Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa
Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen,

wordt een voorziening opgenomen.
Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.
Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen
In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

		31-12-2017	31-12-2016
		€	€
MATERIELE VASTE ACTIVA			
601	Vastgoed in exploitatie / Daeb	325.747.588	293.031.929
602	Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb	19.997.086	20.183.688
603	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.950.071	8.493.625
625	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	728.181	1.433.768
605	Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	4.398.843	4.478.048
	TOTAAL MATERIELE VASTE ACTIVA	357.821.769	327.621.058

625 SOCIAAL VASTGOED IN ONTWIKKELING

Boekwaarde 1 januari:	1.433.768	10.838.548
Mutaties:		
Opleveringen DAEB	0	-10.245.538
Investeringen	221.586	1.311.018
Aanpassingen marktwaarde	-927.173	-406.660
Overige mutaties	0	-63.600
Totaal van de mutaties	-705.587	-9.404.780
Boekwaarde 31 december	728.181	1.433.768

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
626 VOORRADEN		
Voorraad gereed product	0	0
Saldo per 31 december	0	0
627 INTERCOMPANY GROEPSMAATSCHAPPIJEN		
Woonwijze ontwikkelingsmaatschappij	1.681.296	1.805.031
Saldo per 31 december	1.681.296	1.805.031
628 OVERLOPENDE ACTIVA		
Overige overlopende activa	83.137	71.654
TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA	83.137	71.654
629 LIQUIDE MIDDELEN		
Direct opvraagbaar:		
Kas	6.158	4.358
Banken	458.357	2.261.635
Kruisposten	725	413
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	465.240	2.266.406

EIGEN VERMOGEN

		31-12-2017	31-12-2016
		€	€
	GROEPSVERMOGEN		
630	Herwaarderingsreserve	135.326.348	138.451.675
631	Overige reserves	101.463.175	82.298.661
632	Resultaat boekjaar	38.442.727	16.039.187
	Totaal	275.232.250	236.789.523

630 HERWAARDERINGSRESERVE

Stand per 1 januari DAEB	131.937.312	135.899.435
Stand per 1 januari Niet-DAEB	6.514.364	6.514.364
Nieuwe stand per 1 januari	138.451.676	142.413.799
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	-1.588.508	-1.947.087
Desinvestering verkoop obv marktwaarde Niet-DAEB	-411.341	0
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	579.500	688.941
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs Niet-DAEB	202.358	0
Desinvestering sloop obv marktwaarde Niet-DAEB	-109.863	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar DAEB	-1.797.475	-2.703.978
Stand 31 december DAEB	129.130.830	138.451.675
Stand 31 december Niet-DAEB	6.195.518	0
Stand 31 december totaal	135.326.348	138.451.675
Bruto herwaardering	145.327.193	146.655.045
Cumulatief effect belastingdruk	-10.000.845	-8.203.370
Herwaarderingsreserve	135.326.348	138.451.675

631 OVERIGE RESERVES

Stand per 1 januari	82.298.660	78.665.379
Resultaat vorig boekjaar	16.039.187	-328.842
Herrekende overige reserves	98.337.847	78.336.537
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	1.588.508	1.947.087
Desinvestering verkoop obv marktwaarde Niet-DAEB	411.341	0
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	-579.500	-688.941
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs Niet-DAEB	-202.358	0
Desinvestering sloop obv marktwaarde Niet-DAEB	109.863	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar DAEB	1.797.475	2.703.978
Realisatie uit herwaarderingsreserve	3.125.328	3.962.124
Stand 31 december	101.463.175	82.298.661

632 RESULTAAT BOEKJAAR	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Resultaat volgens jaarrekening	38.442.727	16.039.187
Resultaat van het jaar	38.442.727	16.039.187

TOEREKENING JAARRESULTAAT

Voorstel: het totale jaarresultaat ad € 38.442.727 wordt toegevoegd aan de overige reserve.
De resultaatbestemming zal na goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening worden verwerkt.

633 OVERLOPENDE PASSIVA

Niet vervallen rente	1.382.583	1.197.192
Vooruitontvangen huur	188.113	220.732
Diversen	783.267	454.098
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	2.353.963	1.872.022

11. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

	BOEKJAAR 2017	BOEKJAAR 2016

VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.
De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	BOEKJAAR 2017	BOEKJAAR 2016
	€	€
720. VERKOOP KOOPWONINGEN (VOORRADEN)		
Verkoopopbrengst	0	180.000
Af:		
Verkoopkosten	-5.908	-1.942
Toegerekende organisatiekosten	-167.801	-152.368
Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	0	-180.000
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-173.709	-154.310
721. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	927.173	0
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	-1.367.684
Nagekomen baten en lasten	-25.300	0
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	901.873	-1.367.684
722. NIET-GER. WAARDEVER. VG-PORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP		
Afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	0	0

	BOEKJAAR 2017	BOEKJAAR 2016
	€	€

723. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

Rentebaten	-68.316	-396.034
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-68.316	-396.034

724. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente en kosten rekening courant banken	17.373	19.117
Rente op leningen kredietinstellingen	3.024.659	3.415.563
Borgstellingvergoeding	25.238	24.606
Overige	300	7.150
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	3.067.570	3.466.436

725. AANDEEL IN RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN

Woonwijze Woonvennootschap BV	225.526	2.553.310
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	225.526	2.553.310

Omdat Woonwijze als TI zich niet garant mag stellen voor schulden en verliezen van haar niet-DAEB verbindingen worden verliezen afgeboekt op de rekening courant verhouding voor zover het eigen vermogen niet toereikend is.

Het resultaat is als volgt afgeboekt:

Eigen vermogen	0	0
Intercompany vordering groepsmaatschappijen	-225.526	-2.553.310

12. BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN

BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioen-lasten, sabbaticalleave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de bestuurders die in het boekjaar ten laste van Woonwijze zijn gekomen bedragen € 294.255,- (2016: € 221.235,-) en is als volgt gespecificeerd:

Individueel WNT-maximum	Klasse E:	€	132.000

Naam:	G.H.L. Velthuizen
Functie:	Directeur Bestuurder

	BOEKJAAR 2017	BOEKJAAR 2016
	€	€
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
Beloning	161.599	164.832
Beloningen betaalbaar op termijn	20.983	20.747
Uitkering bij einde dienstverband	0	0
Totaal bezoldiging	182.582	185.579

De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2017 is hoger dan dit bezoldigingsmaximum.
De afspraken over salariëring van de directeur - bestuurder zijn gemaakt voor 6 december 2011 en vallen daarmee onder de overgangsregeling. Hiermee wordt voldaan aan de WNT.
Het overgangsrecht is alleen van toepassing op G.H.L. Velthuizen.
In 2017 heeft de rechter uitspraak gedaan dat het dienstverband in juni 2018 beëindigd wordt.

		BOEKJAAR 2017 €	BOEKJAAR 2016 €
Individueel WNT-maximum	Klasse E: €	117.335	
Naam:	C.J.M. Beukeboom		
Functie:	Directeur Bestuurder		
Duur dienstverband		1/1 - 31/12	25/8 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)		0,89	0,89
Gewezen topfunctionaris		Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking		Ja	Ja
Beloning		96.083	31.082
Beloningen betaalbaar op termijn		15.590	4.574
Uitkering bij einde dienstverband		0	0
Totaal bezoldiging		111.673	35.656

BEZOLDIGING VAN (EX-)COMMISSARISSEN

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Woonwijze en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 60.667,- (2016: € 60.667,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

Naam	F. van Dedem	H. Haarhuis	P. Krumm	D. Huskens
Functie(s)	Lid RVC	Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC
Gegevens 2017				
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Toepasselijk WNT-maximum	13.200	19.800	13.200	13.200
Bezoldiging				
Beloning	9.333	14.000	9.333	9.333
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.333	14.000	9.333	9.333
Gegevens 2016				
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Toepasselijk WNT-maximum	13.100	19.650	13.100	13.100
Bezoldiging				
Beloning	9.333	14.000	9.333	9.333
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.333	14.000	9.333	9.333

Naam	T. Huibers	F. Crutzen	
Functie(s)	Lid RVC	Lid RVC	
			TOTAAL
Gegevens 2017			
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Toepasselijk WNT-maximum	13.200	13.200	85.800
Bezoldiging			
Beloning	9.333	9.333	60.667
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.333	9.333	60.667
Gegevens 2016			
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Toepasselijk WNT-maximum	13.100	13.100	85.150
Bezoldiging			
Beloning	9.333	9.333	60.667
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.333	9.333	60.667

Wet normering topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonwijze van toepassing zijnde regelgeving. Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Woonwijze is € 132.000 (conform Wet normering bezoldiging topfunctionarissen voor de woningcorporaties klasse E). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

De directeur – bestuurder heeft een full time dienstverband voor onbepaalde tijd. Vanaf 2014 geldt in het kader van de WNT een bezoldigingsmaximum waarbij de corporatie wordt ingedeeld in klassen. Deze klassen zijn gebaseerd op het aantal verhuureenheden van de corporatie (per 31-12-2015) en het aantal inwoners van de gemeente (per 01-01-2016) waarin de corporatie actief is. Voor Woonwijze betekent dit een bezoldigingsmaximum van € 132.000. De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2017 is hoger dan dit bezoldigingsmaximum. De afspraken over salariëring van de directeur - bestuurder zijn gemaakt voor 6 december 2011 en vallen daarmee onder de overgangsregeling. Hiermee wordt voldaan aan de WNT. Het overgangsrecht is alleen van toepassing op G.H.L. Velthuizen.

Tabel regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen:

Aantal vhe's woonwijze	31-12-2015	3.162
Aantal inwoners gemeente Vught	1-1-2016	25.853
Klasse behorende bij bovenstaande aantallen:		**E**

13. ONDERTEKENING

BESTUUR

De jaarrekening van Woonwijze is opgesteld door het bestuur op 12-06-2018.

C.J.M. BEUKEBOOM
DIRECTEUR / BESTUURDER

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening van Woonwijze is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 12-06-2018.

H.G. Haarhuis
VOORZITTER

P.J.M.M. Krumm
LID

F.C. van Dedem
LID

D.B.D.L.D. Huskens
LID

A.L. Huibers
LID

F.M.M. Crutzen
LID

14. OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

In de statuten van Woonwijze zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Voorstel: het totale jaarresultaat ad € 38.442.727 wordt toegevoegd aan de overige reserve. De resultaat-bestemming zal na goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening worden verwerkt.

Building a better working world

Ernst & Young Accountants LLP
Prof.Dr.Dorgelolaan 14
5613 AM Eindhoven, Netherlands
Postbus 455
5600 AL Eindhoven, Netherlands

Tel: +31 88 407 10 00
Fax: +31 88 407 48 00
ey.com

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonwijze

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woonwijze te Vught gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwijze op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:
1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen.
Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonwijze zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 12 en 13 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Woonwijze een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Ernst & Young Accountants LLP is een limited liability partnership opgericht naar het recht van Engeland en Wales en geregistreerd bij Companies House onder registratienummer OC335594. In relatie tot Ernst & Young Accountants LLP wordt de term partner gebruikt voor een (vertegenwoordiger van een) vennoot van Ernst & Young Accountants LLP. Ernst & Young Accountants LLP is statutair gevestigd te 6 More London Place, London, SE1 2DA, Verenigd Koninkrijk, heeft haar hoofdvestiging aan Boompjes 258, 3011 XZ Rotterdam, Nederland en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24432944. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.
Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 12 juni 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.C.S.E. Hendrikx RA

16. ENKELVOUDIGE BALANS

A C T I V A

OMSCHRIJVING	DAEB 2018
	€
VASTE ACTIVA	
Materiële vaste activa	
Vastgoed in exploitatie / Daeb	325.747.588
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	728.181
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	4.206.850
Totaal materiële vaste activa	330.682.619
Financiële vaste activa	
Te vorderen Kopen naar Wens	10.738.786
Interne lening	3.600.000
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	16.976.914
Latente belastingvordering	1.715.270
Totaal financiële vaste activa	33.030.970
TOTAAL VASTE ACTIVA	363.713.589
VLOTTENDE ACTIVA	
Vorderingen	
Intercompany groepsmaatschappijen	1.681.296
Huurdebiteuren	96.182
Debiteuren gemeente	5.319
Overige vorderingen	24.033
Overlopende activa	78.128
Totaal vorderingen	1.884.958
Liquide middelen	442.129
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	2.327.087
T O T A A L G E N E R A A L A C T I V A	366.040.676

DAEB PER 1 JANUARI

PASSIVA

OMSCHRIJVING	DAEB 2018
	€
EIGEN VERMOGEN	
Herwaarderingsreserve	115.329.295
Overige reserves	121.464.280
Resultaat boekjaar	38.438.675
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	275.232.250
LANGLOPENDE SCHULDEN	
Leningen kredietinstellingen	77.776.862
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	77.776.862
KORTLOPENDE SCHULDEN	
Schulden aan kredietinstellingen	10.000.000
Schulden aan leveranciers	570.700
Schulden aan gemeenten	10.000
Belastingen, S.V. premies en pensioenen	207.884
Overlopende passiva	2.242.980
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	13.031.564
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	366.040.676

16. ENKELVOUDIGE BALANS

A C T I V A

OMSCHRIJVING	NIET-DAEB 2 0 1 8
	€
VASTE ACTIVA	
Materiële vaste activa	
Vastgoed in exploitatie / Niet Daeb	19.997.086
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.950.070
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	191.993
Totaal materiële vaste activa	27.139.149
Financiële vaste activa	
Latente belastingvordering	191.030
Totaal financiële vaste activa	191.030
TOTAAL VASTE ACTIVA	27.330.179
VLOTTENDE ACTIVA	
Vorderingen	
Huurdebiteuren	3.006
Overige vorderingen	225.314
Overlopende activa	5.008
Totaal vorderingen	233.328
Liquide middelen	23.113
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	256.441
T O T A A L G E N E R A A L A C T I V A	27.586.620

woonwijze uw manier van wonen

NIET DAEB PER 1 JANUARI

PASSIVA

OMSCHRIJVING	NIET-DAEB 2018
	€
EIGEN VERMOGEN	
Herwaarderingsreserve	19.997.051
Overige reserves	-3.024.189
Resultaat boekjaar	4.052
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	16.976.914
LANGLOPENDE SCHULDEN	
Interne lening	3.600.000
Overige leningen o/g	10.000
Terugkoopverpl. Won. verkocht onder voorwaarden	6.858.707
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	10.468.707
KORTLOPENDE SCHULDEN	
Belastingen, S.V. premies en pensioenen	30.016
Overlopende passiva	110.983
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	140.999
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	27.586.620