

# Samen thuis in de buurt



## Jaarverslag 2017



## Inhoudsopgave

<b>Kerncijfers</b> .....	<b>3</b>
<b>Voorwoord</b> .....	<b>5</b>
Terugzien .....	8
Vooruitkijken.....	9
<b>Diensten voor klanten</b> .....	<b>14</b>
<b>Wonen in onze buurten</b> .....	<b>26</b>
<b>Vastgoed</b> .....	<b>33</b>
<b>Financiën</b> .....	<b>46</b>
<b>Governance en risicomanagement</b> .....	<b>55</b>
<b>Verslag Raad van Commissarissen</b> .....	<b>62</b>
Samenstelling RvC in 2017.....	67
Hoofdpijnen Remuneratierapport.....	68
<b>Jaarrekening 2017</b> .....	<b>70</b>
Geconsolideerde jaarrekening .....	71
<i>Geconsolideerde balans per 31 december 2017</i> .....	71
<i>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017 (functioneel)</i> .....	73
<i>Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017</i> .....	74
<i>Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017 en winst-en-verliesrekening over 2017</i> .....	76
Enkelvoudige jaarrekening.....	121
<i>Enkelvoudige balans per 31 december 2017</i> .....	121
<i>Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017 (functioneel)</i> .....	123
<b>Opstelling door bestuur en vaststelling en goedkeuring door Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2017</b> .....	<b>134</b>
Overige gegevens .....	135
<i>Gescheiden openingsbalans DAEB per 1 januari 2018</i> .....	135
<i>Gescheiden openingsbalans niet-DAEB per 1 januari 2018</i> .....	137
<i>Statutaire resultaatbestemming</i> .....	139
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	140
<b>Bijlage bij het jaarverslag</b> .....	<b>144</b>
<b>Algemene gegevens</b> .....	<b>151</b>
<b>Begrippenlijst</b> .....	<b>152</b>
<b>Afkortingenlijst</b> .....	<b>155</b>
<b>Colofon</b> .....	<b>156</b>



## Kerncijfers

	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Huurwoningen</b> (in aantallen vhe's)					
Goedkoop tot ca. € 414 (prijspeil 2017)	879	877	951	951	864
Betaalbaar tussen € 414 tot ca. € 593 (prijspeil 2017)	3.066	3.459	3.085	3.475	3.546
Duur tot huurtoeslaggrens € 593 tot € 711 (prijspeil 2017)	1.024	627	842	528	508
Duur boven huurtoeslaggrens > € 711 (prijspeil 2017)	183	95	238	230	229
A. In exploitatie	5.152	5.058	5.093	5.184	5.147
B. In aanbouw	55	112	65	0	91
<b>Subtotaal</b>	<b>5.207</b>	<b>5.170</b>	<b>5.158</b>	<b>5.184</b>	<b>5.238</b>
Huurwoonwagens	9	9	9	9	9
Standplaatsen	19	19	19	19	19
Garages e.d.	703	607	607	607	570
Bedrijfsvastgoed	49	51	36	28	24
Totaal bezit	5.987	5.856	5.829	5.847	5.860
Aantal vhe's (methode Aw)	5.354	5.243	5.266	5.349	5.302
Aantal verhuringen	751 <sup>1</sup>	662 <sup>2</sup>	519	519	533
<b>Personeel</b>					
Formatie	47,4	46,6	48,5	49,6	52,0
Vhe's per formatieplaats	113	113	109	108	102
<b>Financiële kengetallen</b> (x € 1.000,--)					
Marktwaaarde (verhuurde staat)	604.132	575.878	560.325	548.077	564.888
Bedrijfswaarde	236.990	205.111	216.370	206.042	224.072
(x € 1,--)					
Algemene reserve per woning op basis van:					
- Marktwaaarde (verhuurde staat)	88.378	88.298	85.274	80.480	88.202
- Bedrijfswaarde	17.116	14.995	17.655	14.055	21.343
Solvabiliteit (op marktwaaarde verhuurde staat)	73,5	75,1	75,4	73,9	78,0
Interest lang vreemd vermogen	3,2	3,5	3,7	4,0	4,1
Salarissen inclusief sociale lasten, pensioenen en inlening als% van de huren en vergoedingen	12,5	12,4	11,5	12,8	12,9
Loan to value (op WOZ-waarde, max. 50%)	18,49%	17,0%	15,6%	15,1%	13,4%
Interest dekkingsratio (minimaal 1,7)	2,2	2,2	2,4	2,5	2,4
Direct rendement obv marktwaaarde	1,8%	1,8%	2,2%	2,2%	2,0%
Onderhoud als % van de huur	26%	21%	24%	19%	29%

<sup>1</sup> Dit zijn 639 woningen en 112 overig bezit

<sup>2</sup> Dit zijn 613 woningen en 49 overig bezit

# Voorwoord



## Voorwoord

Het afgelopen jaar was voor de Woningstichting een bewogen jaar. Intern hebben wij ons nieuwe ondernemingsplan opgeleverd, gewerkt aan de verdere implementatie van de Woningwet en diverse personele wisselingen gehad. Maar gelukkig hebben wij extern naast ons reguliere werk ook mooie projecten opgeleverd.

Inmiddels kunnen wij stellen dat wij zo goed als 'woningwetproof' zijn en dat er gelukkig weer meer tijd overblijft voor ons 'echte' werk: het verhuren en onderhouden van onze woningen en aandacht hebben voor onze huurders. Op deze manier bieden wij aan ruim 5.000 huishoudens een thuis en daar zijn wij trots op!

In het afgelopen jaar hebben wij ook hard gewerkt aan verschillende projecten. De realisatie van de nieuwe wijk Patrimonium is een feit. De laatste woningen zijn opgeleverd en samen met alle bewoners en betrokkenen hebben wij de wijk feestelijk overgedragen aan de bewoners.

Ook Torckdael ontwikkelt zich in een rap tempo tot een volwaardige woonwijk. In het afgelopen jaar hebben wij daar 60 huurwoningen en 23 koopwoningen opgeleverd. Het laatste deel van fase 2 wordt nu afgerond en zal naar verwachting in de eerste helft van 2018 gereed zijn. Daarna gaan wij aan de slag met fase 3; de laatste fase van het project Torckdael.

Ook in de, duurzame en groene, wijk Nieuw Kortenoord zijn wij volop aan de gang. We hebben daar in een eerdere fase al woningen gebouwd, maar zijn in het afgelopen jaar gestart met de bouw van nog eens 55 woningen voor de sociale verhuur.

Los van nieuwbouw hebben wij natuurlijk ook in onze bestaande woningvoorraad het nodige uitgevoerd. Zo heeft de flat Olympiaplein een ware metamorfose ondergaan. Niet alleen heeft het gebouw, door het onderhoud aan de gevels en de entree, een nieuwe uitstraling gekregen maar ook een nieuwe naam: Florahof.

In de Pomona en de Asterstraat zijn wij begonnen aan het groot onderhoud, waarbij voornamelijk de binnenkant van de woningen flink wordt aangepakt. We zijn inmiddels al een eind op dreef maar er moet nog het nodige gebeuren om uiteindelijk alle 495 woningen opgeknapt te hebben.

Wij realiseren ons goed dat om te komen tot deze mooie resultaten er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wel het nodige van onze bewoners gevraagd wordt en zijn hen dankbaar voor hun begrip, en soms geduld, die wij van hen hebben gevraagd.

In de afgelopen maanden hebben wij ook samen met de gemeente en de agendacommissie gewerkt aan het maken van prestatieafspraken voor 2018. In deze prestatieafspraken staat wat de Woningstichting in 2018 gaat doen om, samen met de gemeente, de volkshuisvestelijke opgave in Wageningen te realiseren.

Per 1 januari jl. mocht ik aantreden als nieuwe Directeur/Bestuurder. Mijn opdracht is om de koers, zoals vastgelegd in ons nieuwe ondernemingsplan, samen met onze medewerkers te gaan realiseren. In mijn eerste weken heb ik al met diverse huurders en onze partners mogen kennismaken. U geeft aan tevreden te zijn over de Woningstichting maar ook onze opgave (werken aan het geven van een thuis in uw buurt) naar de toekomst te herkennen. Hieraan werken en hieraan een bijdrage mogen leveren is een mooie en dankbare taak. Zeker als je dit juist samen met anderen mag doen.



De komende tijd staan we langer stil bij wat wij belangrijk vinden en wat ons als organisatie krachtig maakt. We willen nog beter kunnen vertellen waar de organisatie voor gaat en staat. Hoe we met huurders, netwerkpartners en collega's omgaan. Waar anderen ons aan kunnen herkennen. Kortom: het DNA van de organisatie. Dit geeft onszelf niet alleen houvast in hoe we de zaken graag met elkaar willen oppakken. Het zorgt er ook voor dat onze huurders en netwerkpartners nog beter weten wat ze van ons mogen verwachten. Hoewel wij ons willen blijven verbeteren staat onze basis. Die basis is: er zijn voor onze huurders. Zij waardeerden ons met het rapportcijfer 7,9 en dat willen we minimaal zo houden.

Daarom tot slot een woord van dank aan de medewerkers. Ondanks de roerige en drukke afgelopen periode was hun inzet, enthousiasme en betrokkenheid groot. Mede daardoor hebben wij bovenstaande resultaten kunnen realiseren. Daar zijn wij trots op. Maar het realiseren van de maatschappelijke opgave is het doel waar het uiteindelijk om gaat. Dat doen wij graag samen. Doet u met ons mee?

Annelies Barnard,  
Bestuurder



**Terugzien en  
vooruitkijken**

## Terugzien

2017 was het laatste jaar van ons vigerende ondernemingsplan waarin wij hebben gewerkt aan de realisatie van de hieruit volgende speerpunten. Wij hebben de door ons gestelde doelstellingen hierbinnen voor 2017 grotendeels behaald. In de bijlage bij het jaarverslag kunt u hiervan een overzicht terugvinden.

Terugzien en vooruitkijken horen bij elkaar. De Woningstichting heeft de ambitie om ook in de komende jaren haar bijdrage te blijven leveren aan de maatschappelijke opgave in Wageningen, vanuit onze sterke lokale verandering en de directe band met onze huurders.

Naar 2018 en verder toe hebben wij ons nieuwe ondernemingsplan met inbreng van onze huurders, netwerkpartners en medewerkers opgesteld. Met elkaar hebben wij stilgestaan bij alle ontwikkelingen in de samenleving die het werkveld van de Woningstichting raken. Wat betekenen deze ontwikkelingen voor het werkveld van de Woningstichting en voor Wageningen?

Na het bepalen van onze volkshuisvestelijke opgave, zijn wij op zoek gegaan naar een wijze waarop wij deze opgave het beste kunnen realiseren. Het bestaansrecht en de meerwaarde van de Woningstichting is door ons werk: het van betekenis zijn voor mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. Wij willen onze bewoners een thuis bieden in de buurt. Dit doen wij samen met de bewoners en onze netwerkpartners.

Onze opgave hebben wij vervolgens vertaald in vier belangrijke thema's:

- Betaalbaarheid & beschikbaarheid
- Leefbaarheid
- Wonen, zorg & welzijn
- Duurzaamheid

### *Betaalbaarheid & beschikbaarheid*

Wij focussen ons op de huurders, die gezien hun inkomen afhankelijk zijn van de sociale huur. Betaalbaar wonen wil zeggen dat de woonlasten voor de huurders op te brengen zijn. Deze woningen moeten functioneel en prijsflexibel zijn met het oog op de differentiatie binnen de doelgroep maar ook vanwege verwachte afname in de vraag naar woningen na 2020. Zo kunnen wij ook in de toekomst passende huisvesting blijven bieden.

### *Leefbaarheid*

Wij zijn proactief in buurten en bij woningtoewijzing om bij te dragen aan een prettige en veilige woonomgeving (en om problemen te voorkomen of tijdig te signaleren). We stimuleren en faciliteren dat bewoners zelf verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen woonomgeving. Dit doen wij vanzelfsprekend samen met onze bewoners en netwerkpartners.

### *Wonen, zorg en welzijn*

Wij willen samen met de gemeente Wageningen, onze zorg- en welzijnspartners en in overleg met onze bewoners er voor zorgen dat onze (oudere) huurders zelfstandig kunnen blijven wonen, waar nodig met behulp van zorg en welzijn.

### *Duurzaamheid*

Wij spelen als maatschappelijke organisatie en als opdrachtgever voor onderhoud, nieuwbouw, woningverbetering en (her)ontwikkeling een belangrijke rol in de energietransitie van Wageningen. Daar willen wij onze bijdrage aan leveren, maar dit moet ook wel leiden tot het stabiliseren of verlagen van de woonlasten van onze bewoners.



## Vooruitkijken

Ons nieuwe ondernemingsplan geeft ons richting aan de in de komende periode te realiseren doelstellingen.

Op diverse plekken in dit jaarverslag worden, naast een terugblik op het verslagjaar 2017, de verwachtingen voor 2018 op het gebied van investeringen, financiering, personeelsbezitting en bijzondere omstandigheden die de toekomstige resultaat ontwikkelingen kunnen beïnvloeden besproken.

Samen blijven wij werken aan de realisatie van onze doelstellingen, maar wij willen dat wél zo efficiënt en effectief mogelijk doen. De oplossingen daarvoor vinden wij in een slimmere manier van werken en het versterken van het gebruik van de digitale mogelijkheden die er zijn. Dat verwachten wij ook van onze netwerkpartners, zodat wij samen niet alleen sturen op een goede dienstverlening maar ook een dienstverlening tegen een passende prijs en kwaliteit.

Volledigheidshalve vermelden wij hier het in de begroting 2018 en verder, opgenomen activiteiten programma.

### Betaalbaarheid en beschikbaarheid

#### Doelstellingen Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

1. In 2020 vindt iedere actief woningzoekende binnen een jaar een passende woning.
2. In 2020 woont minimaal 75% van onze doelgroep bij ons met een acceptabele woonlast (mede in relatie tot duurzaamheid).

KSF	KPI	score	Realisatie	2017	2018	2019	2020
Voldoende woningen beschikbaar	Iedere actief woningzoekende krijgt binnen een jaar een passende woning toegewezen.	Moet oplopen	2017/2020	x	x	x	x
	Omvang kernvoorraad (tot inkomensgrens €43.876,-)	100%	2018/2020	5.050	5.050	5.100	5.100
	Omvang niet-Daeb	Maximaal 400 (zie scheidingsvoorstel)	2017	160	170	180	190
	Prestatieafspraken gemeente gerealiseerd	100%	2017/2020	x	x	x	x
Voldoende woningen betaalbaar	SVB: omvang voorraad per toewijzingscategorie staat in verhouding tot de behoefte	Streven 90%	2018/2020	x	x	x	x
	Meting woonlasten	75% op of onder NIBUD norm	jaarlijks	x	x	x	x

## Leefbaarheid

### Doelstellingen Leefbaarheid

1. In 2020 is voor iedere buurt de leefbaarheid minimaal een 7,5.
2. In 2018 hebben we in alle buurten een buurtbeheerder en woonconsulent die bekend zijn bij minimaal 70% van onze huurders.
3. In 2020 voelen bewoners zich nog meer verantwoordelijk voor hun woonomgeving en ontstaan hierdoor bewonersinitiatieven waar wij ze bij ondersteunen.

KSF	KPI	score	Realisatie	2017	2018	2019	2020
leefbaarheid	Leefbaarheidsmeting per buurt	7,5 op 10-puntschaal	0-meting		x		
	Buurtbeheerplannen opstellen	100% in 2020	2017/2019				x
	Buurtbeheerplannen gerealiseerd		2018/2020	x	x	x	x
	Bekendheid buurtbeheerder en woonconsulent	Minimaal bij 70% huurders bekend	2018-2020		x	x	x
	Bewonersparticipatie	Minimaal 1 bewoners-initiatief per buurt per jaar	2017-2020		x	x	x

## Wonen, zorg en welzijn

### Doelstellingen wonen zorg en welzijn

1. In 2020 kennen onze bewoners die een zorgvraag hebben, onze mogelijkheden voor passende huisvesting, indien nodig met dienstverlening op maat in samenwerking met onze partners, om zelfstandig te kunnen blijven wonen.
2. In 2020 woont door het verleiden tot doorstromen 20% minder 1/2 –persoonshuishoudens van 75+ in een 4-kamerwoning of meer.
3. In 2018 hebben we, op basis van onze portefeuillestrategie en het kwalitatief woningmarktonderzoek, onze portefeuille gelabeld naar zorgkwaliteit/leefstijl (woon-technische kwaliteit en de daarbij behorende voorzieningen in het complex en/of directe woonomgeving).

KSF	KPI	score	Realisatie	2017	2018	2019	2020
Wonen met zorg en welzijn	Bewoners kennen de mogelijkheden van de Woningstichting	meting 100%	2017/2020			x	x
	Doorstromen bewoners 75+ uit grondgebonden woning.	Minimaal 12 per jaar	2017/2019	x	x	x	x
	Visie op wonen en zorg	opstellen	2017	x			
	Woningportefeuille gelabeld op zorgkwaliteit en leefstijl	100% van de woningen	2017/2018		x		

## Duurzaamheid

### Doelstellingen duurzaamheid

1. De huidige gemiddelde energie index is 1,61 (gelijk aan "oude" label C) en in 2021 is deze gelijk aan of lager dan 1,40 (gelijk aan "oude" label B). We investeren de komende jaren in energetische verbeteringen van onze woningen. Onze inzet leidt tot een reductie van CO<sub>2</sub> uitstoot en energieverbruik en tot opwekking van energie.
2. 75% van onze bewoners is in 2019 zich bewust van de mogelijkheden hoe energiegebruik kan bijdragen aan het stabiliseren of verlagen van hun woonlasten en weet welke bijdrage zijzelf en wij hieraan kunnen leveren (mede in relatie tot betaalbaarheid).

KSF	KPI	score	Realisatie	2017	2018	2019	2020
Duurzame woningen	Energie index totale bezit	Van 1,61 naar 1,4 in 2021	2017-2020	x	x	x	x
	Stabilisering of verlaging van de woonlasten door investering in energie	Woonlasten niveau daalt	2017-2020	x	x	x	x
	Milieubeleidsplan	Opgesteld in 2017	2017	x			
		realisatie	2017/2020		x	x	x

## Financieel

### Wij willen financieel gezond zijn en verantwoorden ons op transparante wijze.

#### Doelstellingen

1. De Woningstichting voldoet minimaal (ondergrens) aan alle financiële ratio's van het WSW en AW. In 2017 stellen wij naast de ondergrenzen door WSW en AW ook maxima aan onze financiële kengetallen om optimaal volkshuisvestelijk te kunnen investeren (maatschappelijk rendement). In 2020 voldoen wij aan deze maximale normen..
2. Wij verantwoorden ons transparant over de maatschappelijke en financiële resultaten van onze investeringen en activiteiten.
3. Wij hanteren bij investeringen in vastgoed een basis (verantwoorde) rendementseis bij sociaal vastgoed en een marktconforme rendementseis bij commercieel vastgoed (niet-DAEB.).
4. We verlagen onze beheerlasten waar het mogelijk en verantwoord is. In 2020 behoren we tot de B-categorie in de Aedes benchmark voor wat betreft de beheerlasten van de referentiegroep middelgrote corporaties.

KSF	KPI	score	Realisatie	2017	2018	2019	2020
Financieel gezond	Voldoen aan eisen WSW en AW	100%	2017/2020	x	x	x	x
	Voldoen aan rendementseisen met risico opslag	100%	2017/2020	x	x	x	x
	Opstellen maximale normen		2017-2018	x	x		
		Realiseren 2018/2020			x	x	x
	Transparante verantwoording	100% score bij gemeente, huurders en netwerk-partners	2017/2020	x	x	x	x
	Doelmatige bedrijfsvoering	B op de benchmark Aedes in 2020	2020	x	x	x	x

## Personeel en Organisatie

**Wij zijn samen, bewust, vindingrijk.**

### Doelstellingen

1. Onze medewerkers zijn trots op de Woningstichting.
2. Wij zijn transparant (open communicatie).
3. Wij maken afspraken (en leggen deze vast) met bewoners, gemeente en netwerkpartners over ieders inzet en gewenste resultaten.
4. Wij hebben een integrale visie op een duurzame bedrijfsvoering in 2020, waar het kwaliteitsbeleid onderdeel van is.

KSF	KPI	score	Realisatie	2017	2018	2019	2020
Duurzame bedrijfsvoering	Strategisch meerjaren personeelsbeleid	Volledig geïmplementeerd in onze bedrijfsvoering	2018		x	x	x
	Medewerkers-tevredenheid 7,5	>7,5	2017/2020	x	x	x	x
	Kernwaarden gerealiseerd	>80% van de medewerkers	2017/2020	x	x	x	x
	Imago onderzoek netwerkpartners	80% positief en bekend met kernwaarden	2017/2020	x		x	
	Samenwerking netwerkpartners	standaard halfjaarlijkse evaluatie ontwikkelen (kwaliteitsmeting)	2017/2018	x	x		
			90% positief	2018/2020		x	x
	Imago onderzoek huurders (KWH)	Dicht bij de huurders >3,7 Lokale betrokkenheid >3,7	2019			x	
	Kwaliteit dienstverlening	>7,5	2017/2020	x	x	x	x
	Visie duurzame bedrijfsvoering integraal ontwikkeld in 2020	100%	2017/2020	x	x	x	x
	Prestatieafspraken maken met netwerkpartners	60-80%	2017/2018	x	x		



Diensten voor klanten



## Diensten voor klanten

Wij zetten ons in voor al onze klanten. Goede dienstverlening en een optimaal beheer en onderhoud van onze woningen vormen de basis. Betaalbaarheid en duurzaamheid zijn daarbij de uitgangspunten. Maar we hebben de ambitie om meer te doen dan deze basis. We zetten ons in voor bijzondere doelgroepen, maar ook voor leefbaarheid en veiligheid. We werken daarbij intensief samen met onze partners in de wijken en met de bewoners.

Wij beheren en bouwen betaalbare en duurzame woningen voor mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. Op basis van inkomen zijn dit in de eerste plaats mensen met een inkomen tot de sociale huurgrens (2017: € 36.165). Ook in 2017 was de Wageningse woningmarkt weer volop in beweging. Door de oplevering van de nieuwbouwwoningen in Torckdael fase 2 hebben we 48 appartementen en 12 eengezinswoningen toegevoegd aan ons bezit. Aangezien het aantal actief woningzoekenden toeneemt en we de komende jaren weinig nieuw bouwen, is het van groot belang dat we de doorstroom blijven bevorderen. In 2018 gaan we hiervoor beleid maken.

In 2017 hadden we 639 nieuwe verhuringen waarvan 564 in sociale huurwoningen en 75 in de vrije sector huurwoningen. In 2016 waren dat er 635 waarvan 55 in de vrije sector huurwoningen.

### Verhuringen Sociale Huurwoningen 2017

	Huur tot € 414,03	€ 414,03 tot € 592,56	€ 592,56 tot € 635,06	€ 635,06 tot € 710,69
<b>1-persoonshuishoudens</b>				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	91	123	0	2
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	6	44	19	18
<b>2-persoonshuishoudens</b>				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	11	92	1	0
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	2	23	7	33
<b>3- en meerpersoonshuishoudens</b>				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	35	17	7
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	5	5	23
<b>Totaal per categorie</b>	<b>110</b>	<b>322</b>	<b>49</b>	<b>83</b>

#### Inkomensgrens Wet huurtoeslag 2017

1-persoonshuishoudens € 22.200

Meerpersoonshuishoudens € 30.150

Meerpersoonshuishoudens ouderen € 30.175

#### Bijzondere verhuringen

Tot de kerngroep behoren ook de bijzondere doelgroepen. Het gaat vaak om kwetsbare mensen die niet in staat zijn zelfstandig een woning te vinden. Ook mensen die vanwege een sociale of medische indicatie snel bemiddeld moeten worden naar passende huisvesting, rekenen we tot deze doelgroep.



Met de gemeente Wageningen hebben we afspraken gemaakt over het huisvesten van deze bijzondere doelgroepen. Deze afspraken maken onderdeel uit van de huisvestingsverordening.

#### *Toewijzingen aan bijzondere doelgroepen*

In 2017 ontvingen we 90 aanvragen voor bemiddeling aan bijzondere doelgroepen (2016: 97), zoals sociale en medisch urgenten, huurders van een Wmo-woning, statushouders en cliënten van maatschappelijke- of zorginstellingen. Dit doen we in afstemming met de gemeente Wageningen. Deze toewijzingen vinden gedeeltelijk plaats buiten het woonruimteverdeelsysteem (Huiswaarts.nu) om. Per situatie bekijken we of iemand zelf kan reageren of dat de woonconsulent moet bemiddelen naar passende woonruimte.

Wij verhuren 77 wooneenheden ten behoeve van begeleid wonen. Hiervan worden 37 kamers door bewoners zelf gehuurd.

#### *Urgentie voor woonnoodsituaties*

In 2017 hebben wij 47 urgenties ontvangen van de urgentiecommissie/kernteam Wageningen. Het betrof 35 sociale urgenties (2016: 39) en 12 medische urgenties (2016: 8). We konden 40 urgenten bemiddelen naar andere woonruimte. Zeven urgenten reageerden zelf op het vrijkomende woningaanbod.

#### *Laatste kansbeleid*

Als een huurder voor de tweede keer een vonnis tot ontruiming heeft gekregen, kan hij in aanmerking komen voor een laatste kans in eigen woning. In deze gevallen sluiten we altijd een 'huurovereenkomst voor laatste kans' (met aanvullende voorwaarden) af. In 2017 hebben we zes laatste kans overeenkomsten afgesloten (2016: acht).

Daarnaast sluiten we in bijzondere situaties aanvullende voorwaarden op de huurovereenkomst af. We doen dit als er aanvullende afspraken nodig zijn op het gebied van huurbetaling, overlast of hulpverlening. In 2017 hebben we 15 huurovereenkomsten met aanvullende voorwaarden afgesloten (2016: 11).

#### *Huisvestingstaakstelling statushouders*

Gemeenten hebben de taak om asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen (statushouders) te huisvesten. De toestroom van asielzoekers is behoorlijk afgenomen; de taakstelling voor 2017 was daarom beduidend minder dan het jaar ervoor.

In 2017 hebben we 46 personen vanuit de taakstelling buiten het woonruimteverdeelsysteem om gehuisvest in 20 woningen (2016: 116 personen in 27 woningen). De taakstelling voor 2017 voor Wageningen was gesteld op 54 personen. In totaal zijn er in 2017 Wageningen veel meer statushouders gehuisvest, namelijk 84; 46 door ons en 38 door Idealis (alleenstaande studenten). De taakstelling voor het eerste half jaar van 2018 is 28. Dit aantal hebben we al gehaald in 2017. Daarom huisvesten we het komende half jaar geen statushouders, behalve via kamergewijze verhuur.

In 2017 hebben we de pilot uit 2016 voortgezet voor het kamergewijs verhuren van alleenstaande en alleengaande statushouders in appartementen. Zo zorgen we ervoor dat dit niet ten koste gaat van het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden. We verhuren op dit moment zes appartementen kamergewijs.

#### **Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

Voor onze huurders zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid de belangrijkste punten in het huurbeleid. Het doel van ons beleid is dat diverse doelgroepen zoveel mogelijk gelijke kansen op een betaalbare woning hebben. Dit is één van onze kernthema's uit ons ondernemingsplan. In 2018 gaan we hier verder mee aan de slag.

#### *Starters*

Sinds 2016 bieden we alle één- en tweekamerappartementen aan als lotingwoningen. Bij een lotingwoning is het registratienummer het lotnummer en is de inschrijftijd niet van belang. Hierdoor maken starters op de woningmarkt sneller kans op een woning.



In 2017 hebben we 51 woningen aangeboden in de loting. Begin 2018 gaan we kijken of we in een aantal complexen woningen met 2 slaapkamers toevoegen aan de lotingwoningen.

#### *Twee of meerpersoonshuishoudens*

Alle woningen met drie slaapkamers of meer, verhuren we sinds 1 januari 2016 met voorrang aan twee- en meerpersoonshuishoudens. Alle slaapkamers moeten minimaal 6 m<sup>2</sup> zijn.

#### *Senioren*

We hebben 580 woningen gelabeld voor de doelgroep 65-plus. We wijzen deze woningen met voorrang toe aan huishoudens van deze leeftijd. In 2017 hebben we 47 woningen nieuw verhuurd aan senioren.

#### **Passend toewijzen**

Vanaf januari 2016 wijzen we onze sociale huurwoningen passend toe. Dit is een wettelijke regeling. Door het passend toewijzen krijgen woningzoekenden een woning toegewezen met een huur die beter aansluit bij hun inkomen. Passend toewijzen moet voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens terecht komen in te dure woningen en als gevolg daarvan

betalingproblemen krijgen. Volgens EU-richtlijnen moeten wij minimaal 90% van onze sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een jaarinkomen lager dan € 36.166 (prijspeil 2017).

In 2017 hebben we 97,1% van onze woningen passend toegewezen (2016: 97%).

#### *Extra toewijzingsruimte -tussengroep*

Met de verscherping van de inkomensgrenzen zien we steeds duidelijker dat er een groep is die tussen wal en schip valt; de zogenoemde tussengroep. Deze tussengroep betreft met name twee- of meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk inkomen tussen de € 36.166 en € 40.349 en de doelgroep € 40.349 - € 44.715. Deze groep komt officieel niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. De regelgeving biedt ons voor bovengenoemde doelgroep vrije toewijzingsruimte. 80% van onze woningen moeten we bij mutatie toewijzen aan mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. 10% mogen we inzetten voor bijzondere doelgroepen die op basis van hun inkomen niet meer in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning maar die wel dringend passende huisvesting nodig hebben, zoals medisch urgenten. De overige 10% kunnen we inzetten voor woningzoekenden die tussen wal en schip vallen en op basis van hun inkomen niet in een sociale huurwoning mogen en heel moeilijk een woning kunnen kopen. In ons huurbeleid hebben wij bepaald dat ook deze woningzoekenden kunnen reageren op bepaalde sociale huurwoningen. In 2017 hebben we 42 woningen aangeboden aan huishoudens in deze tussengroep. De extra toewijzingsruimte geldt in elk geval tot 1 januari 2021.

PRISPEIL 2017

## PASSEND TOEWIJZEN

Heeft u met uw inkomen recht op huurtoeslag? En gaat u verhuizen? Dan mogen woningcorporaties u vanaf 1 januari 2017 alleen woningen tot een bepaalde huurprijs aanbieden. Dat heet 'passend toewijzen'. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen gaan wonen. Verhuist u niet of heeft u een hoger inkomen? Dan verandert er voor u niets.

TYPE HUISHOUDEN	HUISHOUDINKOMEN PER JAAR	PASSENDE HUURPRIJS
ÉÉN PERSOON	T/M € 22.200	T/M € 592
TWEE PERSOONS	T/M € 30.150	T/M € 592
DRIE EN MEER PERSOONS	T/M € 30.150	T/M € 635





## Prijsbeleid en jaarlijkse huurverhoging

Wij streven met de huurverhoging naar betaalbaarheid en een goede prijs- kwaliteitsverhouding van de woning.

Verdeling van de woningvoorraad			
	2017	2016	2015
Goedkope woningen (%) (< € 414,02)	17,2	17,7	18,6
Betaalbare woningen (%) (€414,02 - € 635,05)	68,4	69,7	68,5
Dure huurwoningen < huurtoeslaggrens (%) (€ 635,05 - € 710,68)	11	11,3	8,7
Dure huurwoningen > huurtoeslaggrens (%) (> € 710,68)	3,5	1,31	4,2

In 2017 hebben we opnieuw gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huurprijzen inkomensafhankelijk te verhogen. In onze uitgangspunten hebben wij dit jaar ook weer rekening gehouden met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, de huishoudsamenstelling, het huishoudinkomen, de streefhuur en voor het eerst ook met de betaalbaarheid voor huurders met een minimaal inkomen. In 2017 kregen in totaal 150 huurders een extra inkomensafhankelijke huurverhoging (2016: 552).

De netto huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur is gemiddeld 74,5%. De gemiddelde netto huurprijs bedraagt € 480,72 (2016: € 498).

### Ruim 45% van onze huurders heeft in 2017 geen huurverhoging ontvangen

We hebben de jaarlijkse huurverhoging samen met (een afvaardiging van) onze huurders vastgesteld. Dit heeft als resultaat dat we in 2017 de huur van ruim 2.400 huishoudens niet hebben verhoogd.

### Bezwaren inkomensafhankelijke huurverhoging

We hebben in 2017 41 bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen (2016: 45, 2015:73). Deze bezwaren werden voornamelijk ingediend omdat de huishoudinkomens of de samenstelling van huishoudens waren gewijzigd. Van alle bezwaren hebben we er 40 gegrond verklaard en de huurverhoging bijgesteld (2016: 32).

## Huurachterstanden en huisuitzettingen

### Huurachterstanden

In 2017 daalde de huurachterstand ten opzichte van 2016. We streven naar een huurachterstand van maximaal 0,50% van onze totale huurinkomsten. We zien het als onze maatschappelijke taak om huurachterstanden bij onze huurders zo vroeg mogelijk te signaleren en daarmee betalingsproblemen te voorkomen en te beperken.

Huurachterstanden				
	2017	2016	2015	2014
Huurachterstand in % van de huuropbrengst	0,66	0,74	0,83	0,90



### Huisuitzettingen

Een huisuitzetting is een ingrijpende en veelal trieste gebeurtenis die we zo veel mogelijk proberen te vermijden. Wij doorlopen onze procedures met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. In 2017 daalde het aantal huisuitzettingen naar 1 (2016:8).

Huisuitzettingen			
	2017	2016	2015
Aantal vonnissen	16	18	29
Aantal ontruiming	1	8	3

### Woonoverlast

Naast de aanpak van woonoverlast is het voorkómen ervan voor ons zeer belangrijk. In 2017 waren er 88 meldingen van overlast (2016: 87). De meeste meldingen gaan over geluidsoverlast en verschillen in leefstijl.

Wij merken dat burens elkaar soms niet kennen en dat men niet makkelijk op elkaar afstapt om overlast te bespreken. In kwetsbare wooncomplexen zetten we daarom de buurtbeheerder in, die onder andere bewoners aanspreekt op houding en gedrag. In 2018 gaat de buurtbeheerder een week na het uitreiken van de sleutel bij nieuwe huurders op bezoek om kennis te maken, te vragen hoe het gaat en om informatie te geven over de afspraken en leefregels in het complex.

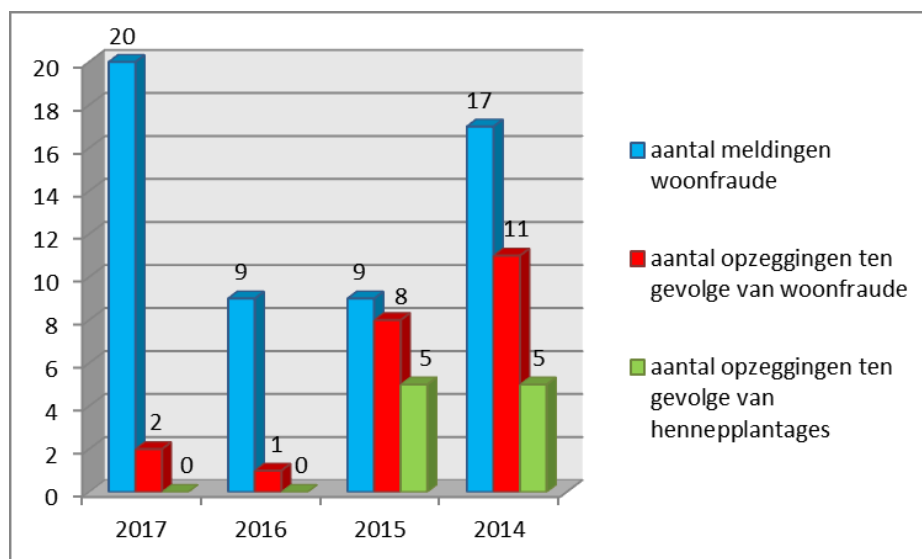
### Buurtbemiddeling

Onze visie op overlast is erop gericht dat bewoners zelfredzaam zijn en verantwoordelijk voor hun eigen woon- en leefsituatie. Waar nodig ondersteunen wij. Ook verwijzen we door naar Buurtbemiddeling als bewoners dat willen. Deze vorm van bemiddeling begeleidt bewoners in een rechtstreeks gesprek om te komen tot oplossingen die voor beide partijen aanvaardbaar zijn. Partijen zelf blijven verantwoordelijk voor de oplossingen en afspraken. Buurtbemiddeling werkt vaak preventief, voorkomt escalatie en juridisering en het ontlast de woonconsulenten en politie. In 2017 verwezen wij zes situaties door naar Buurtbemiddeling, waarvan vijf met positief resultaat (in één situatie zag één van de partijen uiteindelijk af van bemiddeling).

### Woonfraude

We zien dat onze actieve aanpak van woonfraude succesvol is. In veel gevallen is er geen sprake van woonfraude maar van inwoning of kamerverhuur.

In 2017 ontvingen we 20 meldingen van woonfraude; in twee gevallen ging het daadwerkelijk om woonfraude en is de huurovereenkomst opgezegd. Bij drie meldingen loopt het onderzoek nog. Ook werken we intensief samen met politie en gemeente om hennepplantages aan te pakken.





## Vrije sector huur, bedrijfsruimten, verkoop en maatschappelijk vastgoed



*Vrije sector huur Torckdael fase 2*

In 2017 hebben we 75 nieuwe woningen verhuurd in de vrije sector (huurprijs vanaf € 710,69 per maand). Het hoge aantal vrije sector huurwoningen komt enerzijds door de oplevering van fase 2 Torckdael waar we in totaal 26 appartementen en 12 eengezinswoningen in de vrije sector hebben opgeleverd. Anderzijds doordat alle huurders van Patrimonium weer teruggekeerd zijn naar hun nieuwbouwwoning en hiermee de wisselwoningen weer terug op de markt kwamen.

### *Commercieel vastgoed*

Naast huurwoningen verhuren we ook bedrijfsruimten. In totaal gaat het om 49 eenheden (2016: 51 eenheden). Daarnaast verhuren wij 703 garages, parkeerplaatsen en bergingen.

### *Verkoop*

#### *Verkoop bestaande bouw*

Op basis van onze vastgoedportefeuillestrategie hebben we bestaande woningen aangewezen voor verkoop. In 2017 hebben we 16 woningen verkocht. Eén van deze woningen hebben we verkocht aan de huidige huurder in het kader van de Wet bevordering eigenwoningbezit. De overige woningen zijn aan particulieren verkocht.

#### *Verkoop nieuwbouw*

In 2017 hebben we 3 appartementen en 14 eengezinswoningen in fase 2 van Torckdael verkocht. De verkochte appartementen hebben een verkoopprijs tussen € 200.000 en € 222.500. De verkoopprijs van de grondgebonden woningen variëren tussen € 315.000 en € 365.500. In Torckdael hebben we gekozen voor sociaal én commercieel vastgoed om zo voldoende variatie in woningtypen en -prijzen te bieden. Dit project valt in de overgangsregeling van de Woningwet. Voor toekomstige projecten focussen we ons op sociaal vastgoed (DAEB).

### *Maatschappelijk vastgoed*

Het maatschappelijk vastgoed (DAEB) betrof eind 2017 28 eenheden (ultimo 2016: 28 eenheden).

De Woningwet legt beperkingen op met betrekking tot de inzet van middelen in maatschappelijk en commercieel vastgoed. Ook zijn de effecten van het overheidsbeleid op het gebied van scheiden van wonen en zorg merkbaar. De risico's met betrekking tot de financiering en exploitatie van specifiek zorgvastgoed nemen toe.



Ook merken we dat een aantal maatschappelijke partners andere eisen en wensen heeft voor hun huisvesting. In 2017 hebben we met een aantal maatschappelijke partners gesproken over de doelmatigheid van de woonvormen die wij hen bieden. In 2018 gaan we, op basis van de huidige woonsituatie, de gewenste woonsituatie onderzoeken. Naar aanleiding hiervan bekijken we wat we kunnen bieden aan nieuwe of andere huisvestingsmogelijkheden.

### Diensten op het gebied van wonen–welzijn–zorg

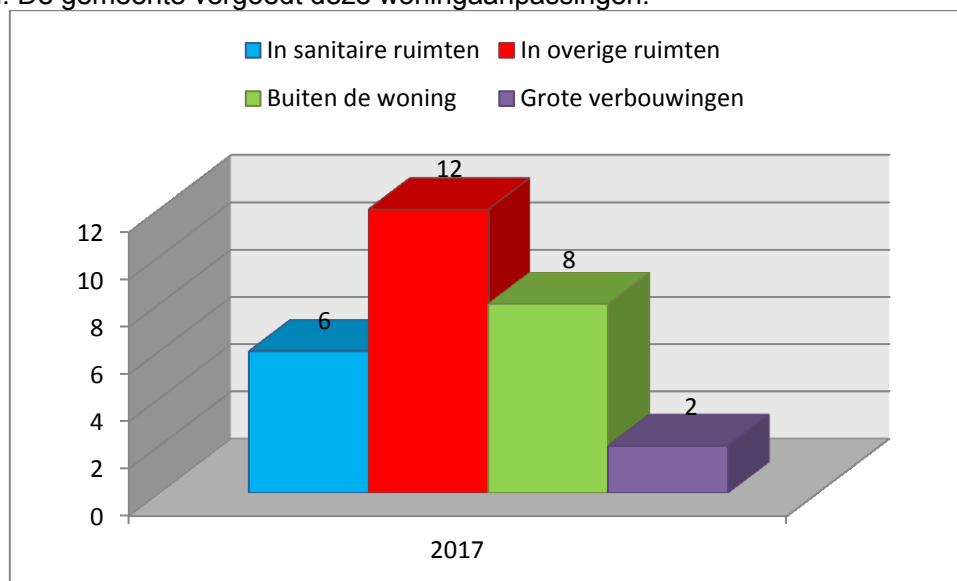
Wonen gaat over meer dan alleen harde stenen. De samenhang met de 'zachte' elementen 'zorg' en 'welzijn' is voor ons vanzelfsprekend en is in het licht van de ontwikkelingen op het gebied van zorg en welzijn ook noodzakelijk. Daarom zijn wij, met de middelen die ons ter beschikking staan, actief op het grensvlak van wonen, zorg en welzijn. Hiervoor werken wij samen met maatschappelijke partners. De samenwerking met dergelijke partners, die gespecialiseerd zijn in het bieden van zorg- en welzijnsdiensten, is voor ons en onze huurders heel belangrijk.

#### Huisvesting ouderen

Wij willen ervoor zorgen dat onze oudere huurders (langer) zelfstandig kunnen blijven wonen, bij voorkeur in hun huidige woning; waar nodig met inzet van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Als huurders van 65 jaar en ouder uit een grote woning (eengezinswoning of appartement) willen verhuizen naar passende woonruimte, helpen we als dat kan met maatwerk. In 2017 bemiddelden we zeven huurders uit een grote woning naar een geschikt appartement, drie huurders ondertekenen in 2018 hun nieuwe huurovereenkomst. Met 25 geïnteresseerde oudere huurders zijn we op zoek naar een geschikte woning.

Andere diensten die we bieden om ouderen langer thuis te laten wonen zijn:

- Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo); namens de gemeente voeren wij in onze woningen aanpassingen uit zodat de bewoners zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen en leven. De gemeente vergoedt deze woningaanpassingen.



Wmo-aanpassingen 2017

- Opplussen: soms zijn Wmo-aanpassingen niet nodig maar kan de bewoner met een paar kleine aanpassingen al langer thuis blijven wonen (dit noemen we de woning opplussen). In totaal hebben we 580 woningen aangemerkt als op te plussen woningen. In 2017 hebben we geen woningen opgeplust tijdens groot onderhoud / planmatig onderhoud; wel een beperkt aantal bij mutatie. In 2018 staan er 156 woningen op het programma om op te plussen.



### Speciale aandacht voor multiprobleemsituaties

We hebben speciale aandacht voor multiprobleemsituaties. Het gaat hier (veelal) om gezinnen waarin naast problemen met het betalen van de huur, ook andere problemen spelen waarvoor hulp nodig is. Wanneer onze woonconsulenten signaleren dat er meer speelt dan alleen een huurachterstand, verwijzen we altijd door naar het Startpunt of, in geval van een crisissituatie, rechtstreeks naar Team Bemoeizorg van Solidez en RIBW. Daar wordt bekeken hoe de huurder kan worden geholpen en begeleid naar de juiste hulpverlening. Het Startpunt is het meldpunt van de gemeente Wageningen dat inwoners ondersteuning biedt bij vragen of problemen op het gebied van zorg en ondersteuning.

Onze buurtbeheerders en andere medewerkers, maar ook onze aannemers die bij onze huurders thuishouden, hebben op dit vlak ook een belangrijke rol.

In totaal hadden we in 2017 te maken met 33 multiprobleemsituaties die we monitoren (2016: 34).

### Verbetering van onze dienstverlening

Klanten met vragen of klachten worden direct door een deskundige medewerker geholpen. Onze klanten kiezen zelf hoe ze met ons in contact komen. Dit kan eenvoudig via onze website, per e-mail, via social media, telefoon of persoonlijk aan de balie.

Wij willen graag dat onze klanten hun zaken met ons zoveel mogelijk zelf en op elk moment kunnen regelen. Daarom digitaliseren wij onze dienstverlening daar waar mogelijk. Dit is zowel voor onze klant als voor ons efficiënt. Zo hebben we meer tijd voor klanten die extra aandacht nodig hebben.

We vinden de interactie met klanten belangrijk en social media is daar een belangrijk hulpmiddel bij. We monitoren wat er op social media en internet over ons wordt geschreven zodat we hier tijdig en adequaat op kunnen reageren.

### Klanttevredenheid

Wij zijn in het bezit van het KWH-Huurlabel, een landelijk keurmerk dat een hoog niveau van dienstverlening van woningcorporaties waarborgt. Met het label kunnen we de kwaliteit van onze dienstverlening meten én verbeteren. Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) onderzoekt het hele jaar door de diverse onderdelen van onze dienstverlening; klantvriendelijkheid, afhandeling klacht en reparatieverzoek, betrekken en verlaten van een woning.

#### Hoe wordt gemeten?

De kwaliteit van dienstverlening wordt enkel gebaseerd op het oordeel van onze huurders. Wij laten elke maand vragenlijsten versturen naar willekeurig gekozen huurders, of zij worden telefonisch benaderd. Ook worden steekproefsgewijs huurders bevestigd die een reparatieverzoek hebben ingediend. Alleen als op alle onderdelen een goede score wordt behaald en het gemiddeld cijfer  $\geq 7$  is, wordt het Huurlabel toegekend. Ook in 2017 hebben wij weer het KWH-Huurlabel ontvangen.





Wij laten onze dienstverlening ook in 2018 weer meten door KWH. De eisen om het label te halen zijn een gemiddeld cijfer  $\geq 7$  en het percentage tevreden huurders moet op elk onderdeel  $\geq 85\%$  zijn. Een hoog percentage (on)tevreden huurders zegt namelijk waarschijnlijk meer dan een gemiddeld rapportcijfer.

### Aedes Benchmark

Onze koepelorganisatie voor woningcorporaties, Aedes, voert jaarlijks een vergelijkend onderzoek uit onder woningcorporaties. Hierin worden corporaties gevraagd cijfers aan te leveren, maar ook het oordeel van de huurders over hun corporatie wordt meegenomen. Uit dit landelijk onderzoek blijkt dat woningcorporaties goed worden beoordeeld door hun huurders en dat de bedrijfslasten zijn gedaald.



#### Huurdersoordeel: de Woningstichting blijft een A corporatie

We zijn trots op de cijfers die de huurders ons geven voor de dienstverlening. In 2018 blijven wij ons inzetten om deze klanttevredenheid te behouden en waar mogelijk nog te vergroten. We gaan kijken of er naast het KWH en de corporatiebenchmark nog andere instrumenten zijn om onze dienstverlening te meten.

#### Onderdeel beschikbaarheid & betaalbaarheid

Ten opzichte van andere woningcorporaties in Nederland hebben wij lage huurprijzen. Wij vragen gemiddeld 69% van de huurprijs die corporaties maximaal mogen vragen (landelijk 72,2%). Ook onze gemiddelde huurprijs per woning ligt met € 489,- onder het landelijk gemiddelde van € 512,-. We zien wel dat we ten opzichte van onze collega corporaties meer woningen hebben toegewezen aan de 'tussengroep'.

**Onderdeel onderhoud & verbetering: score B**

We hebben in 2015 en 2016 meer uitgegeven aan onderhoud en verbetering van onze woningen dan de gemiddelde corporatie in Nederland (€ 2.946,- per woning ten opzichte van € 2.092,- landelijk). Opvallend hierbij is dat wij minder uitgeven aan dagelijks onderhoud (€ 405,- per woning ten opzichte van het gemiddelde van € 584,-), maar wel een goed huurdersoordeel op dit gebied halen. Onze uitgaven voor planmatig onderhoud en verbetering waren flink hoger (€ 2.541,- ten opzichte van € 1.507,-). De belangrijkste oorzaak hiervoor zijn de energetische investeringen met subsidie van de provincie Gelderland en het groot onderhoud aan de Pomona / Asterstraat. We hebben hierdoor overigens wel een flinke verbetering behaald op het gebied van duurzaamheid.

**Onderdeel bedrijfslasten: score C**

We werken hard aan de verbetering van onze (digitale) dienstverlening. Door onze investeringen in de ICT-omgeving en in organisatieontwikkeling hebben we in 2016 over het totaal van onze bedrijfslasten geen kostenbesparingen gerealiseerd. Onze (beïnvloedbare) netto bedrijfslasten zijn in 2016 licht gestegen van: € 1.108,- per woning naar € 1.130,-. In 2017 hebben we de organisatieontwikkeling nog verder voortgezet en we ronden deze in 2018 af. We verwachten volgend jaar nog geen hogere score te halen voor de bedrijfslasten in de benchmark. Wel gaan we ervan uit dat we in de benchmark van 2018 weer kunnen aanhaken op de dalende trend in de sector.

**Onderdeel duurzaamheid: score B**

Met onze score van 1,69 doen we het net iets beter dan gemiddeld, de gemiddelde energie-index voor Nederland ligt op 1,73. We danken deze duurzame score aan de forse investeringen die we in 2016 in onze woningen hebben gedaan. Met name op het gebied van zonnepanelen scoren we goed. Wij scoren met 12% van het bezit ver boven het landelijke gemiddelde van 3%.

**Klachtenmanagement****Huurcommissie**

De Huurcommissie is een onafhankelijke, landelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder in de sociale huursector. Geschillen kunnen gaan over bijvoorbeeld de hoogte van de huur, het onderhoud of servicekosten. Eén van de voorwaarden van de Huurcommissie is dat huurders en verhuurders eerst samen uit een geschil proberen te komen. Lukt dat niet, dan kan de Huurcommissie worden ingeschakeld. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend.

**Bezwaren stookkosten**

In 2017 zijn er geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de Huurcommissie. (2016: 0)

**Bezwaren huurverhoging**

In 2017 zijn er geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de Huurcommissie (2016: 2)

**Verzoek om huurprijsverlaging**

In 2017 hebben wij één verzoek om huurverlaging ontvangen op grond van achterstallig onderhoud. De huurcommissie heeft dit bezwaar ongegrond verklaard en geen huurverlaging toegewezen.



### Geschillenadviescommissie

Een geschil kan ontstaan als een klant niet tevreden is over onze klachtafhandeling. Samen met de andere corporaties in het WERV-gebied zijn wij lid van de regionale Geschillenadviescommissie (GAC). De GAC is onafhankelijk en behandelt geschillen tussen huurders en de corporatie. De GAC bestaat uit drie personen en een ambtelijk secretaris. In 2017 zijn er drie geschillen tegen ons ingediend (2016: één).

Geschillenadviescommissie 2017		
Onderwerp	Advies GAC	Besluit Bestuur
Vershil van mening over wateroverlast in de tuin van de nieuwbouwwoning	Ongegrond verklaren aangezien de huurder zelf verantwoordelijk is voor de inrichting van de tuin en de zelfaangebrachte voorziening conform het advies van de corporatie moet uitvoeren.	Advies overgenomen
Klager vindt het niet terecht dat de alleen twee persoonshuishoudens in aanmerking komen voor toewijzing van een grotere eengezinswoning	Commissie kan het geschil niet in behandeling nemen omdat het beleid van de corporatie betreft.	nvt
Vooruit schuiven/ niet doorgaan van beloofde renovatie	Commissie kan het geschil niet in behandeling nemen omdat het beleid van de corporatie betreft.	nvt

We blijven alert op het voorkomen van geschillen. Daar waar nodig met een meer actieve houding of een betere communicatie.



A woman with blonde hair, wearing a grey coat, a dark top, blue jeans, and brown boots, is walking a black dog on a leash. They are on a paved path in a modern building courtyard with balconies and greenery. The text 'Wonen in onze buurten' is overlaid in white.

# Wonen in onze buurten

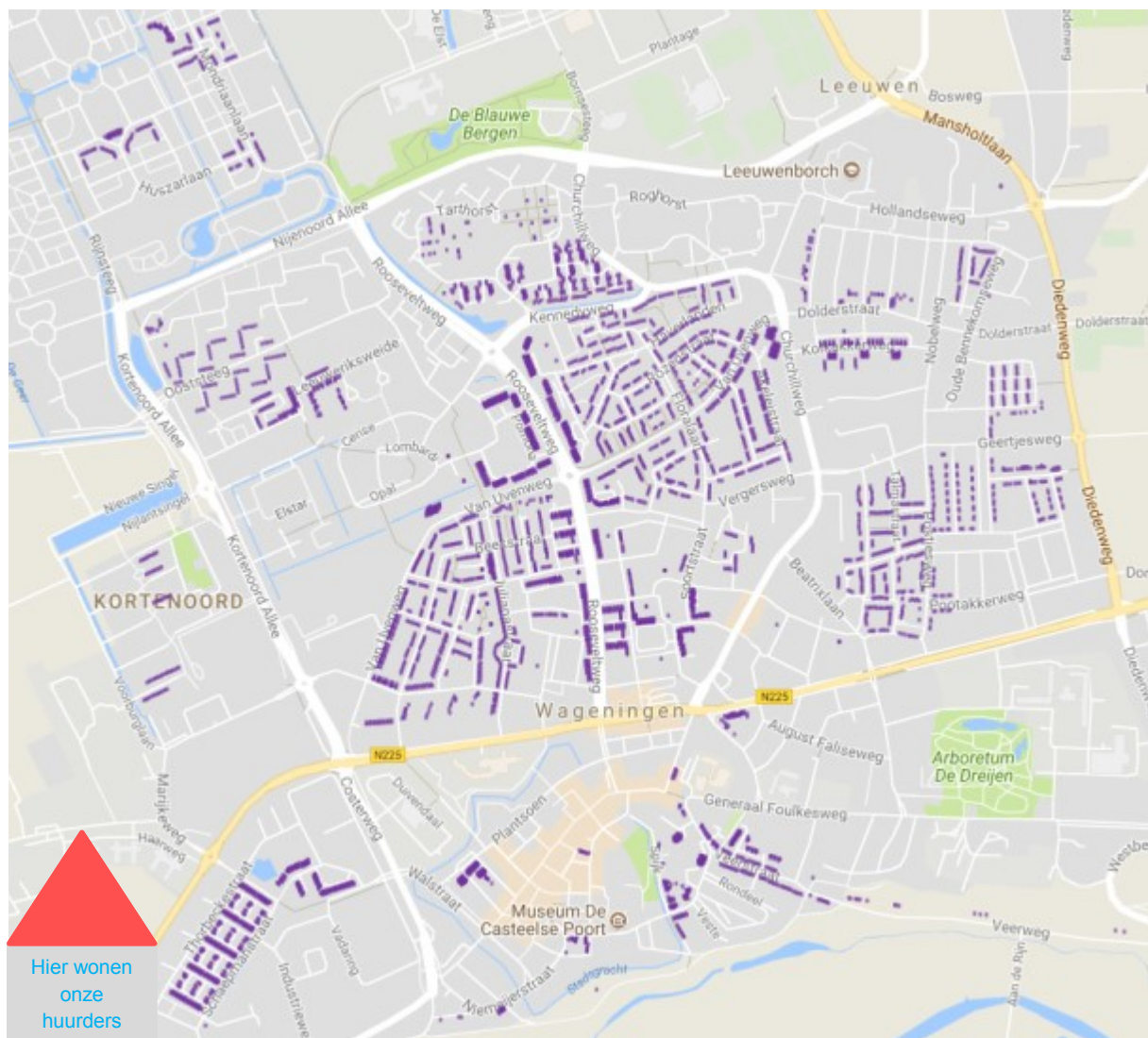


## Wonen in onze buurten

Wij vinden dat onze taak niet alleen ligt bij het zorgen voor voldoende, betaalbare en goede woningen. Wonen stopt namelijk niet bij de voordeur. Je thuis voelen in je buurt is niet alleen prettig, maar ook nuttig. Als je geeft om je woonomgeving, zorg je daar ook goed voor. Daarom willen wij de verbondenheid van bewoners met hun buurt versterken. Een bloeiende buurt is meer dan een verzameling bakstenen en goede bedoelingen. Veiligheid, continuïteit en ontplooiing zijn voorwaarden voor een goede woonomgeving. Daarom dragen wij hieraan bij, samen met de bewoners en andere (maatschappelijke) partners.

### Onze buurten

Wij werken aan buurten die leefbaar en veilig zijn en waar voldoende sociale samenhang is. Dat doen we door (intensief) beheer in buurten die dat nodig hebben. Bijvoorbeeld door buurtbeheerders in te zetten, veiligheidsmaatregelen te nemen of door samen met bewoners binnenterreinen in te richten. Wij vinden het belangrijk om een duurzame en veilige woonomgeving te bieden, waar bewoners zich thuis voelen en een buurt te creëren waar bewoners trots op kunnen zijn en zich verantwoordelijk voelen voor hun omgeving.



Hier wonen  
onze  
huurders



Wij zijn proactief in buurten en bij woningtoewijzing om bij te dragen aan een prettige en veilige woonomgeving (en problemen te voorkomen of tijdig te signaleren).

De leefbaarheid in onze buurten komt onder druk te staan door maatschappelijke ontwikkelingen. De Woningwet dwingt ons tot versoering van onze uitgaven in leefbaarheid en de rijksoverheid legt de verantwoordelijkheid van leefbaarheid steeds meer terug bij de gemeente en bewoners. De aanwezigheid van mensen met psychische of sociale problematiek in een buurt kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en het woongenot van andere bewoners. Wij zien het als onze taak om samen met zorg- en welzijnspartners proactief in te spelen op de woonbehoefte van mensen die te maken hebben met deze problematiek.

Met onze buurtbeheerders en woonconsulenten zijn we thuis in al onze buurten. Dit geeft een veilig en vertrouwd gevoel bij bewoners en dat levert een bijdrage aan de leefbaarheid in buurten.

### *Buurtbeheerplannen*

In een buurtbeheerplan staat de toekomstvisie voor leefbaarheid voor die buurt omschreven; een stip op de horizon waar we naar toe willen met deze buurt en hoe we daar willen komen. In 2017 hebben we voor iedere buurt een buurtbeheerplan opgesteld. Deze zijn deels al besproken met de betreffende bewonerscommissie. In 2018 worden de buurtbeheerplannen verder uitgerold en de activiteiten hieruit opgepakt.

### *Woonwensenonderzoek*

Om kwantitatief en kwalitatief inzicht te krijgen in de woonwensen van de bewoners van Wageningen, is in 2017 een woonwensenonderzoek uitgevoerd.

Ruim 700 huurders deden mee aan dit onderzoek. Opvallend is dat de huurders tevreden zijn met de Woningstichting als verhuurder, het fijn vinden om in Wageningen te wonen maar tegelijkertijd geen sterke verbondenheid met hun eigen wijk ervaren. Dat laatste verschilt overigens wel per buurt.

Populair zijn de buurten het Centrum, de nieuwbouw van Kortenoord en buurten als Veluvia, Hamelakkers en de Wageningse Berg. Tot de minst populaire buurten behoren de Nude, de Bloemenbuurt, De Buurt en, in iets minder mate, de Tarthorst. De overige buurten, Noordwest, de Benedenbuurt, de Weiden en Stegen en de Bovenbuurt laten een mooi evenwicht zien. Redenen om buurten als minder prettig te ervaren zijn, niet verrassend, verkeerslawaaai, zwerfvuil, vandalisme/criminaliteit, gedrag van studenten, uitstraling en verpaupering. Ook negatieve berichtgeving draagt bij aan het gevoel in een slechte buurt te wonen. Wat mensen prettig vinden ligt ook voor de hand: rust, nabijheid van voorzieningen, groen, fijne burens en bereikbaarheid.

Om dieper op de resultaten van het woonwensenonderzoek in te gaan hebben we een werksessie georganiseerd met zogenaamde 'lokale helden'; professionals met ervaring op het vlak van wonen en leven in Wageningen. In deze sessie zijn thema's als eigenaarschap, participatie, betaalbaarheid, voorzieningen, gedrag en buurtprofilering aan de orde gekomen. Als we de resultaten van deze sessie naast het woonwensenonderzoek leggen, kunnen we het volgende concluderen: in het Centrum en Kortenoord liggen de kansen voor het oprapen en er is extra aandacht nodig op het sociale en/of fysieke vlak in de minder gewaardeerde wijken de Bloemenbuurt, de Buurt, de Nude en de Tarthorst.

### *Vervolg: workshops in 2018*

Het komende jaar organiseren we workshops in verschillende buurten. Tijdens de workshops bespreken we nogmaals de resultaten van het onderzoek en gaan we dieper in op zaken die voor de desbetreffende buurt belangrijk zijn. Zo bespreken we bijvoorbeeld in de Bloemenbuurt het onderwerp eigenaarschap en participatie – we ontvangen uit deze buurt relatief vaak klachten over verpaupering of zwerfvuil. In de Buurt wisselen we met bewoners van gedachten over wonen en zorg. In de Nude is wonen en zorg ook een bespreekpunt omdat de wijk direct grenst aan de binnenstad. In de Tarthorst ligt het thema kenniswerkers voor de hand omdat er veel kenniswerkers in deze buurt wonen.



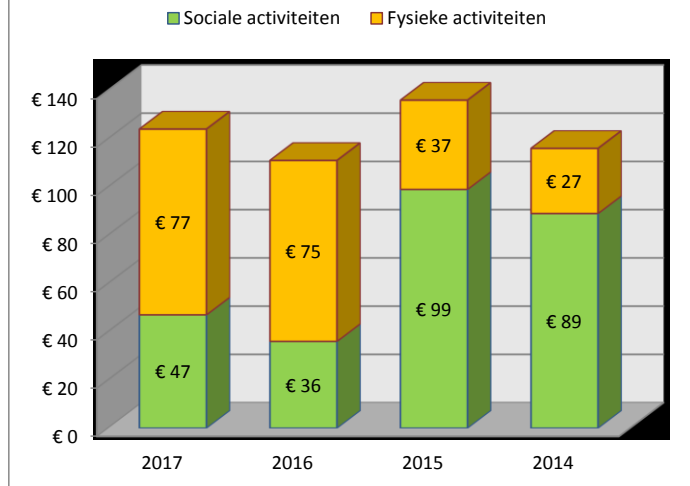
## Leefbaarheid

Leefbaarheid hangt samen met prettig wonen in een veilige buurt.

We zijn ervan overtuigd dat investeren in leefbare wijken leidt tot tevreden bewoners, waardoor de waarde van het vastgoed en de verhuurbaarheid ervan toenemen. Ook het afgelopen jaar hebben we geïnvesteerd in veilige, schone en leefbare wijken. Het beschikbare budget is niet besteed aan grote projecten, maar juist aan allerlei kleine maatregelen van uiteenlopende aard. Zaken die direct de veiligheid vergroten, zoals het verbeteren van (achterpad)verlichting.

De leefbaarheid in een buurt of complex wordt sterk bepaald door de houding en gedrag van de bewoners. De buurtbeheerders spelen hierin een belangrijke rol. Bijvoorbeeld door het gesprek aan te blijven gaan over ongeoorloofd of ongewenst gedrag. Wij willen steeds minder 'oplossen' en steeds meer 'faciliteren'. In plaats van onze bewoners zaken uit handen te nemen, willen wij hen de ruimte geven en ondersteunen om zelf redzaam ('eigen kracht') te zijn en verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonomgeving.

### Uitgaven leefbaarheid per woning



## Participatie: meedoen en meedenken

Participeren, of gewoonweg meedoen en meedenken, doe je samen. We staan daarom altijd open voor ideeën en initiatieven. We zoeken voortdurend naar vormen om bewoners actief te betrekken bij de eigen woonomgeving en bij het beleid van onze organisatie en het beheer van onze woningen. Dit doen we met de Agendacommissie Participatie en de verschillende bewonerscommissies, maar ook door het stimuleren en faciliteren van initiatieven in de wijk. Bewoners met een goed idee kunnen dit bespreken met onze woonconsulenten bespreken. De woonconsulent bespreekt de aanvragen binnen een buurt ook in hun overleggen met de bewonerscommissie. Als we samen denken dat het een goed initiatief is, gaan we over tot uitvoering (of een pilot). Daarvoor maken we een samenwerkingsovereenkomst waarin we afspraken vastleggen; bijvoorbeeld hoe vaak we overleggen, welke mate van invloed de bewoners hebben, over welke onderwerpen ze mee mogen denken en wie welke rol heeft. We doen dit heel bewust niet 'voor' maar 'met' bewoners.

### Participatie bij beleid

Opnieuw was 2017 een belangrijk en intensief jaar voor de samenwerking met onze huurders, bewonerscommissies en de Agendacommissie. Aan het begin van het jaar bespreken we met de Agendacommissie de 'participatie-agenda'; de onderwerpen waar de huurders het komende jaar advies over moeten uitbrengen. Tijdens de jaarlijkse openbare vergadering licht de Agendacommissie de participatie-agenda toe en vraagt de huurders of er nog meer onderwerpen zijn die aandacht moeten krijgen. De activiteiten die op de participatie-agenda staan worden in thema's verdeeld en in werkgroepen opgepakt. We organiseren met de werkgroepen thema-avonden waarvoor we alle huurders uitnodigen. Zo kunnen huurders een keuze maken en inspraak leveren over onderwerpen die voor hen belangrijk zijn. We bereiden alle themabijeenkomsten samen met de Agendacommissie voor.



De huurders hebben in 2017 advies gegeven over de volgende onderwerpen:

- de jaarlijkse huurverhoging;
- ons bod op de woonvisie en de hieruit voortvloeiende prestatieafspraken;
- het profiel van de nieuw te werven huurderscommissaris;
- het scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB.

#### *Participatie bij groot onderhoud*

We zijn doorlopend bezig ons bezit aan te laten sluiten bij de behoeften van onze klanten; onze klanten van vandaag, maar ook die van morgen. Aanpak van ons bezit door herstructurering (sloop/nieuwbouw) en groot onderhoudsprojecten hoort daar bij.

We betrekken huurders actief bij alle fasen van het proces om zo al in een vroeg stadium draagvlak te creëren. Dit doen we samen met de (tijdelijke) bewonerscommissie van de buurt of het complex. We organiseren voorafgaand aan de werkzaamheden bewonersbijeenkomsten en bezoeken elke huurder individueel. Waar nodig bieden we huurders aan om tijdens de werkzaamheden tijdelijk te verhuizen naar een wisselwoning.

#### *Participatie bij herstructurering*

In het geval van herstructurering moeten huurders verhuizen. De huurder kiest voor een tijdelijke wisselwoning om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in de nieuwe wijk, of ze vertrekken definitief naar een andere woning.

Bij herstructureringsprojecten leveren we maatwerk om huurders te bemiddelen naar een andere woning. We brengen tijdens huisbezoeken samen met de huurders de wooneisen en wensen in kaart en gaan dan op zoek naar passende (tijdelijke) woonruimte. Wij zijn daarbij altijd reëel in wat huurders van ons mogen verwachten.

---

#### **Herstructurering Patrimonium vernieuwt**

*Zeven jaren waren er nodig om de 160 verouderde huurwoningen te slopen en een mooie nieuwe buurt te bouwen in Patrimonium. Een buurt die mede door de inwoners zelf is vorm gegeven. Onder het motto 'samen thuis in de buurt' hebben we samen aan een nieuwe wijk gebouwd. In juni 2017 ontvingen de laatste bewoners de sleutels van hun nieuwe woning. Op 8 september zijn de bewoners met een knallend opleverfeest bedankt voor hun tijd, energie en geduld.*

#### **Sociaal programma**

*Het opleveren van alle nieuwbouwwoningen maakt nog niet meteen een nieuwe buurt waar het goed wonen is. Bijna 60% van de nieuwe buurt bestaat uit oud bewoners. Nu de woningen klaar zijn en de bewoners allemaal weer in de wijk wonen, kijken we hoe we de sociale samenhang en daarmee de leefbaarheid kunnen versterken. Inmiddels zijn we samen met Solidez gestart om een sociaal programma voor te bereiden dat we samen met de bewoners opzetten en uitvoeren.*

---

#### **Eindejaarsbijeenkomst**

Aan het einde van het jaar hebben we voor de bewonerscommissieleden en vrijwilligers een informele bijeenkomst georganiseerd om ze te bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar. Tijdens de eindejaarsbijeenkomst komen de bewonerscommissieleden op een interactieve manier met elkaar in contact.



### **Samenwerking met partners**

Werken aan goede buurten en wijken kunnen we niet alleen. We werken hiervoor samen met de bewoners en de gemeente. Maar ook de samenwerking met zorgpartijen, maatschappelijke organisaties, onderwijsinstellingen, projectontwikkelaars en aannemers is onmisbaar om dit doel te bereiken. We werken steeds meer met ketenleveranciers en proberen in onze samenwerking vernieuwend te zijn. We maken gebruik van de specialistische kennis en kunde van samenwerkingspartners en leveranciers. We werken op allerlei manieren en in allerlei projecten samen met onze belanghouders en (netwerk)partners en hebben regelmatig overleg met elkaar, zoals:

- samenwerking met Startpunt (o.a. RIBW, Solidez, gemeente Wageningen)
- deelname in wijkteams (periodiek overleg met wijkagenten, Solidez, gemeente Wageningen)
- samenwerking met kernteam (op verzoek van het kernteam sluiten wij aan bij bespreken van cases als het onze huurders betreft)
- periodiek bestuurlijk overleg met de wethouder
- deelname aan projecten de Wijken van de Toekomst
- deelname Wageningse Klimaatpartners
- samenwerking in "Deelgoed" (samenwerkingsverband met een aantal corporaties in de Regio Food Valley om te komen tot efficiency en kwaliteitswinst voor onze huurders door een efficiëntere en effectievere bedrijfsvoering)

### **Wonen in zelfbeheer**

We hebben het over 'wonen in zelfbeheer' als huurders en/of kopers zich organiseren om gezamenlijk hun woonsituatie vorm te geven. Democratische controle en vrijwillige deelname door de bewoners staan daarin centraal. Eén van de varianten van zelfbeheer is de wooncoöperatie. Bewoners richten dan een 'coöperatieve vereniging' op en nemen gezamenlijk het eigendom of het beheer van het hele wooncomplex over. De Woningwet creëert ruimte voor huurdersinitiatieven om een plan voor een wooncoöperatie in te dienen bij hun woningcorporatie.

#### *Pilot Wooncoöperatie Centraal Wonen*

De doelstelling van Centraal Wonen (CW) is om mensen, ongeacht hun aard van afkomst, geloof of inkomen een huis te kunnen bieden en daarvoor hebben we gezamenlijk afspraken gemaakt over hun toewijzingsregels.

Door de nieuwe wet- en regelgeving moet ook CW passend en op basis van inkomensgrenzen toewijzen. Dit maakt het voor CW steeds lastiger om hun doelstelling te verwezenlijken.

Daarom heeft CW ons gevraagd om gezamenlijk te kijken wat de mogelijkheden zijn om het gehele complex te verkopen aan CW en onder te brengen in een wooncoöperatie. Op deze manier kan CW haar doelstellingen wel overeind houden.

Samen met CW participeren we nu in een pilot 'verkoop aan wooncoöperatie' en gaan we samen aan de slag met de ontwikkeling van een wooncoöperatie. De pilot is begin 2017 gestart en loopt door tot medio 2018.



Het doel van deze pilot sluit aan bij het stimuleren van eigen verantwoordelijkheid voor bewoners bij hun woonomgeving. Dit mogelijke initiatief schept verantwoordelijkheid en kansen om de participatie in en rond gebouwen op een andere manier vorm te geven en dit terug te geven aan de bewoners.

In de Woonvisie van de gemeente Wageningen staat omschreven dat kleinschalige woon(zorg)initiatieven worden toegejuicht. Concreet past dit initiatief dan ook in deze visie. Het eventueel verkopen aan de wooncoöperatie bekijken we ook goed vanuit onze vastgoedportefeuillestrategie.

A photograph showing two construction workers on a brick wall. One worker in the foreground is kneeling, wearing a blue hoodie, black pants, and a yellow hard hat, using a power tool. Another worker in the background is wearing a grey hoodie and a dark cap, also working on the wall. The wall is made of red bricks and has a window with a white frame. The ground is paved with concrete and has some debris. The text 'Vastgoed' is overlaid in the center of the image.

Vastgoed





## Vastgoed

Onder vastgoedsturing wordt het hebben van kennis van de markt verstaan en het vertalen van deze kennis naar een passende vastgoedportefeuille. Daarin wordt meegenomen in welke mate het bezit en wijzigingen daarin bijdraagt aan de financiële continuïteit van de woningcorporatie.

Wij combineren het sturen op de vastgoedportefeuille om tegemoet te komen aan de maatschappelijke vraag en het sturen op rendementen om de continuïteit van de organisatie te waarborgen.

Met al onze projecten steken we in op maatschappelijk verantwoord ondernemen. Duurzaamheid, integriteit, maatschappelijk rendement en co-creatie zijn daarbij belangrijke thema's.

### Vastgoedsturing en portefeuillemanagement

In 2017 hebben we onze portefeuillestrategie vastgelegd in een portefeuilleplan.

In het plan wordt antwoord gegeven op de vraag 'hoe moet onze portefeuille eruit zien over tien jaar om onze doelgroepen passend en voldoende te bedienen'. De maatschappelijke aandachtsgebieden vanuit ons nieuwe ondernemingsplan zijn hierin belangrijke speerpunten; Betaalbaarheid & Beschikbaarheid, Wonen & Zorg, Leefbaarheid en Duurzaamheid.

Tegelijk sturen wij met de portefeuillestrategie mede op een kwalitatief goede en financieel goed renderende woningportefeuille, onze vastgoedsturing. In onze portefeuillestrategie hebben we een verbinding gelegd tussen onze maatschappelijke opgave en het beleid voor vastgoedsturing. Onze keuzes voor de inzet van vastgoed maken we met afweging van zowel maatschappelijke als bedrijfseconomische belangen. In 2017 zijn we gestart om onze plannen met complexen aan te passen op het strategisch plan. In 2018 ronden we dit af.

Dit betekent niet dat het plan voor de komende tien jaar klaar is; het betreft een dynamisch plan waarin nieuwe inzichten zullen leiden tot nieuwe plannen.

### Onderhoud

De kwaliteit van ons vastgoed bepaalt in hoge mate het woongenot van onze huurders.

In 2017 hebben wij € 8,4 miljoen aan onderhoud besteed.

We maken hierbij onderscheid tussen planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud.

De realisatie van het onderhoud geeft het volgende beeld:

Realisatie onderhoud				
X € 1.000	realisatie 2017	begroting 2017	realisatie 2016	begroting 2016
Reparatieonderhoud	1.073	1.328	925	1.246
Mutatieonderhoud	1.153	1.412	1170	998
Planmatig onderhoud	6.156	6.604	4.427	4.998
<b>Totaal</b>	<b>8.382</b>	<b>9.344</b>	<b>6.522</b>	<b>7.242</b>

### Planmatig onderhoud

We voeren ons planmatig onderhoud uit op basis van een meerjarenonderhoudsplan. Het doel hiervan is om een overzicht te hebben van hoe en voor welk budget, we ons bezit in stand houden (onderhoud) en willen verbeteren (investeringen). De technische staat van ons bezit bepalen we op basis van levensduur van elementen en jaarlijkse fysieke plaatselijke kwaliteitscontroles.

Daarnaast is de portefeuillestrategie van de woningen de basis voor het investeren in het vastgoed. Voor complexen die op termijn niet meer voldoen aan woon- en bouwtechnische eisen hanteren we een andere onderhoudsnorm.



Sinds 2017 doen we, voor de buitenzijde van de woningen, een genormeerde conditiemeting (NEN 6727) voor het bepalen van de technische staat. Deze conditiemeting geeft ons een objectieve norm om de kwaliteit van ons bezit te meten. Het geeft de kwaliteit van ons bezit weer en brengt bepaalde risico's op een gestandaardiseerde wijze in beeld.

#### *Niet-planmatig onderhoud*

Het dagelijks onderhoud betreft de vooraf niet te plannen onderhoudsactiviteiten zoals reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd tussen twee verhuurperiodes in. Reparatieonderhoud is in direct overleg met de huurder het verhelpen van technische gebreken, naar aanleiding van een reparatieverzoek. Door een ketensamenwerking met onze kernaannemers worden onze huurders snel, professioneel en eenduidig geholpen. Onze huurders waarderen onze dienstverlening op dit punt met een 8!

#### **Waardering**

*Afgelopen jaar hebben we onze kernpartners die al jaren, werkzaamheden voor ons verrichten (zoals de reparatie, mutatie en wachtdienst) in het "zonnetje" gezet. Dit hebben we gedaan door een BBQ te organiseren. Tijdens deze 'waarderings BBQ' hebben we deze kernpartners verteld over, en bedankt voor, de bijdrage die ze aan onze organisatie leveren. Ook is nogmaals benadrukt dat, naast het vakwerk dat ze leveren, we de signalering achter de voordeur als extra toegevoegde waarde zien. Onze klantwaarderingcijfers (KWH) op het gebied van reparatie en mutatie liggen structureel hoog en de onderhoudskosten zijn conform de Aedes benchmark structureel laag. Dit willen we natuurlijk graag continueren, samen met onze kernpartners.*

#### **Woningverbetering en verduurzaming woningen**

Bij ons groot onderhoud gaat het om projectmatige onderhoudsactiviteiten die we op basis van de portefeuillestrategie uitvoeren om woningen te verbeteren en/of te verduurzamen.

#### **Groot onderhoudsprojecten 2017**



##### **Pomona-Asterstraat**

Het afgelopen jaar hebben we werkzaamheden in de 120 woningen van Blok A en B aan de Asterstraat opgeleverd en ronden we de binnen-werkzaamheden in Blok C (92 woningen) af. Gezien de positieve ervaringen met de bouwer bij de Asterstraat zijn we over gegaan tot opdrachtverstrekking aan dezelfde bouwer voor de gebouwen aan de Pomona. Parallel aan de uitvoering hebben we in een bouwteam met deze bouwer een plan van aanpak voor de buitenzijde uitgewerkt. Het doel is om deze werkzaamheden in 2018 in uitvoering te nemen. Hiermee hebben we een grote stap gemaakt om dit complex weer toekomstbestendig en eigentijdser te maken.



## Groot onderhoudsprojecten 2017



### Olympiaplein oud (Florahof)

In 2016 hebben we bij het schilderwerk aan dit complex gebreken aan de gevels geconstateerd (deels losstaande gevels). Na onderzoek bleek dat we deze gebreken direct moesten aanpakken. We hebben direct tijdelijke maatregelen getroffen en zijn gestart met de voorbereiding van de definitieve aanpak. De gevel is vervangen en met natuursteen bekleed, waardoor het pand ook een metamorfose heeft ondergaan. Daarnaast hebben we deze werkzaamheden direct aangegrepen om de energetische en esthetische waarde van de gevel te verbeteren



### Minidierenpark, Spijk 13

Spijk 13 is een voormalige dienstwoning en het eerste proefboerderijtje van de toenmalige landbouwhogeschool. Het bouwjaar is rond 1890. Op de locatie Spijk 13 realiseren we een minidierenpark. De boerderij zal gebruikt worden als opslag, knuffelhoek, informatiecentrum voor Stichting Mini-Dierenpark en als uitvalsbasis voor dagactiviteiten van 's Heeren Loo. Afgelopen jaar zijn we met de verbouwing van deze Stadsboerderij gestart; begin 2018 ronden we de werkzaamheden af.

### *Levensloopbestendigheid*

Bij het groot onderhoud kijken we ook naar de levensloopbestendigheid van de woning. Een goede levensloopbestendige woning maakt woningen geschikt voor bijna elke doelgroep. Door een optimale inrichting van de woning kunnen huurders langer thuis blijven wonen. Elementen die wij hierbij toepassen zijn bijvoorbeeld het vergroten van de badkamer, het aanbrengen van een extra toilet op de eerste verdieping en het opplussen van woningen.

### *Veilig Wonen*

#### *Constructieve veiligheid van uitkragende galerijplaten*

Het ministerie van Wonen en Rijksdienst heeft een onderzoeksplicht ingesteld om Complexen constructief te laten onderzoeken. De onderzoeken moesten voor 1 juli 2017 uitgevoerd zijn.

Begin 2017 hebben we de uitslagen van de eerste onderzoeken ontvangen. Er is vastgesteld dat voor zeven bouwblokken in de Nude de constructies, onder voorwaarden, voor één jaar zijn goedgekeurd voor normaal gebruik. De galerijsegmenten met uitkragingen<sup>3</sup> in de Nude komen niet door de keuring voor 30 jaar. Er is één galerijflat niet door de toets voor één jaar gekomen. Hier hebben we direct actie ondernomen in het kader van veiligheid en hebben we de galerijen onderstempeld<sup>4</sup>. Bij alle andere blokken zijn alle uitkragende delen afgezet. We hebben hierover direct met bewoners direct gecommuniceerd. In 2018 beslissen we over de uitvoering van de definitieve oplossing.

<sup>3</sup> Een **uitkraging** is een in metselwerk geleidelijk verlopende overstek.

<sup>4</sup> Een **stempel** is een bepaald soort hulpmaterieel of tijdelijke constructie om ondersteuning te bieden aan de eigenlijke constructie als die dit (nog) niet zelfstandig kan.



### *Asbest*

Vanaf 2017 werken we in het Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS). Dit is een webapplicatie die de hele asbestketen vanaf de inventarisatie tot en met de stort in beeld brengt. In het LAVS kunnen we regie voeren over het asbestverwijderingsproces en gecertificeerde bedrijven aanwijzen die de inventarisatie of sanering moeten uitvoeren.

### *Open verbrandingstoestellen*

Wij zetten in op het vervangen van alle open verbrandingstoestellen. Dit vanwege het (veiligheids)risico op koolmonoxidevergiftiging. De afgelopen jaren hebben we bijna alle open verbrandingstoestellen, die ons eigendom zijn, vervangen door gesloten toestellen. Er zijn ook open toestellen in de woningen die eigendom zijn van de huurders. Wij weten niet of deze toestellen veilig zijn en of ze onderhouden worden. Afgelopen jaren hebben we vaker aanbiedingen gedaan, maar vaak wilden de huurders niet meewerken aan een vervanging. Afgelopen jaar hebben we in deze woningen een veiligheidskeuring uit laten voeren en de betreffende huurders een goed aanbod gedaan om een veilig toestel te huren. We zijn gestart met dit traject en hebben op verzoek van de huurders in 2017 rond de 20 nieuwe CV-installaties aangebracht. Komende jaren gaan we door met dit traject.

### *Ongemaksvergoeding bij groot onderhoud*

Ter compensatie van de overlast bij groot onderhoud ontvangen onze huurders een ongemaksvergoeding. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de uitgevoerde werkzaamheden en de daarmee gepaard gaande overlast. Andere bijkomende projectkosten zijn: huurdering, inrichtingskosten rust- en inloopwoningen en het organiseren van bewonersavonden.

### **Huisvesting Zorg en Welzijn**

Maatschappelijke organisaties huren al jaren een aantal vastgoedobjecten van ons voor de huisvesting van hun cliënten die begeleiding nodig hebben. In de loop van de jaren zijn de wensen, en soms eisen, van deze organisaties ten aanzien van hun huisvesting veranderd. De vraag is of onze huidige woningen nog voldoen aan de huidige wensen en of ze in deze vorm passen binnen onze vastgoed wensportefeuille.

Om hierin inzicht te krijgen hebben we met de maatschappelijke organisaties die huisvesting van ons huren, interviews gehouden over de huidige woonvormen om op te halen of de huidige woonvormen nog voldoen aan de wensen en (wettelijke) eisen. Komend jaar werken we de opgehaalde resultaten uit in een integraal plan van aanpak.

### *Hospice*

Het Hospice heeft de laatste jaren meerdere keren aangegeven op zoek te zijn naar meer ruimte. In het pand aan de Melkweg 1 komen zij regelmatig ruimte tekort. De wens is om op de huidige locatie te blijven. Het Hospice is geaccepteerd in de buurt en het gebouw en de omgeving worden als prettig ervaren. Meerdere opties zijn overwogen. In 2017 kwam de vraag of wij de woning Irenestraat 50, naast het Hospice wilden kopen om deze te koppelen aan het Hospice. Na intern overleg en alle berekeningen te hebben gemaakt, zijn we tot aankoop overgegaan. Op 5 januari 2018 heeft de overdracht van de woning plaatsgevonden. We zijn nu intern, en in overleg met het Hospice, bezig met de voorbereiding van het plan om deze woning te betrekken bij het al bestaande pand aan de Melkweg.

### **Nieuwbouw en herstructurering**

Ook in 2017 hadden wij nieuwbouwprojecten onderhanden. Enkele daarvan zijn in uitvoering en met enkele projecten zitten wij nog in de voorbereidende fase. We hopen deze in 2018 in uitvoering te kunnen brengen. De opgaven die we ter hand nemen zijn complex. Wij hebben hierbij veel aandacht voor samenwerking met de betrokken partijen, belanghouders en andere belanghebbenden zowel tijdens de ontwikkeling en voorbereiding van projecten, alsook tijdens de uitvoering. Om dit goed vorm te geven is een goede samenwerking tussen de verschillende afdelingen van onze organisatie van wezenlijk belang.



De belangrijkste projecten in 2017 zijn:



#### **Torckdael**

In drie fasen bouwen we een geheel nieuwe wijk 'Torckdael' in het centrum van Wageningen. De eerste fase hebben we in september 2014 opgeleverd. In 2017 is de aannemer volop bezig geweest om fase 2 te realiseren en op te leveren. In fase 2 komen:

- Koop: 23 appartementen en 14 herenhuizen.
- Huur: 48 appartementen en 12 eengezinswoningen.
- Parkeergarage: 96 parkeerplaatsen.

De 14 herenhuizen worden in 2018 opgeleverd.

Verder hebben we in 2017 de ontwikkeling van fase 3 verder opgepakt. In fase 3 ontwikkelen we ca. 16 kleine zelfstandige wooneenheden voor mensen met een beperking. Dit doen we in nauw overleg met 's Heeren Loo. In fase 3, aan het Spijk 13, komt ook het mini-Dierenpark.



#### **Herstructurering Patrimonium**

In 2017 is Patrimonium volledig opgeleverd. De oude wijk bestond uit 160 grondgebonden woningen. Deze woningen zijn allen gesloopt en hiervoor zijn 117 grondgebonden huurwoningen en 32 grondgebonden koopwoningen terug gebouwd. Daarnaast hebben we de uitvoering van de werkzaamheden in het openbaar gebied namens de gemeente Wageningen voorbereid, aanbesteed, in uitvoering genomen en gerealiseerd.



#### **Ireneschool – Buurtseplein:**

In 2017 hebben we samen met het schoolbestuur het ontwerp van een nieuwe basisschool gerealiseerd op de locatie van de Westerhofschool. In 2017 is de Westerhofschool gesloopt.

Begin 2018 start de aannemer met de bouw van de nieuwe school. Op de locatie waar nu de Ireneschool is gehuisvest, realiseren we straks 12 grondgebonden woningen en 24 appartementen. Naar verwachting zal de nieuwe Ireneschool in oktober 2018 haar deuren kunnen openen.





Naast deze projecten zijn we in 2017 ook bezig geweest met:

- Stads kantoor: de gemeente is voornemens de herontwikkeling van het Stads kantoor middels een tender op de markt te zetten. Wij hebben aangegeven mee te willen “bieden”, mocht de gemeente het project op de markt brengen.
- Deelplan 2 Nieuw Kortenoord; met Bouwfonds Property Development (BPD) hebben we een overeenkomst gesloten om 55 sociale huurwoningen te realiseren. De 55 woningen worden in een aantal fasen gebouwd en opgeleverd. De eerste woningen worden begin 2018 opgeleverd.
- Minidierenpark: samen met de Stichting minidierenpark, 's Heeren Loo en Opella realiseren wij een minidierenpark met beweegtuinten realiseren op de locatie van Spijk 13. De uitvoering van dit project ligt in 2017 en de daadwerkelijke exploitatie vindt plaats in 2018.

## Duurzaamheid

Wij staan voor maatschappelijk verantwoord ondernemen. Het gaat daarbij ook om duurzaam vastgoed en duurzame wijken. Door te investeren in energiebesparende maatregelen zorgen we niet alleen voor het milieu, maar zorgen we er ook voor dat de woonlasten voor onze bewoners betaalbaar blijven. Binnen de duurzame projecten hebben we geen huurverhogingen gevraagd en bij de individuele aanvragen voor energetische maatregelen doen we een goed aanbod. Onze duurzaamheidsambitie is vastgelegd in ons nieuwe ondernemingsplan. Onze opgave op het gebied van duurzaamheid verwoorden wij als volgt: *“Wij zetten in op verduurzaming van onze woningen, onder de voorwaarde dat de woonlasten van onze bewoners stabiliseren of verminderen.”*

We investeren veel in duurzame maatregelen zoals isolatie en zonnepanelen. Daarnaast werken we met verschillende maatschappelijk organisaties, onderzoeken we nieuwe duurzame ontwikkelingen en bekijken we hoe we de energietransitie kunnen vormgeven. Onze huurders zijn daarbij onmisbaar. Veel mensen weten niet goed hoe ze kunnen bijdragen aan het duurzaam maken van hun woning of in energielasten kunnen besparen. Via onze website, social media en tijdens persoonlijk contact met huurders informeren wij onze huurders over hoe ze dat kunnen doen.

### *Milieubeleidsplan*

Onze duurzaamheidsopgaven en – doelstellingen gerelateerd aan onze vastgoedportefeuille vertalen we in 2018 in een nieuw strategisch beleidsplan ‘Duurzaamheid 2018-2020’. In dit plan kijken we niet alleen naar onze eigen doelstellingen. We kijken ook naar de routekaart van Aedes, en het regeerakkoord, om in 2050 CO<sup>2</sup> neutraal te zijn. En uiteraard willen we, daar waar we kunnen, bijdragen aan de routekaart ‘klimaatneutraal in 2030’ van de gemeente Wageningen.

### *Energietransitie*

We participeren in onderzoeken naar toepassing van innovatieve energiesystemen om te kijken hoe we de energietransitie kunnen realiseren. Inmiddels zijn een tweetal wijkinitiatieven opgestart, in de Benedenbuurt en in de wijk de Nude. Beide wijken zijn aangemerkt als ‘wijk van de Toekomst’. De gemeente heeft in dit traject de regie maar zowel de Woningstichting als de individuele huurders dragen hieraan bij. Belangrijke doelstellingen hierin zijn bewaken van betaalbaarheid en garantie van warmteleveringen. Dit traject richt zich in eerste instantie op het verenigen van wijkbewoners en het onderzoeken van de technische vraagstukken die deze transitie met zich meebrengt.

Het afgelopen jaar hebben we geparticipeerd in een traject die Wageningen, via geothermie<sup>5</sup>, van stadsverwarming kan gaan voorzien. Inmiddels is er een intentieovereenkomst met verschillende partners gesloten om dit verder te onderzoeken.

---

<sup>5</sup> **Geothermie** maakt gebruik van warmte in de aarde (aardwarmte)



### Duurzaam vastgoed

Eén van de doelstellingen uit ons ondernemingsplan is het realiseren van een gemiddeld energielabel B voor ons vastgoed. Conform de nieuwe energie-index is het gemiddelde huidige label C, dus we hebben nog een stap te maken. Onze inzet in het onderhoud en de nieuwbouw heeft flink bijgedragen aan de gestage ontwikkeling naar een duurzame vastgoed voorraad. We hebben in 2017 verschillende duurzaamheidsinvesteringen gedaan. In veel gevallen stond daar geen of slechts een beperkte huurverhoging tegenover.

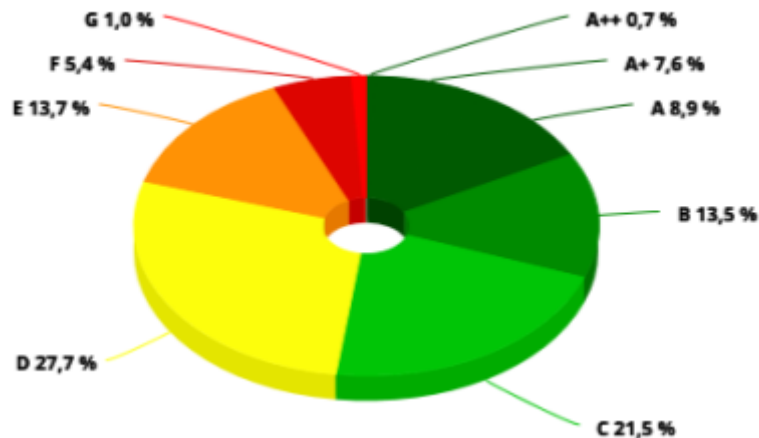
### Postcoderoosproject

Wij zijn met Coöperatie ValleiEnergie in gesprek over een postcoderoosproject bij het kantoor van de Woningstichting en Ons Huis. In dit postcoderoosproject kunnen huurders een aantal zonnepanelen kopen, die op één of meerdere grote daken van de Woningstichting gelegd worden. Als deze deelnemers verenigd zijn in een coöperatie dan mag de opbrengst van deze panelen gesaldeerd worden met het verbruik van de deelnemers. Het is een financieel aantrekkelijke manier voor huurders om de woonlasten te verlagen. Tevens draagt het bij aan de verduurzaming van onze woningvoorraad en aan ons groene imago. Dit project schept met name voor huurders zonder geschikte daken (bijv. in flatgebouwen) de mogelijkheid om toch zelf zonne-energie op te wekken.

### Energielabels

	2017	2016	2015	2014
Woningen met A t/m B label (%)	30,7	27,9	24,2	19,4

52,2% van onze woningen heeft een groen label A t/m C.



Bron: grafiek uit EPAview

We hebben in 2017 onder andere:

- bij 12 woningen in totaal 104 zonnepanelen geplaatst;
- bij 41 woningen dakisolatie verbeterd;
- bij 214 woningen spouwisolatie aangebracht;
- bij 9 woningen vloerisolatie aangebracht;
- bij 238 woningen glasisolatie aangebracht.



### *Duurzame samenwerking*

We streven naar een kwaliteit van dienstverlening die duurzaam is. Onze activiteiten moeten een bijdrage leveren aan de samenwerking als geheel. Dat is niet alleen het nakomen van onze wettelijke opgaven, maar ook hoe wij onze belanghouders betrekken bij het maken van onze plannen en strategie. Een goede en duurzame samenwerking met huurders, gemeente en andere netwerkpartners is o.a. belangrijk om:

- te zorgen voor de leefbaarheid in onze buurten;
- te komen tot een gezamenlijk visie op onze gedeelde werkvelden, zoals wonen en zorg;
- te zorgen dat we onze doelstellingen halen.

### **Duurzame bedrijfsvoering**

We maken bij onze activiteiten een afweging tussen de verschillende maatschappelijke en economische effecten hiervan. Daarbij zetten we ons ook in voor de gezondheid en het welzijn van onze medewerkers en passen wij energiezuinige en duurzame materialen toe voor onze bedrijfsmiddelen. We stellen een strategisch meerjaren personeelsbeleid op dat gericht is op duurzame inzetbaarheid, duurzaamheid van interne processen en samenwerking met netwerkpartners. Goed werkgeverschap is hiermee onderdeel van onze duurzame bedrijfsvoering.

Goed werkgeverschap betekent voor ons ook de ondersteuning van maatschappelijk relevante activiteiten, het bevorderen van arbeidsparticipatie van mensen met een beperking en het beschikbaar stellen van een arbeidsplaats ten behoeve van een traineeship. Het doel van een traineeship is om jonge talenten de kans te geven om zich te ontwikkelen. Wij leveren hier een bijdrage aan door een tijdelijke arbeidsplaats beschikbaar te stellen zodat de medewerker alle facetten van het vak kan leren en daarnaast een opleiding op HBO niveau te volgen.

---

### ***Maatschappelijke betrokkenheid***

*Arbeidsparticipatie kan leiden tot sociale erkenning, persoonlijke groei, contacten met collega's, zelfrespect en zelfvertrouwen, voldoening, ontwikkeling en ontplooiing en meer kwaliteit van het bestaan. Wij dragen daar als maatschappelijk ondernemer graag aan bij. Mede daarom werken er, sinds 2006, een aantal cliënten van 's Heeren Loo (mensen met een verstandelijke beperking) in het kader van dagbesteding bij ons op kantoor. Zij zorgen voor ondersteuning bij catering- en facilitaire werkzaamheden. De cliënten van 's Heeren Lookrijgen begeleiding van een interne en externe jobcoach.*

---



A young girl with long blonde hair is smiling and balancing on a large red exercise ball. She is wearing a red witch costume consisting of a red knit hat with two black pointed ears, a red lace-up cardigan over a red dress, and black tights with black shoes. Her arms are outstretched to the sides. The background is a park with green grass, trees with yellow and orange autumn leaves, and a few people sitting on a bench in the distance. The text 'Organisatie en bedrijfsvoering' is overlaid in white on the girl's torso.

# Organisatie en bedrijfsvoering



## Organisatie en bedrijfsvoering

Wij spelen in Wageningen een grote rol in de huisvesting van Wageningers met een bescheiden portemonnee of die om een andere reden zelf niet goed kunnen voorzien in hun huisvesting. Dit doen we met zorg en kwaliteit. Dit willen we ook in de toekomst blijven doen. Wat wij 'buiten' willen bereiken moeten we 'binnen' samen al voor elkaar hebben. Willen we optimale prestaties van de Woningstichting realiseren, dan gaat dat altijd samen met optimale inzetbaarheid van haar medewerkers. Wij streven "Goed Werkgeverschap" na met tevreden, bevlogen en betrokken medewerkers die trots zijn op onze organisatie. Onze professionele systemen ondersteunen hen daarbij en verhogen de tevredenheid van onze huurders en andere klanten.

### Nieuw ondernemingsplan

In 2016 hebben we onze koers "Samen thuis in de buurt" bepaald. In 2017 hebben we de koers uitgewerkt en vastgelegd in ons nieuwe ondernemingsplan 2017-2020. We hebben samen met onze huurders, de gemeente, andere netwerkpartners en onze medewerkers gekeken naar de ontwikkelingen binnen en buiten de Woningstichting en bepaald wat onze opgaven zijn. Deze opgaven hebben we vastgelegd in ons nieuwe ondernemingsplan. In het hoofdstuk 'Terugzien en vooruitkijken' zijn we hier uitgebreid op ingegaan. Met onze nieuwe koers en ondernemingsplan blijven we werken aan onze maatschappelijke opgaven in Wageningen. We doen dit volgens onze kernwaarden samen, bewust en vindingrijk!

Onze ambities en opgaven vragen veel van onze organisatie. De financiële continuïteit, de personele en de organisatorische kwaliteit zijn de noodzakelijke randvoorwaarden om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren. Om ervoor te zorgen dat we aan deze randvoorwaarden blijven voldoen, hebben we ook hiervoor doelstellingen geformuleerd. In dit hoofdstuk behandelen we de personele en organisatorische kwaliteit. De financiële continuïteit behandelen we in het hoofdstuk 'Financiën'.

### Personele en organisatorische kwaliteit

In 2017 zijn we van 'richten naar inrichten' gegaan en hebben we onze organisatiestructuur tegen het licht gehouden. Daarbij hebben we ook de resultaten van het medewerkersonderzoek en de visitatie 2015 meegenomen. Betekent de aangepaste koers iets voor de inrichting van onze organisatie en de manier waarop we met elkaar, onze huurders en netwerkpartners, omgaan? Wat zijn de gewenste competenties van onze medewerkers en waar liggen de verantwoordelijkheden?

In 2016 hebben we al met elkaar bepaald dat we willen groeien naar een organisatie waarin bevoegdheden en verantwoordelijkheden lager in de organisatie komen te liggen en er meer projectmatig gewerkt moet worden. Daarmee komen we ook tegemoet aan de wens van onze medewerkers om onze huurders nog beter en slagvaardiger te bedienen en om meer vanuit een integrale benadering te werken. We hebben in 2017 de contouren van de organisatiestructuur in beeld gebracht. In 2018 gaan we aan de slag met de concrete inrichting van de organisatie. We nemen hierin ook de organisatiecultuur mee.

#### *Medewerkers*

De (organisatie)ontwikkelingen waar we nu mee bezig zijn, betekent ook wat voor onze medewerkers. De huidige ontwikkelingen vragen om klantgerichte, zelfstandiger werkende medewerkers; specialisten met kennis, bereidheid tot samenwerken, deelnemen in netwerken en bereidheid tot verandering. Hiervoor willen we verantwoordelijkheden ook lager in de organisatie leggen en krijgen de leidinggevenden steeds meer een coachende en faciliterende rol.

#### *Opleiding*

In 2017 hebben veel medewerkers gebruik gemaakt van de opleidingsmogelijkheden, met name vanuit het loopbaanontwikkelingsbudget. Er zijn zowel individuele trainingen en opleidingen als in company trainingen gevolgd. Zo hebben de klantafdelingen dit jaar een agressietraining gedaan.



### De organisatie in cijfers

Onderwerp	2017 Werkelijk	2016 werkelijk
Aantal personeelsleden	54	51
Waarvan mannen	21	21
Waarvan vrouwen	33	30
In fte	47,44	46,6
Medewerkers met > 5 dienstjaren	72,2%	78,4%
Ziekteverzuim (norm) excl. zwangerschap	7,21%	3,96%
Ziekmeldingsfrequentie (meld. / fte)	1,09	1,23
Bruto loonsom (€ / fte)	58.369	57.902
Aantal vhe per fte	113	113
Opleidingskosten per fte (functiegebonden) (€ / fte)	1.304	1.922
Personeelskosten per fte (€ / fte)	95.261	92.452

Het aantal personeelsleden is gestegen ten opzichte van 2016. Dit wordt o.a. veroorzaakt door:

- invulling reeds langere tijd openstaande arbeidsplaats;
- tijdelijke arbeidsplaats beschikbaar gesteld ten behoeve van traineeship;
- vervangen ingeleend personeel door personeel in dienst.

Eind 2017 zijn we gestart met de (interne) werving van een Bestuurssecretaris.

In 2017 hebben we in goed overleg van drie managers afscheid genomen. Twee van de managers worden tijdelijk vervangen door een interim manager. In het traject van de nieuwe organisatiestructuur kijken we ook naar de omvang van ons managementteam (MT).

We verwachten dat we het MT verkleinen, passend bij de omvang van onze organisatie en het verleggen van bevoegdheden en verantwoordelijkheden. In 2018 starten we met de werving van een nieuw MT-lid ter vervanging van de interim manager.

De bruto loonsom per fte is ten opzichte van 2016 gestegen. De belangrijkste oorzaak zijn de transitievergoedingen voor de drie vertrokken managers. Zonder deze vergoedingen zouden we een daling hebben gerealiseerd. Dit wordt deels veroorzaakt doordat in 2016 het inkomen van de vorige Bestuurder nog meetelde in de brutoloon. In 2017 hadden we die kosten niet meer, omdat de kosten voor de interim Bestuurder vallen onder ingeleend personeel omdat hij geen dienstverband bij de Woningstichting had. De daling van de bruto loonsom per fte wordt ook veroorzaakt doordat de formatie in 2017 (tijdelijk) is uitgebreid. Het brutoloon van de drie nieuwe personeelsleden is lager dan het gemiddeld brutoloon, waardoor het gemiddeld brutoloon per FTE daalt.

### Ziekteverzuim

Ziekteverzuim (excl. zwangerschapsverlof)		
Verzuimsoort	2017	2016
Kort < 8 dagen (%)	0,70	0,78
Middellang 8 t/m 42 dagen (%)	0,69	0,36
Lang > 42 dagen (%)	5,82	2,82

Het ziekteverzuim is in 2017 wederom gestegen. Met name het langdurig ziekteverzuim is sterk gestegen. Dit wordt veroorzaakt door een hogere belasting van onze medewerkers in het kader van onze organisatieontwikkeling. Ook al hebben we in 2017 tijdelijk personeel ingezet om de projecten te ondersteunen en de werkbelasting te verlagen, heeft dit helaas niet geresulteerd in een daling van het verzuim. Ook is er een stijging van niet werk gerelateerd ziekteverzuim. Wel zien we dat de ziekmeldingsfrequentie licht is gedaald.



### *Digitalisering*

We zien dat bewoners steeds meer zelf aan het stuur willen en/of moeten komen (zelfsturing en zelfredzaamheid). Maar daarin moeten ze wel gefaciliteerd worden. Ook voor onze medewerkers is het belangrijk dat zij hun werk zo efficiënt mogelijk kunnen uitvoeren. Daarom is de ICT in onze organisatie steeds belangrijker geworden en hebben we fors geïnvesteerd in de verdere digitalisering van onze werkprocessen en verbetering van onze systemen.

In ons mutatieproces zijn we bijvoorbeeld overgegaan naar een inspectiemodule. Deze inspectiemodule ondersteunt de mutatieopzichter digitaal bij het afhandelen van het opzeggen en betrekken van een woning. Hierbij doen we een voor- en/of eindinspectie en een sleuteluitgifte. Zodra een voorkeuring, eindkeuring of sleuteluitgifte is afgerond, worden de gegevens automatisch in onze systemen bijgewerkt.

Met de digitalisering van onze (klant)processen, met ketenintegratie en met het gebruik maken van een klantvolgsysteem, sociale media en een nieuwe interactieve website beogen we de klanttevredenheid nog verder te verhogen en onze bedrijfsprocessen te optimaliseren (efficiënt en effectief).

We zijn volop bezig met het doorvoeren van deze kwaliteitsslag. We willen klanten stimuleren om zoveel als mogelijk digitaal met ons te communiceren. De kwaliteit van onze dienstverlening en de klanttevredenheid hebben een hoge prioriteit in onze bedrijfsvoering.



# Financiën



## Financiën

Wij zetten ons in om zo optimaal mogelijk maatschappelijk rendement te creëren voor onze bewoners. We hebben een gezonde financiële basis nodig om nu en in de toekomst onze maatschappelijke rol en bijdrage goed in te vullen. Dit doen wij door goed rentmeesterschap, waaronder een verantwoord huurbeleid en scherpe bewaking van kosten voor beheer en onderhoud. Wij vertellen duidelijk en begrijpelijk over onze financiële positie en de maatschappelijke bijdrage die we leveren. We sturen op financieel rendement om ook op lange termijn de financiële continuïteit te waarborgen. Binnen de grenzen van de externe toezichthouders Aw en WSW benutten wij de maximale mogelijkheden om te investeren in onze doelgroep en ons bezit.

### Financiële resultaten

Ons financiële beleid is erop gericht om voldoende middelen te genereren om onze maatschappelijke doelen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen. We sturen hierbij op positieve operationele kasstromen en kengetallen als interest dekkingsratio, loan to value, solvabiliteit en rendement. De Woningstichting opereert hierbij binnen de volgende financiële kaders, onderverdeeld in intern en extern.

#### Interne financiële kaders:

De interne financiële kaders bestaan onder andere uit:

- ondernemingsplan 2017-2020
- reglement financieel beleid en beheer
- treasurystatuut
- investeringsstatuut

#### Externe financiële kaders:

De externe financiële kaders bestaan uit:

- normenkader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- nieuwe Woningwet
- Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645)

In de volgende tabel zijn de financiële kengetallen (ratio's) opgenomen en afgezet tegen de normen van het WSW/Aw. Het WSW maakt voor haar ratio's gebruik van de bedrijfswaarde. Omdat wij waarderen op marktwaarde zijn ook enkele ratio's op basis van marktwaarde toegevoegd. De normen zijn afgeleid van het beoordelingskader Aw voor scheiding DAEB/niet-DAEB.

Financiële kengetallen									
	norm extern	Werkelijk				Begroting 2018-2022			
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Interest coverage ratio	> 1,4	2,7%	2,2%	<b>2,2%</b>	2,2%	2,6%	2,4%	2,4%	2,3%
DSCR	> 1	2,0%	1,7%	<b>1,6%</b>	1,6%	1,7%	1,7%	1,6%	1,6%
Loan to value (bedrijfswaarde)	< 75%	61%	68%	<b>65%</b>	72%	73%	72%	73%	73%
Loan to value (marktwaarde)	nvt	24%	24%	<b>25%</b>	27%	27%	27%	28%	28%
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	> 20%	39%	34%	<b>35%</b>	24%	24%	26%	25%	25%
Solvabiliteit (marktwaarde)	> 30%	76%	75%	<b>74%</b>	72%	72%	72%	71%	71%
Dekkingsratio (Lening / WOZ)	< 50%	16%	17%	<b>19%</b>	19%	19%	19%	20%	20%
		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

- ICR: Interest Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek WSW
- DSCR: Debt Service Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek WSW
- Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage bedrijfswaarde/marktwaarde vastgoed in exploitatie
- solvabiliteit: eigen vermogen in percentage totale activa op basis van waardering vastgoed in exploitatie
- dekkingsratio: schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door WOZ waarde van bij WSW ingezet onderpand

We voldoen aan het financiële normenkader van het WSW en Aw. Om dit naar de toekomst te houden is het normenkader van het WSW en de Aw kader stellend voor de meerjarenbegroting. Wij sturen actief op de ratio's om optimaal financieerbaar te zijn.



### *Oordeel toezichthouder Aw*

De Aw beoordeelt corporaties integraal op grond van artikel 61, 2e en 3e lid. Hierbij maken zij gebruik van de verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), het jaarverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en stukken van de accountant. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. De Aw heeft in 2017 een Governance inspectie uitgevoerd. Zie tevens H8 Governance & Risicomanagement. In 2017 is geen integrale oordeelsbrief ontvangen. De Aw geeft aan dat dit in de eerste helft van 2018 zal plaatsvinden. Wel is door de Aw beoordeeld in hoeverre wij de wet- en regelgeving inzake passendheids- en inkomenstoetsing juist en volledig hebben nageleefd. De Aw heeft geconstateerd dat wij voldoen aan die geldende wet- en regelgeving, met uitzondering van een bepaling inzake intermediaire verhuur. De Aw heeft geconstateerd dat in een contract met een intermediaire verhuurder, afgesloten in 2016, niet geborgd is dat de accountant de juistheid en volledigheid van de verantwoording kan vaststellen. Wij hebben maatregelen getroffen dat dit in alle nieuwe contracten is geborgd. Voor 2017 is één huurcontract met een intermediaire verhuurder afgesloten en hierin zijn de relevante bepalingen opgenomen.

### *Oordeel borgingsinstituut WSW*

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. Dit bestaat uit een score voor financial risks en business risks. Het WSW (hanteert vijf ratio's als sturende normstelling die worden beoordeeld op basis van realisatie (3 jaar dVi) en prognose (5 jaar dPi). Daarmee worden de financiële risico's op zowel korte als lange termijn beoordeeld. De score voor de business risks worden aan de hand van 24 vragen bepaald. Volgens het WSW zijn wij een corporatie met een gemiddeld tot laag risicoprofiel. Het WSW heeft verklaard dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt en derhalve borgbaar zijn. Dit blijkt ook uit de ratio's zoals opgenomen in de tabel 'financiële kengetallen'. Het WSW verstrekt volledige borging voor de financieringsbehoefte 2017-2019. Als gevolg van een toename in de vastgoedinvesteringen in de begroting 2018 is het verleende borgingsplafond niet voldoende voor het aantrekken van de benodigde financiering voor al onze geplande investeringen. Wij gaan in overleg met het WSW hierover om extra financieringsruimte te verkrijgen. Wij verwachten op basis van de nieuw ingediende dPi een goed uitgangspunt te hebben.

### *Vermogenspositie*

Al enkele jaren waarden wij ons vastgoed in de jaarrekening op marktwaarde in verhuurde staat. Ook onze interne sturing is hierop afgestemd. Voor investeringen geldt een minimaal rendement als randvoorwaarde. We streven naar een optimale inzet van onze middelen, waaronder ons vastgoed, om onze (maatschappelijke) doelstellingen te behalen. Sturen en waarden op marktwaarde ondersteunt ons hierbij. In 2016 is de waardering aangepast naar het handboek conform de herziene RJ 645.

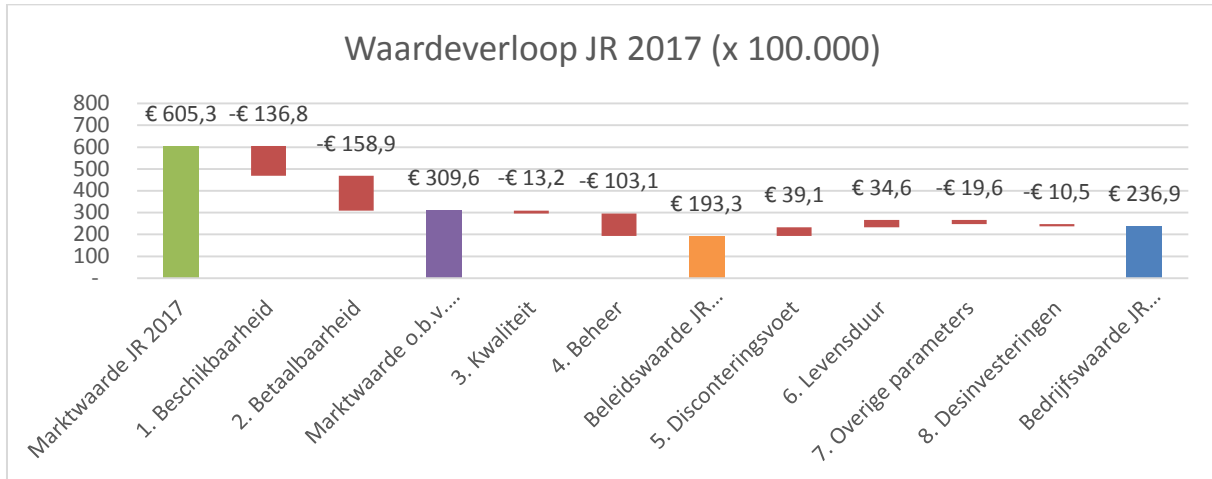
De marktwaarde in verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2017 € 604 miljoen (ultimo 2016: € 576 miljoen). De stijging wordt enerzijds veroorzaakt door het toevoegen van nieuwbouwprojecten aan de vastgoedportefeuille, zoals Patrimonium en Torckdael fase 2. Anderzijds stijgt de marktwaarde door het aantrekken van de woningmarkt. In de jaarrekening is een uitgebreide analyse opgenomen van de marktwaardemutatie.

De bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2017 € 237 miljoen (ultimo 2016: € 205 miljoen). De stijging ten opzichte van 2016 wordt met name veroorzaakt door toevoeging van de complexen Patrimonium en Torckdael fase 2.



In de corporatiesector worden meerdere waardenbegrippen voor het vastgoed gehanteerd. Naast marktwaarde en bedrijfswaarde wordt in 2018 ook een nieuw waardenbegrip geïntroduceerd. Beleidswaarde c.q. volkshuisvestelijke waarde. Dit zal de bedrijfswaarde vervangen. In het volgende figuur wordt de verhouding/verschillen tussen de verschillende waardenbegrippen zichtbaar gemaakt.

### Waterval van marktwaarde, naar beleids en bedrijfswaarde



Marktwaarde laat de waarde zien die een commerciële vastgoedbelegger kan realiseren met ons vastgoed op basis van zijn commerciële beleid. De marktwaarde zullen we niet volledig realiseren, omdat onze maatschappelijke doelstellingen andere beleidskeuzes vragen dan bij een commerciële vastgoedonderneming. De beleidswaarde is een marktwaardeberekening gecorrigeerd voor onze eigen beleidskeuzes, zoals huurbeleid en onderhoudsuitgaven. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde kan worden aangemerkt als onze maatschappelijke bijdrage. Om vervolgens tot de bedrijfswaarde te komen wordt een aantal voorgeschreven parameters verwerkt in de berekening, waaronder een vaste disconteringsvoet.

Het belangrijkste verschil in beleidskeuze tussen een commerciële vastgoedbelegger en de Woningstichting is de gevraagde huur van woningen. Zowel het huidige huurniveau als het gewenste huurniveau (streefhuur) ligt lager dan de markthuur die voor de huurwoningen gevraagd kan worden (lager direct rendement). Ons huidige huurniveau bedraagt 75% van de markthuur van de woningen; voor de totale vastgoedportefeuille bedraagt dit 76%. Het gewenste huurniveau op basis van beleid (streefhuur) bedraagt 83% van de markthuur; voor de hele vastgoedportefeuille bedraagt dit 84%.

Het grootste deel van ons vastgoed is niet beschikbaar voor verkoop, maar het beleid is om dit vastgoed door te exploiteren tot einde van de levensduur. Slechts een beperkt deel van het vastgoed is aangemerkt voor verkoop. Door deze beleidskeuze zorgen wij voor voldoende beschikbare woningen in de sociale verhuur, maar laten wij wel indirect rendement liggen. Ook ligt het onderhoudsniveau hoger doordat wij het vastgoed tot het eind van de levensduur exploiteren, alsmede investeren in duurzaamheid. Onze exploitatielasten liggen ook op een hoger niveau dan bij een commerciële belegger. Dit komt door onze maatschappelijke taak en komt tot uitdrukking in onder andere leefbaarheidsuitgaven, kosten op gebied van wonen & zorg en specifieke dienstverlening. In de beleidswaarde/bedrijfswaarde worden wel de werkelijk verwachte kosten meegenomen.

De marktwaarde ligt vast in stenen. Het is geen waarde die we als middelen kunnen inzetten, omdat we het vastgoed in principe niet verkopen.





De waardering op marktwaarde heeft consequenties voor de omvang van het eigen vermogen van de Woningstichting. Het eigen vermogen op basis van waardering tegen marktwaarde (inclusief de herwaarderingsreserve) bedraagt € 455 miljoen (2016: € 447 miljoen). Dit eigen vermogen bestaat uit een deel gerealiseerd, ongerealiseerd en nooit te realiseren vermogen. Het ongerealiseerde en nooit te realiseren vermogen samen is opgenomen in de herwaarderingsreserve. In de herwaarderingsreserve is nog gecorrigeerd voor de fiscale latenties, daarom kunnen deze cijfers niet één op één worden aangesloten met de jaarrekening.

#### Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2017 bedraagt € 9 miljoen positief (2016: € 10 miljoen positief). Het jaarresultaat, evenals vorig jaar, wordt beïnvloed door de waardering van het vastgoed en de waardering van fiscaal/commerciële verschillen. Dit is boekhoudkundig resultaat en is moeilijk te beïnvloeden. We hebben het jaarresultaat 2017 ten gunste gebracht van de overige reserves.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

	Jaarresultaat					
	Begroting 2017	Jaarrekening 2017	Jaarrekening 2016	Vershil 2017 tov begroting	Vershil 2017 tov 2016	
x € 1.000						
Bedrijfsopbrengsten	36,6	35,0	34,0	-1,6	1,0	
Bedrijfslasten	-25,5	-24,0	-21,5	1,5	-2,5	
<b>Exploitatieresultaat</b>	11,1	11,0	12,5	-0,1	-1,5	
Treasury resultaat	-4,9	-5,0	-4,8	-0,1	-0,2	
Portfolio resultaat	8,6	1,5	5,5	-7,1	-4,0	
<b>Resultaat voor belastingen</b>	14,8	7,5	13,2	-7,2	-5,7	
Belastingen	-	1,2	-2,8	1,2	4,0	
<b>Resultaat na belastingen</b>	14,8	8,7	10,4	-6,0	-1,7	

#### Exploitatieresultaat (resultaat uit gewone bedrijfsvoering)

Het exploitatieresultaat is in 2017 ten opzichte van 2016 licht gedaald. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere onderhoudslasten.

Wij werken hard aan een kostenbewuste bedrijfsvoering. Als gevolg van organisatieontwikkelingen en investeringen in digitalisering is het in 2017 nog niet gelukt de beheerkosten verder te verlagen. Gelet op onze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, veranderende wet- en regelgeving en de benodigde investeringen zal ook de komende jaren onze focus op kostenbewustzijn liggen. We doen dit door onze processen verder te digitaliseren, verstandig te investeren in nieuwbouw en bestaand bezit en samen te werken met onze netwerkpartners.

#### Portfolioresultaat (resultaat op basis van vastgoed verkoop, investeringen en waardering)

Het portfolioresultaat van € 1,5 miljoen bestaat uit verkoopresultaat nieuwbouw en bestaand bezit, uit de waardering van investeringsprojecten nieuwbouw en bestaand bezit en uit ongerealiseerde waardeveranderingen van de bestaande vastgoedportefeuille.

In 2017 zijn verkoopwoningen in de projecten Patrimonium en Torckdael ontwikkeld. Nagenoeg alle woningen zijn verkocht. Daarnaast zijn er nog woningen uit ons bestaand bezit verkocht. Samen bedraagt het verkoopresultaat € 1,6 miljoen.



De externe marktomstandigheden zijn verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Door onder meer de extra uitgaven voor de galerijvloeren in de Nude is onze marktwaarde desondanks toch gedaald. De impact op de marktwaarde bedraagt € 0,9 miljoen negatief. De marktwaardes van de projecten in ontwikkeling stijgen en anderzijds zijn stichtingskosten meegevallen. Dit leidt tot het terugnemen van reeds afgeboekte onrendabele toppen van in totaal € 2 miljoen. Voor de projecten Ireneschool en Kortenoord zijn nieuwe onrendabele toppen verantwoord van totaal € 1,1 miljoen. Beide projecten zijn op dit moment in uitvoering.

### Maatschappelijke bijdrage

Ons maatschappelijk rendement is de bijdrage die wij leveren aan de maatschappij. De maatschappelijke prestaties vloeien voort uit onze wettelijke taak als corporatie en de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen en onze huurders. Als we onze maatschappelijke prestaties uitdrukken in geld, krijgen we een beeld van welke financiële bijdrage wij leveren in het kader van onze maatschappelijke rol: namelijk de (financiële) prestaties die een commerciële vastgoedonderneming niet levert, omdat het niet bijdraagt aan het streven naar maximaal financieel rendement. Deze methodiek laat niet zien in welke mate ook het maatschappelijke effect, dat niet in geld is uit te drukken, zoals woongenot, veiligheid e.d. wordt bereikt.

Onze maatschappelijke bijdrage bestaat in elk geval uit:

Maatschappelijke bijdrage		
	2017	2016
x € 1.000		
Verskil tussen de getaxeerde markthuurl en de werkelijke vraaghuurl	10.179	9.273
Onrendabele investeringen in het boekjaar	1.119	-
Investeringen in leefbaarheid	641	562

### Betaalbaarheid

Maatschappelijk rendement creëren wij voornamelijk door onze woningen voor een lagere huurprijs dan de markthuurl te verhuren aan de doelgroepen van beleid (primaire en secundaire doelgroep). In ons ondernemingsplan en huurbeleid is betaalbaarheid een belangrijke doelstelling. Dit verschil van € 10 miljoen is te beschouwen als onze bijdrage aan betaalbaarheid.

### Investeringen

De Woningstichting investeert in de kwaliteit en wooncomfort van de woningvoorraad door nieuwbouw en groot onderhoud. Tevens investeren wij in duurzaamheid om de energieprestaties aanzienlijk te verbeteren. Hiermee investeren wij ook in het verlagen van de woonlasten voor huurders. In combinatie met ons gematigd huurbeleid zijn een groot deel van deze investeringen onrendabel.

### Leefbaarheid

De leefbaarheidsuitgaven vallen uiteen in uitgaven voor bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de uitgaven in de leefomgeving (fysieke activiteiten). Daarnaast hebben wij vier woonconsulenten en twee buurtbeheerders die het leefbaarheidsbeleid uitvoeren.



## Treasury

### *Kaders*

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in ons treasurystatuut. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement worden genomen binnen de kaders van het treasurystatuut. De basis voor deze besluiten zijn de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, de financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel, de vervalkalender van bestaande leningen en inzichten in de renteverwachtingen.

### *Renterisicoprofiel*

Het renterisicoprofiel vormt een randvoorwaarde voor financieringstransacties. Het renterisicoprofiel wordt bepaald op basis van de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande contracten. Het renterisico is goed gespreid in de lening- en derivatenportefeuille, is geen enkel jaar bovenmatig en ligt onder de norm van 15% die intern wordt gehanteerd.

### *Treasurybeleid*

Ons treasurybeleid is erop gericht om blijvende toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen, de financiële risico's te beheersen, zo laag mogelijke financieringskosten te realiseren en voldoende liquiditeit zeker te stellen. Ons treasurybeleid is vastgelegd in ons reglement financieel beleid en beheer en nader uitgewerkt in ons treasurystatuut. In 2017 hebben we het reglement financieel beleid en beheer aangevuld met een addendum om het reglement weer in lijn te brengen met de wijzigingen uit de Veegwet Wonen. Het treasurystatuut is tevens herzien en in lijn gebracht met de Veegwet Wonen en het reglement financieel beleid en beheer inclusief addendum.

### *Besluitvormingsproces*

Onderdeel van het treasurybeleid is het besluitvormingsproces voor treasurytransacties. Het besluitvormingsproces kan als volgt worden weergegeven:

- Periodiek vindt overleg plaats over treasury aangelegenheden. Dit overleg vindt minimaal viermaal per jaar plaats in de treasurycommissie.
- Treasurystatuut en treasuryjaarplannen worden vastgesteld door de Directeur / Bestuurder en goedgekeurd door de RvC.
- Besluiten, die passen binnen het treasurystatuut en treasuryjaarplan, worden genomen door de Directeur / Bestuurder op basis van schriftelijke transactievoorstellen voorzien van een beoordeling van de interne auditor. Besluiten die niet passen binnen het treasurystatuut of treasuryjaarplan worden altijd ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.
- De leden van de treasurycommissie adviseren de Directeur / Bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasury vraagstukken. De overwegingen die tot het besluit hebben geleid worden genotuleerd. De effecten van de te nemen besluiten op toekomstige financieringsbehoefte en risicoposities worden inzichtelijk gepresenteerd.
- Risicobeheersing is leidend bij het nemen van besluiten.

### *Financiering niet-DAEB*

In de projecten Torckdael en Patrimonium realiseren we vrije sector huur- en koopwoningen. Deze niet-DAEB investeringen kunnen uitsluitend worden gefinancierd met ongeborgde financiering of eigenmiddelen conform het Eigen middelenbeleid van het WSW. Als gevolg van het voortzetten van het Eigen middelenbeleid van het WSW tot en met 2017 is het voor deze projecten niet nodig geweest om ongeborgde financiering aan te trekken en zijn deze projecten met "eigen middelen" gefinancierd.



### *Derivaten*

De Woningstichting heeft twee derivaten die gekoppeld zijn aan twee leningen, met gelijke modaliteiten (looptijd, hoofdsom e.d.). De derivaten hebben geen verplichting tot marktwaardeverrekening of breakclausules. We hoeven dan ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden. In de jaarrekening lichten we de marktwaarde van de derivaten nader toe. De derivaten behoeven niet gewaardeerd te worden in de balans van de jaarrekening.

### *Treasurycommissie*

De treasurycommissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. De commissie bestaat uit de Directeur / Bestuurder, de Manager Finance & Control en de afdeling Control, ondersteund door een externe deskundige. De commissie is vier keer bijeen geweest in 2016.

In de reguliere bijeenkomsten van de treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- algemene ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- veranderende wet- en regelgeving;
- het borgingsplafond bij het WSW;
- liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en reeks van 10 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de treasurycommissie geactualiseerd;
- derivatenportefeuille;
- risico analyses;
- marktontwikkelingen en rentevisie;
- kengetallen van het WSW;
- ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).

De belangrijkste tendensen en conclusies met betrekking tot 2017 zijn als volgt:

- Het WSW heeft een borgingsplafond voor 2017-2019 vastgesteld. De toename van het borgingsplafond is in 2018 niet toereikend voor de voorgenomen investeringen. Dit als gevolg van een toename in investeringen ten opzichte van de vorige begroting. Hierover treden wij in overleg met het WSW.
- In 2017 zijn drie nieuwe geldleningen aangetrokken van in totaal € 19 miljoen. Dit betreffen vastrentende leningen. De leningen zijn aangetrokken ten behoeve van investeringen in vastgoed.
- In 2017 zijn twee opslagherzieningen gedaan.
- De rentes op de geld- en kapitaalmarkt bevinden zich sinds 2012 in een neerwaartse trend als gevolg van de economische ontwikkelingen. Ook is een daling in de opslagen waarneembaar. Daling wordt veroorzaakt door meer aanbieders bij een dalende vraag. Dit is gunstig voor onze financieringsbehoefte in verband met de grote investeringsopgave. De lagere rentestanden hebben wij ook vastgesteld bij het aangaan van de drie nieuwe leningen en de opslagherzieningen.

### *Obligoverplichting WSW*

Ten behoeve van het WSW dient een obligo aangehouden te worden voor leningen die door het WSW zijn geborgd. Invordering van het obligo door WSW kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers) onder het garantieniveau van 0,25% van de door WSW geborgde schuldrestanten. De obligoverplichting WSW (in de jaarrekening opgenomen als niet uit de balans blijvende verplichting) bedraagt voor de Woningstichting per 31 december 2017 € 5,9 miljoen (2015: € 5,5 miljoen).



### **Financiële positie in de toekomst**

In 2017 heeft de prioriteit gelegen bij de verdere implementatie van de nieuwe Woningwet, waaronder het definitief maken van het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB, doorvoeren wijzigingen Veegwet Wonen, en risicomanagement. In 2018 ligt de nadruk op de verdere implementatie risicomanagement, implementatie van de Europese privacywetgeving (AVG), en het verder vormgeven van een nieuw financieel beleidskader.

Op basis van onze meerjarenbegroting voldoen wij ook in de toekomst aan onze interne en externe normen, zoals zichtbaar is in de tabel “financiële kengetallen” in de paragraaf financiële resultaten. Om goed om te kunnen gaan met de veranderende omgeving worden scenario-analyses uitgevoerd en wordt beoordeeld of de meerjarenbegroting moet worden bijgesteld. Hierdoor zijn wij in staat onze financiële prestaties te monitoren en zo nodig in te grijpen om bij te sturen.

Ondanks alle ontwikkelingen en onzekerheden is het van belang dat wij onze maatschappelijke doelstellingen in de toekomst kunnen realiseren. Uiteindelijk doen we het allemaal voor onze doelgroep, namelijk de mensen die minder goed in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien.



# Governance en risicomanagement



## Governance en risicomanagement

Wij zijn als Woningstichting een maatschappelijke onderneming daarom waarborgen wij de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van onze organisatie. Normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording, financiële beheersing en risicomanagement hebben wij daarom expliciet gemaakt en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd. Wij betrekken onze belanghouders bij ons beleid, zijn voortdurend met hen in gesprek en informeren hen over onze prestaties. Vanzelfsprekend voldoen wij aan de richtlijnen van de Governance Code Woningcorporaties. Onze volledige governancestructuur is op onze website gepubliceerd.

### Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) legt in haar eigen verslag verantwoording af. Zie hiervoor verderop in dit jaarverslag.

### Bestuur

Ons bestuur bestaat uit één Directeur / Bestuurder. In 2017 was dat een interim Bestuurder; de heer ir. W.G.M. Stribos. Zijn nevenfuncties zijn:

- eigenaar Stribos management & Advies;
- mede-eigenaar Bewind van Formaat;
- penningmeester Stichting Good Life Yoga Maastricht;
- lid van de ledenraad Rabobank Maastricht e.o..

Deze nevenfuncties conflicteren niet met zijn hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan. Interventies door de RvC zijn, evenals in voorgaande jaren, niet nodig geweest. Vanwege het verstrijken van de eerste benoemingstermijn heeft de RvC de heer Stribos per 23 mei 2017 herbenoemd voor een termijn tot en met 31 december 2017. De herbenoeming heeft plaatsgevonden met een positieve zienswijze van de minister voor Wonen en Rijksdienst.

### Wijzigingen inzake Woningwet en governancestructuur in 2017

Oorspronkelijk moesten klachtencommissies uiterlijk per 1 januari 2017 volgens één nieuw 'reglement voor alle woningcorporaties voor de behandeling van klachten' werken.

De wet die de Landelijke Geschillencommissie moest regelen, is controversieel verklaard. De wet moet opnieuw geagendeerd worden. Naar verwachting mogen de regionale geschillencommissies blijven bestaan en wordt de Landelijke Geschillencommissie een soort beroepsorgaan.

### Implementatie Woningwet

In 2017 zijn we verder gegaan met de implementatie van de Woningwet:

- de wijziging van de statuten van de Ecovallei B.V. zijn op 20 februari 2017 goedgekeurd door de Aw en op 8 mei 2017 heeft de notaris de akte gepasseerd;
- we hebben het definitieve voorstel voor een administratieve scheiding DAEB en niet-DAEB op 5 juli 2017 met een positieve zienswijze van de gemeente Wageningen en onze huurders naar de Aw gestuurd. De Aw heeft op 21 november 2017 laten weten goedkeuring te verlenen voor de administratieve scheiding conform het ingediende definitieve voorstel;
- we hebben sinds 1 januari 2017 een door de Aw goedgekeurd Reglement Financieel Beleid en Beheer (hierna: RFBB). Als gevolg van wijzigingen in het wettelijk kader (Veegwet) was het goedgekeurde RFBB met ingang van 1 juli 2017 niet meer volledig in lijn met de Woningwet. We hebben ervoor gekozen om een addendum aan het RFBB toe te voegen waarmee het RFBB weer in lijn is met de Woningwet. De RvC heeft het addendum in oktober 2017 goedgekeurd. We hebben het ter informatie naar de Aw gestuurd;
- door de Veegwet was ook ons treasurystatuut niet meer volledig in lijn met de Woningwet. We hebben ons treasurystatuut gewijzigd. De RvC heeft in december 2017 het gewijzigde treasurystatuut goedgekeurd;



- we brengen elk jaar een bod uit op de Woonvisie van de gemeente Wageningen. Naar aanleiding van het bod maken we prestatieafspraken met de gemeente en de HCP (huurderscommissie prestatieafspraken). We hebben de prestatieafspraken onderverdeeld in drie thema's: Wonen & gezondheid, Betaalbaarheid, beschikbaarheid & leefbaarheid en Duurzaamheid.  
In gezamenlijk overleg hebben we de prestatieafspraken 2017 waar nodig aangepast of laten vervallen. De aangepaste afspraken vormen de prestatieafspraken voor 2018.  
De wens van de verschillende partijen is om in het proces de tijd te nemen om thema's verder uit te diepen met elkaar om zo tot nieuwe afspraken te komen. In de periode november 2017 t/m april 2018 maken we een verdiepingsslag in de thema's Wonen & gezondheid en Betaalbaarheid, beschikbaarheid & leefbaarheid. De afspraken die hieruit voortvloeien worden meegenomen in de prestatieafspraken 2019;
- we leggen besluiten DAEB en niet-DAEB apart voor aan Bestuur en indien nodig de RvC. In 2017 zijn er geen specifieke niet-DAEB besluiten genomen, naast het definitieve scheidingsvoorstel;
- we pakken het opstellen en implementeren van een soft control framework in 2018 op, samen met het Risicomanagementplan;
- als onderdeel van de gereed making voor de OOB-status stellen we in 2018 een checklist / internal control framework op die we gebruiken als onderbouwing van de bestuursverklaring.

### **Governance inspectie 2017**

Op 29 maart 2017 voerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance inspectie bij ons uit. Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang.

De Aw plant governance inspecties bij alle woningcorporaties. Voorafgaande aan de inspectie hebben wij diverse documenten naar de Aw gestuurd. Op basis van die informatie heeft de Aw, gericht op risico's in de governance, de volgende gespreksonderwerpen geselecteerd:

- Organisatie: ondernemingsplan, organisatiestructuur en ict en portefeuillestrategie en risicomanagement.
- Intern toezicht: (her)benoemingen, rollen intern toezicht, vertrek vorige bestuurder.
- Overige: relatie met stakeholders, integriteit en rechtmatigheid.

Naast het bureauonderzoek heeft de Aw gesproken met de interim Bestuurder en met een vertegenwoordiging van de RvC. Aangezien de Aw zich heeft toegespitst op de drie genoemde onderwerpen geeft deze Governance inspectie geen overall beeld van de kwaliteit van onze governance. Naar aanleiding van de documentatie en het interview heeft de Aw een aantal interventies en aanbevelingen gedaan.

De interventie is gericht op een strakkere aansturing op basis van een concrete en realistische planning, van de verschillende elementen (totstandkoming ondernemingsplan, portefeuillestrategie, nieuwe organisatiestructuur en het risicomanagementplan, alsmede de werving van de nieuwe bestuurder) in ons veranderingsproces.

Wij geven opvolging aan de opgelegde interventie en aanbevelingen en informeren de Aw elk kwartaal over de voortgang.

### **Overleg met de Ondernemingsraad**

Tot december 2017 bestond de Ondernemingsraad (OR) van de Woningstichting uit zes leden. Vanaf december 2017 bestaat de OR uit vijf leden, door het aftreden van één van de OR-leden. Ons OR-reglement stelt dat de OR streeft naar een bezetting van vijf tot zes leden. Rekening houdend met de benodigde deskundigheid, competenties en de omvang van onze corporatie heeft de OR besloten om geen verkiezing voor een nieuw OR-lid uit te schrijven.

De OR geeft op constructieve wijze invulling aan zijn taken en legt hierbij het accent op het organisatie- en personeelsbeleid. De OR kwam in 2017 acht keer bijeen, vier keer voor een reguliere overleg- vergadering met de Directeur / Bestuurder en vier keer voor extra c.q. themabijeenkomsten.





De belangrijkste onderwerpen waren:

- herijking integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- voortgang actiepunten medewerkerstevredenheidsonderzoek;
- herijkte koers, missie en visie, ondernemingsplan, voorstel 'van richten naar inrichten' (organisatiestructuur);
- ontwikkelingen in de organisatie;
- adviesaanvraag bij de voorgenomen herbenoeming van de interim Bestuurder;
- adviesaanvraag bij de voorgenomen benoeming van de Directeur / Bestuurder;
- het jaarverslag 2016 van de OR;
- samenwerking in Deelgoed (samenwerking corporaties Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal);
- overleg en overeenstemming over de vaststelling van de bijzondere dagen in 2018.

Een delegatie van de OR heeft in 2017 maandelijks een afstemmingsoverleg gehad met de interim Bestuurder en met een delegatie van de RvC.

### **Integriteit**

Wij hechten veel waarde aan integriteit. We hebben een integriteitscode waar alle medewerkers, RvC-leden maar ook onze belangrijkste leveranciers zich aan moeten conformeren. Periodiek komt tijdens afdelingsoverleggen en in de RvC-vergaderingen integriteit aan de orde en bespreken we of er incidenten hebben plaatsgevonden. In 2017 hebben er twee incidenten op het gebied van integriteit plaatsgevonden. Eén incident is afgewikkeld in lijn met de integriteitscode, het andere traject loopt nog.

We hebben onze integriteitscode in 2017 herijkt. We hebben tevens onze Klokkenluidersregeling herijkt zodat deze voldoet aan de Wet Huis voor Klokkenluiders (HvK).

### **Levering van warmte (Warmtewet)**

Consumenten die zijn aangesloten op een warmtenet kunnen niet zelf kiezen voor een leverancier. Om ervoor te zorgen dat deze consumenten niet teveel moeten betalen, hanteert de Warmtewet het "niet-meer-dan-anders"-principe. Dit principe zorgt ervoor dat de consument nooit meer betaalt dan de maximumprijs op basis van de Warmtewet.

Voor ons valt binnen deze wet het doorbelasten van de kosten voor levering van warmte en koude aan alle huurders en kopers die zijn aangesloten op een WKO-installatie.

Wij hebben 26 warmtenetten aangemeld bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Via deze netten leveren wij aan 1.375 huurders warmte. Wij zijn sinds 2017 vergunningsplichtig uit hoofde van de Warmtewet omdat we geen eigenaar meer zijn van alle woningen. We zijn nog bezig met de aanvraag van deze vergunning.

#### *Geschillen op grond van de Warmtewet*

In 2017 zijn geen storings vastgesteld, die uit hoofde van de Warmtewet gemeld moeten worden. In 2017 zijn geen geschillen tegen ons ingediend.

### **Verbindingen**

De Woningstichting heeft één verbinding: Ecovallei B.V. We zijn 100% aandeelhouder van de Ecovallei B.V.

#### *Ecovallei B.V.*

De Ecovallei B.V. is in 2013 opgericht om de activiteiten met betrekking tot energielevering in onder te brengen. Het belangrijkste doel hiervoor is enerzijds een optimum te vinden tussen maximale energiebesparing en beheersbaar blijvende woonlasten van huurders en anderzijds een gezonde financiële huishouding, binnen een passend juridisch kader.

Vanaf augustus 2014 is de Ecovallei B.V. operationeel.



Activiteiten van de Ecovallei B.V. in 2017 zijn onder andere:

- aanpassing vastrecht levering warmte en koude aan de ouderinitiatieven op Torckdael;
- benoemen Bestuurder Ecovallei B.V.: omdat de Aw stelt dat de Bestuurder een natuurlijk persoon moet zijn, kon de Woningstichting niet meer de Bestuurder van de Ecovallei B.V. zijn. De Bestuurder van de Ecovallei is gelijk aan de Bestuurder van de Woningstichting.

### **Risicomanagement**

Wij zien risicomanagement als het op een gestructureerde wijze in kaart brengen van de (negatieve én positieve) gevolgen die kunnen optreden in het werkdomein en bij het behalen van de strategische doelstellingen. Deze gevolgen kunnen zowel intern als extern zijn en zowel beïnvloedbaar als niet beïnvloedbaar. Risicomanagement is een continu proces en dient systematisch, gestructureerd en proactief plaats te vinden. De wijze waarop wij omgaan met kansen en risico's is daarom één van de belangrijkste sleutels van ons huidig en toekomstig succes. In 2017 hebben wij een start gemaakt met het opstellen van een nieuw strategisch risicomanagementplan dit zal in 2018 verder worden afgerond en geïmplementeerd..

De Directeur / Bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Risicomanagement is daar een onderdeel van. Dit stelsel wordt gehanteerd om interne en externe risico's te identificeren, te analyseren en te beheersen, maar kan nooit absolute zekerheid verschaffen dat strategische doelstellingen worden gerealiseerd of dat materiële risico's niet optreden. De afdeling Control is verantwoordelijk voor de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en de uitvoering van de interne controle. De afdeling Control rapporteert aan de Directeur / Bestuurder en de Raad van Commissarissen over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen. De accountant rapporteert over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen voor zover dit relevant is voor de uitvoering van de accountantscontrole.

### Risicobereidheid:

De Woningstichting heeft een lage risicobereidheid. Voor de uitvoering van onze kerntaken zijn wij bereid om aanvaardbare risico's te nemen. Risico's die geen verband houden met de kerntaken worden in principe gemeden.

We voldoen aan de richtlijnen Corporate Governance en de Governancecode van de corporatiesector. We hebben deze uitgewerkt in statuten, directiereglement, investeringsstatuut, verbindingenstatuut en treasurystatuut. Deze worden periodiek getoetst aan de ontwikkelingen in de sector.

Per 'risicosoort' hebben we beheersingsmaatregelen vastgesteld. Deze worden getoetst en we rapporteren intern over de bevindingen en nemen indien nodig maatregelen. Risico's worden bepaald door de kans dat een risico zich voordoet en de impact als een risico zich daadwerkelijk voordoet. Afhankelijk van de kans en impact wordt een risico als laag, gemiddeld of hoog gekwalificeerd.

In de tabel geven we een integraal overzicht van de voornaamste risico's, de maatregelen de trend en de risicobereidheid.



Risicogebied	Risico	Maatregelen	Kans x impact	Trend	Risicobereidheid		
					Mijdend	Neutraal	Nemend
Strategisch	<b>Macro-economisch en politiek</b> Conjunctuur en politieke maatregelen hebben direct invloed op te volgen beleid	- Organisatie inrichten om wendbaar en flexibel te zijn. - Besluitvorming op basis van scenario-analyse - Periodiek overleg met gemeentebestuur, maken van prestatie-afspraken en betrokkenheid bij opstellen woonvisie door gemeente - Lidmaatschap Aedes					
	<b>Veranderlijkheid en complexiteit externe omgeving</b> Woningvoorraad sluit niet meer aan op de behoefte (kwalitatief en/of kwantitatief)	- Focus op DAEB voorraad - Hanteren van actuele portefeuillestrategie voor investeringen en onderhoud - Periodiek onderzoek en monitoring van kwantitatieve en kwalitatieve behoeften samen met gemeente en bewoners					
Operationeel	<b>Privacy &amp; Databeveiliging</b> Het risico op (externe) bedreigingen van onze data- en informatiekwaliteit en datalekken.	- Bewustzijn privacy verhogen in de hele organisatie. - Uitbesteden ICT aan professionele partij met SLA en verwerkersovereenkomst. - Informatie(beveiligings)beleid opstellen en inrichten proces van informatiebeveiliging. - Checken mogelijkheden en mate van databeveiliging (nieuwe) applicaties.					
	<b>Performance</b> is onvoldoende met als gevolg het niet voldoen aan klantverwachtingen	- Opleiding en training personeel op klantgerichtheid en -tevredenheid. Onderdeel bij werving en selectie. - Betrekken van huurders en gemeente bij beleid - Optimaliseren klantprocessen (digitaal en maatwerk)					
	<b>Investeringen vastgoed</b> Wensportefeuille is niet haalbaar door beperkingen financiële positie	- Investeringsstatuut - Projecten worden in fasen uitgevoerd met focus op risicobeheersing - Toets door onafhankelijk taxateur op investering, prijs en markt - investeringsprogramma opgenomen in meerjarenbegroting met scenario-analyse					
Financieel	<b>Financiële positie</b> Niet voldoen aan externe financiële normen en niet benodigde middelen kunnen aantrekken om doelstellingen te behalen	- Voldoen aan financieel beleidskaders - Meerjarenbegroting moet altijd voldoen aan interne en externe normen. - Monitoring ontwikkelingen financiële markten en nemen adequate besluiten hierop via treasurycommissie.					
	<b>Verslaggeving</b> Onjuiste waardering vastgoed	- Adequate processen ter waarborging kwaliteit vastgoeddata. - Interne kennis op goed niveau door portefeuillespecialist. - Validatie door deskundig onafhankelijk taxateur					
	<b>Fiscaal en juridisch</b> onvoldoende kennis	- Inlenen van deskundige onafhankelijke adviseurs - Op niveau houden van interne kennis door trainingen					
Compliance	<b>Governance</b> Niet naleven maatregelen Good Governance	- Confirmatie en periodieke toets op naleving Governance Code - Toezichtvisie en toezichtsstructuur (opgenomen in statuten en reglementen) als basis van toezicht door RvC					
	<b>Compliance</b> Niet voldoen aan wet- en regelgeving	- Monitoring ontwikkeling wet- en regelgeving - Investeren in kennis medewerkers en kwaliteit processen - Bewaken compliance is belegd bij één functionaris					

## Legenda



Risico is hoog  
Risico is gemiddeld  
Risico is laag



Risico neemt toe  
Risico blijft gelijk  
Risico neemt af



### *Naleving wet- en regelgeving*

Preventie en controle zorgen voor de borging van de wet- en regelgeving in de bedrijfsvoering. Op het gebied van preventie zorgen wij ervoor dat wij bijtijds veranderingen in de wet- en regelgeving signaleren en implementeren in onze bedrijfsprocessen. De proceseigenaren zijn verantwoordelijk voor de direct aan de dagelijkse werkzaamheden gekoppelde toetsing. De controle achteraf op de naleving gebeurt door de afdeling Control, onder verantwoordelijkheid van onze interne auditor. De afdeling Control controleert de bedrijfsvoering, stelt vast of we processen correct uitvoeren en in welke mate verdere professionalisering mogelijk is. De afdeling Control rapporteert, via het interne controlerapport, hierover aan de Directeur / Bestuurder en de Auditcommissie. Op basis van de bevindingen ondernemen we vervolgens actie indien nodig.

Omdat de wet- en regelgeving toeneemt en elkaar in rap tempo opvolgt, is het belangrijk om hierop een regisseur te benoemen. Wij hebben één medewerker verantwoordelijk gemaakt voor de borging van de veranderende wet- en regelgeving in de processen en de naleving hiervan.

### *Interne beheersomgeving*

De Woningstichting gaat uit van het Three Lines of Defence principe. Op een aantal punten is er nog een beperkte overlap tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> lijn. In 2018 willen we hier nadere stappen in zetten bij de invoering van een intern controleraamwerk.

---

#### *Three lines of Defence*

##### *1<sup>e</sup> lijn (Lijnmanagement)*

*Het lijnmanagement is verantwoordelijk voor haar eigen processen en de uitvoering van de interne beheersmaatregelen.*

##### *2<sup>e</sup> lijn (Afdeling Control)*

*Ondersteunt, adviseert en controleert het management bij de uitvoering van de processen, naleving wet- en regelgeving en risicomanagement.*

##### *3<sup>e</sup> lijn (Interne auditor)*

*De interne auditor voert onafhankelijk onderzoek uit naar opzet, bestaan en werking van de interne beheersomgeving.*

---

De administratieve organisatie en de interne beheersing van de Woningstichting is op orde. Vanuit interne en externe controles blijken wel enkele aandachtspunten die in 2018 worden opgepakt, waaronder:

- implementatie Europese privacywetgeving;
- verbeterpunten in de IT-beheersomgeving;
- verdere formalisering van de interne beheersmaatregelen nodig is om te kunnen voldoen aan de vereisten die gelden als corporaties als Organisatie van Openbaar Belang (OOB) worden aangemerkt.

# **Verslag Raad van Commissarissen**



## Verslag Raad van Commissarissen

Met dit verslag verantwoordt de Raad van Commissarissen (RvC) zich over zijn interne toezicht in 2017. De toepassing van de governancecode woningcorporaties en het risicomanagement zijn toegelicht in het hoofdstuk Governance en Risicomanagement. De volgens de code te publiceren documenten zijn op onze website geplaatst.

### Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de Woningstichting en haar dochteronderneming Ecovallei B.V., beide gevestigd in Wageningen. De samenstelling, het rooster van aftreden, de honorering van de leden van de RvC en de hoofdlijnen van het remuneratierapport zijn als bijlagen bij dit verslag gevoegd.

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk. Hun beroep en nevenfuncties conflicteren niet met het lidmaatschap van onze RvC; tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan.

De RvC is zich ervan bewust dat het bestuur (bestuursrol) en het interne toezicht (toezichts-, advies- en werkgeversrol) verschillende taken hebben.

### Terugblik op 2017

In 2017 is gewerkt aan de nadere invulling van de nieuwe koers en strategie van de Woningstichting. De vier kernthema's (betaalbaarheid & beschikbaarheid, leefbaarheid, wonen zorg en welzijn en duurzaamheid) zijn in het ondernemingsplan vertaald in concrete doelstellingen met meetbare prestatie indicatoren, zodat de voortgang kan worden gemonitord en indien nodig kan worden bijgestuurd. In het ondernemingsplan zijn de kernwaarden benoemd die we nodig hebben om op een goede wijze invulling te geven aan het realiseren van onze strategie. Als onderdeel van deze strategie heeft de interim bestuurder met een werkgroep bestaande uit 6 medewerkers, de hoofdlijnen uitgewerkt voor de toekomstige organisatiestructuur. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de medewerkers de ruimte en bevoegdheden krijgen om adequaat te kunnen handelen. Naast de structuur is ook aandacht besteed aan cultuur. De implementatie van de nieuwe structuur zal vanaf 2018 stapsgewijs plaatsvinden. Als RvC zijn wij intensief betrokken geweest bij deze ontwikkelingen. Wij hebben regelmatig overleg gevoerd met de interim bestuurder. Wij hebben toezicht gehouden op het proces en kritische feedback gegeven op de inhoud. De RvC concludeert dat de Woningstichting met de nieuwe koers en het ondernemingsplan en de contouren van een nieuwe organisatiestructuur een goede basis heeft gelegd voor de toekomst. Wij wensen de nieuwe bestuurder veel succes met de implementatie.

### Wisseling voorzitter RvC

De RvC bestond begin 2017 uit zes leden. De benoemingstermijn van de vorige voorzitter liep af op 20 februari 2017. Hij besloot om zich niet te laten herbenoemen.

De RvC heeft, gezien de omvang van de Woningstichting en gelet op de aanwezige deskundigheid en competenties, besloten geen externe voorzitter te werven. Mevrouw Strik is benoemd tot voorzitter en de heer Kalisvaart tot vicevoorzitter.

### Onafhankelijkheid

De RvC heeft vastgesteld dat zijn leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties en dat er geen sprake is van belangenverstremgeling.

### Deskundigheidsbevordering

Vanaf 2015 is het voor bestuurders en interne toezichthouders verplicht om te zorgen voor hun permanente educatie (PE). Bestuurders dienen, gerekend vanaf 1 januari 2015, binnen drie jaar 108 PE-punten te behalen; interne toezichthouders dienen in 2017 vijf PE-punten te behalen. Als een commissaris in 2015 en 2016 meer dan 10 PE-punten heeft gehaald dan tellen die overige punten mee voor 2017.



### Behaalde aantal PE-punten in 2017

Naam	PE-punten 2017	Opmerking
Mevr. Strik, voorzitter RvC	1	1 punt uit 2015/2016 en 1 punt in 2017
Dhr. Kalisvaart, vicevoorzitter RvC	10	21 punten uit 2015/2016 en 10 punten in 2017
Dhr. Meijer, Lid RvC	9	9 punten in 2017
Mevr. Van Schaijik, Lid RvC	7	2 punten uit 2015/2016 en 7 punten in 2017
Dhr. De Waal, Lid RvC	8	12 punten uit 2015/2016 en 8 punten in 2017
Dhr. Van Asseldonk, voorzitter RvC (t/m 20-02-2017)	0	In 2017 heeft hij wel trainingen gevolgd, maar deze punten niet geregistreerd bij de VTW.
Dhr. Stribos, interim Bestuurder	n.v.t.	Dhr. Stribos heeft wel trainingen gevolgd maar een interim Bestuurder hoeft geen PE-punten te behalen

Als collectieve activiteit heeft de Raad zich in zogeheten themabijeenkomsten door extern deskundigen laten informeren over de toekomst van corporaties en over risicomanagement. Met het deelnemen aan deze themabijeenkomsten hebben de commissarissen PE-punten gehaald

### Overleggen

#### *Periodiek overleg met (interim) Bestuurder*

De voorzitter en vicevoorzitter van de RvC hebben in 2017 maandelijks overleg gehad met de interim Bestuurder. Deze periodieke overleggen waren ingegeven vanuit de werkgeversrol van de RvC, de organisatieontwikkelingen en werden ook gebruikt om gezamenlijk de vergaderingen van de RvC voor te bereiden.

#### *Overleg voltallige Raad*

In 2017 kwam de voltallige RvC tien keer in aanwezigheid van het bestuur bijeen.

#### *Regulier overleg*

Als onderdeel van de rol als klankbord is tijdens de reguliere vergaderingen uitvoerig gesproken over onder andere: organisatieontwikkeling (-structuur), digitaliseringsproject, Governance inspectie 2017, resultaten medewerkerstevredenheidsonderzoek, ondernemingsplan, gedragscode integriteit, krediettoets, samenwerking in Deelgoedverband, jaarverslag van de Geschillenadviescommissie, resultaten Aedes Benchmark, prestatieafspraken en de voortgang van strategische dossiers waaronder Compliance & Governance, de implementatie Woningwet en risicomanagement.

Het risicomanagement is een zeer belangrijk aandachtspunt van de RvC. Het bestuur is primair verantwoordelijk voor de opzet en instandhouding van het stelsel van interne en externe risicobeheersings- en controlemaatregelen. De interne auditor rapporteert over de werking hiervan aan het bestuur en de RvC; voor zover relevant voor de uitvoering van de accountantscontrole doet de externe accountant dit eveneens.

Met de bespreking van het jaarverslag 2016 van de Geschillenadviescommissie heeft de RvC geconstateerd dat er in 2016 maar één geschil is ingediend bij de regionale Geschillenadviescommissie. De klacht had te maken met overlast van omwonenden. De huurder heeft de klacht lopende de procedure ingetrokken.

Een uitgebreid verslag van ons risicomanagement, de toepassing van de Governancecode, en over de Governance inspectie 2017 is te vinden in het hoofdstuk Governance en risicomanagement van dit jaarverslag.



Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de Raad goedkeuringsbesluiten genomen over:

- jaarverslag en jaarrekening 2016;
- opleidingsprogramma RvC;
- omvang van de RvC;
- herbenoeming interim Bestuurder;
- profiel en benoeming Bestuurder;
- bod op de woonvisie gemeente Wageningen;
- ondernemingsplan;
- vacature en profiel te werven commissaris per maart 2018;
- addendum Reglement Financieel Beheer en Beleid;
- herijking Verbindingenstatuut;
- beleid eigen vermogen verbindingen;
- aanvullende opdracht interim controle accountant;
- diverse faseverslagen investeringsprojecten zoals Torckdael en Ireneschool;
- (financiële en beleidsmatige) begroting 2018 en meerjarenraming 2019-2027;
- treasuryjaarplan 2018;
- herijkte treasurystatuut;
- integriteitscode
- klokkenluidersregeling.

Vanuit zijn toezichthoudende rol heeft de RvC ook de jaarrekening 2016 en de begroting 2018-2027 van de Ecovallei B.V. geaccordeerd, voorafgaand aan de goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders Ecovallei B.V.

De RvC heeft één keer zonder aanwezigheid van de interim Bestuurder gesproken met de externe accountant.

Vanuit zijn rol als toezichthouder en werkgever heeft de RvC gesproken met de interim Bestuurder over de capaciteit op de afdeling Control en over de beheersmaatregelen die de interim Bestuurder heeft genomen vanwege de afwezigheid van drie van de vier managers door vertrek en ziekmelding in 2017. Vanuit zijn rol als werkgever heeft de RvC ook een nieuwe Bestuurder geworven. Verderop in dit verslag gaan we hier verder op in.

#### *Zelfevaluatie 2017 en individuele functioneringsgesprekken*

Eén keer per jaar voeren de voorzitter en vicevoorzitter individuele functioneringsgesprekken met de commissarissen. De conclusies daaruit vormen een basis voor de zelfevaluatie van de RvC.

De RvC kiest elk jaar qua vorm en inhoud voor een andere invulling van zijn zelfevaluatie; deze evaluatie vindt plaats buiten aanwezigheid van de bestuurder. Eens in de twee jaar wordt daarbij een externe begeleider betrokken. In 2017 heeft de RvC zijn zelfevaluatie zonder een externe begeleider gedaan. De RvC heeft in zijn zelfevaluatie onder meer het streven uitgesproken om jaarlijks met de belangrijkste stakeholders te spreken en om de contacten met de huurders te intensiveren, en om het bestaande opleidingsprogramma RvC te actualiseren. De mix van incompany training en individuele scholing bevalt goed. De voorzitter meldt dat ze vanwege diverse omstandigheden het benodigde aantal opleidingspunten niet heeft behaald in 2017, maar dat ze daar in 2018 weer voor zal zorgdragen. Daarnaast heeft de RvC afgesproken dat de Selectie- en Remuneratiecommissie een procedure zal uitwerken ter voorbereiding op de functioneringsgesprekken met de Bestuurder, waarbij feedback van interne en externe actoren zal worden opgehaald. Ook heeft de RvC gesproken over de aanstaande herbenoeming van de heer De Waal in de RvC en heeft besloten om een zienswijze van de minister voor Wonen en Rijksdienst voor zijn herbenoeming aan te vragen. Deze aanvraag doen we in het eerste kwartaal van 2018.





### *Overleg met belanghebbenden*

Een delegatie van de RvC, in principe de voorzitter en vicevoorzitter, woont eenmaal per jaar een overlegvergadering van het bestuur en de Ondernemingsraad bij; zij ontvangen bovendien de verslagen van deze overlegvergaderingen. In 2017 heeft een delegatie van de RvC maandelijks overleg gehad met een delegatie van de OR.

De twee huurderscommissarissen worden minimaal één keer per jaar uitgenodigd voor een overleg met de Agendacommissie Participatie. Verder wonen zij ook zoveel mogelijk themabijeenkomsten met huurders bij.

De RvC heeft samen met de interim Bestuurder ook een bijeenkomst gehad met het voltallige college B&W van de gemeente Wageningen. Ze hebben met elkaar gesproken over de huisvesting van statushouders, over de Participatiewet, over de stand van zaken van de prestatieafspraken en de interim Bestuurder heeft een toelichting gegeven op de herijkte koers van de Woningstichting.

### **Kerncommissies**

De kerncommissies zijn adviescommissies van de RvC. De verslagen en besluiten van de commissies worden ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

De Auditcommissie (AC) kwam in 2017 zes keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen waren:

- de jaarrekening 2016 van de Woningstichting en het accountantsverslag van EY en de (meerjaren)begroting 2018 – 2027 van de Woningstichting en het rapport van de interne auditor hierbij;
- de jaarrekening 2016 en de (meerjaren)begroting 2018 - 2027 van Ecovallei B.V., een 100% dochter van de Woningstichting;
- het treasuryjaarplan 2018 en de aanpassing van het treasurystatuut;
- de herijking van ons verbindingsstatuut en de evaluatie van onze verbinding Ecovallei B.V.;
- het plan van aanpak van de interne audit door de interne auditor;
- het interne controleplan 2017 en de interne controlerapportages;
- de managementletter 2017 van de accountant;
- de IT-audit door de interne auditor;
- het concept risicoregister 2018 (uitwerking risicomangement);
- het addendum bij het Reglement Financieel Beheer en Beleid;
- het beleid eigen vermogen verbonden ondernemingen;
- het inkoopbeleid Vastgoed;
- de voortgangsrapportages;
- Brieven WSW over de business risks en de borgbaarheid en borgingsplafond van de Woningstichting;
- de analyse van de Aedes Benchmark.

De Auditcommissie heeft het functioneren van de externe accountant EY, met de interim Bestuurder en manager F&C geëvalueerd. Zowel de RvC, de interim Bestuurder als de organisatie zijn tevreden over het functioneren van de accountant en de samenwerking met de accountant. De punten die uit de evaluatie 2016 waren gekomen, zijn door de accountant naar alle tevredenheid opgepakt. Deze bevindingen zijn met EY besproken en er zijn verdere afspraken gemaakt voor de controle boekjaar 2018.

De Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) is in 2017 vijf keer bijeengekomen: één keer voor het functioneringsgesprek met de interim Bestuurder en vier keer in verband met de werving van de nieuwe (huurders)commissaris in 2018. De gehele RvC is betrokken geweest bij de werving, selectie en benoeming van de nieuwe Bestuurder.

### *Procedure werving nieuwe Bestuurder*

Voor de werving en selectie hebben wij een extern selectiebureau ingehuurd. Om te komen tot een profiel heeft het bureau gesproken met de RvC, met de interim Bestuurder, met het management, met de OR, met een vertegenwoordiging van onze huurders en met een wethouder van de gemeente Wageningen.



De huurdersvertegenwoordiging en de wethouder hebben ingestemd met het definitieve profiel. De vacature is gepubliceerd in een aantal dagbladen, op onze eigen website en op andere social mediakanalen. Er hebben 130 kandidaten gesolliciteerd. Na een selectieronde door het selectiebureau heeft de RvC zes kandidaten uitgenodigd voor een eerste sollicitatiegesprek. De gesprekken werden gevoerd door de selectiecommissie (RvC) en de adviescommissie (bestaande uit de personeelsfunctionaris en een delegatie van de OR en van het MT). Van de zes kandidaten zijn er drie kandidaten voor een tweede gesprek uitgenodigd. Daarvan is er één kandidaat gekozen door de selectiecommissie, daarbij geadviseerd door de adviescommissie. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de minister voor Wonen en Rijksdienst heeft de RvC op 30 augustus 2017 mevrouw ir. J.L. Barnard benoemd tot statutair Bestuurder van de Woningstichting. Mevrouw Barnard is op 1 januari 2018 in dienst getreden.

#### *Procedure werving huurderscommissaris*

Per 24 maart 2018 is de heer Meijer, wegens het aflopen van zijn benoemingstermijn, afgetreden. De RvC heeft besloten om op deze vacature een huurderscommissaris te werven. We hebben een oproep uitgezet bij onze bewonerscommissies en Agendacommissie met de vraag wie wil deelnemen in de selectiecommissie. Er hebben zich vier huurders aangemeld, die samen met hun externe begeleider en de SRC, de selectiecommissie vormen. De selectiecommissie heeft besloten voor deze werving en selectie een extern bureau in te huren. Samen met het selectiebureau hebben de huurders het profiel opgesteld: volkshuisvestelijk/sociaal-maatschappelijk. De RvC heeft dit profiel goedgekeurd. De selectiecommissie heeft met het selectiebureau afspraken gemaakt over de te gebruiken wervingskanalen en de selectiegesprekken. Op 6 januari 2018 is de vacature gepubliceerd in drie dagbladen, op onze eigen website en diverse social mediakanalen. De verwachting is dat de RvC in mei 2018 de nieuwe commissaris kan benoemen voor een periode van vier jaar, na ontvangst van de positieve zienswijze van de minister voor Wonen en Rijksdienst. Op het moment dat de nieuwe huurderscommissaris is benoemd, legt mevrouw Strik haar huurderscommissariaat neer. Op die manier maken de huurderscommissarissen niet de meerderheid uit van de RvC<sup>6</sup>.

#### **Noodcommissarissen**

Op grond van artikel 15, lid 3 van onze statuten hebben wij in 2016 met de Raden van Commissarissen in de FoodValley afgesproken dat twee commissarissen uit die RvC's worden aangewezen om een nieuwe RvC te benoemen, in het geval van belet of ontstentenis van de gehele RvC.

In april 2018 hebben wij besloten dat in het geval van belet en ontstentenis van de gehele RvC, er twee vervangers betrokken worden uit de Commissarissenpool van de VTW.

#### **Slotwoord**

Wij bedanken de vorige voorzitter van de RvC voor de uitstekende samenwerking en zijn inzet en bijdrage aan het interne toezicht. We bedanken de interim Bestuurder, de managers en de medewerkers voor hun inzet en prestaties in het afgelopen jaar. We kijken vol vertrouwen uit naar 2018 waar we met de nieuwe Directeur / Bestuurder, het management en de medewerkers verder invulling gaan geven aan de koers 'Samen thuis in de buurt', de doelstellingen uit ons nieuwe ondernemingsplan en aan de implementatie van de nieuwe organisatie(cultuur en –structuur).

#### **Raad van Commissarissen**

Mevrouw Tineke Strik, voorzitter  
De heer Jan Kalisvaart, vicevoorzitter  
Mevrouw Maria van Schaijk, lid  
De heer Clemens de Waal, lid

---

<sup>6</sup> Conform artikel 11, lid 3 van onze statuten.



## Samenstelling RvC in 2017

Naam, functie en profiel / deskundigheid	Geboortedatum	Eerste benoeming	Aftredend	Audit-commissie	Selectie- en Remuneratie-commissie	Bruto jaarhonorering 2017, excl. btw
De heer drs. A.S.F. van Asseldonk <sup>7</sup> , Voorzitter, bestuurlijk/bedrijfskundig	25-09-1953	20-02-2013	20-02-2017			€ 0,00
Mevrouw mr. dr. M.H.A. Strik, Voorzitter <sup>8</sup> , juridisch/bestuurlijk	28-09-1961	21-09-2011	21-09-2019		Vast lid	€ 10.884,05
De heer ing. J. Meijer, Lid, sociaal/maatschappelijk	20-12-1957	24-03-2010	24-03-2018	roulerend lid		€ 8.172,80
De heer drs. J. Kalisvaart AA, vicevoorzitter <sup>9</sup> , bedrijfskundig/ organisatorisch	11-12-1953	30-03-2011	30-03-2019	vast lid en voorzitter		€ 8.172,72
Mevrouw ir. M.A.J. van Schaijik, lid, bedrijfskundig/ organisatorisch	06-10-1950	06-12-2012	06-12-2020		vaste voorzitter en vast lid	€ 8.172,72
De heer C.P.J.M. de Waal RC RB MBA, Lid, bedrijfseconomisch	29-02-1960	02-07-2014	02-07-2018*	Vast lid	Roulerend lid	€ 8.172,72

\* De heer De Waal is herbenoembaar.

De heer Van Asseldonk heeft aangegeven niet in aanmerking te willen komen voor herbenoeming nu zijn eerste periode van vier jaar in februari 2017 is afgelopen.

De Wet Bestuur en Toezicht regelt een zoveel mogelijk evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het toezicht. Vanaf 20 februari 2017 bestaat de RvC uit vijf zetels, waarvan er twee zetels worden ingevuld door een vrouw. Hierbij wordt voldaan aan een evenwichtige verdeling. Ook bij toekomstige vacatures wordt rekening gehouden met het behouden van deze evenwichtige verdeling.

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Alle leden van de RvC hebben de Nederlandse nationaliteit. Mevrouw Strik en mevrouw Van Schaijik zijn (her)benoemd op bindende voordracht van de huurders.

De totale bruto jaarhonorering, exclusief btw, voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2017 € 43.575,01. De honorering van de commissarissen blijft ruim binnen de Ministeriële Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (WNT 2) en eveneens binnen de gematigde en bindende beroepsregel van de VTW. Onze corporatie valt in bezoldigingsklasse F en daar blijft de honorering ruimschoots binnen.

<sup>7</sup> Tot 20-02-2017

<sup>8</sup> Met ingang van 20-02-2017

<sup>9</sup> Met ingang van 20-02-2017



### *Beroep en relevante nevenfuncties*

De heer Van Asseldonk is burgemeester van de gemeente Overbetuwe. Zijn nevenfuncties zijn: voorzitter Adviescommissie Natuur Caribisch Nederland, lid van het Economic Board city region Arnhem Nijmegen, Bestuurder Stichting Centrummanagement Elst en lid van de Advisory Board ECTG (Europees project).

Mevrouw Strik is universitair hoofddocent migratierecht aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Daarnaast is zij lid van de Eerste Kamer en fractievoorzitter voor GroenLinks, lid van de Nederlandse delegatie bij de Parlementaire Assemblée Raad van Europa (PACE) en voorzitter van de klachtencommissie Stichting Vluchtelingenwerk Midden-Gelderland.

De heer Meijer is eigenaar van Talentum in Wageningen dat zich richt op de WTZi toelating van zorginstellingen en het maken van productieafspraken met zorgkantoren en verzekeraars. Hij is oprichter van Metaphorum B.V., een softwarebedrijf op het gebied van intranet en kwaliteitsborging in de zorg. Daarnaast is hij partner van Talentum Shared Services Centrum B.V., een bedrijfsbureau dat zorginstellingen ondersteunt in hun administratie en andere bedrijfsprocessen. Hij is bestuurslid van de stichting Joods Erfgoed Wageningen en lid van de Raad van Stichting Evangeliegemeente Salem, Wageningen en omstreken.

De heer Kalisvaart is (in deeltijd) werkzaam bij Baker Tilly Berk N.V. Accountants en Belastingadviseurs te Utrecht als hoofd van het Stagebureau. Zijn nevenfuncties zijn: kwaliteitstoetsers van de Raad van Toezicht van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) en is als vrijwilliger verbonden aan PUM Netherlands senior experts.

Mevrouw Van Schaijk is lid Raad van Toezicht Attent Zorg en Behandeling op voordracht van de Centrale Cliëntenraad, bestuurslid van de Stichting Sobrietas, en voorganger bij vieringen in verpleeghuis, bij uitvaarten en crematies. Tevens is zij bestuurder St. Anthonie Pijpersfonds.

De heer De Waal is werkzaam als lid van de directie van het ROC Leiden in Leiden in de functie van directeur Bedrijfsvoering a.i.. Zijn nevenfuncties zijn: lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Scholengroep Rijk van Nijmegen, lid Raad van Advies van de stichtingen Zienn en Kopland. Hij is eigenaar van het organisatieadviesbureau Ywyly.

## Hoofdpijnen Remuneratierapport

### *Wet Bestuur en Toezicht*

De Wet Bestuur en Toezicht regelt een zoveel mogelijk evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het bestuur. Omdat er sprake is van een eenhoofdig bestuur is het niet mogelijk om een evenwichtige verdeling te verkrijgen.

### *Benoeming en beoordeling interim Bestuurder*

De heer Stribos is op 25 december 2015 benoemd tot interim Bestuurder voor een termijn van 18 maanden. Op 1 juli 2017 heeft de RvC hem voor een periode tot en met 31 december 2017 herbenoemd als interim Bestuurder. De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft een functioneringsgesprek gevoerd met de heer Stribos. De commissie is tevreden over de resultaten die in 2017 zijn bereikt zoals het ondernemingsplan, de gedragscode Integriteit en de contouren voor een nieuwe organisatiestructuur. De commissie heeft ook de aandachtspunten van de interim Bestuurder met hem besproken; zoals zorgen voor een goede planning en tijdig signaleren als de planning niet gehaald wordt. De commissie waardeert het dat de interim Bestuurder open staat voor kritiek en zijn open houding naar de RvC.



### *Honorering interim Bestuurder*

De heer Stribos wordt gehonoreerd binnen de regels van de ministeriële regeling voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (Wnt). Met ingang van 24 december 2016 gold de Ministeriële Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ook voor de interim Bestuurder.

### *Indeling bezoldigingsklasse / hoogte en structuur honorering / aansprakelijkheidsverzekering*

Op basis van de Ministeriële Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting valt de Woningstichting in 2017 in de bezoldigingsklasse F. De hoogte en structuur van de honorering van de interim Bestuurder is vermeld in de toelichting op de jaarrekening.

Voor de interim Bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, inclusief kosten van verweer, afgesloten.

### *Kostenvergoeding*

De interim Bestuurder ontvangt geen vaste kostenvergoeding of andere vormen van vergoedingen. Eventuele uitgaven in het belang van de Woningstichting worden op declaratiebasis vergoed en geaccordeerd door de voorzitter van de Raad van Commissarissen. De interim Bestuurder heeft in 2017 geen kosten gedeclareerd, naast onbelaste reiskostenvergoeding.

### *Verklaring*

De Raad van Commissarissen verklaart dat aan de interim Bestuurder geen leningen, voorschotten of garanties zijn verstrekt. Ook is er geen winstdelingsregeling en evenmin zijn afspraken gemaakt over een uitkering bij einde dienstverband.

### *Toekomstig honoreringsbeleid*

Bij de benoeming van de nieuwe Directeur / Bestuurder heeft de RvC de op dat moment geldende wet- en regelgeving gevolgd. In 2018 herijkt de RvC zijn honoreringsbeleid conform de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

### **Selectie- en Remuneratiecommissie**

Mevrouw Maria van Schaijik, voorzitter

Mevrouw Tineke Strik, lid

De heer Clemens de Waal, lid



# Jaarrekening 2017



## Geconsolideerde jaarrekening

### Geconsolideerde balans per 31 december 2017 (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31 december 2017		31 december 2016	
<i>Vaste activa</i>	Ref.				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	520.540		548.744	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	83.592		27.134	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1	2.697		8.961	
			606.829		584.839
<b>Materiële vaste activa</b>					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7		3.142		3.914
<b>Financiële vaste activa</b>					
Overige effecten	8.1	1		1	
Latente belastingvordering	8.2	3.523		2.284	
Overige financiële vaste activa	8.3	94		114	
			3.618		2.399
<b>Som der vaste activa</b>			<b>613.589</b>		<b>591.152</b>
<i>Vlottende activa</i>					
<b>Voorraden</b>	9				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		744		926	
Overige voorraden		11		11	
			755		937
<b>Onderhanden projecten</b>	10		0		0
<b>Vorderingen</b>					
Huurdebiteuren	11	158		168	
Gemeente Wageningen	12	17		41	
Overige vorderingen	13	147		157	
Vordering uit hoofde van onverschuldigde betaling	54	7		10	
Overlopende activa	14	245		105	
			574		481
<b>Liquide middelen</b>	15		4.686		2.143
<b>Som der vlottende activa</b>			<b>6.015</b>		<b>3.561</b>
<b>Totale activa</b>			<b>619.604</b>		<b>594.713</b>



		31 december 2017	31 december 2016
<b>Groepsvermogen</b>	Ref. 16		
Herwaarderingsreserve		367.595	351.657
Overige reserves		79.018	84.606
Resultaat boekjaar		8.712	10.350
Eigen vermogen		455.325	446.613
Groepsvermogen		455.325	446.613
<b>Voorzieningen</b>	17		
Overige voorzieningen	1	165	201
		165	201
<b>Langlopende schulden</b>	18		
Leningen kredietinstellingen	18.1	149.813	135.981
<b>Kortlopende schulden</b>	19		
Schulden aan kredietinstellingen		4.168	4.021
Schulden aan leveranciers		2.324	1.234
Belastingen en premies			
sociale verzekeringen		2.031	1.653
Schulden inzake pensioenen		47	47
Schulden aan gemeente Wageningen		42	42
Overlopende passiva		5.689	4.921
		14.301	11.918
<b>Totale passiva</b>		<b>619.604</b>	<b>594.713</b>





## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017 (functioneel)

(x € 1.000)

		2017	2016
	Ref.		
Huuropbrengsten	24	32.057	31.136
Opbrengsten servicecontracten	25	2.746	2.856
Lasten servicecontracten	26	(2.745)	(2.855)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	27	(4.760)	(3.621)
Lasten onderhoudsactiviteiten	32	(9.290)	(7.649)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	33	(6.044)	(6.364)
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>11.964</i>	<i>13.503</i>
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	34	<i>967</i>	<i>109</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35	2.414	1.478
Toegerekende organisatiekosten	35	(101)	(88)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	35	(1.707)	(1.115)
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		<i>606</i>	<i>275</i>
Overige waardeveranderingen	36	888	2.104
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	(935)	3.001
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>(47)</i>	<i>5.105</i>
Opbrengst overige activiteiten	38	177	107
Kosten overige activiteiten	38	(126)	(92)
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>		<i>51</i>	<i>15</i>
Overige organisatiekosten	0	(454)	(421)
Leefbaarheid	40	(641)	(562)
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>12.446</b>	<b>18.024</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	43	(4.973)	(4.847)
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>		<i>(4.973)</i>	<i>(4.846)</i>
<b>Resultaat voor belasting</b>		<b>7.473</b>	<b>13.178</b>
Belastingen	44	1.239	(2.828)
<b>Resultaat na belasting</b>		<b>8.712</b>	<b>10.350</b>



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017 (x € 1.000)

	2017	2016
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	32.046	30.581
Vergoedingen	2.771	2.936
Overige bedrijfsontvangsten	317	285
Renteontvangsten	1	29
Saldo ingaande kasstromen	<u>35.135</u>	<u>33.831</u>
:		
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	3.583	3.699
Onderhoudsuitgaven	7.970	7.661
Overige bedrijfsuitgaven	8.001	7.789
Rente uitgaven	4.973	4.918
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	30	30
Verhuurdersheffing	4.076	3.716
Leefbaarheid	400	382
Saldo uitgaande kasstromen	<u>29.033</u>	<u>28.195</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>6.102</u></b>	<b><u>5.635</u></b>
<b>(Des) investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.414	1.478
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	7.408	5.531
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>9.822</u>	<u>7.009</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon-en niet woongelegenheden	11.697	13.307
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	7.941	3.349
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	7.135	2.660
Investerings overig	486	871
Externe kosten bij verkoop	101	88
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>27.360</u>	<u>20.275</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>(17.538)</u>	<u>(13.266)</u>
<b>Kasstroom uit (des) investeringen</b>	<b><u>(17.538)</u></b>	<b><u>(13.266)</u></b>

**Financieringsactiviteiten****Ingaand**

Nieuwe door WSW geborgde leningen	19.000	17.000
-----------------------------------	--------	--------

**Uitgaand**

Aflossing door WSW geborgde leningen	5.021	7.880
--------------------------------------	-------	-------

Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
---	---	---

DAEB-investeringen		
--------------------	--	--

<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>13.979</b>	<b>9.120</b>
--	---------------	--------------

<b>Totaal mutatie liquide middelen</b>	<b>2.543</b>	<b>1.489</b>
--	--------------	--------------

Liquide middelen per 1 januari	2.143	654
--------------------------------	-------	-----

Mutatie liquide middelen	2.543	1.489
--------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 31 december	<b>4.686</b>	<b>2.143</b>
----------------------------------	--------------	--------------



## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017 en winst-en-verliesrekening over 2017

### 1 Algemene toelichting

#### 1.1 Algemeen

De Woningstichting is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire vestigingsplaats is Wageningen, de feitelijke vestigingsplaats is Olympiaplein 26 te Wageningen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Wij hebben specifieke toelating in de regio Eem en Vallei en zijn werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De Woningstichting is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 0900 2855.

Activa en verplichtingen waarderen we in het algemeen tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, waarderen we tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht hebben we referenties opgenomen. Met deze referenties verwijzen we naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht hebben we in de jaarrekening genummerd.

#### 1.2 Regelgeving

We hebben de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het BTIV en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing.

Verder hebben we 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 19 april 2018.

#### 1.3 Groepsverhoudingen

Wij zijn sinds de oprichting op 25 oktober 2013 eigenaar van de dochtermaatschappij Ecovallei B.V. Indien we hierna in de geconsolideerde jaarrekening spreken over ‘de Woningstichting’, bedoelen we hiermee de Woningstichting en haar in de consolidatie betrokken dochtermaatschappij. De Woningstichting is het hoofd van de groep.

#### 1.4 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie nemen we onze financiële gegevens en die van onze groepsmaatschappij op. Dit betreft de maatschappij waarmee wij een organisatorische en economische eenheid vormen. Integraal in de consolidatie nemen we deelnemingen op waarin we overheersende zeggenschap op het beleid kunnen uitoefenen of waarover wij de centrale leiding hebben. Hierbij houden we ook rekening met potentiële stemrechten die we kunnen uitoefenen op balansdatum. Het eventuele aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat vermelden we afzonderlijk.

De in de consolidatie begrepen vennootschap is Ecovallei B.V. te Wageningen (100%), de feitelijke vestigingsplaats is Olympiaplein 26 te Wageningen. We consolideren deze vennootschap volledig. De activiteiten van Ecovallei B.V. bestaan voornamelijk uit het leveren van energie en het ontwikkelen van activiteiten en het opzetten van projecten die leiden tot extra energie- en woonlastenbesparingen.



Intercompanytransacties, intercompanywinsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen elimineren we voor zover we de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep hebben gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompanytransacties elimineren we ook tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Resultaten op intercompanytransacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen elimineren we volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat voor zover we deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep hebben gerealiseerd.

### 1.5 *Schattingen*

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, hebben we de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

### 1.6 *Salderen*

Een actief en een post van het vreemd vermogen nemen we gesaldeerd in de jaarrekening op 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.

### 1.7 *Financiële instrumenten*

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

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

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten verwijzen we naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten verwijzen we naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.



## 2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 2.1 *Vergelijking met voorgaand jaar*

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het boekjaar 2016.

### 2.2 *Verwerking verplichtingen*

Bij de bepaling van voorzieningen gaan we uit van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen rekenen we ook verplichtingen die we kunnen kwalificeren als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer we namens de corporatie uitingen hebben gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting hebben we gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Zie verder voorzieningen.

### 2.3 *Vastgoedbeleggingen*

#### **DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

##### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie classificeren we op objectniveau naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, gebaseerd op het scheidingsvoorstel zoals dat definitief is goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties 2017. In dit voorstel hebben we een aantal eenheden die op dit moment qua huurprijs nog tot de sociale voorraad behoren aangemerkt als commerciële voorraad. Dit impliceert dat we bij deze eenheden bij een nieuwe verhuring de huurprijs aanpassen tot boven de liberalisatiegrens.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat we verhuren aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in het hierboven genoemde scheidingsvoorstel.

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 hebben we 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 we als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kunnen verkopen. Een waarderingscomplex kunnen we daarom definiëren 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 splitsen we, nadat we de waarde van het waarderingscomplex hebben bepaald, de waarde in een deel dat we aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kunnen toerekenen.



### *Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed*

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

De in de toekomst te maken kosten van sloop verantwoordt we ten laste van het resultaat in het jaar dat we de exploitatie door sloop beëindigen.

### *Waardering na eerste verwerking*

Onroerende zaken in exploitatie waarderen we op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de RTIV 2015 waarderen we tegen marktwaarde overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTIV 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV maken we bij de waardering onderscheid naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

De Woningstichting hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed onderscheiden we een doorexploteer- en een uitpondscenario.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode maken we de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant 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 veronderstellen we dat we de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betalen. De berekening van de netto contante marktwaarde voeren we bij alle typen vastgoed uit voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

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

### *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, activeren we tegen kostprijs en toetsen we vervolgens aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil verwerken we in het actief als een waardevermindering of – vermeerdering en verantwoordt we in het resultaat als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".



### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks bepalen we op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed verantwoordt we 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, vormen we een herwaarderingsreserve. 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 is gerealiseerd.

### *Afschrijvingen*

We schrijven niet af op het vastgoed in exploitatie.

### *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, houden we hier bij de waardering rekening mee. De sloopkosten brengen we in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat.

## **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de 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 bepalen we met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of we de reeds bestede kosten kunnen terugverdienen, waarderen we het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium en verantwoordt we het nadelig verschil in het resultaat 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, brengen we het verschil eerst in mindering op de reeds bestede kosten en vormen we voor het resterend bedrag een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil verantwoordt we in het resultaat onder de post "Overige waardeveranderingen".

### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) schaffen we aan met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities waarderen we bij eerste verwerking tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking waarderen we de grondposities tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde verantwoordt we in het resultaat onder de post "Overige waardeveranderingen".





#### 2.4 *Materiële vaste activa*

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie waarderen we tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. We hebben geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

We schrijven lineair af, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, verantwoorden we deze wijzigingen als een schattingswijziging.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa waarderen we tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief nemen we niet langer in de balans op na vervreemding of we waarderen deze op nihil wanneer we geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding verwachten. Het resultaat van vervreemding verwerken we in de winst-en-verliesrekening.

#### 2.5 *Financiële vaste activa*

##### *Overige effecten*

Deelnemingen waar we geen invloed van betekenis kunnen uitoefenen op het zakelijke en financiële beleid, waarderen we tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering waarderen we de effecten tegen deze lagere waarde; we waarderen af ten laste van de winst-en-verliesrekening.

##### *Latente belastingvorderingen*

Voor de toelichting op de waardering van latente belastingvorderingen verwijzen we naar paragraaf 2.12 Belastingen.

##### *Overige financiële vaste activa*

##### *Disagio*

Dit betreft het disagio dat we voor nieuwe leningen hebben betaald aan het WSW. We waarderen dit disagio tegen de kostprijs. Hierop schrijven we lineair af. Gedurende de looptijd brengen we de afschrijvingskosten ten laste van het resultaat.

##### *Starters Rente Regeling*

Bij dit product betalen we een gedeelte van de koopsom van een nieuwbouw koopwoning, zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen. Na vijf jaar voeren we een inkomenstoets uit. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen we het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen we dit bedrag terug. Als de waarde van de woning daalt, zullen we de bijdrage niet (geheel) terug ontvangen. We waarderen de regeling initieel tegen reële waarde. Daarna waarderen we deze regeling tegen de geamortiseerde kostprijs in de jaarrekening.

#### 2.6 *Voorraden*

##### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

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



### *Vorraden*

De voorraad onderhoudsmaterialen waarden we tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

### *2.7 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 waarden we 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 verwerken we als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum, indien we het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kunnen inschatten (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid gaan we uit van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als we het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kunnen inschatten, verwerken we de opbrengsten alleen in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat we waarschijnlijk kunnen verhalen en verwerken we de projectkosten in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin we ze maken (percentage of completion with zero profit-methode).

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

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 we contractueel aan de opdrachtgever kunnen toerekenen, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, hebben we 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 verwerken we 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 presenteren we de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten als "Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling". In het jaar van voltooiing van het project presenteren we dan de resterende projectopbrengsten als "Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling". De projectkosten presenteren we als "Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling".

### *2.8 Vorderingen*

We waarden vorderingen bij eerste verwerking tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na de eerste verwerking waarden we tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum brengen we in mindering op de boekwaarde van de vordering.



## 2.9 *Liquide middelen*

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Eventuele rekening-courantschulden bij banken nemen we op onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen waarderen we tegen de nominale waarde.

## 2.10 *Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen*

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument classificeren we in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen 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 nemen we in de jaarrekening op afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

## 2.11 *Voorzieningen*

Voorzieningen vormen we voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan we de hoogte redelijkerwijs kunnen schatten. De voorzieningen waarderen we tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. We waarderen de voorzieningen tegen de nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat we deze vergoeding zullen ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan nemen we deze vergoeding als een actief op in de balans.

### *Voorziening pensioenen*

De gehanteerde pensioenregeling van de Woningstichting hebben we ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen waarderen we volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering verantwoorden we de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde nemen we als overlopend passief respectievelijk overlopend actief op in de jaarrekening. Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder nemen we op als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en we het betrouwbaar kunnen vaststellen. Een pensioenoverschot waarderen we op dezelfde wijze als een voorziening.

### *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, brengen we het verschil eerst in mindering op de reeds bestede kosten. Voor het resterend bedrag vormen we een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening verantwoorden we in het resultaat onder de post "Overige waardeveranderingen".

### *Overige voorzieningen (verzilverd wonen)*

Hieronder is begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling "verzilverd wonen". De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. We hebben de verplichting opgenomen tegen contante waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval geschiedt overeenkomstig de voorgecalculerde exploitatie. De disconteringsvoet hebben we gebaseerd op de markttrente bij aankoop.



## 2.12 Belastingen

### *Acute belastingen*

We berekenen de belastingen op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief. We houden hierbij rekening met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

We salderen de belastingvorderingen en –verplichtingen gesaldeerd indien deze voldoen aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### *Latente belastingen*

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering nemen we een latente belastingverplichting op. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie nemen we een latente belastingvordering op 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 nemen we op onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen baseren we 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 nemen we op voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die we voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen aanwenden. Hierbij gaan we uit van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen waarderen we tegen contante waarde.

## 2.13 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden nemen we deze op tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

## 2.14 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden nemen we deze op tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

## 2.15 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, bepalen we op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, bepalen we de reële waarde met passende waarderingmethoden. 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 waarderingmodellen.



Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten verschaffen we in de toelichting op de financiële instrumenten.

#### 2.16 *Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)*

Wij maken gebruik van rentederivaten. Deze nemen we op tegen geamortiseerde kostprijs. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien we geen kostprijs hedge-accounting toepassen, treffen we een voorziening voor een eventuele reële waarde van het derivaat die lager is dan de kostprijs.

We passen waar mogelijk kostprijs hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie, leggen we dit vast. Door middel van een test stellen we periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat wij derivaten tegen kostprijs waarderen omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

We verwerken het eventuele ineffectieve deel van de hedgerelatie direct in de winst-en-verliesrekening indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

#### 2.17 *Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva*

We nemen een financieel instrument niet langer in de balans op indien een transactie ertoe 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.

#### 2.18 *Leasing*

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, voeren we uit op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. We merken het contract aan als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.



### 3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

#### 3.1 Algemeen

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

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

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

#### 3.2 Huuropbrengsten

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

#### 3.3 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 verlagen we met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten verantwoorden onder de lasten servicecontracten.

#### 3.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier verantwoorden we zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat.

#### 3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud brengen we ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks en mutatieonderhoud onderscheiden we in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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



### 3.6 *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Hieronder verantwoorden we 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 Woningstichting verwerkt de overheidsheffingen, zoals de onroerendezaakbelasting, op het moment dat we aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing hebben voldaan.

### 3.7 *Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling*

Hier presenteren we de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

### 3.8 *Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten*

Hieronder verantwoorden we de lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering.

### 3.9 *Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille*

Deze post 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 verwerken we in de winst-en-verliesrekening als we alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa hebben overgedragen aan de koper, we het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kunnen bepalen en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria verantwoorden we onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast verantwoorden we onder deze post 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.

Gerealiseerde verkoopresultaten verantwoorden we op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten verantwoorden we zodra deze voorzien.

### 3.10 *Waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Hieronder verstaan we de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling 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.

### 3.11 *Netto resultaat overige activiteiten*

Hieraan hebben we onder andere de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koude-opslaginstallatie (WKO) toegerekend.

### 3.12 *Overige organisatiekosten*

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), nemen we op onder "Overige organisatiekosten". Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.



### 3.13 *Leefbaarheid*

Onder deze post hebben we leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, 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 wijkgebonden 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.

### 3.14 *Rentebaten en rentelasten*

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

Rentelasten rekenen we toe aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies rekenen we als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toe, zodanig dat we tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening verwerken en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover we deze verschuldigd zijn.

### 3.15 *Personeel*

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

De Woningstichting neemt een verplichting op als we ons aantoonbaar en onvoorwaardelijk hebben verbonden tot het betalen van een ontslag- of transitievergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie nemen we de kosten van de ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

### 3.16 *Belastingen*

De belasting over het resultaat berekenen we 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 houden we rekening 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 nemen we in de winst-en-verliesrekening op, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die we rechtstreeks in het eigen vermogen opnemen, in welk geval we de belasting in het eigen vermogen verwerken.

### 3.17 *Aandeel resultaat van deelnemingen*

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van de Woningstichting.





#### 4 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen hebben we opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

#### 5 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

- Vastgoed in exploitatie, aspecten met bijzondere invloed op de waarde
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
- Bedrijfswaarde zoals is opgenomen in de toelichting op vastgoedbeleggingen
- Verwerking fiscaliteit

##### 5.1 Vastgoed in exploitatie, reële waarde

We waarderen het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BTIV. De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed zijn gehanteerd, hebben we uiteengezet in paragraaf 2.3.

In de waardering zijn een groot aantal schattingselementen opgenomen. De marktwaaarderings zijn gevoelig voor wijzigingen in gehanteerde parameters, waaronder de disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, inflatiecijfers, etc. Kleine wijzigingen kunnen grote impact op de waardering hebben. Derhalve is voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (incl. disconteringsvoet) door een extern taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. Kortom de taxateur doet geen taxatie-updates, maar een volledige taxatie.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

##### *Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten*

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Dit betreft voornamelijk specifiek maatschappelijk (zorg)vastgoed. Als gevolg van wijzigingen in de zorgwetgeving worden contracten niet standaard meer verlengd. Aantal contracten kent slechts een beperkte contractduur en dit leidt tot onzekerheid. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op 10% bepaald.

##### *Verhuurderheffing*

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. Voor 2017 bedroeg deze voor ons € 4,1 miljoen. In de begrotingsperiode zal onze bijdrage in deze heffing verder oplopen. In de bedrijfswaarde in de toelichting is de heffing geheel ingerekend.



### *Verkoopportefeuille*

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekening is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 179 woningen (2016: 195 woningen). Dit aantal baseren we op het verkoopplan uit de begroting. In de jaren van de economische crisis stagneerde de doorstroming op de woningmarkt en de opbrengsten van woningverkoop stonden onder druk. We zagen toen het aantal verkooptransacties teruglopen en het verkoopresultaat per transactie lager worden. Sinds de tweede helft van 2016 zien we hierin weer een verbetering optreden. Voor onze gezonde financiële positie zijn wij niet afhankelijk van verkoopresultaten. De verkopen vormen nog een beperkt onderdeel in de bedrijfswaarde. Nog lagere verkoopresultaten hebben derhalve een beperkte invloed op de totale bedrijfswaarde.

### *Huurverhogingen*

In het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed is geen rekening gehouden met een extra huurverhoging boven inflatie. Omdat het beleid van de overheid na 2017 nog onzeker is wordt voor de jaren na 2017 alleen een inflatievolgend huurbeleid ingerekend. Hierdoor is de gevoeligheid voor overheidsbeleid beperkt.

## *5.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Bij projecten waar nog geen sprake is van feitelijke verplichtingen, maar niet zondermeer met het project gestopt kan worden, dan wel alleen verliesgevend met het project gestopt kan worden, worden de reeds verantwoorde investeringsuitgaven (gedeeltelijk) afgewaardeerd.

## *5.3 Verwerking fiscaliteit*

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft de Woningstichting een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die de fiscus heeft bekrachtigd. De fiscus heeft in het kader van horizontaal toezicht de belangrijkste gekozen standpunten overgenomen. We verwachten dan ook niet dat de gepresenteerde acute belastinglast over 2016 en 2017 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening veel zal afwijken.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening hebben we een aantal standpunten ingenomen die de fiscus bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2009 tot en met 2012 heeft getoetst. Hierdoor is de onzekerheid omtrent onze aangiften afgenomen. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het vormen van een herbestedingsreserve.

De Belastingdienst kan nog wel terugkomen op eerdere aangiften. Dientengevolge kan de fiscale last over 2017 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.



In december 2013 hebben we met de Belastingdienst het convenant “Horizontaal Toezicht” ondertekend. Hierin verklaren beide partijen transparant met elkaar om te gaan met betrekking tot fiscale zaken. Ingenomen standpunten stemmen we vooraf met de Belastingdienst af.

De onzekerheid in de fiscale positie is beperkt doordat we standpunten vooraf met de Belastingdienst afstemmen en doordat de Belastingdienst onze aangiftes 2008-2015 zonder wijzigingen heeft vastgesteld. In het regeerakkoord van het huidige kabinet wordt wel gesproken over verkorting van de periode van fiscale verliescompensatie. Dit kan gevolgen hebben voor onze fiscale positie.

#### 5.4 Financiële continuïteit

Onze financiële continuïteit is sterk afhankelijk van de mate waarin wij voldoende kasstromen kunnen genereren. De operationele kasstroom wordt afgeroomd door de saneringssteun en verhuurdersheffing. Het omzetten van vastgoedwaarde in kasstromen wordt bemoeilijkt door de vastgoedcrisis en wet- en regelgeving inzake verkoopvoorwaarden. De ambities op het gebied van projectontwikkeling worden ingeperkt door de beperkte mogelijkheden om financiering aan te trekken en het eigen middelen beleid.

Om de financiële continuïteit te waarborgen hebben we financiële normen gedefinieerd, waaraan we dienen te voldoen. Onze financiële positie is sterk. Op basis van ons voorgenomen beleid in de begroting 2018-2027 blijven wij de gehele begrotingsperiode ruim voldoen aan onze interne normen, alsmede de normen van externe toezichthouders. Alleen het direct rendement onder de interne norm, maar hiermee komt de bedrijfsvoering niet in gevaar.

Financiële kengetallen	Eigen norm	Externe norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	>=1,7	>=1,4	2,15	2,56	2,41	2,35	2,34	2,37	2,32	2,08	2,07	2,33
Direct rendement	>=2,0%	n.v.t.	2,1%	2,0%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,6%	1,6%	1,8%
Loan to value (in verhuurde staat)	<60%	<60%	27%	27%	27%	28%	28%	28%	27%	26%	26%	25%
Loan to value (leegwaarden)	<40%	<40%	18%	18%	19%	19%	19%	19%	19%	18%	17%	17%
Loan to value (bedrijfswaarde)	<75%	<75%	72%	73%	72%	73%	73%	72%	71%	68%	66%	64%
Solvabiliteit	>60%	>60%	72%	72%	72%	71%	71%	71%	72%	72%	73%	74%
Lening / WOZ ratio	<40%	<50%	19%	19%	19%	20%	20%	20%	19%	19%	18%	18%
DSCR	>1	>1	1,59	1,66	1,65	1,61	1,6	1,66	1,65	1,69	1,7	1,7
Schuld per VHE	< €40.000	n.v.t.	€ 31.100	€ 32.800	€ 34.700	€ 36.700	€ 38.300	€ 39.400	€ 39.400	€ 39.400	€ 39.400	€ 39.400

Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op het continuïteitsbeginsel.

Direct rendement is een sturingsgetal voor interne doeleinden. Hier wordt extern niet op getoetst. Voor de jaren 2019 t/m 2021 komen wij iets onder onze norm. Dit is marginaal, maar wij blijven streven naar minimaal 2,0%. Hier zal de komende jaren verder op gestuurd worden.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat onze ICR en DSCR ruim boven de externe normen blijft. Hieruit blijkt dat wij gedurende de begrotingsperiode ruimschoots in staat zijn om vanuit onze operationele kasstroom aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Ook in de recente beoordelingen van de Aw en het WSW worden wij als financieel gezond voor nu en in de toekomst beoordeeld.



## Toelichting op de geconsolideerde balans

### 6 Vastgoedbeleggingen

#### 6.1 Vastgoed in exploitatie en ontwikkeling

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		Totaal	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<i>(x € 1.000)</i>								
<b>Stand per 1 januari</b>								
Boekwaarden	194.815	180.122	14.459	16.600	13.169	10.609	222.443	207.331
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	353.929	340.468	12.675	23.135	(4.208)	(6.312)	362.396	357.291
Marktwaarden	548.744	520.590	27.134	39.735	8.961	4.297	584.839	564.622
<b>Mutaties</b>								
Investerings	7.816	2.207	24	0	15.904	14.019	23.744	16.226
Desinvesterings	(1.707)	(1.114)	0	0	0	0	(1.707)	(1.114)
Overboekings	11.531	10.380	11.525	1.079	23.056	(11.459)	0	0
Herclassificatie	(42.749)	13.844	42.749	(13.844)	0	0	0	0
Niet gerealiseerde waardeverandering	(3.095)	2.837	2.160	164	888	2.104	(47)	5.105
Totaal mutaties	(28.204)	28.154	56.458	(12.601)	(6.264)	4.664	21.990	20.217
<b>Stand per 31 december</b>								
Verkrijgingsprijzen	215.048	194.815	26.754	14.459	3.816	13.169	245.618	222.443
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	305.492	353.929	56.838	12.675	(1.119)	(4.208)	361.211	362.396
Marktwaarden	520.540	548.744	83.592	27.134	2.697	8.961	606.829	584.839

Omschrijving (x € 1.000)	2017	2016
3. DAEB vastgoed in exploitatie	520.540	548.744
4. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	83.592	27.134
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.697	8.961
<b>Totaal</b>	<b>606.829</b>	<b>584.839</b>

De post investeringen in bestaand bezit heeft voornamelijk betrekking op het groot onderhoud aan de Asterstraat. Verder is er geïnvesteerd in de nieuwbouw Torckdael, Patrimonium, Kortenoord en basisschool de Bijenkorf. Voor de nieuwbouwprojecten is de afwaardering naar lagere marktwaarde gecorrigeerd voor Torckdael met € 1,8 miljoen positief. Dit is gepresenteerd onder de niet gerealiseerde waardeverandering bij vastgoed in ontwikkeling. De bouw van het project Kortenoord (fase 2) is gestart in het najaar van 2017. In december 2017 zijn we ook gestart met de bouw van de basisschool de Bijenkorf. Voor beide projecten hebben we de volledige afwaarderingen verwerkt in de waardering als niet-gerealiseerde waardeverandering. De projecten Torckdael en Patrimonium hebben we overgeboekt naar vastgoed in exploitatie, omdat beide projecten in 2017 zijn opgeleverd.

In 2017 hebben we ons definitieve scheidingsvoorstel ingediend bij de Aw. In dit scheidingsvoorstel hebben we minder woningen als toekomstig niet-DAEB-woning aangemerkt dan we eerder van plan waren. Deze woningen blijven in de nieuwe situatie bij de DAEB-voorraad. Per saldo hevelen we wel woningen over van DAEB naar niet-DAEB en dat hebben we via de herclassificatie in de jaarrekening gedaan. In de kolom 2016 zijn onder de niet-DAEB alleen de woningen gepresenteerd met een geliberaliseerde huur; in 2017 zijn conform het scheidingsvoorstel ook woningen die bij mutatie worden geliberaliseerd al gepresenteerd als zijnde niet-DAEB. De te liberaliseren woningen die ook overgeheveld zijn naar de niet-DAEB zijn onder de herclassificatie gepresenteerd in de verloopstaat.



Ten opzichte van ons scheidingsvoorstel hebben we in 2017 nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. We hebben voor elf woningen besloten om deze toch als niet-DAEB te blijven verhuren en niet in prijs te verlagen naar DAEB-niveau, omdat dit beter in onze vastgoedstrategie past. Binnen het project Patrimonium hebben we besloten om vijf woningen toch voor de DAEB-tak te behouden en zes andere woningen toch door te schuiven naar de niet-DAEB-tak. Ook dit is beter passend binnen onze vastgoedstrategie. Op grond van de huurcontracten hebben we tien eenheden die we in ons voorstel als BOG hebben aangemerkt omgezet naar MOG, omdat dit recht doet aan de bestaande en toekomstige situatie. Tot slot hebben we de leegstaande eenheden in Torckdael omgezet van MOG naar BOG, omdat we deze moeilijk aan maatschappelijke organisaties kunnen verhuren. Per saldo moet de DAEB-tak voor deze 'transacties' € 316.000 afdragen aan de niet-DAEB-tak. Dit past binnen de kaders van de Woningwet.

Een deel van de projecten Torckdael en Patrimonium bestaat uit koopwoningen. Het eerste blok koopwoningen van Torckdael en heel Patrimonium zijn in 2017 opgeleverd. Het deel van de investeringsuitgaven dat toe te rekenen is aan de koopwoningen is verantwoord onder de posten "voorraden" en "onderhanden projecten".

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). 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). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van de hoogste waarde van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 woningwaarderingssysteem.
- 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
Prijsinflatie	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%
Looninflatie	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%
Leegwaardestijging	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe –EGW	€ 952	€ 952	€ 952	€ 952
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.036	€ 1.036	€ 1.036	€ 1.036
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,591%	0,591%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige	0,8%	1,0%	0,8%	0,6%



Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020
eenheden				
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%
Mutatiekans bij uitponden	7,6%	7,4%	7,4%	7,4%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Disconteringsvoet:	7,03%	7,03%	7,03%	7,03%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,76	€ 7,76	€ 7,76	€ 7,76
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%

Parameters parkeerplaatsen	2017	2018	2019	2020
Instandhoudingsonderhoud	€ 118	€ 118	€ 118	€ 118
Beheerkosten	€ 33	€ 33	€ 33	€ 33
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet:	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

### *Toepassing vrijheidsgraden*

De Woningstichting past de full variant toe. Hierbij is in de waardering bij een aantal parameters afgeweken van het handboek. Dit betreffen de parameters: markthuur, leegwaarde, disconteringsvoet, mutatie- verkoopkans en onderhoud. Voor het taxatiedeel zijn de vrijheidsgraden bepaald door de externe taxateur. Voor het 2/3 deel dat niet extern is getaxeerd zijn de ontwikkeling van de parameters door de Woningstichting bepaald. De taxateur heeft deze parameters gevalideerd. De toetsing hiervan is vastgelegd in het validatierapport, opgesteld door de externe taxateur.

### *Markthuur en leegwaarde*

Bij deze onderdelen hebben we de vrijheidsgraden toegepast, omdat de taxateur op complexniveau referenties heeft geraadpleegd uit de NVM-database. Hierdoor heeft hij marktconforme mutaties in de leegwaarde en markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties kunnen verwerken.

### *Disconteringsvoet*

Ook hier hebben we de vrijheidsgraad toegepast, omdat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Daarom heeft de taxateur in lijn met voorgaand jaar per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.



### Mutatie en verkoopkans

De taxateur en de Woningstichting stellen op basis van inschatting uit het verleden toekomstige mutatiegraad vast. Extremen worden hierbij genormaliseerd. Daarbij hanteren wij de fractionele benadering bij het vaststellen, wat tot een meer aannemelijke waarde leidt. Om deze redenen hebben we de vrijheidsgraad toegepast.

### Onderhoud

Omdat de taxateur een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend vindt, hebben we deze vrijheidsgraad toegepast.

### Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

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, hebben we ten aanzien van woningen (sociaal en commercieel) gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

	Wijziging t.o.v. jaarrekening	Marktwaarde	Verschil absoluut	Verschil relatief
<i>Jaarrekening 2017</i>		604.132		
Huurverhoging	Inflatie	€ 593.126	(€ 11.006)	(1,8)%
Mutatiegraad	Daling van 1%	€ 582.490	(€ 21.642)	(3,6)%
Exit yield	Stijging van 1%	€ 603.729	(€ 403)	(0,1)%
Disconteringsvoet	Stijging van 1%	€ 548.151	(€ 55.981)	(9,3)%
Onderhoud	Stijging met 10%	€ 596.094	(€ 8.038)	(1,3)%
Ontwikkeling leegwaarde	Daling van 1%	€ 569.075	(€ 35.057)	(5,8)%

### Marktwaardeontwikkeling

We hebben de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie in de periode 31 december 2016 tot en met 31 december 2017 beoordeeld. De marktwaarde in verhuurde staat is in 2017 met € 28 miljoen toegenomen tot € 603,8 miljoen. In onderstaand overzicht laten we de mutaties in de marktwaarde van ons bezit zien.

	x € 1.000	
<b>Marktwaarde per 31 december 2016</b>	<b>575.878</b>	<b>100%</b>
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	35.071	6%
Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016	-33.586	-6%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	5.328	1%
Inrekenen herstelkosten	-1.129	0%
Mutaties in het bezit van de corporatie	21.472	4%
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als verbetering op de vorig jaar gehanteerd gegevens	798	0%
<b>Marktwaarde 31 december 2017</b>	<b>603.832</b>	<b>105%</b>

### WOZ-waarde

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 5.152 woningen, 49 BOG en MOG en 703 garages en parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 842 miljoen (2016: € 826 miljoen). De belangrijkste oorzaak van deze waardeverandering is de oplevering van de nieuwbouwwoningen in de wijken Patrimonium en Torckdael.



### *Bedrijfswaarde*

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie gebaseerd op bedrijfswaarde bedraagt € 237 miljoen (2016: € 205 miljoen). Dit betreft zowel het sociaal (€ 187 miljoen) als commercieel vastgoed (€ 50 miljoen). Deze bedrijfswaarde is berekend op basis van uitgangspunten die door de Autoriteit woningcorporaties alsmede Waarborgfonds Sociale Woningbouw gehanteerd worden bij de financiële beoordeling van corporaties, zoals we deze hieronder toelichten.

#### *Stijgingsparameters:*

- jaarlijkse huurverhoging van inflatie (2016: inflatie + 0,5%);
- jaarlijkse huurderving van 1,50% als gevolg van leegstand (2016: 1,50%);
- mutatiegraad en huurharmonisatie op complexniveau bepaald op basis van een 5-jaars gemiddelde (2016: idem);
- jaarlijkse stijgingen van de overige exploitatie uitgaven 2,50% (2016: idem);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2,50% (2016: idem);

#### *Volumeparameters:*

- klachten- en mutatieonderhoudskosten (op basis van ervaringscijfers) van respectievelijk € 200 per woning en € 2.250 per mutatie, conform de bedrijfseconomische interne norm (2016: € 200 resp. € 2.250);
- kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 5 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm per complex over een cyclus van zes jaar na 2021, waarbij incidentele onderhoudsuitgaven buiten beschouwing zijn gelaten (2016: idem);
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing):  
voor 2017 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader. Per jaar wordt een bedrag per  
€ 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens opgenomen. Voor 2017: € 5,43, voor 2018 en 2019: € 5,91, voor 2020 en 2021: € 5,92, voor 2022: € 5,93 en voor de periode na 2023 is uitgegaan van € 5,67.

#### *Discontering*

- disconteringsvoet van 5,00% voor woningen (2016: idem); disconteringsmoment: medionummerando.
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn (2016: idem).

#### *Overige aspecten:*

- Inrekenen restwaarde grond: € 16.750 per verhuureenheid voor eengezinswoningen en € 8.460 voor meergezinswoningen, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur (2016: idem).
- Inrekenen woningverkoop: 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.

### *Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde*

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekeningen de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.





Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op bedrijfswaarde x € 1000	In % van de bedrijfswaarde
Huurverhoging	Inflatie	Inflatie +/- 0,5%	(9.128)	(3,85%)
Mutatiegraad	7%	(1%)	(1.262)	(0,53%)
Onderhoud	€ 1.743 per vhe	+€ 100 per vhe	(9.046)	(3,82%)
Woningverkopen	100% taxatiewaarde	(10%) taxatiewaarde	(577)	(0,24%)
Verhuurderheffing	Conform kabinetsbeleid	Kabinetsbeleid +0,05%	(8.209)	(3,46%)

We hebben een verkoopplan opgesteld waarin we 298 onroerende zaken voor verkoop hebben geoormerkt. De marktwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar ca. € 20 miljoen. We verwachten jaarlijks 15 woningen te verkopen met een geschatte verkoopwaarde van € 2,5 miljoen en een boekwinst (op basis van marktwaarde) van € 0,3 miljoen.

De activa zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de premie aangepast aan het consumentenprijsindexcijfer zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 581 miljoen. Dit is gebaseerd op ongeveer € 100.000 per woning die als richtlijn wordt gehanteerd.

Dit wijkt af van bijvoorbeeld de WOZ-waarde, omdat de WOZ-waarde inclusief grondwaarde en bijgebouwen is en ook marktontwikkelingen in de WOZ-waarde opgenomen is. De verzekerde waarde is puur gebaseerd op de kosten om tot herstel te komen van het vastgoed. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW garantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Eventuele inzet van onroerend goed als zekerheid kan alleen in overleg met het WSW.

Wij hebben het WSW in 2014 gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit dat als onderpand is verstrekt. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.



## 7 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	10.296	9.425
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(6.382)	(5.565)
Boekwaarden	3.914	3.860
<b>Mutaties</b>		
Investerings	486	871
Desinvesteringen	(581)	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	(677)	(817)
Totaal mutaties	(772)	53
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	10.201	10.296
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.059)	(6.382)
Boekwaarden	3.142	3.914

De investeringen 2017 bestaan voor 83% uit de verdere ontwikkeling van de WKO-installatie voor de Ecovallei in verband met de bouw van de tweede fase van het project Torckdael.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- Investerings eigen kantoor      lineair      20 jaar
- Vervoersmiddelen                  lineair      5 jaar
- Inventaris                              lineair      10 jaar
- ICT                                        lineair      3 jaar

De marktwaarde van ons bedrijfspand wordt geschat op € 1,3 miljoen.

## 8 Financiële vaste activa

### 8.1 Overige effecten

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Saldo andere deelnemingen op 1 januari	1	1
Mutatie	0	0
Saldo andere deelnemingen op 31 december	1	1

Wij hebben in 2007 100 aandelen gekocht van Woningnet voor een bedrag van € 1.438,90. Hierover is in 2017 (evenals in 2016) geen dividend ontvangen.



## 8.2 Latente belastingvordering

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2017	31-12-2016
	(x € 1.000)	
Compensabele verliezen	2.957	1.615
Latentie op vastgoed in exploitatie	473	645
Herinvesteringsreserve	93	24
	<u>3.523</u>	<u>2.284</u>

Per 31 december hebben we een compensabel verlies van € 20,1 miljoen. De berekende resultaten uit de begroting laten zien dat we dit binnen de wettelijke termijnen niet geheel kunnen compenseren. Vandaar dat we dit compensabel verlies niet volledig hebben gewaardeerd, maar slechts het deel dat we verwachten te compenseren (€ 13,3 miljoen).

Het tijdelijk verschil tussen de fiscaal hogere boekwaarde van € 622.945.000 in 2017 (2016: € 621.373.000) en de commerciële boekwaarde van € 604.132.000 in 2017 (2016: € 575.878.000) bedraagt ruim € 18 miljoen (2016: € 45 miljoen). Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed voor het grootste deel niet tot afwikkeling komen binnen een termijn waarin begrote verrekenbare winsten zeker zijn. Daarom hebben we de latente belastingvordering over dit bedrag alleen gewaardeerd voor de complexen die we verkopen of slopen binnen de begrotingshorizon. Dit betreft 246 woningen in 2017 (2016: 257 woningen). Dit is in de bovenstaande tabel opgenomen als latentie op vastgoed in exploitatie.

We hebben de belastinglatenties gewaardeerd tegen contante waarde. We hebben hiervoor gebruik gemaakt van 2,44% als disconteringsvoet (2016: 2,60%).

## 8.3 Overige financiële vaste activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2017	31-12-2016
	(x € 1.000)	
Disagio	18	21
Starters Rente Regeling	76	93
	<u>94</u>	<u>114</u>

### Toelichting Disagio

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	(61)	(57)
Saldo disagio per 1 januari	<u>21</u>	<u>25</u>
<i>Mutaties:</i>		
Afschrijvingen	(3)	(4)
Saldo mutaties	<u>(3)</u>	<u>(4)</u>
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	(64)	(61)
Saldo disagio per 31 december	<u>18</u>	<u>21</u>

Dit betreft het disagio dat voor nieuwe leningen is betaald aan het WSW. Gedurende de looptijd van de leningen worden de lasten aan de exploitatie toegerekend.

### Toelichting Starters Rente Regeling



Tussen 2010 en 2014 hebben we negen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling. Bij dit product betalen wij een gedeelte van de koopsom (door middel van de verstrekking van een lening aan Social Finance), zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen.

Na vijf jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen wij het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen wij dit bedrag terug. Als er een waardedaling plaatsvindt, zullen wij de bijdrage niet (geheel) terug ontvangen. Wij lopen daardoor een beperkt risico op dit product.

In 2017 hebben we geen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling (2016: 0). Per ultimo 2017 hebben wij € 76.000 aan deze regeling betaald.

Alle financiële vaste activa hebben per ultimo 2016 een looptijd van meer dan één jaar.

## 9 Voorraden

	31-12-2017	31-12-2016
	(x € 1.000)	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	744	926
Voorraad onderhoudsmaterialen	11	11
Totaal voorraden	<u>755</u>	<u>937</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft de investeringsuitgaven toe te rekenen aan de koopwoningen voor het project Torckdael (fase 2, blok 2.6). De verdeling is gebaseerd op de verdeling in het aantal koop- en huurwoningen binnen het project. Het gaat hierbij om vijf nog niet verkochte woningen met een gezamenlijke verwachte opbrengstwaarde van € 989.000.

## 10 Onderhanden projecten

Onderstaand is de stand van de onderhanden projecten en de gedeclareerde termijnen opgenomen:

	31-12-2017	31-12-2016
	(x € 1.000)	
Investeringskosten	2.978	3.861
Af: Gedeclareerde termijnen	(2.536)	(3.970)
Resultaat onderhanden projecten	(442)	109
Totaal onderhanden projecten	<u>0</u>	<u>0</u>

Dit betreft de investeringen in de reeds verkochte woningen in het project Torckdael (fase 2, blok 2.1). Het verwachte resultaat op dit project is € 442.000 negatief. Omdat het om een verwacht verlies gaat, nemen we dit verlies direct in de jaarrekening op. De vooruit gedeclareerde termijnen hebben we verantwoord onder de kortlopende schulden.



## 11 Huurbiteuren

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2017	31-12-2016
	(x € 1.000)	
Huurbiteuren	263	283
Af: voorziening wegens oninbaarheid	(105)	(115)
<b>Totaal huurbiteuren</b>	<b>158</b>	<b>168</b>
Netto jaarhuur	32.152	31.244
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,8	0,9

### 11.1 Voorziening wegens oninbaarheid

Het saldo van de voorziening wegens oninbaarheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	115	135
Af: afgeboekte posten	(105)	(129)
Bij: dotatie	95	109
<b>Totaal voorziening wegens oninbaarheid per 31 december</b>	<b>105</b>	<b>115</b>

## 12 Gemeente Wageningen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2017	31-12-2016
	(x € 1.000)	
Woningaanpassingen Wmo	17	41

## 13 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2017	31-12-2016
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	90	135
Vorderingen op zittende huurders	6	4
Vordering Ecovallei B.V. op huurders	18	18
Overige	33	0
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>147</b>	<b>157</b>

De daling van de vorderingen op onze huurders wordt mede veroorzaakt door de afboeking van een aantal oude niet te incasseren vorderingen.

We hebben in de balans nog een losstaande vordering (€ 7.000) opgenomen. Dit betreft een onverschuldigde betaling die we in hoofdstuk 54 over de WNT toelichten.



## 14 Overlopende activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2017	31-12-2016
	(x € 1.000)	
Overige overlopende posten	245	105
Totaal overlopende activa	245	105

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat we waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid hebben gevormd.

## 15 Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
	(x € 1.000)	
Direct opvraagbaar Kas/bank/giro	4.686	2.143
	4.686	2.143

De liquide middelen zijn volledig direct opvraagbaar. Door de Bank Nederlandse Gemeenten is een kredietfaciliteit ter beschikking gesteld van € 2.500.000. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

## 16 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

## 17 Voorzieningen

### 17.1 Overige voorzieningen

Dit betreft een voorziening voor verzilverd wonen. Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	201	233
Mutatie verzilverd wonen	(36)	(32)
Saldo per 31 december	165	201

Van de voorzieningen is een bedrag van € 165.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0 een looptijd langer dan 5 jaar.

## 18 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2017	Aflossings- verplichting 2018	Resterende looptijd > 1 jaar, maar < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	(x € 1.000)			
Schulden/leningen kredietinstellingen	153.981	4.168	13.948	140.033

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 196,6 miljoen (2016: € 190,2 miljoen).



Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
	(x € 1.000)			
Schulden/leningen kredietinstellingen	4.320	4.481	9.643	3.636

### 18.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2017 van de leningen bij overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari 2017 (lang- en kortlopend)	140.002
Bij: nieuwe leningen	19.000
Af: aflossingen	5.021
Stand per 31 december 2017 (lang- en kortlopend)	153.981
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	4.168
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	149.813

#### Schulden/leningen overheid

We hebben geen leningen meer bij de overheid.

#### Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	143.981	129.002
Gemiddelde rente	3,22%	3,50%
Gemiddelde looptijd	18,9 jaar	15,2 jaar
Reële waarde	186.640	179.244
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	10.000	11.000
Gemiddelde rente	3,48%	3,16%
Gemiddelde looptijd	5,9 jaar	7,6 jaar
Reële waarde	10.000	11.000

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 13,1 jaar (2016: 13,4 jaar).



## 19 Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
	(x € 1.000)	
Schulden aan kredietinstellingen	4.168	4.021
Schulden aan leveranciers	2.324	1.234
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.031	1.653
Schulden inzake pensioenen	47	47
Schulden aan gemeente Wageningen	42	42
Overlopende passiva	5.689	4.921
	<u>14.301</u>	<u>11.918</u>

Onder de post overlopende passiva hebben we onder andere opgenomen de niet-ervallen rente (€ 1,9 miljoen) en in 2018 met huurders af te rekenen stook- en servicekosten (€ 393.000).

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

## 20 Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de Woningstichting, 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 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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

### 20.1 Kredietrisico

Wij hebben geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot derivaten, vorderingen en effecten. Wij maken gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden.





## 20.2 Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat we lopen per balansdatum zijn als volgt:

31 december 2017

(x € 1.000)

Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	9.500
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	5.000
Nog niet benut borgingsplafond WSW 2017	2.543

We gaan investeringsverplichtingen uitsluitend aan, indien we zeker hebben gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maken we gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

We lopen geen liquiditeitsrisico uit hoofde van onze derivatenportefeuille. We hebben namelijk met geen van onze derivatentegenpartijen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand.

## 20.3 Valutarisico

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

## 20.4 Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Woningstichting 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 vorderingen en langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de markttrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Hiervoor verwijzen we verder naar paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.

### Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

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



2017 Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)							
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	0	11.412	2.536	0	0	0	13.948
6 – 10 jaar	5.000	7.621	0	0	0	0	12.621
11 – 15 jaar	19.500	20.538	5.874	0	0	0	45.912
16 – 20 jaar	24.000	0	5.000	0	0	0	29.000
> 20 jaar	0	15.000	27.500	0	0	0	42.500
<b>Totaal</b>	<b>48.500</b>	<b>54.571</b>	<b>40.910</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>143.981</b>

De effectieve rentevoet van de vastrentende leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,22%.

2016 Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)							
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	0	10.273	0	0	0	0	10.273
6 – 10 jaar	5.000	11.139	2.985	0	0	0	19.124
11 – 15 jaar	13.500	13.839	6.266	0	0	0	33.605
16 – 20 jaar	11.000	7.500	0	0	0	0	18.500
> 20 jaar	0	7.500	40.000	0	0	0	47.500
<b>Totaal</b>	<b>29.500</b>	<b>50.251</b>	<b>49.251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129.002</b>

#### Rentekasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de Woningstichting waarover we rentekasstroomrisico lopen, luiden als volgt:

2017 Variabel rentende leningen (bedragen x € 1.000)							Gemiddeld gewogen effectieve rente
	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	
Leningen	0	0	0	0	0	10.000	-/-0,02%
Renteswap	0	0	0	0	0	10.000	3,22%
<b>Netto positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

2016 Variabel rentende leningen (bedragen x € 1.000)							Gemiddeld gewogen effectieve rente
	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	
Leningen	0	0	0	0	0	11.000	0,04%
Renteswap	0	0	0	0	0	10.000	3,22%
<b>Netto positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>-/- 0,02%</b>

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet herzien we binnen één jaar. De herzieningsdata van de variabel rentende leningen en de renteswaps om deze variabele rente om te zetten naar vast, hebben we afzonderlijk opgenomen. We hebben onze andere financiële instrumenten niet in bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.



### 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
(x € 1.000)			
2017	4.021	1.000	7.500
2018	4.168	0	12.500
2019	4.320	0	7.500
2020	4.478	0	12.500
2021	4.643	5.000	7.500
2022	3.636	0	7.500

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 13,1 jaar.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 22,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,58% (2016: 3,58%). De credit spread die we op deze leningen betalen wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,34%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

(bedragen X € 1.000)

Leningnummer	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Vaste rente	Credit spread	Herziening
WSW 43485	BNG	7.500	3-12-2012	1-12-2062	3,775%	0,075%	1-12-2021
WSW 43606	BNG	7.500	1-2-2013	2-2-2043	3,460%	0,450%	1-2-2018
WSW 43622	BNG	7.500	1-8-2013	1-8-2056	3,505%	0,500%	1-8-2019

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.



### 20.5 Reële waarde van financiële instrumenten

Voor vastrentende langlopende vorderingen en 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 markttrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden sluiten we geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente af.

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

(x € 1.000)	Boekwaarde		Reële waarde	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
<b>In de balans opgenomen:</b>				
<i>Financiële activa</i>				
Effecten	1	1	1	1
Vlottende vorderingen	574	481	574	481
Liquide middelen	4.686	2.143	4.686	2.143
<b>Totaal</b>	<b>5.261</b>	<b>2.625</b>	<b>5.261</b>	<b>2.625</b>
<i>Financiële passiva</i>				
Langlopende schulden	149.813	135.981	196.640	190.244
Kortlopende schulden	14.301	11.918	14.301	11.918
<b>Totaal</b>	<b>164.114</b>	<b>147.899</b>	<b>210.941</b>	<b>202.162</b>
<b>Niet in de balans opgenomen:</b>				
Derivaten	0	0	(1.847)	(2.215)

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:

#### *Financiële vaste activa*

De reële waarde van effecten onder de financiële vaste activa baseren we op beursnoteringen. De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa schatten we in aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

#### *Vlottende effecten*

De reële waarde van de effecten baseren we op de beurswaarde.

#### *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 hebben we geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

#### *Renteswaps en rentecaps*

De reële waarde van de renteswaps hebben we bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de 1-maands EURIBOR-rente. Met het eigen kredietrisico (DVA) hebben we geen rekening gehouden.

#### Hedges

##### *Algemene hedgestrategie*

De Woningstichting voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe hebben we als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.



### Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past de groep in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij we de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening verwerken teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

### Effectiviteit hedgerelatie

We passen hedge-accounting toe aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode testen we de effectiviteit van de hedgerelaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien we ineffectiviteit vaststellen, verwerken we deze in de winst-en-verliesrekening.

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Er is geen hypothecaire zekerheid gegeven voor de leningen. We hebben voor de volledige leningportefeuille van € 154,0 miljoen WSW-borging verkregen.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs hedge-accounting toegepast.

### Renteswaps

De Woningstichting heeft twee payerswapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht, passen we daarbij kostprijs hedge-accounting toe, waardoor we de renteswaps tegen kostprijs waarderen (nagenoeg nihil) en we waardemutaties niet in het resultaat verantwoorden.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangs- datum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Reële waarde 31 december 2017 (x € 1.000)	Reële waarde 31 december 2016 (x € 1.000)
1	5.000	02-05- 2012	02-05-2023	3,085%	6m-euribor	(832)	(1.009)
2	5.000	01-06- 2013	01-06-2024	3,357%	6m-euribor	(1.015)	(1.206)
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)						<u>(1.847)</u>	<u>(2.215)</u>

De hieraan gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG	5.000	02-05-2012	02-05-2023	6m-euribor+0,35%	1
BNG	5.000	01-12-2008	01-12-2021	6m-euribor+0,17%	2
Totaal	<u>10.000</u>				



## 21 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### 21.1 Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel hebben wij een obligoverplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door ons opgenomen door het WSW geborgde leningen. Per 31 december 2017 bedraagt dit obligo € 5.928.000 (2016: € 5.496.000) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dienen we het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. We verwachten indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige borgstellingsplafond.

### 21.2 Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhoud tot een bedrag van € 1.331.000 voor onderhoudsinvesteringen, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Deze werkzaamheden voeren we binnen één jaar uit.

### 21.3 Investeringsverplichtingen nieuwbouw

Per balansdatum zijn er investeringsverplichtingen met aannemers voor nieuwbouwprojecten Torckdael, Nieuw Kortenoord en Ireneschool. Bij Torckdael gaat het om een bedrag van € 0,6 miljoen, bij Nieuw Kortenoord is dat € 7,6 miljoen en bij de Ireneschool hebben we een aannemingsovereenkomst voor € 1,3 miljoen.

### 21.4 Bankgarantie BNG

De per 31 december 2017 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 62.000. Deze borgstelling betreft een afgegeven bankgarantie aan de gemeente Wageningen in verband met de bouw van Torckdael. Zodra het project is opgeleverd in overeenstemming met de afspraken met de gemeente vervalt de bankgarantie.

### 21.5 Leaseverplichtingen

Vanaf boekjaar 2006 hebben wij twee leaseauto's in ons bezit. In 2014 is hier een derde leaseauto aan toegevoegd. De totale leaseverplichting bedraagt € 4.189 per maand. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 1, 3 en 47 maanden

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	18.302
Tussen één jaar en vijf jaar	29.259
Meer dan vijf jaar	0

### 21.6 Heffing saneringsfonds

In 2017 hebben we geen bijdrage gedaan het saneringsfonds.

### 21.7 Verhuurderheffing

In 2017 hebben we € 4,1 miljoen moeten afdragen aan de verhuurderheffing. Voor de jaren na 2017 is deze heffing inmiddels ook wettelijk vastgelegd. We houden rekening in onze prognoses met een bijdrage die oploopt naar € 6,4 miljoen in 2027.

### 21.8 Fiscale eenheid

Met de dochteronderneming Ecovallei B.V. vormt de Woningstichting een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting.



### 21.9 Aansprakelijkheid ingevolge art. 2:403 BW

De Woningstichting heeft geen aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor Ecovallei afgegeven.

### 21.10 Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen zijn geen investeringsverplichtingen opgenomen.

### 21.11 Juridische claims

Per balansdatum is de Woningstichting nog in een juridisch geschil verwikkeld met de voormalig bestuurder over rechten en verplichtingen met betrekking tot pensioenaanspraken van de bestuurder. Partijen zijn nog in afwachting van de uitspraak van de rechter. De uitkomsten hiervan zijn zodanig onzeker, dat hiermee in de jaarrekening nog geen rekening is gehouden. Het maximaal risico is niet van materiële betekenis in de jaarrekening.

## 22 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van de Woningstichting en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de Ecovallei B.V. heeft de Woningstichting naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.



## Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening (x € 1.000)

### 23 Algemeen

Over 2017 hebben we een winst gerealiseerd van € 10,5 miljoen (2016: € 10,4 miljoen). Deze winst wordt voor bijna € 2 miljoen veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeinstijging en de overige waardeveranderingen van ons vastgoed. Ons resultaat uit exploitatieactiviteiten (€ 12,5 miljoen positief) was in 2017 ruimschoots voldoende om aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. In het verdere verloop van dit hoofdstuk lichten we alle posten uit de resultatenrekening afzonderlijk toe.

### 24 Huuropbrengsten

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Woningen en woongebouwen	31.573	31.265
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.221	826
	<hr/>	<hr/>
	32.794	32.091
Af : huurderving wegens frictie- en projectleegstand	(642)	(846)
huurderving wegens oninbaarheid	(95)	(109)
	<hr/>	<hr/>
	32.057	31.136

De "te ontvangen brutohuur" is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2017 van 0,3% (2015: 1,4%);
- extra huurverhoging ter compensatie van verhuurderheffing van 3,5% bij de hoogste inkomens (2016: 2,5% bij de hoogste inkomens);
- aanpassing van de huren aan de streefhuur (zowel omhoog als omlaag) bij mutatie;
- de oplevering van 52 woningen in de herstructureringswijk Patrimonium en 60 woningen in de tweede fase van de nieuwbouwwijk Torckdael;
- de verkoop van 16 woningen uit het bestaande bezit.

De huurderving uitgedrukt in een percentage van de brutohuur kwam in 2017 uit op 2,2% (2016: 3,0%).

De geografische onderverdeling van de bruto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	Vhe's in 2017	2017	2016
	(aantal)	(x € 1.000)	
Postcode 6701 Oude Stad (Binnenstad)	396	2.005	1.851
Postcode 6702 Buitenwijken Wageningen-West	440	2.485	2.481
Postcode 6703 Buitenwijken Wageningen-Oost	186	1.104	1.095
Postcode 6704 Wageningse Berg – De Eng – Korten	14	53	52
Postcode 6705 Wageningen Hoog	1	0	0
Postcode 6706 Buitenwijken Wageningen-Noord-Oost	740	4.795	4.318
Postcode 6707 Buitenwijken Wageningen-Noord	1.638	9.706	9.653
Postcode 6708 Buitenwijken Wageningen-Noord-West	1.759	11.741	11.756
Postcode 6709 Het Binnenveld	54	453	452
Postcode 6712 Ede – Indische Wijk	2	0	0
Postcode 6716 Ede – Frankeneng	1	0	0
Ongedefinieerd (garages e.d.)	664	452	435
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal	5.895	32.794	32.093





## 25 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Leveringen en diensten	2.494	2.603
Overige goederen	306	296
	<u>2.800</u>	<u>2.899</u>
Af : vergoedingsderving wegens leegstand	(54)	(44)
	<u>2.746</u>	<u>2.855</u>

De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn licht gedaald in 2017. Dit komt door de verlaging van de voorschotten als gevolg van de afrekening van de servicekosten 2016.

## 26 Lasten servicecontracten

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Servicecontracten	2.664	2.774
Toegerekende organisatiekosten	81	81
	<u>2.745</u>	<u>2.855</u>

De bedragen die we in rekening brengen voor levering en diensten baseren we op de geraamde of werkelijke kosten. Indien nodig passen we deze jaarlijks aan. We rekenen de saldi tussen voorschotten en kosten jaarlijks met onze huurders af.

## 27 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Toegerekende organisatiekosten personeel	2.839	944
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfslasten	1.921	2.677
	<u>4.760</u>	<u>3.621</u>

## 28 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Afschrijvingen financiële vaste activa	3	4
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	656	791
Afschrijving WKO-installatie	21	26
	<u>680</u>	<u>821</u>



## 29 Lonen en salarissen

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Bruto salarissen	2.769	2.778
Ingeleend personeel	728	664
Reservering voor vakantiedagen	15	(19)
Af: ontvangen ziekengelden en WAO-uitkeringen	(35)	(99)
	<u>3.477</u>	<u>3.324</u>

Eind 2017 hadden wij 54 werknemers in dienst. Dit betreft 47,4 fulltime equivalenten (2016: 46,6 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

Voor de toelichting op de beloning bestuurder en de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar paragraaf 54.1 en 54.2. Voor de toelichting op de Wnt zie paragraaf 54.3.

## 30 Sociale lasten

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Sociale lasten	<u>461</u>	<u>480</u>

## 31 Pensioenlasten

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Pensioenlasten	<u>406</u>	<u>411</u>

We hebben onze pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de Woningstichting;
- De Woningstichting is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.



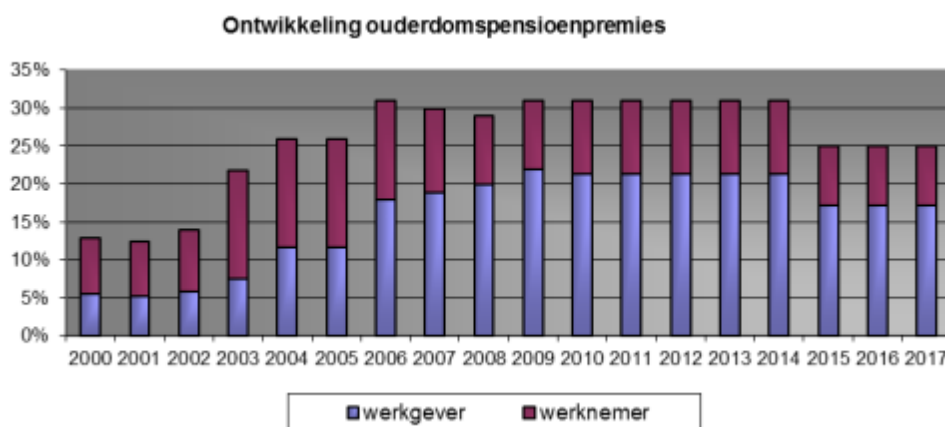
De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 113% (2016: 104%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 125,5% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstond een dekkingstekort. SPW heeft een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen vijf jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot boven de 125,5% (korte termijn herstelplan).

SPW heeft ervoor gekozen om de maximale hersteltermijn van elf jaar te hanteren. Hiermee voorkomt het pensioenfonds dat de pensioenaanspraken van de gepensioneerden worden gekort, omdat dit hen rechtstreeks in de maandelijkse inkomsten raakt. SPW ziet kortingen dan ook als uiterst redmiddel. Door het herstelplan over de maximale termijn uit te spreiden, kan SPW zoveel mogelijk gebruik maken van de financiële herstelkracht van het fonds. Op grond van het herstelplan 2016 waren kortingen niet nodig.

In 2017 is de werkgeversbijdrage (zie grafiek) in het ouderdomspensioen gelijk gebleven op 17,19% van de pensioengrondslag. De franchise is toegenomen en het pensioengevend jaarloon is gemaximeerd op € 103.317.

De pensioenregeling van SPW is een toegezegde pensioenregeling. Indien de omstandigheid zich voordoet van een tekort bij SPW dan heeft de werkgever geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. In de jaren van de recente economische crisis heeft SPW de pensioenpremie verhoogd naar het maximum van 31%. In 2015 heeft SPW deze maximale premie verlaagd naar 25% als gevolg van de nieuwe fiscale regels rondom pensioenen. In de onderhandeling over de nieuwe cao hebben de cao-partners de verlaging van de pensioenpremie verdeeld naar rato van de oude verdeling. De premie voor de werkgevers is 17,19% en voor de werknemers 7,81%.

De ontwikkeling van de (ouderdoms)pensioenpremie is als volgt:



De totale pensioenlasten (inclusief invaliditeitspensioen en vroegpensioen) bedragen 14,7% van de brutosalarissen van het CAO-personeel.

### 32 Lasten onderhoud

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	1.073	925
Mutatieonderhoud	1.153	1.170
Planmatig onderhoud	6.156	4.427
Toegerekende organisatiekosten	963	1.182
	9.345	7.704
Af: doorberekende loonkosten servicemedewerkers	(55)	(55)
	9.290	7.649



### 33 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Belastingen exploitatie	1.427	1.407
Verzekeringen	146	109
Verhuurderheffing	4.076	3.716
Toegerekende organisatiekosten	395	1.132
<b>Totaal</b>	<b>6.044</b>	<b>6.364</b>

### 34 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	967	109

Dit betreft de projecten Torckdael en Patrimonium. Resultaat wordt verantwoord naar rato van de voortgang van de projecten op basis van de verkochte woningen. Bij blok 2.1 hebben we het totaal te verwachten verlies op dit gedeelte verantwoord.

### 35 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Bruto verkoopopbrengst bestaand bezit	2.414	1.478
Af: marktwaarde in verhuurde staat	(1.707)	(1.114)
Af: makelaars- en notariskosten bestaand bezit	(53)	(33)
Af: overige kosten	(48)	(55)
	<b>606</b>	<b>276</b>

### 36 Overige waardeveranderingen

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Mutatie overige waardeverandering Patrimonium	200	1.127
Mutatie overige waardeverandering Torckdael	1.808	977
Mutatie overige waardeverandering Kortenoord	(223)	0
Mutatie overige waardeverandering Ireneschool	(897)	0
	<b>888</b>	<b>2.104</b>

De overige waardeverandering hebben betrekking op de terugname van eerder verantwoorde "onrendabele toppen" op investeringen en op de eerste inschatting van de "onrendabele top" op projecten waarmee we in 2017 zijn gestart.



### 37 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed	2.160	164
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed	(3.095)	2.837
	(935)	3.001

Onder deze post verantwoordt de waardeveranderingen van ons vastgoed.

### 38 Netto resultaat overige activiteiten

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Opbrengst overige activiteiten	177	107
Kosten overige activiteiten	(126)	(92)
	51	15

### 39 Overig

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Overige organisatiekosten	454	421
	454	421

### 40 Leefbaarheid

	2017	2016
	x € 1.000)	
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	400	382
Mens gerelateerde leefbaarheid	241	180
	641	562

### 41 Accountantshonoraria

				2017
	Ernst & Young Accountants LLP	PwC	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	150	0	0	150
Andere controleopdrachten	30	0	0	30
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	26	3	29
Andere niet-controlediensten	6	0	0	6
	186	26	3	215



				2016
	Ernst & Young Accountants LLP	PwC	Overig	(x € 1.000) Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	155	0	0	155
Andere controleopdrachten	4	0	18	22
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	23	2	25
Andere niet-controlediensten	0	0	8	8
	<u>159</u>	<u>23</u>	<u>28</u>	<u>210</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij ons en de in de consolidatie betrokken dochtermaatschappij zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Onze controlerend accountant is EY Accountants LLP.

We geven de kosten op die we kunnen toerekenen aan het betreffende boekjaar.

#### 42 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Rente op liquide middelen	<u>0</u>	<u>1</u>

#### 43 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Rente leningen onder garantie van derden	4.915	4.794
Overige rentelasten	58	53
	<u>4.973</u>	<u>4.847</u>

Onze gemiddelde rentevoet op langlopende leningen is 3,2% (2016: 3,5%).

#### 44 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Acute belastingen	0	0
Latente belastingen	(1.239)	2.828
	<u>(1.239)</u>	<u>2.828</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2017	2016
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	7.473	13.178
Afschrijvingen	681	821
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	47	(5.105)
Permanente verschillen	(12.472)	(15.200)
Fiscale verliescompensatie	4.271	6.306
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>0</u>	<u>0</u>
Belastbaar bedrag	0	0
Verschuldigde winstbelasting	<u>0</u>	<u>0</u>



### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -/13,3% (2016 21,5 %). De lagere effectieve belastingdruk in 2017 wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt (in%):

	2017	2016
Toepasselijk belastingtarief	25,0	25,0
Niet-gewaardeerde verliezen huidig jaar	27,8	0,0
Aanpassing niet-gewaardeerde verliezen voorgaande jaren	(60,0)	3,8
Fiscaal niet-afrekbare kosten	(0,0)	(0,0)
Fiscale verliescompensatie	(14,3)	(12,0)
Verschil nominale en contante waarde van latenties	15,6	17,0
Vorming herinvesteringsreserve	(1,2)	(0,2)
Eliminatie overige waardeveranderingen	(0,3)	(9,6)
Fiscaal niet te activeren groot onderhoud	(5,4)	(2,2)
Overige fiscaal-commercieel verschillen	(3,8)	(0,3)
Effectief belastingtarief	(16,6)	21,5

De latente belastinglast is als volgt bepaald:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Latente belasting per 1 januari	2.284	5.112
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Compensabele verliezen	1.342	(1.126)
Latentie op vastgoed in exploitatie	(172)	(1.744)
Herinvesteringsreserve	69	24
Mutatie disagio	0	18
Latente belasting boekjaar	1.239	(2.828)
Latente belasting per 31 december	3.523	2.284

Eind 2017 bedraagt het compensabel verlies € 20.148.000 (2016: € 6.461.000). Bij de bepaling van het dit bedrag hadden we in 2016 nog geen rekening gehouden met de verwerking van het fiscaal verlies op de koopwoningen in het project Patrimonium in de aangifte 2015. De gesprekken hierover met de Belastingdienst zijn inmiddels afgerond en de Belastingdienst heeft onze standpunten overgenomen.

## 45 Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

### Samenstelling geldmiddelen (x € 1.000)

Liquide middelen per 31 december 2016	2.143	
Zeer liquide effecten per 31 december 2016	0	
Geldmiddelen per 31 december 2016 volgens het kasstroomoverzicht		2.143
Balansmutatie geldmiddelen in 2017		2.543
Liquide middelen per 31 december 2017	4.686	
Zeer liquide effecten per 31 december 2017	0	
Geldmiddelen per 31 december 2017 volgens het kasstroomoverzicht		4.686



### **Toelichting op kasstromen**

#### *Onderhoud:*

In de winst- en verliesrekening presenteren we een bedrag van € 9.290, terwijl in het kasstroomoverzicht € 7.970 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door de toevoeging van organisatiekosten in de winst- en verliesrekening en het verschil in overlopende facturen tussen 2016 en 2017.

#### *Investerings in bestaand bezit:*

In het verloopoverzicht van de vastgoedbeleggingen presenteren we een bedrag van € 7.840, terwijl in het kasstroomoverzicht € 7.941 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door de betalingen van investeringen uit 2016 die we in 2017 hebben verricht.

#### *Investerings in nieuwbouw:*

In het verloopoverzicht van de vastgoedbeleggingen presenteren we een bedrag van € 15.904, terwijl in het kasstroomoverzicht € 11.697 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door een administratieve correctie van de openingsbalans en doordat we een aantal facturen pas in 2018 hebben betaald.

#### **46 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de jaarrekening 2017.





## Enkelvoudige jaarrekening

### Enkelvoudige balans per 31 december 2017 (na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31 december 2017	31 december 2016
<i>Vaste activa</i>	Ref.		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	520.240	548.744
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	83.592	27.134
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1	<u>2.697</u>	<u>8.961</u>
		606.829	584.839
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	49	2.760	3.333
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen	50	303	306
Overige effecten	8.1	1	1
Latente belastingvordering	8.2	3.523	2.284
Lening aan Ecovallei B.V.	51	445	445
Overige financiële vaste activa	8.3	<u>94</u>	<u>114</u>
		4.366	3.150
<b>Som der vaste activa</b>		<b>613.955</b>	<b>591.322</b>
<i>Vlottende activa</i>			
<b>Voorraden</b>	9		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		744	926
Overige voorraden		<u>11</u>	<u>11</u>
		755	937
Onderhanden projecten	10	0	0
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	11	158	168
Gemeente Wageningen	12	17	41
Overige vorderingen		128	150
Vordering uit hoofde van onverschuldigde betalingen	54	7	10
Overlopende activa	14	<u>245</u>	<u>105</u>
		555	474
<b>Liquide middelen</b>		4.304	1.848
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>5.614</b>	<b>3.259</b>
<b>Totale activa</b>		<b>619.569</b>	<b>594.581</b>



		31 december 2017	31 december 2016
<b>Eigen vermogen</b>	Ref. 52		
Herwaarderingsreserve		367.595	351.657
Overige reserves		79.018	84.606
Resultaat boekjaar		8.712	10.350
Eigen vermogen		455.325	446.613
<b>Voorzieningen</b>	17		
Overige voorzieningen	1	165	201
		165	201
<b>Langlopende schulden</b>	18		
Leningen kredietinstellingen	18.1	149.813	135.981
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		4.168	4.021
Schulden aan leveranciers		2.297	1.122
Belastingen en premies			
sociale verzekeringen		2.024	1.633
Schulden inzake pensioenen		47	47
Schulden aan gemeente Wageningen		42	42
Overlopende passiva		5.688	4.921
		14.266	11.786
<b>Totale passiva</b>		<b>619.569</b>	<b>594.581</b>



## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017 (functioneel)

(x € 1.000)

		2017	2016
	Ref.		
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	24	32.057	31.136
Opbrengsten servicecontracten	25	2.746	2.856
Lasten servicecontracten	26	(2.745)	(2.855)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		(4.747)	(3.621)
Lasten onderhoudsactiviteiten	32	(9.290)	(7.649)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		(6.036)	(6.331)
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<u>11.985</u>	<u>13.536</u>
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	34	967	109
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35	2.414	1.478
Toegerekende organisatiekosten	35	(101)	(88)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	35	(1.707)	(1.115)
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>		<u>606</u>	<u>275</u>
Overige waardeveranderingen	36	888	2.104
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	(935)	3.001
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<u>(47)</u>	<u>5.105</u>
Overige organisatiekosten	0	(454)	(421)
Leefbaarheid	40	(641)	(562)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		33	34
Rentelasten en soortgelijke kosten	43	(4.973)	(4.847)
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>		<u>(4.940)</u>	<u>(4.813)</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor belasting)</b>		<b>7.476</b>	<b>13.229</b>
Belastingen	44	1.239	(2.828)
Resultaat deelnemingen	53	(3)	(51)
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (na belasting)</b>		<b>8.712</b>	<b>10.350</b>



## Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017 en winst- en verliesrekening over 2017

### 47 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstukken 2 tot en met 3 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

#### 47.1 *Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

Deelnemingen waarin we invloed van betekenis kunnen uitoefenen, waarderen we volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer we 20% of meer van de stemrechten kunnen uitbrengen, gaan we er vanuit dat we invloed van betekenis hebben.

We berekenen de nettovermogenswaarde volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, gaan we uit van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, waarderen we deze op nihil. Indien en voor zover wij in deze situatie geheel of ten dele instaan voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen hebben de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, treffen we een voorziening.

#### 47.2 *Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin we deelnemen, waarderen we initieel tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens waarderen we tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij we rekening houden met een eventuele bijzondere waardevermindering.



#### 48 Algemene toelichting

In de toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening worden alleen de jaarrekeningposten toegelicht die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening.

#### 49 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	9.657	8.896
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(6.324)	(5.539)
Boekwaarden	3.333	3.357
<b>Mutaties</b>		
Investerings	83	761
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	(656)	(785)
Totaal mutaties	(573)	(24)
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	9.740	9.657
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(6.980)	(6.324)
Boekwaarden	2.760	3.333

#### 50 Deelnemingen

	Deelnemingen in groeps- maatschappij
	(x € 1.000 )
Saldo per 1 januari 2017	306
Investerings	0
Resultaat deelnemingen	(3)
Dividend	0
Desinvesterings	0
Waardeverminderingen	0
Saldo per 31 december 2017	303



De deelnemingen betreffen:  
(x € 1.000)

	Aandeel	resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen</i>			
Ecovallei B.V., Wageningen	100%	(3)	303
<i>Overige kapitaalbelangen (minder dan 20%)</i>			
Woningnet, Weesp	0,0%		

## 51 Lening aan Ecovallei B.V.

Om de aanschaf van de WKO-installatie door de Ecovallei B.V. mogelijk te maken, hebben we een lening verstrekt aan de Ecovallei B.V. Deze aflossingsvrije lening heeft een hoofdsom van € 445.000 en een looptijd van 20 jaar. De lening is verstrekt op 29 december 2014 en de rentevoet is 7,5%. We zullen dit rentepercentage na tien jaar (op 29 december 2024) herzien.

## 52 Eigen vermogen

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Herwaarderingsreserve	367.595	351.657
Overige reserves	79.018	84.606
Resultaat boekjaar	8.712	10.350
Stand per 31 december	455.325	446.613

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	351.657	352.108
Ongerealiseerde waardeverandering vorig boekjaar	15.938	(451)
Stand per 31 december	367.595	351.657

De herwaarderingsreserve heeft voor € 327 miljoen (2016: 340 miljoen) betrekking op DAEB-vastgoed en voor € 41 miljoen (2016: € 12 miljoen) op niet-DAEB-vastgoed

De herwaarderingsreserve bestaat uit:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Bruto ongerealiseerde herwaardering vastgoed	370.188	354.199
Af: effect belastingdruk	(2.593)	(2.542)
Stand per 31 december	367.595	351.657



Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	84.606	67.263
Bij: winst uit voorgaand boekjaar	(5.588)	17.343
Stand per 31 december	79.018	84.606

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	10.350	16.892
Naar overige reserves	5.588	(17.343)
Naar herwaarderingsreserve	(15.938)	451
Winst in boekjaar	8.712	10.350
Stand per 31 december	8.712	10.350

### 53 Resultaat deelnemingen

	2017	2016
	(x € 1.000)	
Resultaat deelneming Ecovallei B.V.	(3)	(51)



## 54 Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

### 54.1 Bezoldiging bestuurder

De bezoldiging van bestuurder kan de volgende elementen bevatten:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, levensloop, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die we ten laste van het resultaat 2017 hebben gebracht, bedragen € 111.000 (2016: € 352.000). Gespecificeerd naar de individuele bestuurders geldt onderstaande specificatie:

(x € 1.000)	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
L.J.P.M. Janssen	0	54	0	6	0	122	0	0
W.G.M. Stribos	111	170	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>111</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In 2017 bestond het bestuur uit de interim bestuurder, de heer W.G.M. Stribos. Hij heeft deze taak verricht als topfunctionaris zonder dienstbetrekking.

### 54.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd (bedragen exclusief btw). Deze lasten worden gepresenteerd onder overige bedrijfslasten (bestuurskosten):

	Als lid van de Raad van Commissarissen		Overige kosten vergoedingen	
	2017	2016	2017	2016
(x € 1)				
De heer drs. A.S.F. van Asseldonk, voorzitter t/m 19 februari 2017	0	8.274	0	0
De heer drs. J. Kalisvaart AA, lid	8.173	8.148	45	36
De heer ing. J. Meijer MSc, lid	8.173	8.148	25	6
Mevrouw ir. M.A.J. van Schaijik, lid	8.173	8.148	21	14
Mevrouw mr. dr. M.H.A. Strik, lid t/m 19 februari 2017 en voorzitter vanaf 20 februari 2017	10.884	8.148	144	57
De heer C.P.M.J. de Waal RC RB MBA	8.173	8.148	228	164
	<b>43.576</b>	<b>49.014</b>	<b>463</b>	<b>277</b>





### 54.3 Wet Normering Topinkomens (Wnt) – opgave van topfunctionarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Onderstaande verantwoording hebben we opgesteld op basis van de op de Woningstichting van toepassing zijnde regelgeving: de WNT.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor de Woningstichting is € 151.000 (het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

#### Bezoldiging topfunctionarissen

##### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.<sup>10</sup>

bedragen x € 1	L.J.P.M. Janssen	W.G.M. Stribos
Functiegegevens	Directeur-	Interim bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	n.v.t.	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	n.v.t.	1
Gewezen topfunctionaris?	n.v.t.	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	n.v.t.	Nee
<b>Individueel WNT-maximum<sup>11</sup></b>	<b>n.v.t.</b>	<b>151.000</b>
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	110.880
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	-
<i>Subtotaal</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>110.880</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>110.880</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
<i>Gegevens 2016</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 15/4	1/12-31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,00	0,89
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	49.702	13.905
Beloningen betaalbaar op termijn	5.880	0
<i>Subtotaal</i>	<i>55.582</i>	<i>13.905</i>
-/- Onverschuldigde betaling	7.110	2.567
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>48.472</b>	<b>11.388</b>

<sup>10</sup> In deze tabel staan topfunctionarissen met executieve taken, d.w.z. de bestuurders die in deze rol verantwoordelijk zijn voor het beleid van de Woningstichting.

<sup>11</sup>  $y = \frac{x \cdot a \cdot b}{365}$  waarbij: y = individueel WNT-maximum, x = voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum, a = deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte) en b = functieduur in kalenderdagen.



In 2016 is de volledige variabele beloning over 2015 en naar rato van het dienstverband ook de variabele beloning over 2016 tot en met 14 april 2016 uitbetaald aan de heer Janssen. Op basis van het ingewonnen advies bij de juridisch adviseur van de RvC had de heer Janssen arbeidsrechtelijk gezien, ondanks zijn arbeidsongeschiktheid, recht op de variabele beloning. Achteraf is gebleken dat deze betaling volgens de WNT leidt tot een onverschuldigde betaling. Voor de WNT geldt namelijk als voorwaarde dat de variabele beloning alleen betaald mag worden als voldaan wordt aan de individuele prestatieafspraken. Aangezien de heer Janssen door arbeidsongeschiktheid niet heeft kunnen voldoen aan alle individuele prestatieafspraken die als voorwaarden gelden voor de variabele beloning, leidt dit volgens de WNT tot een onverschuldigde betaling. De hoogte van de onverschuldigde betaling is € 7.110. Dit is het gedeelte van de variabele beloning waarvoor de heer Janssen geen prestatie heeft geleverd. Conform artikel 1.7 van de WNT hebben we voor deze onverschuldigde betaling een vordering ingesteld. We hebben dit bedrag inmiddels in rekening gebracht bij de heer Janssen, maar hij heeft het bedrag niet betaald. Hij heeft de Woningstichting in kennis gesteld dat hij het niet eens is met de vordering, onder verwijzing naar de arbeidsrechtelijke afhandeling ervan. Op grond van artikel 1.6 lid 3 WNT hebben we de vordering op de heer Janssen verhoogd met de wettelijke rente van 4%. Hiermee komt de vordering op de heer Janssen per 31 december 2017 uit op een bedrag van € 7.394.

In 2016 heeft de heer Stribos conform de onderliggende overeenkomst de afgesproken bezoldiging gefactureerd aan de Woningstichting. Aangezien de heer Stribos de functie formeel heeft aanvaard per 24 december 2015, geldt de 'interim-regeling' tot de maand december 2016. Bij de berekening van de bezoldiging is per abuis uitgegaan van de peildatum 1 januari 2017. In december 2016 had dhr. Stribos zich moeten confirmeren aan de sectorale norm. De hoogte van de onverschuldigde betaling is € 2.567. Conform artikel 1.7 van de WNT hebben we voor deze onverschuldigde betaling een vordering ingesteld. Deze vordering is vóór vaststelling van de jaarrekening 2016 terugbetaald door de heer Stribos.



1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12 <sup>12</sup>

bedragen x € 1	W.G.M. Stribos
Functiegegevens	Interim bestuurder
Aanvang <sup>13</sup> en einde functievervulling	n.v.t.
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling vóór 2017	12
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in 2017 <sup>14</sup>	0
Aantal uren functievervulling in 2017	0
<b>Individueel WNT-maximum<sup>15</sup></b>	n.v.t.
Maximum uurtarief	n.v.t.
Uitgekeerde bezoldiging in 2017	n.v.t.
Bezoldiging per uur <sup>16</sup>	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald bedrag <sup>17</sup>	n.v.t.
<b>Totaal bezoldiging 2017</b>	<b>n.v.t.</b>
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 30/11
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling vóór 2016	1
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in 2016	11
Aantal uren functievervulling in 2016	1.099
Uitgekeerde bezoldiging in 2016	155.855
Bezoldiging per uur	144,71
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>155.855</b>

<sup>12</sup> Deze tabel is bedoeld voor de leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking voor de eerste twaalf kalendermaanden van de functievervulling. De bezoldiging vanaf de dertiende maand is weergegeven in de tabel 1a.

<sup>13</sup> Indien de functievervulling na de twaalfde kalendermaand doorloopt de functionaris tevens in tabel 1a vermeld. De einddatum in tabel 1b is dan de laatste dag van de twaalfde kalendermaand; de aanvangsdatum in tabel 1a is de eerste dag van de dertiende kalendermaand.

<sup>14</sup> In totaal (vóór 2017 en in 2017) mogen maximaal 12 maanden verantwoord worden in deze tabel.

<sup>15</sup>  $y = (\text{€}24.000 \cdot b1) + (\text{€}18.000 \cdot b2)$  waarbij: b = functieduur in kalendermaanden in de eerste zes maanden (b1) en de tweede zes maanden (b2) van de functievervulling. Gewerkte maanden voorafgaand aan 2017 worden van b1 en vervolgens van b2 afgetrokken, omdat deze wijze van normering pas 1-1-2016 in werking is getreden.

<sup>16</sup> Bezoldiging per uur = Uitgekeerde bezoldiging / aantal uren functievervulling in 2017

<sup>17</sup> Er kan zowel een onverschuldigde betaling bestaan ten opzichte van het individueel WNT-maximum als ten aanzien van het maximum uurtarief. M.b.t. het maximum uurtarief bedraagt de onverschuldigde betaling het teveel betaalde bedrag per uur maal het aantal uren dat de functie is vervuld. Als voor beide normeringen een onverschuldigde betaling bestaat, noteert u alleen het hoogste bedrag.



### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen<sup>18</sup>

bedragen x € 1	A.S.F. van Asseldonk	J. Kalisvaart	J. Meijer
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 19/2	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Individueel WNT-maximum<sup>19</sup></b>	3.103	15.100	15.100
Bezoldiging	0	8.173	8.173
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
Totaal bezoldiging	0	8.173	8.173
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.274	8.148	8.148
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	8.274	8.148	8.148

<sup>18</sup> [Deze tabel is bedoeld voor de topfunctionarissen met toezichthoudende taken. NB: aanduidingen verwijderen die niet van toepassing zijn.]

<sup>19</sup>  $y = 15\% \text{ of } 10\% \text{ van } \frac{x \cdot b}{365}$  waarbij: x = voor instelling geldend WNT-maximum en b = functieduur in kalenderdagen



bedragen x € 1	M.A.J. van Schaijik	M.H.A. Strik	C.P.M.J. de Waal
Functiegegevens	[LID]	[LID t/m 19/2] [VOORZITTER vanaf 20/2]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Individueel WNT-maximum<sup>20</sup></b>	15.100	21.616	15.100
Bezoldiging	8.173	10.884	8.173
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
Totaal bezoldiging	8.173	10.884	8.173
Reden waarom de overschrijding al dan niet is tostaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.148	8.148	8.148
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	8.148	8.148	8.148

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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.

<sup>20</sup>  $y = 15\% \text{ of } 10\% \text{ van } \frac{x-b}{365}$  waarbij: x = voor instelling geldend WNT-maximum en b = functieduur in kalenderdagen



## Opstelling door bestuur en vaststelling en goedkeuring door Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2017

Het bestuur van de Woningstichting verklaart dat de middelen in 2017 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat de Woningstichting in 2017 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Wageningen, 19 april 2018

mevrouw ir. J.L. Barnard  
Bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2017 zijn vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 19 april 2018 te Wageningen.

Mevrouw mr. dr. M.H.A. Strik  
(voorzitter)

De heer drs. J. Kalisvaart AA  
(vicevoorzitter)

De heer C.P.M.J. de Waal RC RB MBA

Mevrouw ir. M.A.J. van Schaijik



## Overige gegevens

### Gescheiden openingsbalans DAEB per 1 januari 2018

(x € 1.000)	1 januari 2018	
<i>Vaste activa</i>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	520.540	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.697	
		523.237
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.760
<b>Financiële vaste activa</b>		
Overige effecten	1	
Latente belastingvordering	3.523	
Overige financiële vaste activa	94	
Interne lening niet-DAEB	37.000	
		40.618
<b>Som der vaste activa</b>		<b>566.615</b>
<i>Vlottende activa</i>		
<b>Voorraden</b>		
Overige voorraden		11
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	145	
Gemeente Wageningen	17	
Overige vorderingen	128	
Vordering uit hoofde van onverschuldigde betaling	7	
Overlopende activa	245	
		542
<b>Liquide middelen</b>		3.903
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>4.456</b>
<b>Totale activa</b>		<b>571.071</b>



(x € 1.000)

1 januari 2018

**Groepsvermogen**

Herwaarderingsreserve	326.554	
Overige reserves	76.913	
Resultaat boekjaar	4.297	
Eigen vermogen		407.764

**Voorzieningen**

Overige voorzieningen	165	165
-----------------------	-----	-----

**Langlopende schulden**

Leningen kredietinstellingen		149.813
------------------------------	--	---------

**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen	4.168	
Schulden aan leveranciers	2.054	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.024	
Schulden inzake pensioenen	47	
Schulden aan gemeente Wageningen	42	
Overlopende passiva	4.994	
		13.329

**Totale passiva****571.071**





## Gescheiden openingsbalans niet-DAEB per 1 januari 2018

(x € 1.000)

1 januari 2018

### Vaste activa

#### Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 83.592

#### Financiële vaste activa

Deelnemingen 303

Lening aan Ecovallei BV 445

748

#### Som der vaste activa

84.340

### Vlottende activa

#### Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop 744

#### Vorderingen

Huurdebiteuren 13

#### Liquide middelen

401

#### Som der vlottende activa

1.158

#### Totale activa

85.498



(x € 1.000)

1 januari 2018

**Groepsvermogen**

Herwaarderingsreserve	41.041	
Overige reserves	2.105	
Resultaat boekjaar	4.415	
Eigen vermogen		47.561

**Langlopende schulden**

Interne lening		37.000
----------------	--	--------

**Kortlopende schulden**

Schulden aan leveranciers	243	
Overlopende passiva	694	
		937

**Totale passiva****85.498**



### Statutaire resultaatbestemming

In artikel 25 lid 1 van de statuten van de Woningstichting wordt vermeld dat de Woningstichting een jaarrekening opstelt conform de voorschriften voor toegelaten instellingen. Het jaarresultaat mag derhalve alleen ingezet worden binnen de sector en dient ten gunste dan wel ten laste van de algemene reserve te worden gebracht.



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Ernst & Young Accountants LLP  
Meander 861  
6825 MH Arnhem, Netherlands  
Postbus 30116  
6803 AC Arnhem, Netherlands

Tel: +31 88 407 10 00  
Fax: +31 88 407 60 05  
ey.com

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van De Woningstichting

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van De Woningstichting te Wageningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van De Woningstichting 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 De Woningstichting 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.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

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.



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.

Arnhem, 19 april 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA



## Bijlage bij het jaarverslag

Volgens de doelstellingenbegroting 2017 hanteren we als speerpunt:

### 1. Governance en strategie

Onderwerp	Doelstelling 2017 (+ toelichting)	Realisatie 31-12-2017
<b>Compliance en governance</b>	<b>Nieuwe woningwet en nieuwe Governance Code zijn geïmplementeerd en werkend.</b> a) <i>Toezicht op DAEB- en niet DAEB activiteiten separaat nader vormgeven</i> b) <i>Opstellen en implementeren van een soft control framework</i> c) <i>Opstellen sloopreglement</i> d) <i>Checklist / in control statement opstellen en gebruiken als onderbouwing bestuursverklaring</i>	a) Besluiten Daeb en niet Daeb zullen apart worden voorgelegd aan bestuur en indien nodig RvC. Vooralsnog geen specifieke niet-Daeb besluiten genomen. b) Wordt samen met Risicomanagement verder opgepakt in 2018 c) Is gereed en in werking d) Dit is onderdeel van het gereed maken voor de OOB-status en wordt opgenomen in 2018
	<b>Bepalen focus in de strategie van de Woningstichting</b>  <i>(Vanuit het visitatierapport is een aanbeveling opgenomen om vanuit de strategie meer focus aan te brengen. Waar staat de Woningstichting voor en op basis waarvan kiest de Woningstichting om zaken wel/niet te doen. Dit wordt vormgegeven in de nieuwe koers en het nieuwe ondernemingsplan die afgerond worden in 2017.)</i>	Koers, missie en visie zijn bepaald en verwerkt in het ondernemingsplan. Het ondernemingsplan is vastgesteld door de Bestuurder en OR heeft positief advies gegeven. Ondernemingsplan is in de RvC vergadering van 12 oktober 2017 goedgekeurd.
<b>Belanghouders (gemeente en huurders)</b>	<b>Nieuw overlegmodel met belanghouders en belanghebbenden.</b>  <i>(Relatie met belanghouders (huurders en gemeente) en belanghebbenden nader vormgeven in lijn met nieuwe Woningwet en nieuwe Governance Code. De belanghebbenden zijn maatschappelijke organisaties uit de zorg, welzijn, het onderwijs, de ondernemers en de kerken. We ontwikkelen en implementeren een nieuw overlegmodel voor overleg met deze maatschappelijke organisaties.)</i>	In de bestuursvergadering van 27 september 2017 is besloten om dit door te schuiven naar 2018. Zo kan de nieuwe bestuurder hier eigen invulling aangeven. Bovendien is op dit moment geen tijd en gelegenheid om dit op te pakken. Wel valt op te merken dat veelvuldig individueel overleg is geweest met onze belanghouders, waaronder in kader van woonvisie/prestatieafspraken. Betrokken bij project Samen Wageningen. Diverse overleggen met Opella / Solidez / etc.





## 2. Woonruimteverdeling en verhuur

Onderwerp	Doelstelling 2017 (+ toelichting)	Realisatie 31-12-2017
<b>Beschikbaarheid</b>	<p><b>De primaire voorraad van sociale woningen is bepaald en wordt samen met huurbeleid gemonitord en waar nodig aangepast.</b></p> <p><i>(De vrijkomende woningen worden conform het huurbeleid toegewezen (inkomen, gezinssamenstelling, woningtypologie). Daarnaast worden alle toewijzingen periodiek (nog nader af te spreken frequentie) aan de gemeente verantwoord conform de afspraken rondom de huisvestingsverordening. Huurbeleid wordt gemonitord en besproken met huurders en gemeente en waar nodig worden aanpassingen gedaan. Deze afspraken worden geconcretiseerd in de nieuwe prestatieafspraken.)</i></p>	<p>Alle woningen vanuit het portefeuilleplan zijn inmiddels gelabeld naar huurprijs en huishoudsamenstelling.</p> <p>De vrijkomende woningen worden dan ook aangeboden conform deze labeling.</p> <p>Met de gemeente vindt periodiek afstemming plaats over de toewijzingen en de verdere monitoring rondom beschikbaarheid van de woningen in relatie tot ons huurbeleid.</p> <p>Monitoring van beschikbaarheid vindt plaats door middel van in 2017 opgestelde woonmonitor. Deze monitor is opgesteld in samenwerking met de gemeente.</p> <p>In 2017 vindt kwantitatief onderzoek plaats, opdrachtgever hiervoor zijn de gemeente en de Woningstichting.</p> <p>op basis van scenario's wordt gekeken hoeveel woningen wij in welke situatie sociaal benodigd hebben in de toekomst.</p> <p>Met gemeente en huurders vindt in Q1 van 2018 een verdiepende sessie plaats op het onderwerp beschikbaarheid, dit resulteert in aangepaste prestatieafspraken 2019.</p>
<b>Doorstroming</b>	<p><b>De doorstroming is nog verder bevorderd.</b></p> <p><i>(Aan de hand van onze portefeuillestrategie (wensportefeuille) bepalen we waar onze ouderen graag willen wonen. In 2017 willen we vervolgens onderzoeken of de zittende jongere huurder tevens verleid kan worden tot verhuizing, maar dan de omgekeerde weg van een appartement naar een grondgebonden woning. Daarnaast blijven we per situatie maatwerk verrichten.)</i></p>	<p>Het project ouderenhuisvesting loopt, maar behoeft wel extra aandacht. Dit pakken we in Q4 op.</p> <p>Het project 'verleiden tot doorstromen', vanuit de werkgroep Strategie en Beleid, is nog niet opgestart en loopt daarom achter op de planning (oorspronkelijke planning was start Q2/3). De verwachting is dat dit project wordt doorgeschoven naar 2018. Wel zijn er al oriënterende gesprekken geweest met andere corporaties (landelijk en Food Valley) om de verschillende mogelijkheden te verkennen.</p> <p>Binnen dit project worden de verschillende mogelijkheden van doorstromen onderzocht welke voor de Woningstichting een toegevoegde waarde hebben om zo het 'verkeerd wonen' concreet aan te gaan pakken met nieuwe instrumenten.</p> <p>Het gehele proces van doorstroom is wel goed in beeld met de diverse mogelijkheden maar on hold gezet door manager Wonen omdat er te veel zaken lopen en dit ook niet uitgerold kan worden binnen de organisatie. Doorgeschoven naar 2018, oppakken interim manager Wonen.</p>

## 3. Kwaliteit van het woningbezit

Onderwerp	Doelstelling 2017 (+ toelichting)	Realisatie 31-12-2017
<b>Realiseren van de vastgoed-opgave</b>	<p><b>Portefeuillestrategie herijken en implementeren</b></p> <p><i>(Vaststellen wensportefeuille, bepalen portefeuillestrategie en verder vertalen naar</i></p>	<p>De wensportefeuille is vastgesteld en opgenomen in het portefeuilleplan / -strategie. We vertalen het portefeuilleplan naar complexbeheerplannen. Het Plan van Aanpak voor het opstellen van de complexbeheerplannen is gereed en is goedgekeurd. Op dit moment wordt er een proef complexplan uitgewerkt. Na evaluatie zullen alle complexen</p>



	<i>nieuwbouw- en (groot) onderhoudsopgaven. De prestatieafspraken zijn mede gebaseerd op het portefeuilleplan.)</i>	geanalyseerd worden en de realistische inschatting is dat medio Q3 2018 dit project afgerond zal worden.  Portefeuillestrategie is doorgezet in de gemaakte prestatieafspraken.
<b>Duurzaamheid</b>	<b>Herijken milieubeleidsplan</b>  <i>(We brengen het huidige milieubeleidsplan in lijn met de eisen vanuit betaalbaarheid, het investeringsstatuut, de portefeuillestrategie, en het huurbeleid.)</i>	Nu ons ondernemingsplan is goedgekeurd met daarin de focus en doelstellingen op het gebied van Duurzaamheid zijn wij begin 2018 aan de slag gegaan met de herijking van ons milieubeleidsplan. We verwachten dat we ons Duurzaamheidsplan in het eerste kwartaal 2018 hebben afgerond.

#### 4. Wonen en zorg

Onderwerp	Doelstelling 2017 (+ toelichting)	Realisatie 31-12-2017
<b>Realisatie zorgvastgoed</b>	<b>Het visiedocument op Wonen en Zorg is vastgesteld en geïmplementeerd.</b>  <i>(Wij willen ervoor zorgen dat onze oudere huurders langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun huidige woning dan wel in hun eigen buurt, waar nodig met behulp van zorg en welzijn. Als oudere huurders willen verhuizen naar passende woonruimte, helpen we ze hierbij door maatwerk te bieden, waar dit mogelijk is. We investeren in een Wonen Plus concept dat we in verschillende complexen inzetten.)</i>	Concept-Visiedocument Wonen en Zorg is gebruikt als input voor het ondernemingsplan en moet nog worden vastgesteld in de BV.
	<b>Zicht hebben op de vraag naar geschikte woningen voor ouderen.</b>  <i>(Het opstellen van een gezamenlijk plan met de gemeente en zorgaanbieders voor wonen en zorg voor ouderen en andere specifieke doelgroepen, met daarin:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>kwantiteit (hoeveel woningen van welke soort zijn nodig in welke buurten)</i></li> <li>• <i>kwaliteit (hoe moeten de woningen eruit zien),</i></li> <li>• <i>voorzieningenniveau in de wijk</i></li> <li>• <i>verbinding met andere domeinen, koppeling wonen, welzijn en zorg, sociaal beheer.)</i></li> </ul>	Het project 'portefeuilleplan; onderdeel kwalitatief onderzoek', vanuit de werkgroep Strategie en Beleid, is via een enquête uitgezet onder onze huurders en niet-huurders en de rapportage is klaar. In juni heeft de verdiepingssessie plaatsgevonden met een aantal belangrijke stakeholders. In het laatste kwartaal hadden we dit gepland staan in 4 buurten, maar helaas was er te weinig animo vanuit huurders. Reactie was dat er op dit moment teveel bijeenkomsten zijn. We hebben daarom besloten om dit in het eerste kwartaal van 2018 te doen. Ondertussen gaat er een bericht uit in de nieuwsbrief met daarin een link naar de rapportage.  Na het benoemen van de kwalitatieve vraag 'wat wil onze (toekomstige) bewoner?' kunnen we samen met de gemeente een plan opstellen zoals vermeld. De verwachting is dat we hiermee in de eerste helft van 2018 starten. De resultaten zijn geanalyseerd op totaal niveau. Er moet nog een analyse plaats vinden waarin verbanden worden gelegd met de big data en de gevolgen voor onze portefeuillestrategie. De uitkomsten van deze analyse worden in Q1 van 2018 verwacht.
<b>Huisvesting stathouders</b>	<b>De taakstelling+ is gerealiseerd.</b>	De taakstelling voor het 1 <sup>e</sup> half jaar 2017 bedraagt 30 en voor het 2 <sup>e</sup> half jaar 24. Dit aantal hebben we al gehaald.



	<i>(Naast de huisvesting van de taakstellers in de reguliere vrijkomende woningvoorraad, gaan we actief op zoek naar andere mogelijkheden (pilots) om de toenemende instroom van statushouders te huisvesten.)</i>	Concreet zijn er nu 81 statushouders gehuisvest in 2017. De gemeente heeft momenteel een stop ingezet bij het COA. Er stromen momenteel geen extra statushouders meer door vanuit het COA naar Wageningen, uitgezonderd de AMV'ers (alleenstaande minderjarige vluchtelingen). Er loopt een discussie met Idealis over de opvang van AMV'ers die 18 worden en studeren. Idealis wil deze niet huisvesten en wij vinden dat deze doelgroep niet bij ons thuishoort (we hebben nl. ook geen aanbod voor deze groep, zij horen op een kamer terecht te komen).
--	--	---

## 5. Betrekken huurders bij beheer en beleid

Onderwerp	Doelstelling 2017 (+ toelichting)	Realisatie 31-12-2017
<b>Participatie / leefbaarheid</b>	<b>Door inzet van nieuwe media/kanalen is een hogere participatiegraad bereikt.</b>  <i>(Naast de reguliere participatie zoals we de afgelopen jaren hebben gerealiseerd, gaan we actief op zoek naar nieuwe mogelijkheden (media) om de overige huurders makkelijker mee te laten praten in de vorming van beleid etc. (internetpanels, polls etc.). Daarnaast gaan we met de bewonersorganisaties bekijken of en hoe de participatiestructuur beter geformaliseerd kan worden (e.e.a. conform huidige wetgeving).)</i>	Pas na implementatie van de nieuwe interactieve website (IW) kunnen we actief aan de slag met de uitwerking van de mogelijkheden. De verwachting is dat de IW 2 <sup>e</sup> kwartaal 2018 live zal gaan.
	<b>Het bevorderen van verantwoordelijkheid van bewoners voor hun woonomgeving.</b>  <i>(We gaan een actieve, faciliterende rol ontwikkelen om huurders te betrekken bij de leefbaarheid in de buurt en wijk (stimuleren van eigen kracht en bewonersinitiatieven). Het buurtbeheerplan vormt hiervoor de onderlegger.)</i>	De buurtbeheerplannen zijn bijna klaar. De verwachting is dat deze in het nieuwe jaar operationeel zijn.

## 6. Organisatie en bedrijfsvoering

Onderwerp	Doelstelling 2017 (+ toelichting)	Realisatie 31-12-2017
<b>Organisatie-ontwikkeling</b>	<b>Het ondernemingsplan is vertaald in een integraal organisatie- en personeelsbeleid.</b>	In de RvC vergadering van 12 oktober 2017 is het ondernemingsplan goedgekeurd. In 2018 wordt verder gegaan met de organisatiestructuur en –cultuur en zal ook vorm en inhoud gegeven worden aan het organisatie- en personeelsbeleid.
	<b>Woningcorporaties in de WERV exploreren en inventariseren op welke manier meer samenwerking, kennis delen en krachten bundelen</b>	<b>Controller:</b> We werken sinds 1 januari 2017 met een gezamenlijke Controller. De Bestuurders en financieel managers hebben inzet geëvalueerd en besloten nog een jaar dit voort te zetten.



	<p><b>tot stand kan komen.</b></p>	<p>zetten. Focus komend jaar is op kennisuitwisseling.</p> <p><b>HRM:</b> Op 1 februari 2018 zal het 'Viefent' plaatsvinden bij Cultura in Ede waarbinnen het vitaliteitsonderzoek valt. Dit evenement wordt georganiseerd door Deelgoed HRM, de corporaties die meedoen zijn naast de Woningstichting, Idealis, Woonstede, Patrimonium en Rhenam..</p> <p><b>Workshops:</b> Met de Deelgoedcorporaties hebben we op 12 oktober en 1 november 2017 workshops georganiseerd waarbij medewerkers op de gebieden HRM, Communicatie, Vastgoed en Gezamenlijke Inkoop (inhuur consultants) met elkaar van gedachten wisselen over mogelijkheden voor samenwerking. De eerste reacties zijn enthousiast en vervolgstappen worden ondernomen.</p> <p><b>Bijeenkomst Bestuurders en RvC's:</b> Op 6 november zijn de Deelgoed-bestuurders en hun commissarissen bij elkaar gekomen voor een bijeenkomst over de samenwerking en over risicomangement.</p> <p><b>Juridisch loket:</b> Er lopen nu gesprekken met de Bestuurders, managers en andere medewerkers om te kijken of het zinvol is om een gezamenlijk juridisch loket te hebben voor de eerstelijns juridische vragen.</p>
<p><b>Duurzame inzetbaarheid medewerkers</b></p>	<p><b>Aanbevelingen uit het medewerkersonderzoek zijn uitgevoerd en geëvalueerd.</b></p>	<p>De verbeterpunten voor de organisatie en per afdeling/team laten vooral een rode draad zien op het punt samenwerken met als aandachtspunt het evalueren en verbeteren van projectmatig werken.</p>
	<p><b>Het vitaliteitsonderzoek is uitgevoerd en geëvalueerd.</b></p>	<p>Het Viefent waarbinnen het vitaliteitsonderzoek valt, vindt plaats op 1 februari 2018.</p>
<p><b>Klantbeleving</b></p>	<p><b>Het gewenste imago is bepaald en het imago-onderzoek (naar het huidige en gewenste imago) is uitgevoerd.</b></p> <p><i>(Als we het gewenste imago hebben bepaald en het imago-onderzoek hebben uitgevoerd dan herijken we ons communicatiebeleidsplan op basis van die resultaten.)</i></p>	<p>In juni in dit jaar heeft KWH namens Aedes voor ons het imago-onderzoek uitgevoerd onder onze huurders . Met dit onderzoek hebben we inzichtelijk welk beeld onze huurders hebben van onze corporatie. In deze vragenlijst zijn thema's aan bod gekomen zoals betrouwbaarheid, transparantie en dichtbij de huurder.</p> <p>In oktober dit jaar heeft KWH namens Aedes ook een imago-onderzoek uitgevoerd onder onze belanghouders. Het onderzoek bestaat voornamelijk uit stellingen die betrekking hebben op de reputatie en zes kernwaarden die voor de meeste corporaties van belang zoals betrouwbaarheid, transparantie, samenwerking, financiële doelmatigheid, lokale betrokkenheid en maatschappelijke betrokkenheid.</p> <p>De resultaten van deze beide imago onderzoeken worden als nul-meting gebruikt voor de uitvoering van onze nieuwe koers en ondernemingsplan. Het communicatiebeleidsplan wordt in 2018 herijkt op basis van de imago-onderzoeken en het nieuwe ondernemingsplan.</p>



## 7. Financiën

Onderwerp	Doelstelling 2017 (+ toelichting)	Realisatie 31-12-2017
Financieel gezond en toereikend gefinancierd	<b>Financieel beheer is nader vormgegeven conform nieuwe Woningwet.</b>  <i>(Nader uitwerken van financieel beheer. Als kapstok wordt de Woningwet en het opgestelde financieel beheer reglement gehanteerd. Maar onze ambitie gaat verder dan de onderdelen van het reglement. (risicomanagement, investeringsstatuut, fiscale en financiële strategie, treasury etc.))</i>	<p>In 2017 zouden we ons financieel beheer nader vormgeven. Dit project is ingedeeld in verschillende deelprojecten. Deze deelprojecten lopen uiteen van aanpassing van diverse reglementen tot aanpassen van de managementinformatie. Ook Risicomanagement zal nader worden vorm gegeven. Een aantal reglementen zijn recent aangepast, zoals Verbindingenstatuut, Reglement Financieel Beleid en Beheer, Treasurystatuut en Inkoopbeleid Vastgoed. Maar een deel van de projecten zal ook doorgeschoven moeten worden naar 2018 als gevolg van beperkingen in capaciteit, complexe issues in de organisatie en extra inzet bij totstandkoming jaarrekening en dVi 2016.</p>
	<b>We hebben geen of minimale interventies van het AW/ILT gekregen. Voldoen aan de normen WSW en geen beklemming op ons borgingsplafond uit hoofde van risico's.</b>  <i>(Implementatie beoordelingskader WSW en ILT in financieel beleid. Aanbevelingen ILT / WSW implementeren)</i>	<p>De (concept) begroting 2018 ev. voldoet aan de vereisten van de Aw en Wsw. Daarnaast gaan we in 2018 ook maximale normen vaststellen, zodat we ons vermogen optimaal kunnen inzetten voor de volkshuisvesting.</p> <p>We hebben uit hoofde van Financiën geen interventies opgelegd gekregen (Toezichtsbrief december 2016). Uit de Governance inspectie zijn wel interventies opgelegd, maar hebben niet te maken met de financiële positie. Deze zijn opgenomen in een plan van aanpak en hierover wordt per kwartaal gerapporteerd.</p> <p>Vanuit de brief van het WsW blijkt dat we borgbaar zijn. Geen issues zijn uit hoofde van de 24 business risks. En borgingsplafond overeenkomstig de dPi 2016 is vastgesteld en geen beklemming op ons borgingsplafond uit hoofde van risico's is gelegd. Wel is gebleken dat door meer investeringen in de begroting 2018 het borgingsplafond niet geheel toereikend zal zijn voor 2018. Hierover zullen we in het voorjaar 2018 met het WsW in gesprek treden (na indienen dPi 2017).</p>
Risico's beheerst	<b>Opstellen en implementeren integraal risicomanagementplan.</b>  <i>(Risicobereidheid en risicostrategie vaststellen aan de hand van het nieuwe ondernemingsplan en risicomanagement nader inbedden in de organisatie. Verantwoording hierover afleggen in jaarverslag)</i>	<p>Hiermee zijn we gestart in het tweede kwartaal van 2017. In de AC van 8 maart 2017 hebben we hier een aftrap gehad middels een BOT-overleg. Bij de begroting is een risicoregister opgesteld. Dit is besproken met de AC. Zij geven aan dat dit niet strategische risico's op het hoogste niveau betreft. Zij hebben een aantal punten meegegeven. In 2018 zal onder begeleiding van een extern bureau dit verder worden vormgegeven.</p>
	<b>Het inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn herijkt.</b>	<p>Inkoopbeleid vastgoed is in de AC vergadering van 22 november 2017 besproken. Hierop zijn geen opmerkingen geweest. Bestuurder heeft vervolgens het inkoopbeleid vastgoed vastgesteld.</p>





## Algemene gegevens

**Naam**

de Woningstichting

**Vestigingsplaats**

Gemeente Wageningen

**Adres**

Olympiaplein 26, 6707 EN Wageningen

**Correspondentieadres**

Postbus 38, 6700 AA Wageningen

**Telefoonnummer**

Voor huurders: 0800 – 0317

Voor andere zakelijke relaties: 0317 – 47 16 00

**Faxnummer**

0317 – 47 16 01

**Website**

[www.dewoningstichting.nl](http://www.dewoningstichting.nl)

**E-mailadres**

[info@dewoningstichting.nl](mailto:info@dewoningstichting.nl)

**Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten**

16 februari 1920 nummer 47

**Datum en nummer van de inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem**

6 januari 1919 nummer 09002855

**Datum en nummer inschrijving in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen als organisatie die de Governancecode Woningcorporaties onderschrijft**

17 september 1996 nummer NRV-2300

**Statuten de Woningstichting**

De laatste statutenwijziging dateert van 13 december 2016. Deze statutenwijziging vond plaats vanwege de Woningwet 2015.

**Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI)**

Vanaf 1 januari 2012 is de Woningstichting aangemerkt als ANBI. Ons RSIN is 00 297 2785.

**Verbindingen**

Sinds 25 oktober 2013 hebben wij een verbinding: Ecovallei B.V..

**Lidmaatschap**

Aedes Branchevereniging van woningcorporaties, Hilversum

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), Utrecht

**Erkend leerbedrijf**

2 juli 2012, Fundeon (MBO middenkaderfunctionaris Bouw)

4 april 2013, Stichting Ecabo (MBO economisch/administratief, ICT- of veiligheidsberoep)

**Datum in bezit van KWH-Huurlabel**

19 juni 2000, geldig tot 10 maart 2019



## Begrippenlijst<sup>21</sup>

Begrip	Definitie / omschrijving
Agendacommissie Participatie	De Agendacommissie is opgericht in overleg met de bewonerscommissies en behandelt volkshuisvestelijke zaken op beleidsniveau. De commissie organiseert de jaarlijkse openbare vergadering en bepaalt jaarlijks de agenda van de onderwerpen waarop bewonerscommissieleden advies kunnen uitbrengen. De commissie bestaat uit vijf bewonerscommissieleden en twee medewerkers van de Woningstichting.
Bedrijfswaarde	De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder andere: huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder andere: onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit. Omdat de inkomsten en uitgaven per jaar zijn uitgedrukt in euro's van dat jaar, worden deze via een contantmakingsfactor (de disconteringsvoet) naar het basisjaar teruggerekend. Dat wil zeggen: uitgedrukt in euro's van het betreffende basisjaar. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit van het bezit zien voor de resterende levensduur.
Belanghouders	Huurders, gemeente Wageningen en netwerkpartners
Break clauses	Bepalingen in een contract op grond waarvan één van de contractpartijen het contract voortijdig kan beëindigen.
Bruto bedrijfslasten	De bruto bedrijfslasten bestaan uit de lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.
DAEB (en niet-DAEB)	Er is sprake van DAEB (Dienst van <b>A</b> lgemeen en <b>E</b> conomisch <b>B</b> elang) als overheden specifieke verplichtingen opleggen aan de organisatie die de dienst aanbiedt en daarbij (eventueel) financieel bijspringen, om ervoor te zorgen dat deze dienst op de gewenste wijze wordt aangeboden.
Derivaten	Een (rente-)product dat van een andere transactie, product of gebeurtenis is afgeleid.
Energie Index	De Energie Index is sinds 1998 de indicator van de energie prestatie van een woning of gebouw. Hoe lager de Energie Index, hoe beter. De Energie Index wordt bepaald met behulp van een Energie Prestatie Advies (EPA), maatwerkadvies of een energielabel.
Financiering	Het aantrekken van de benodigde middelen voor de dekking van vermogensbehoefte voor een periode van minimaal twee jaar. Deze middelen kunnen bestaan uit zowel eigen vermogen als vreemd vermogen.
Financieringsbehoefte	De behoefte om uit (interne of externe) bronnen vermogen aan te trekken voor de dekking van vermogensbehoefte.
Huisvestingsverordening	Gemeentelijke regeling met betrekking tot de toewijzing van de sociale woningvoorraad.
Huurderving	Het bedrag aan huur dat gemist wordt over de periode dat er geen huurcontract op de woning of het pand is.
Interest coverage ratio (ICR)	Geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Het is om die reden een maatstaf voor de mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt.
Jaarresultaat	Het jaar resultaat is de resultante van de baten en lasten in het desbetreffende boekjaar. In principe is het jaarresultaat gelijk aan de mutatie van het eigen vermogen in het betreffende boekjaar
Loan to value	De verhouding tussen de langlopende leningen en de waarde van het vastgoed.
Lotingwoning	Bij loting telt de inschrijfduur niet, maar bepaalt het lot wie de woning toegewezen krijgt. Zo heeft iedereen dezelfde kans. Het inschrijfnummer bij huiswaarts.nu is het lotnummer. Jaarlijks worden er verschillende soorten woningen verloot, zodat er voor iedere woonwens een kans is. Een computerprogramma, waar wij geen invloed op hebben, bepaalt wie

<sup>21</sup> We hebben onder andere gebruik gemaakt van de begrippenlijst van CFV en van Vastgoedbeheer Lexicon (W.G. Keeris) en van Wikipedia.





Begrip	Definitie / omschrijving
	de gelukhebber is.
Marktwaaarde in verhuurde staat	<p>Voor het bepalen van de reële waarde van het vastgoed wordt aangesloten bij het waarde- begrip marktwaarde in verhuurde staat. Dit wordt bepaald aan de hand van de discounted cash flow-methode (netto contante waardeberekening). Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield). Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot ver- koop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaaarde in verhuurde staat', zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.</p> <p>De parameters voor deze waardering worden vooraf getoetst door een taxateur. Na het in- terne taxatieproces wordt een derde deel van het getaxeerde bezit getoetst en gevalideerd door een externe taxateur.</p>
NEN 6727	De standaard voor de conditiemeting van de staat gebouwen, terreinen en installaties in Nederland. Dit gebeurt door middel van een vastgelegde meet- en registreermethode. De registratie geschiedt door een gecertificeerde inspecteur. Deze stelt van ieder materiaal, elk element en iedere detaillering vast wat de eventuele gebreken zijn, de omvang daarvan en de intensiteit. De score loopt van 1 tot 6, daarbij is 1 zeer goed en 6 zeer slecht. Een conditiescore van 3 is naar de maatstaf van de meeste vastgoedportefeuillehouders of gebruikers voldoende.
Netto bedrijfslasten	De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.
Onrendabele investering	Een onrendabele investering is het negatieve verschil tussen de investerings- of stichtingskosten en de bedrijfswaarde van de sociale huurwoning. Met andere woorden: De verwachte opbrengst in de toekomst door de woning te verhuren is lager dan de kosten om de woning te bouwen.
Renterisico	<p>De mogelijkheid dat het toekomstige resultaat en/of vermogensverhoudingen nadelig worden beïnvloed als gevolg van ontwikkelingen in de rente.</p> <p>Het risico in <u>absolute</u> zin is de optelsom van jaarlijkse cashflow en renteaanpassingen in een bepaalde periode (meestal van 12 maanden). Aanpassingen in de rente kunnen betrekking hebben op leningen en beleggingen, maar ook op rente-instrumenten.</p> <p>Bij het risico in <u>relatieve</u> zin wordt het absolute renterisico gedurende een bepaalde periode (meestal 12 maanden) in een percentage van de netto financieringsbehoefte ultimo periode uitgedrukt.</p>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening wordt bepaald door de bedrijfsopbrengsten (huren, bijdragen en overige bedrijfsopbrengsten) minus de bedrijfslasten (afschrijvingen, lonen en salarissen, onderhoud en overige bedrijfslasten) minus het saldo van financiële baten en lasten (rentebaten, opbrengsten beleggingen, resultaat deelnemingen en rentelasten). Verkoopopbrengsten van bestaande huurwoningen en onrendabele investeringen in vastgoed worden niet tot het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening gerekend.
Solvabiliteit	Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.
Waarborgfonds Sociale	Fonds dat borg staat bij leningen die corporaties op de kapitaalmarkt



Begrip	Definitie / omschrijving
Woningbouw (WSW)	aangaan voor sociale woningbouwprojecten.
Warmte Koude opslag (WKO)	Warmte Koude Opslag (WKO) is een duurzame techniek waarmee energie uit de bodem kan worden gewonnen. Bij WKO wordt gebruik gemaakt van de warmte die van nature aanwezig is in de bodem en het grondwater. Daarmee is WKO een vorm van duurzame bodemenergie.
Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	Het aanpassen van een huurwoning naar eigen inzichten van de huurder, met (voorafgaande) toestemming van de verhuurder.



## Afkortingenlijst

Afkorting	Betekenis
AA	Accountant-Administratieconsulent
ACM	Autoriteit Consument en Markt
Aedes	Eigenaam, branchevereniging van woningcorporaties
BOG	Bedrijfsonroerendgoed
btw	Belasting Toegevoegde Waarde
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
dWS	de Woningstichting
EPA	Energie Prestatie Advies
EY	Ernst & Young
FTE	Fulltime Equivalent
GAC	Geschillen Advies Commissie
ICR	Interest Coverage Ratio
I(C)T	Informatie (en Communicatie) Technologie
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
LAVS	Landelijk Asbestvolgsysteem
MT	Management Team
NEN	Nederlandse Norm (gebruikt in de techniek)
OR	Ondernemingsraad
PV (zonnecollectoren)	Photovoltaïsch
RIBW	Regionale Instelling voor Beschermd Wonen
RvC	Raad van Commissarissen
RSIN	Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer
vhe	Verhuur Eenheid
VO	Voorlopig Ontwerp
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
WERV	Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal
WKO	Warmte-Koude-Opslag
Wmo	Wet Maatschappelijke Ondersteuning
Wnt	Wetsvoorstel normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector
WOZ	Wet Waardering Onroerende Zaken
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WTZi	Wet Toegelaten Zorginstellingen
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorziening



## Colofon

### Samenstelling en redactie

Medewerkers, Bestuur en Raad van Commissarissen van de Woningstichting.

### Vrijwaring

Aan de informatie gepresenteerd in het jaarverslag en de jaarrekening 2017 van de Woningstichting te Wageningen, kunnen geen rechten worden ontleend. De Woningstichting aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade als gevolg van het gebruik van informatie uit het jaarverslag en de jaarrekening 2017.

QR:

