



# *Samen thuis in de buurt* Jaarverslag 2018

**de Woningstichting**





## Inhoudsopgave

<b>Leeswijzer</b> .....	4
<b>Kerncijfers</b> .....	5
<b>BESTUURSVERSLAG</b> .....	8
Terugblik en vooruitblik .....	9
Organisatie en bedrijfsvoering .....	16
Samenwerking met anderen, lokale verankering .....	24
Governance en risicomanagement .....	28
Financiën .....	35
Verslag Raad van Commissarissen .....	45
<b>Jaarrekening</b> .....	54
Geconsolideerde jaarrekening .....	55
<i>Geconsolideerde balans per 31 december 2018</i> .....	55
<i>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018 (functioneel)</i> .....	57
<i>Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018</i> .....	58
<i>Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018 en winst-en-verliesrekening over 2018</i> .....	60
<b>Enkelvoudige jaarrekening</b> .....	104
<i>Enkelvoudige balans per 31 december 2018</i> .....	104
<i>Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018 (functioneel)</i> .....	106
<i>Bezoldiging topfunctionarissen</i> .....	112
<b>Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2018</b> .....	116
<b>Overige gegevens</b> .....	117
<i>Gescheiden balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2018</i> .....	117
<i>Gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2018</i> .....	119
<i>Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2018</i> .....	120
<i>Aard van de niet-DAEB activiteiten</i> .....	122
<i>Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB</i> .....	122
<i>Statutaire resultaatbestemming</i> .....	124
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b> .....	125



<b>VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG</b> .....	129
Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	130
Leefbaarheid en participatie.....	137
Wonen, zorg en welzijn.....	143
Vastgoed.....	150
Duurzaamheid.....	156
Terugblik van de Participatiecommissie op 2018.....	161
<b>Algemene gegevens</b> .....	164
<b>Begrippenlijst</b> .....	165
<b>Afkortingenlijst</b> .....	168
<b>Colofon en vrijwaring</b> .....	169



## Leeswijzer

### Begrippen

De **paarse** woorden in de tekst, verwijzen naar de begrippenlijst waar het begrip wordt uitgelegd.

### Realisatie prestatieafspraken 2018 en doelstellingen ondernemingsplan

In het hoofdstuk 'Terugblik en vooruitblik' geven we in het kort weer wat de realisatie is van onze doelstellingen uit ons ondernemingsplan voor 2018.

Een uitgebreider overzicht van de realisatie van de prestatieafspraken 2018 en de doelstellingen voor 2018 uit ons ondernemingsplan staan aan het einde van de hoofdstukken:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid,
- Leefbaarheid en participatie,
- Wonen, zorg en welzijn,
- Duurzaamheid.



## Kerncijfers

	2018	2017	2016	2015	2014
<u>Huurwoningen</u> (in aantallen vhe's)					
Goedkoop tot ca. € 417 (prijspeil 2018)	828	879	877	951	951
Betaalbaar tussen € 417 tot ca. € 597 (prijspeil 2018)	3.025	3.066	3.459	3.085	3.475
Duur tot huurtoeslaggrens € 597 tot € 711 (prijspeil 2018)	1.118	1.024	627	842	528
Duur boven huurtoeslaggrens > € 711 (prijspeil 2018)	202	183	95	238	230
A. In exploitatie	5.173	5.152	5.058	5.093	5.184
B. In aanbouw	17	55	112	65	0
<i>Subtotaal</i>	<i>5.190</i>	<i>5.207</i>	<i>5.170</i>	<i>5.158</i>	<i>5.184</i>
Huurwoonwagens	9	9	9	9	9
Standplaatsen	19	19	19	19	19
Garages e.d.	703	703	607	607	607
Bedrijfsvastgoed	50	49	51	36	28
Totaal bezit	5.971	5.987	5.856	5.829	5.847
Aantal vhe's (methode Aw)	5.429	5.354	5.243	5.266	5.349
Aantal verhuringen	559 <sup>1</sup>	751 <sup>2</sup>	662 <sup>3</sup>	519	519
<u>Personeel</u>					
Formatie	46,5	47,4	46,6	48,5	49,6
Vhe's per formatieplaats	117	113	113	109	108
<u>Financiële kengetallen</u> (x € 1.000,--)					
Marktwaarde (verhuurde staat)	693.988	604.132	575.878	560.325	548.077
Beleidswaarde <sup>4</sup>	291.950				
(x € 1,--)					
Algemene reserve per woning op basis van:					
- Marktwaarde (verhuurde staat)	104.635	88.378	88.298	85.274	80.480
- Beleidswaarde <sup>4</sup>	26.313				
Solvabiliteit (op marktwaarde verhuurde staat)	76,1	73,5	75,1	75,4	73,9
Interest lang vreemd vermogen	3,0	3,2	3,5	3,7	4,0
Salarissen inclusief sociale lasten, pensioenen en inlening als% van de huren en vergoedingen	11,2	12,5	12,4	11,5	12,8
Loan to value (op WOZ-waarde, max. 50%)	18,8%	18,5%	17,0%	15,6%	15,1%
Interest dekkingsratio (minimaal 1,7)	2,4	2,2	2,2	2,4	2,5
Direct rendement obv marktwaarde	1,8%	1,8%	1,8%	2,2%	2,2%
Onderhoud als % van de huur	24%	26%	21%	24%	19%

<sup>1</sup> Dit zijn 496 woningen en 58 overig bezit

<sup>2</sup> Dit zijn 639 woningen en 112 overig bezit

<sup>3</sup> Dit zijn 613 woningen en 49 overig bezit

<sup>4</sup> De beleidswaarde is een nieuw waardebegrip in 2018



## Voorwoord

Als lokaal betrokken corporatie bieden wij onze bewoners een goed en veilig thuis in de buurt. Ons primaire doel is het van betekenis zijn voor mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijker passende huisvesting kunnen vinden en zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Dit is onze primaire doelgroep aan wie wij voldoende, betaalbare en goede woningen willen bieden. Het zorgen voor voldoende woningen, het verhuren en onderhouden van onze woningen en aandacht hebben voor onze huurders is ons echte werk. Zo bieden wij aan ruim 5.100 huishoudens in Wageningen een thuis en daar zijn wij trots op!

De gemeente en onze huurders hebben invloed op ons beleid; zij zijn onze **belanghouders**. Dat past wat ons betreft prima bij het lokaal samen zorgdragen voor de volkshuisvestelijke opgave. In 2018 hebben wij samen met onze **Participatiecommissie**, bewonerscommissies en diverse bewonerswerkgroepen belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, wonen & zorg en duurzaamheid verkend. Welke vraagstukken komen we tegen en hoe kunnen of moeten wij daar als corporatie op reageren?

De uitkomsten van deze themabijeenkomsten hebben we meegenomen bij het jaarlijks zogenoemde volkshuisvestelijke 'bod op de woonvisie', dat wij de gemeente hebben aangeboden. In dit bod staat wat wij willen en kunnen bijdragen om samen met de gemeente de volkshuisvestelijke opgave in Wageningen te realiseren. Na het uitbrengen van het bod hebben wij samen met een werkgroep huurders en gemeente de prestatieafspraken voor 2019 gemaakt.

In het afgelopen jaar hebben wij de 'routekaart verduurzaming' uitgewerkt; of beter gezegd wij hebben in beeld gebracht wat er nodig is om onze woningvoorraad in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal te krijgen. Helder is dat dit een enorme investering vraagt, naast het zorgdragen voor voldoende en betaalbare woningen.

We hebben in 2018 ook weer hard gewerkt aan verschillende projecten. In de zomer vierden we een feestje met alle bewoners van Torckdael fase 2, omdat alle woningen in deze fase zijn opgeleverd. Inmiddels zijn wij aan de slag, weliswaar nog aan de tekentafel, met het derde en laatste deel van deze mooie nieuwe wijk in het centrum van Wageningen.

Trots zijn wij ook op de realisatie van de meest duurzame school van Wageningen; de Bijenkorf, die sinds oktober in gebruik is. Voor de invulling van de oude schoollocatie aan de Rooseveltweg, hebben wij samen met bewoners, omwonenden en de gemeente al veel werk verzet voor de nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen. Het verkeersplan, het stedenbouwkundigplan én het kwaliteitsplan zijn afgestemd en overeengekomen met alle partijen.

Ook in de duurzame en groene wijk Nieuw Kortenoord zijn wij volop aan de gang. We hebben daar in het afgelopen jaar flink wat woningen opgeleverd. Daar komen begin 2019 nog een aantal woningen bij.

Naast nieuwbouw hebben wij natuurlijk ook in onze bestaande woningvoorraad het nodige uitgevoerd. Het is u vast niet ontgaan wat een metamorfose de Asterstraat heeft ondergaan. De woningen hebben niet alleen aan de buitenkant een nieuwe uitstraling gekregen, maar zijn ook aan de binnenkant flink aangepakt. Een grote klus die veel geduld van de bewoners vraagt. Wij zijn dankbaar voor hun begrip en geduld. We zijn inmiddels al een behoorlijk eind op dreef, maar hebben nog het hele komende jaar nodig om uiteindelijk alle (bijna 500) woningen van de Asterstraat/Pomona op te knappen. In 2018 startten we met het onderhoudsproject aan een deel van de woningen aan de Rooseveltweg, waarbij wij ook verschillende aanpassingen realiseren om het gemakkelijker te maken om er langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Wij noemen dat 'opplussen'.

Los van deze grote projecten doen we ook regulier onderhoud. Zo schilderen wij bijvoorbeeld ieder jaar ongeveer 10% van onze voorraad en zorgen wij dat de ruim 5.000 reparatieverzoeken gauw en afdoende afgehandeld worden.



Dit verhaal is natuurlijk niet compleet. Het geeft wel aan hoeveel we met elkaar hebben gerealiseerd in één jaar tijd. Daar komt nog bij dat wij ook intern niet hebben stilgezeten. We hebben goed met elkaar gekeken hoe we nog beter met elkaar kunnen samenwerken en zo (nog meer) vormgeven aan een toekomstbestendige en betrouwbare de Woningstichting.

De resultaten van 2018 zijn financieel en volkshuisvestelijk positief. Financieel hebben wij een goed jaar achter de rug met een positief resultaat. Dit geld hebben wij hard nodig om de hiervoor geschetste (verduurzamings)opgaven in de toekomst uit te kunnen voeren.

In dit jaarverslag blikken we niet alleen terug, maar ook vooruit. Vraagstukken die het komend jaar hoog op onze agenda staan, zijn de ontwikkelingen rondom leefbaarheid van buurten en de verduurzaming van onze hele woningvoorraad tot CO<sub>2</sub> neutraal.

Ook in 2019 zetten onze medewerkers zich hier met volle overtuiging voor in. Net als alle partijen waarmee wij samenwerken zoals de gemeente, onze partners in de stad en - niet in de laatste plaats- onze huurders. Dankzij deze grootse inzet en de prettige samenwerking kunnen wij terugkijken op een succesvol 2018 en zijn wij dankbaar voor ieders inzet!

Annelies Barnard  
Directeur / Bestuurder



de Woningstichting

# Bestuursverslag





## Terugblik en vooruitblik

We kijken liever vooruit dan terug. Maar toch is het goed om af en toe stil te staan en te kijken wat er zich het afgelopen jaar allemaal heeft voorgedaan. Het jaarverslag is bij uitstek zo'n moment van terugblikken, maar toch kijken we ook hier kort vooruit. Dat doen we in dit hoofdstuk maar ook in de volgende hoofdstukken.

### Missie en opgaven

We hebben ruim 5.100 woningen in Wageningen. Het is onze verantwoordelijkheid om ons in te zetten voor het wonen in Wageningen. Zo dragen we bij aan de volkshuisvestelijke opgaven van Wageningen. Waar mogelijk dragen we met onze kennis bij aan de ontwikkelingen in de stad en ondersteunen de activiteiten van onze huurders en andere maatschappelijk betrokkenen. Op bewuste en verantwoorde wijze zetten we ons maatschappelijk vermogen maximaal in. We blijven scherp op wat zich aan mogelijkheden voordoet.

Onze missie is:

### 'Samen thuis in de buurt'

Wij beheren en bouwen betaalbare en duurzame woningen voor mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien.

Wij bieden een thuis voor onze bewoners in de buurt, een plek waar men prettig woont. Dit doen we samen met bewoners, gemeente en netwerkpartners.

Wij werken op een transparante, maatschappelijk en financieel verantwoorde manier.

Onze opgaven hebben wij in ons ondernemingsplan vertaald in vier belangrijke thema's:

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

Voor het realiseren van deze opgaven zorgen wij voor een professionele en een financieel gezonde organisatie.

Wij hebben de ambitie om ook in de komende jaren onze bijdragen te blijven leveren aan de maatschappelijke opgave in Wageningen, vanuit onze sterke lokale verankering en de directe band met onze huurders.

We werken steeds meer samen met onze belanghouders en netwerkpartners en proberen in deze samenwerking vernieuwend te zijn. We maken bewust gebruik van hun specialistische kennis en kunde. We werken op allerlei manieren en in allerlei projecten met hen samen en hebben regelmatig overleg met elkaar. In het hoofdstuk 'Samenwerking met anderen, lokale verankering' gaan we hier verder op in.

In de komende jaren liggen er grote opgaven voor ons, met name op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Dit betekent voor ons dat in 2019 de nadruk ligt op het bepalen van kaders waarbinnen wij onze keuzes kunnen maken en verantwoorden. Voorbeelden hiervan zijn het (mee)realiseren van de visie Wonen & Zorg en de warmtevisie van de gemeente Wageningen.



De vier belangrijke thema's uit ons ondernemingsplan komen overeen met de thema's uit de woonvisie 2016-2025 van de gemeente Wageningen, waar wij jaarlijks een bod op doen en prestatieafspraken over maken. We zijn in het afgelopen jaar druk geweest met deze thema's en gaan hier in 2019 mee verder.

### Betaalbaarheid & beschikbaarheid

Als grootste sociale verhuurder in Wageningen houden we het aantal betaalbare huurwoningen op peil en bieden we onze huurders graag een keuze voor een huis waarin zij zich thuis voelen. De betaalbaarheid van sociale huurwoningen, en het aantal daarvan dat beschikbaar blijft voor huurders met recht op huurtoeslag, is cruciaal.

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders betaalbaar kunnen wonen. Betaalbaar wonen wil zeggen dat de woonlasten voor de huurder op te brengen zijn: de verhouding tussen het huishoudinkomen en woonlasten. Als we kijken naar de woonlasten dan hebben wij invloed op de huurprijs en het energetisch niveau van de woning.

Wij willen huurders een passende woning bieden. Maar huurders kiezen uiteindelijk zelf waar ze gaan en blijven wonen en hebben zelf ook invloed op hun woonlasten. Wij vinden het belangrijk dat onze doelgroep de mogelijkheid heeft om met een acceptabele woonlast bij ons te wonen. Dit doen we onder andere door:

- Het verlagen van de energielasten. Door aanpassingen in/aan de woning zelf én door huurders te laten zien dat aanpassing van hun woongedrag kan leiden tot verlaging van hun woonlasten.
- Een verantwoord huurbeleid.
- Een weloverwogen verdeling van de huurverhogingen.
- Huurders samen met netwerkpartners te ondersteunen bij inkomensterugval.
- Goede informatie te geven aan woningzoekenden om tot een passende woningkeuze te komen.
- De samenhang tussen kosten en opbrengsten van een woning bij nieuwbouw en renovatie te bewaken.

We hebben de volgende doelstellingen geformuleerd voor betaalbaarheid en beschikbaarheid in ons ondernemingsplan 2017-2020:

- In 2020 vindt iedere actief woningzoekende binnen een jaar een passende woning.
- In 2020 woont minimaal 75% van onze doelgroep bij ons met een acceptabele woonlast.

Dit betekende voor 2018:

KSF	KPI	score	2018
Voldoende woningen beschikbaar	Iedere actief woningzoekende krijgt binnen een jaar een passende woning toegewezen.	Moet oplopen	✗
	Omvang kernvoorraad (tot inkomensgrens €43.876,-)	100%, (in 2018 5.050)	~
	Omvang niet-DAEB	Maximaal 400 (in 2018 170)	✓
	Prestatieafspraken gemeente gerealiseerd	100%	✗
Voldoende woningen betaalbaar	SVB: omvang voorraad per toewijzingscategorie staat in verhouding tot de behoefte	Streven 90%	✓
	Meting woonlasten	75% op of onder NIBUD norm	✓



### *Voldoende beschikbare woningen*

Eén van onze doelstellingen voor beschikbaarheid is het verlagen van de zoektijd. Helaas hebben wij onze doelstelling om de zoektijd voor actief woningzoekenden te verlagen onvoldoende gerealiseerd. Als gevolg van de vastzittende woningmarkt en het gegeven dat wij als gevolg van de uitvoering van het groot onderhoud ook relatief wat meer **wisselwoningen** nodig hadden, is de zoektijd helaas opgelopen.

Ons portefeuillemanagement heeft het doel onze woningvoorraad zo goed mogelijk te laten aansluiten bij onze visie op een betaalbaar, passend en duurzaam woningbezit. Niet alleen voor de huidige huurders, maar zeker ook voor onze toekomstige huurders. Komend jaar herijken wij ons portefeuillemanagement.

Doelstelling voldoende beschikbare woningen 2019
Herijking portefeuillemanagement
Vaststellen bandbreedte kernvoorraad

### *Voldoende betaalbare woningen*

Wij zien het als onze eerste opgave om huurwoningen te bouwen en beheren met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (grens tot waar een huurder recht heeft op huurtoeslag). Deze woningen moeten functioneel en prijsflexibel zijn met het oog op de differentiatie binnen de doelgroep, maar ook vanwege de verwachte afname in de vraag naar woningen na 2020. Zo kunnen we in de toekomst passende huisvesting blijven leveren.

Het gemiddelde inkomen van huurders in de sociale huursector is de afgelopen jaren gedaald; het percentage dat de huurder aan woonlasten kwijt is, is toegenomen.

In het afgelopen jaar voerden wij een gematigd huur- en toewijzingsbeleid. We vinden het belangrijk dat woningzoekenden met de laagste inkomens, ondanks een inkomensdaling, net zoveel kans blijven maken op een woning. Daarom verlagen wij ook in 2019 de huurprijzen van vrijkomende woningen, voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Om beter zicht te krijgen op de betaalbaarheid, hebben wij in 2018 een woonlastenonderzoek laten uitvoeren. Dit geeft ons inzicht in de doelgroepen voor wie de woonlasten te hoog zijn ten opzichte van het inkomen. Het komend jaar willen wij mede op basis van dit woonlastenonderzoek ons huurbeleid en toewijzingsbeleid zo aanpassen dat deze beter aansluiten bij de vraag.

De Woonbond en Aedes sloten in december 2018 een nieuw 'sociaal huurakkoord'. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. De huurprijs van sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt de komende jaren gemiddeld met niet meer verhoogd dan het inflatiepercentage. Ons (gematigde) huurbeleid ligt al in lijn met dit sociaal huurakkoord. Het akkoord biedt ons nog meer mogelijkheden om uitvoering te geven aan ons huurbeleid. In 2019 evalueren we ons huurbeleid.

Doelstelling voldoende betaalbare woningen 2019
Doorvoeren huurverhoging 2019
Implementeren resultaten woonlastenonderzoek
Evalueren huurbeleid



## Leefbaarheid

### *Samen thuis in de buurt*

Wij werken aan buurten die leefbaar, duurzaam en veilig zijn en waar voldoende sociale samenhang is, zodat bewoners zich thuis voelen. Dat doen we door (intensief) beheer in buurten die dat nodig hebben. Bijvoorbeeld door buurtbeheerders en woonconsulenten in te zetten, veiligheidsmaatregelen te nemen of door samen met bewoners binnenterreinen in te richten. Bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen houden wij zoveel mogelijk rekening met eventuele consequenties voor de omwonenden.

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 hebben in ons ondernemingsplan 2017-2020 de volgende doelstellingen geformuleerd voor leefbaarheid:

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

Dit betekende voor 2018:

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

In 2018 zijn we aan de slag gegaan met de voorbereiding van de leefbaarheidsmeting per buurt. In 2019 laten we de meting uitvoeren. We onderzoeken dan ook of onze inzet in de buurten aansluit bij de verwachtingen van onze bewoners.

We actualiseren onze buurtbeheerplannen en combineren ze met onze complexbeheerplannen, zodat er een integraal plan komt. Vanzelfsprekend betrekken wij onze bewoners(commisies) hier nauw bij.

We willen een buurt creëren waar bewoners trots op kunnen zijn. Omdat we vinden dat bewoners zelf een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan fijn, prettig en schoon wonen, hebben we in 2018 tien bewonersinitiatieven uit de buurtbeheerplannen ondersteund. We blijven dit ook in 2019 doen.

We willen kijken hoe we onze belanghouders en netwerkpartners nog meer kunnen betrekken bij ons beleid. Daarom organiseren we in 2019 onder andere een 'belanghoudersbijeenkomst', om op te halen wat deze partijen van ons verwachten en welke afspraken we kunnen maken.

Doelstelling leefbaarheid 2019
Opstellen complex/beheerplannen
Ondersteunen bewonersinitiatieven
Onderzoeken buurtinzet
Betrekken (netwerk)partners bij ons beleid



## Wonen, zorg & welzijn

Wij willen ervoor zorgen dat onze (oudere) bewoners zelfstandig kunnen blijven wonen, waar nodig met behulp van zorg en welzijn. Deze zorg delen we samen met de gemeente en zorg- en welzijnspartners. Langer zelfstandig blijven wonen betekent niet per definitie langer in *hetzelfde* huis blijven wonen. Ook daarvoor zoeken we samen, in overleg met onze bewoners, een oplossing.

### Bijzondere doelgroepen

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

### Zo lang mogelijk zelfstandig

Samen met de bewoners zoeken we naar de best passende oplossing om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Het werken met een interne 'ouderenmakelaar' en het stimuleren van doorstroming, sluit hierop aan. Bij het groot onderhoud kijken we ook of we de levensbestendigheid van de woning kunnen vergroten.

Binnen onze woningvoorraad hebben wij 603 woningen gelabeld als oppluswoningen. In deze woningen brengen we opplusvoorzieningen aan waardoor bewoners zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen. We onderzoeken de mogelijkheid om deze aanpassingen ook te doen op individueel verzoek van de bewoners.

We hebben in ons ondernemingsplan 2017-2020 de volgende doelstellingen geformuleerd voor wonen, zorg & welzijn:

- In 2020 kennen onze bewoners met een zorgvraag onze mogelijkheden voor passende huisvesting, indien nodig met dienstverlening op maat in samenwerking met onze partners, om zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- In 2020 woont 20% minder een- of tweepersoonshuishoudens van 75+ in een 4-kamerwoning of meer, door het verleiden tot doorstromen.
- 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).

Dit betekende voor 2018:

KSF	KPI	score	2018
Wonen met zorg en welzijn	Doorstromen bewoners 75+ uit grondgebonden woning.	Minimaal 12 per jaar	~
	Visie op wonen en zorg	opstellen	✘
	Woningportefeuille gelabeld op zorgkwaliteit en leefstijl	100% van de woningen	✘

Omdat we voor het doorstromen van bewoners van 75+ van grote grondgebonden woningen naar kleinere woningen afhankelijk zijn van het aanbod, hebben we onze doelstelling van minimaal 12 per jaar niet gehaald. In 2018 hebben we zes huishoudens kunnen laten doorstromen. In 2019 gaan we door met dit project.

### Visie Wonen & Zorg

Wij werken mee aan het opstellen van een gezamenlijke visie Wonen & Zorg met de gemeente. Hierbij gaat het om een goede afstemming tussen vraag en aanbod. Ook kijken we naar hoe wij zo efficiënt mogelijk kunnen samenwerken om te voldoen aan de kwalitatieve vraag naar wonen en zorg. Het resultaat is een gezamenlijke visie die recht doet aan de eigen verantwoordelijkheden. Hiervoor is inzicht in de ontwikkelingen op het gebied van welzijn en zorg én samenwerking met onze maatschappelijke partners cruciaal.



In 2018 hebben wij een onderzoek 'woonwensen senioren' uitgevoerd onder al onze oudere huurders. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en het kwantitatieve marktonderzoek kijken wij in 2019 naar onze bijdrage in de visie Wonen & Zorg van de gemeente Wageningen.

Op basis hiervan:

- labelen we onze woningen in 2019 naar de zorgkwaliteit die huurders nodig hebben en/of hun leefstijl (woon/technische kwaliteit en de daarbij behorende voorzieningen in het complex en/of directe woonomgeving).
- weten wij welke zorgvragen er zijn en hoe wij deze blijven monitoren. Op basis hiervan blijven wij ons beleid evalueren.

Doelstelling Wonen en zorg 2019
Opstellen gezamenlijke visie Wonen & Zorg met gemeente Wageningen
Uitbreiden Opplusprogramma
Levensloopbestendig maken complexen Rooseveltweg

Onze inzet voor de bijzondere doelgroepen blijft onverminderd hoog in 2019.

### Duurzaamheid

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

In ons ondernemingsplan 2017-2020 staan de volgende doelstellingen voor duurzaamheid:

- 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.
- In 2019 is 75% van onze bewoners 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).

Dit betekende voor 2018:

KSF	KPI	score	2018
Duurzame woningen	Energie index totale bezit	Van 1,61 naar 1,4 in 2021	✓
	Stabilisering of verlaging van de woonlasten door investering in energie	Woonlasten niveau daalt	✓
	Duurzaamheidsnotitie	Opgesteld in 2018	✓

Wij streven naar een basiskwaliteit voor ons complete woningbezit. Op energetisch gebied is deze basiskwaliteit gedefinieerd als een minimaal energielabel B. Daarbij richten we ons op het terugdringen van de energievraag, lagere woonlasten en meer wooncomfort. Om een gemiddeld energielabel B voor ons vastgoed in 2021 te bereiken zetten wij ook in 2019 volop in op verduurzaming. Met het groot onderhoud in de Pomona en in de Nude verwachten wij grote sprongen te maken in de verduurzaming van ons vastgoed.

Doelstelling Duurzame voorraad 2019
Afronding project groot onderhoud Pomona
Start project groot onderhoud de Nude

### Energietransitie

De gemeente Wageningen ontwikkelt in 2019 een warmtevisie. Op grond van deze visie stellen wij ons duurzaamheidsbeleid op. Daarin werken wij de energietransitie van onze woningvoorraad uit: wat is er nodig om in 2050 onze voorraad CO<sub>2</sub> neutraal te krijgen?



We participeren in onderzoeken naar toepassingen van innovatieve energiesystemen voor de energietransitie. Er zijn in Wageningen twee wijkinitiatieven gestart, in de Benedenbuurt en in de Nude. Beide wijken zijn aangemerkt als 'Wijk van de Toekomst'. De gemeente heeft hier de regie, maar wij doen samen met de individuele huurders en de huiseigenaren mee. Belangrijke doelstellingen hierin zijn het bewaken van de betaalbaarheid en de garantie van warmtelevering. 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.

#### Doelstelling Energietransitie 2019

Participeren in het opstellen van de warmtevisie van de gemeente en opstellen duurzaamheidsbeleid
Uitwerking duurzaamheidsbeleid in portefeuillestrategie
Onderzoeken haalbaarheid Benedenbuurt Wijk van de toekomst

#### Professionele organisatie

Een belangrijk uitgangspunt om onze maatschappelijke opgave te realiseren is dat we een gezonde basis behouden. Daarom willen wij onze organisatie en medewerkers continue verbeteren en versterken. Behalve aan de strategische agenda werken wij daarom ook aan onze eigen organisatie. Dit vraagt mogelijk ook wat aanpassingen in ons eigen kantoor.

Corporaties laten éénmaal in de vier jaar visitatie uitvoeren om zich lokaal te verantwoorden over de keuzes die ze maken en over hun maatschappelijk presteren. In 2019 worden wij opnieuw gevisiteerd. Omdat alle corporaties zich laten visiteren kunnen wij ook van die resultaten leren (benchmark). Onze belanghouders en netwerkpartners worden betrokken bij de visitatie.

#### Goede dienstverlening

Wij vinden het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden. Wij zijn dankbaar voor het vertrouwen dat wij van onze bewoners krijgen. In het komend jaar willen wij de kwaliteit van onze dienstverlening minimaal vasthouden, maar liever nog verbeteren

#### Governance

Wij zijn als corporatie een maatschappelijke onderneming. We waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van onze organisatie. Ook het komende jaar blijven wij alert op wijzigingen in wet- en regelgeving, zodat wij blijven voldoen aan de aan ons gestelde (wettelijke) verplichtingen.

#### Waarborgen financiële continuïteit

Ons financiële beleid is erop gericht om onze beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de maatschappelijke doelstellingen die wij nastreven, waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Zoals eerder gezegd, betekenen de grote opgaven waar wij komend jaar en daarna voor staan dat we keuzes moeten maken in wat we wel en niet kunnen realiseren. Voor onze huurders is het cruciaal dat wij een financieel gezonde corporatie blijven.

#### Doelstelling Professionele organisatie 2019

Verder uitrollen organisatie- en cultuurtraject
Organiseren visitatie
Verder verbeteren dienstverlening
Uitvoeren en implementeren procesbeschrijvingen, beheersmaatregelen en risicomangement/ <b>OOB-status</b>
Updaten kantoor de Woningstichting
Selecteren nieuwe accountant



## 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 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.

### Ons ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt'

Ook in 2018 werkten we aan het realiseren van de doelstellingen in ons ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt', 2017-2020. We merken dat onze ambities en opgaven veel vragen van onze organisatie. Om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren moeten wij zorgdragen voor onze financiële continuïteit en de personele en organisatorische kwaliteit.

### Organisatie

In 2018 werkten we verder aan een nieuwe organisatie, beter passend bij onze koers 'samen thuis in de buurt'. We doen dit niet top down met een 'big bang', maar gezamenlijk in gepaste fasen. We hebben verschillende sessies gehad met alle medewerkers over verwachtingen en de eerste contouren van de nieuwe organisatiestructuur en de gewenste cultuur. Daarna zijn de medewerkers aan de slag gegaan in thema-werkgroepen:

- Kaders;
- Talenten en kwaliteiten;
- Procesorganisatie;
- Projectorganisatie;
- 'Samen thuis in de buurt';
- Huisvesting.

De Bestuurder heeft alle input van de thema-werkgroepen meegenomen in een verfijning van de nieuwe organisatiestructuur. Begin 2019 is dit aangepaste concept van de organisatiestructuur besproken met alle medewerkers. We gebruiken de eerste helft van 2019 om te komen tot de daadwerkelijke kanteling van de organisatie. En we gaan verder met het cultuurtraject en uiteindelijk ook onze huisvesting.

### Personeelsbeleid

In het kader van de organisatieontwikkeling hebben we in 2018 een start gemaakt met de update van een flink aantal functiebeschrijvingen en –waarderingen. Deze waren verouderd en we willen deze op orde hebben, zodat wij onze medewerkers waarderen voor wat wij van hen vragen. De beschrijvingen zijn een goede basis voor de nieuwe organisatie-inrichting. We ronden dit traject begin 2019 af.

In 2018 hebben we ons beleid ongewenste omgangsvormen ("reglement ter voorkoming en bestrijding van psychosociale arbeidsbelasting op het werk bij de Woningstichting") en ons agressieprotocol herijkt.

We zijn gewisseld van externe vertrouwenspersoon.

In 2018 zijn we begonnen met het opstellen van een HR strategisch meerjarenbeleidsplan. Hierin benoemen we ook de instrumenten die nodig zijn om de gewenste organisatiecultuur en onze bedrijfsdoelstellingen te realiseren. Ons personeelsbeleid is gericht op duurzame inzetbaarheid van medewerkers, duurzaamheid van interne processen en samenwerking met belanghouders en netwerkpartners.

We ronden dit in 2019 af.





## Medewerkers

Onze organisatie en medewerkers blijven zich ontwikkelen. We faciliteren en ondersteunen onze medewerkers hierbij. Bijvoorbeeld door het jaarlijkse Persoonlijk OntwikkelPlan (POP). Dit medewerker beschrijft wat hij nodig heeft om bij te blijven dragen aan de organisatiedoelstellingen, maar ook over wat er op de lange termijn nodig is om kansen op de arbeidsmarkt te houden. (Persoonlijke) Ontwikkeling en vitaliteit zijn hierbij van belang.

In het kader van vitaliteit organiseerden we in 2018, samen met de Deelgoed-corporaties, het 'Viefent'. Een vitaliteitsmarkt waar medewerkers konden deelnemen aan workshops gericht op gezond leven en werken en een gezonde balans tussen werk en privé. Medewerkers konden ook een gezondheidscheck laten doen.

Naar aanleiding van dit 'Viefent' hebben we een interne werkgroep opgericht om vitaliteit regelmatig bij de collega's onder de aandacht te brengen.

We hebben onze medewerkers ook een talentscan aangeboden. Met de talentscan kan de medewerker zijn inzicht in zijn talenten vergroten om deze nog beter in te kunnen zetten, benutten en/of ontwikkelen. Het beter inzetten van talenten vergroot het werkplezier.

### *Medewerkersonderzoek en soft controls*

In 2018 lieten wij een medewerkersonderzoek en een audit naar de 'soft controls' uitvoeren.

Het medewerkersonderzoek laten wij elke twee jaar uitvoeren en dit richt zich met name op wat de medewerker belangrijk vindt aan zijn werkomgeving.

De resultaten 2018 laten op de meeste thema's een positief resultaat zien ten opzichte van de resultaten van 2016. Uiteraard zijn er ook verbeterpunten naar voren gekomen. Hiermee gaan we in 2019 in het kader van de organisatieontwikkeling gezamenlijk aan de slag.

De audit 'soft controls' richt zich met name op de cultuur van de Woningstichting. We hebben deze audit in 2018 voor het eerst gedaan. We kunnen dus niet vergelijken met voorgaande jaren, maar uit deze audit zien we positieve resultaten en verbeterpunten. Ook hiermee gaan we in 2019 aan de slag.

### *Opleiding*

Alle medewerkers hebben een persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget en kunnen gebruiken maken van een algemeen opleidingsbudget. Naar aanleiding van hun POP kunnen medewerkers elk jaar trainingen, opleidingen en cursussen volgen. Dit kunnen individuele trainingen zijn, maar ook incompany trainingen. In 2018 organiseerden wij bijvoorbeeld in Deelgoed-verband een incompany training juridische zaken.

In het kader van ons cultuurtraject zijn we in 2018 gestart met een incompany training feedback. Deze training loopt in 2019 door. Feedback & aanspreekgedrag was trouwens ook één van de verbeterpunten vanuit het medewerkersonderzoek 2018.

In 2019 gaan we in groepsverband aan de slag met wat de medewerker nodig heeft om meer in zijn kracht te staan: 'eigen kracht sessies'.

We vinden het ook belangrijk om in jonge mensen te investeren. Daarom hebben wij in 2018 een stageplek en een traineeship aangeboden. Ook hebben een aantal middelbare scholieren hun maatschappelijke stage of 'snuffelstage' bij ons gedaan.

### *Overleg met de Ondernemingsraad*

Ons OR-reglement stelt dat de OR streeft naar een bezetting van vijf tot zes leden. Tot 1 april 2018 bestond de OR uit vijf leden. Vanwege het accepteren van een andere (externe) baan is één van de OR-leden per 1 april 2018 afgetreden. De OR heeft een vacature gesteld voor een nieuw OR-lid en heeft per 16 oktober 2018 een nieuw lid benoemd.

De benoemingstermijn van één van de OR-leden liep op 24 juni 2018 af. Met toestemming van de medewerkers is haar termijn verlengd tot en met 31 december 2018.



Eind december 2018 eindigde de benoemingsperiode van drie OR-leden. De OR heeft in 2018 nog twee nieuwe leden geworven die met instemming van de medewerkers per 1 januari 2019 in de OR zijn toegetreden. De OR bestaat nu uit vier leden.

De OR geeft op constructieve wijze invulling aan zijn taken en legt hierbij het accent op het organisatie- en personeelsbeleid. De OR kwam in 2018 zes keer bijeen, vier keer voor een reguliere overleg vergadering met de Bestuurder en twee keer voor extra vergaderingen. We publiceren de OR-verslagen op ons intranet.

De belangrijkste onderwerpen in 2018 waren:

- voortgang organisatieontwikkeling;
- nieuwe externe vertrouwenspersoon;
- nieuwe versie Reglement Ongewenste Omgangsvormen;
- talentscans;
- nieuwe cao Woondiensten 2017-2018;
- advies AVG;
- instemming wijziging arbodienst;
- medewerkersonderzoek 2018;
- functiebeschrijvingen en –waarderingen;
- herijking agressieprotocol;
- audit soft controls;
- samenstelling OR;
- generatiepact Woondiensten;
- voortgang IT;
- overleg en overeenstemming over de vaststelling van de bijzondere dagen in 2019.

De OR heeft in 2018 twee keer advies gegeven aan de RvC in het kader van de (her)benoeming van twee commissarissen.

### De organisatie in cijfers

Onderwerp	2018 werkelijk	2017 werkelijk
Aantal personeelsleden	53	54
Waarvan mannen	19	21
Waarvan vrouwen	34	33
In fte	46,48	47,44
Medewerkers met > 5 dienstjaren	77,4%	72,2%
Ziekteverzuim (norm) excl. zwangerschap	5,53%	7,21%
Ziekmeldingsfrequentie (meld. / fte)	1,41	1,09
Bruto loonsom (€ / fte)	53.204	58.369
Aantal vhe per fte	117	113
Opleidingskosten per fte (functiegebonden) (€ / fte)	1.764	1.304
Personeelskosten per fte (€ / fte)	91.824	95.261

### Vacatures

We hadden een aantal vacatures in 2018:

- Bestuurssecretaris: deze vacature is ingevuld met een interne medewerker. De functie die hierdoor vrijkwam is niet opnieuw ingevuld, maar ondergebracht bij een bestaande functie.
- Assistent medewerker Control: deze vacature is met een interne medewerker ingevuld. Hierdoor kwam er een functie medewerker F&C vrij.
- Medewerker F&C: deze vacature is met een externe kandidaat ingevuld.
- Tijdelijke medewerker F&C: deze vacature is met twee ingehuurd medewerkers ingevuld.
- Oproepkracht gastheer/gastvrouw: deze vacature is met een externe kandidaat ingevuld.
- Tijdelijke mutatieopzichter: deze vacature is met een ingehuurd medewerker ingevuld.
- Mutatieopzichter: deze vacature is met een externe kandidaat ingevuld. De mutatieopzichter is op 2 januari 2019 begonnen.
- Manager Wonen/Vastgoed: deze vacature is met een externe kandidaat ingevuld. De manager begint op 01-03-2019. Hiermee hebben we ons managementteam (MT) weer op volle sterkte.



Vacatures zetten we ook altijd uit bij de Deelgoed-corporaties.

### Ziekteverzuim

Ziekteverzuim (excl. zwangerschapsverlof)			
Verzuimsoort	2018	2017	2016
Kort < 8 dagen (%)	0,87	0,70	0,78
Middellang 8 t/m 42 dagen (%)	0,65	0,69	0,36
Lang > 42 dagen (%)	4,01	5,82	2,82
<b>Totaal de Woningstichting</b>	<b>5,53</b>	<b>7,21</b>	<b>3,96</b>

Het ziekteverzuim is in 2018 gedaald. We zien een positieve ontwikkeling dat het middellange en lange verzuim is gedaald. Met een totaal van 5,53% zitten we nog wel boven het landelijk gemiddelde (CBS). Het meeste langdurig verzuim wordt met name veroorzaakt door een combinatie van werkgerelateerd en niet-werkgerelateerd ziekteverzuim.

In 2018 tekenden we een contract met een nieuwe arbodienst. Deze arbodienst benadert verzuim vanuit een breder perspectief dan alleen ziek zijn en beter worden, zodat de medewerker met de juiste zorg (weer) optimaal kan functioneren. Het komende jaar gaan we extra inzetten op het voorkomen, en de aanpak, van ziekteverzuim. Welke signalen kan bijvoorbeeld een leidinggevende oppikken om verzuim te voorkomen? Maar ook medewerkers hebben hier zelf een eigen verantwoordelijkheid in; zij kunnen zelf (eerder) aan de bel te trekken als zaken niet goed lopen. Hierover zijn we in gesprek met onze arbodienst. We passen ook ons verzuimbeleid aan zodat leidinggevendenden, maar ook de medewerkers zelf, meer verantwoordelijkheid kunnen nemen op het gebied van verzuim.

### Digitalisering

De afgelopen jaren is veel veranderd in het digitaliseren van onze (klant) processen. In 2018 hebben we gekeken of de systemen die we gebruiken daadwerkelijk toevoegen aan een efficiënte en effectievere werkwijze, zowel voor de medewerkers als voor onze klanten.

We hebben onderzocht of de kwaliteit van de vastgelegde gegevens voldoet aan onze norm en aan de AVG eisen. Het resultaat is dat we zowel de processen als de systemen weer verder verfijnd hebben.

In het komende jaar vernieuwen we ons informatieplan en definiëren de projecten die verdere digitalisering mogelijk maken. De uitgangspunten hierbij zijn klanttevredenheid en efficiëntie.

### Benchmark

We laten onze dienstverlening en onze bedrijfsvoering regelmatig meten. Zo hebben we inzicht in onze prestaties. Maar wat ons nog meer inzicht geeft en waardoor we onze dienstverlening en bedrijfsvoering nog beter kunnen maken, is door ons te vergelijken met andere corporaties. We doen dit via het KWH-Huurlabel, de Aedes Benchmark en binnen Deelgoed via diverse audits die onze interne auditor uitvoert bij de Deelgoed-corporaties.



### KWH-Huurlabel

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 en de uitvoering van het planmatig onderhoud. Het KWH-Huurlabel is een landelijk keurmerk dat een hoog niveau van dienstverlening van woningcorporaties waarborgt. De meetresultaten en de opmerkingen van huurders geven ons handvatten om onze processen nog beter in te richten zodat deze beter aansluiten bij de wens van onze klant.

- *Hoe wordt gemeten?*

Huurders beoordelen de kwaliteit van onze dienstverlening. Elke maand stuurt KWH (digitale) vragenlijsten over onze dienstverlening naar willekeurig gekozen huurders die het afgelopen jaar contact met ons hebben gehad. KWH neemt de vragenlijst soms telefonisch af. Huurders die van ons een dienst hebben afgenomen zoals een reparatie of het verlaten of betrekken van een woning, ontvangen ook een vragenlijst.

Naast al deze vragenlijsten vraagt KWH onze huurders twee keer per jaar naar onze dienstverlening bij planmatig onderhoud. Alleen als op alle onderdelen een goede score wordt behaald, het gemiddeld cijfer  $\geq 7$  is en op elk onderdeel minimaal 85% van de bevraagde huurders tevreden is, wordt het Huurlabel toegekend. Ook in 2018 is ons KWH-Huurlabel weer verlengd.

Wij laten onze dienstverlening ook in 2019 weer meten door KWH. Daarnaast maken we een 'klantreis', waarbij we starten met het verhuurmutatieproces.

- *Wat is een klantreis?*

Met een klantreis staan we letterlijk in de schoenen van de klant. Een aantal van onze klanten en onze medewerkers doorlopen alle processtappen zoals een klant deze in werkelijkheid ook doorloopt. Zo ervaren ze de stappen die de klant tegenkomt wanneer hij één van onze woningen wil huren of wanneer hij juist zijn woning wil verlaten of een nieuwe woning betreft. Het geeft ons inzicht in hoe onze klanten de inrichting van onze processen ervaren. En het laat ons ook vooral zien waar het slimmer, beter of klantvriendelijker kan.



## Aedes Benchmark

Onze koepelorganisatie voor woningcorporaties, Aedes, voert jaarlijks een vergelijkend onderzoek uit onder woningcorporaties. De Aedes benchmark vergelijkt jaarlijks hoe woningcorporaties in Nederland presteren. De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud en verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Op deze velden krijgen alle corporaties een score, A, B of C. Hieruit is af te lezen of een woningcorporatie gemiddeld beter (A), even goed (B) of minder goed (C) scoort dan andere woningcorporaties in Nederland.



© 2018 Aedes-benchmarkcentrum  
Voor meer informatie over de Aedes-benchmark, zie Aedes.nl

	<i>Uw score</i>	<i>Gemiddelde score sector</i>	<i>Uw letter</i>
<b>Prestatieveld Huurdersoordeel</b>			<b>A</b>
Nieuwe huurders	7,6	7,5	B
Huurders met reparatieverzoek	8,2	7,5	A
Vertrokken huurders	7,6	7,4	B
<b>Prestatieveld Bedrijfslasten</b>			<b>C</b>
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 1213	€ 764	C
<b>Prestatieveld Duurzaamheid</b>			<b>B</b>
Energetische prestatie (Energie-index)	1,62	1,65	B
CO2-uitstoot warmtevraag per m2	21,5	21,4	B



- **Huurdersoordeel: A score**

Het oordeel van onze huurders is voor ons natuurlijk heel belangrijk. Ook in 2018 kregen we weer hoge cijfers voor onze dienstverlening. Het oordeel van de huurders is gebaseerd op drie deelscores:

	2018	2017	Landelijk
Nieuwe huurders	7,6	7,5	7,5
Huurders met reparatieverzoek	8,2	8,2	7,5
Vertrokken huurders	7,6	8,1	7,4

We zien dat onze cijfers hoog blijven en daar zijn we blij mee. Met de aandachtspunten uit de onderzoeken kunnen we onze dienstverlening verbeteren.

- **Beschikbaarheid & betaalbaarheid**

Ten opzichte van andere woningcorporaties in Nederland hebben wij lage huurprijzen. Dit past bij onze doelstelling voor betaalbaarheid. De huurprijzen voor sociale huurwoningen liggen landelijk op 72,1% van de huurprijs die corporaties maximaal mogen vragen. Wij vragen gemiddeld 70% van deze maximaal redelijke huur.

Ook de gemiddelde huurprijs per woning ligt met € 501,- onder het landelijk gemiddelde van € 516,-.

<b>Beschikbaarheid &amp; Betaalbaarheid</b>			<b>B</b>
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-1,9%	-0,9%	
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB)	0,7%	-2,6%	
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	79,4%	86,0%	
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	104,3%	85,3%	
Deelscore Beschikbaarheid			A
Huurprijs (DAEB)	€ 501	€ 516	
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	70,0%	72,1%	
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	2,5%	0,9%	
Deelscore Betaalbaarheid			B
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	64,4%	79,8%	
Deelscore Huisvesten doelgroepen			C

- **Onderhoud & verbetering: score B**

We hebben in 2017 meer uitgegeven aan onderhoud en verbetering van onze woningen dan de gemiddelde corporatie in Nederland. Over deze periode waren de kosten € 3.025 per woning, ten opzichte van het gemiddelde van € 2.244. Dit is verklaarbaar uit ons grote project in de Pomona/Asterstraat waar wij relatief een grote (dure) ingreep aan de woning doen (mede gericht op de verduurzaming van dit complex). Zowel op de technische- als woningkwaliteit scoren wij een A.

<b>Prestatieveld Onderhoud &amp; verbetering</b>			<b>B</b>
Geharmoniseerde instandhoudingskosten driejarig gemiddelde *	€ 3025	€ 2244	
Instandhoudingskosten referentiewaarde driejarig gemiddelde	€ 2497		
Instandhoudingskostenindex driejarig	121		C
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,62	1,65	
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	1,72		
Technische woningkwaliteitsindex	94		A
Ervaren woningkwaliteit	7,3	7,1	
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,7		
Ervaren woningkwaliteitsindex	109		A



- **Duurzaamheid: score B**

Door onze duurzaamheidsambities in te zetten bij het project Pomona/Asterstraat hebben wij ook een stapje gemaakt bij de energieprestatie (energie index).

- **Bedrijfslasten: Score C**

Op het prestatieveld bedrijfslasten scoren we een C. De geharmoniseerde, beïnvloedbare **netto bedrijfslasten** liggen met € 1.213,- een stuk hoger dan het landelijke gemiddelde € 764,-. Hierbij merken we op dat deze kosten gebaseerd zijn op boekjaar 2017. We verwachten dat ook de overige bedrijfslasten in 2018 op hetzelfde niveau zullen uitkomen. Vanaf 2019 is een daling mogelijk.

#### *Interne audits*

De eerder in dit hoofdstuk genoemde audit 'soft controls', is niet de enige audit die onze interne auditor in het afgelopen jaar heeft uitgevoerd. In 2018 hebben wij samen met de andere Deelgoedcorporaties een audit laten uitvoeren op de volgende onderwerpen:

- onderhoud,
- huren,
- investeringsprojecten,
- inkoop en betalingen.

We bespreken de resultaten van de audits vanzelfsprekend intern, maar ook met de Deelgoedcorporaties. We delen de 'best practices' en daar waar mogelijk voeren we die door in onze processen.



## Samenwerking met anderen, lokale verankering

Vanuit onze sterke lokale verankering dragen wij bij aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven in Wageningen. Samenwerken met en luisteren naar onze belanghouders en lokale netwerkpartners helpt ons bij het bepalen van prioriteiten en het realiseren van onze doelstellingen.

### Overleg met belanghouders en netwerkpartners

We werken op allerlei manieren en in allerlei projecten met onze belanghouders en (maatschappelijke) netwerkpartners samen en hebben regelmatig overleg met elkaar. We zien onze huurders en de gemeente als onze belanghouders en alle andere organisaties waar we mee samenwerken als onze netwerkpartners. Het gaat bij dit soort contacten, zowel formeel als informeel, om meer dan het maken van afspraken of het uitwisselen van informatie. Wij willen ook weten wat onze belanghouders en netwerkpartners van ons verwachten en horen hoe de Woningstichting het in hun ogen doet. Deze interactie is mede bepalend voor ons beleid en onze prestaties. Immers, wij zijn 'samen in de buurt'. Met een vierjaarlijkse onafhankelijke visitatie toetsen we hoe onze belanghouders en netwerkpartners vinden dat we onze maatschappelijke opgaven hebben gerealiseerd.

Onze overleggen met belanghouders en netwerkpartners zien er in hoofdlijnen als volgt uit:

Categorie belanghouder/netwerkpartner	Verbijzondering	Wijze van communiceren
Huurders	Huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>1-op-1 contacten in de wijk</li> <li>Huurdersparticipatie/werkgroepen</li> </ul>
	Bewonerscommissies	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deelnemen aan vergaderingen bewonerscommissies</li> <li>Huurdersparticipatie/werkgroepen</li> <li>Eindejaarsbijeenkomst</li> </ul>
	Participatiecommissie	Meerdere malen per jaar
Gemeente Wageningen	Wethouder(-s)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Periodiek bestuurlijk overleg</li> <li>werkbezoeken</li> </ul>
	College van B&W	<ul style="list-style-type: none"> <li>1x per jaar samen met RvC</li> <li>werkbezoeken</li> </ul>
	Gemeenteraad(sleden)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanwezig bij raadsinformatieavonden</li> <li>Themabijeenkomsten die we organiseren voor de Raad</li> </ul>
	Ambtelijke organisatie	Ambtelijk overleg op projectniveau, wijk- en buurtniveau
Diverse samenwerkingsverbanden met gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Startpunt</li> <li>Kernteam</li> <li>Welsaam</li> <li>Zicht op straat</li> <li>Mobiliteit</li> <li>Beschermd wonen</li> <li>Stedelijk overleg (wijkteams en wijkpanels)</li> <li>Huisvestingsoverleg statushouders</li> <li>Wijk van de Toekomst De Nude</li> <li>Wageningse Klimaatpartners</li> </ul>	Meerdere malen per jaar op projectniveau, wijk- en buurtniveau





Categorie belanghouder/netwerkpartner	Verbijzondering	Wijze van communiceren
Corporaties	Food Valley-directeurenoverleg	Meerdere malen per jaar
	Deelgoed: directeurenoverleg	Meerdere malen per jaar
	Deelgoed: werkgroepen	Meerdere malen per jaar
	Idealis	Periodiek bestuurlijk overleg
Externe toezichthouders (BZK, Aw en WSW)		Meerdere malen per jaar, o.a. governance inspectie, business risks
Welzijnsinstellingen	Op bestuurlijk niveau	Periodiek Bestuurlijk overleg
	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Zorginstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opella</li> <li>• 's Heeren Loo</li> </ul>	Periodiek bestuurlijk overleg Meerdere malen per jaar op projectniveau, wijk- en buurtniveau
Politie	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar, continu vanuit buurtbeheer
Brandweer		brandweeroefeningen/veiligheid van onze gebouwen
Onderwijsinstellingen: WUR, De Bijenkorf	Op strategisch en projectniveau	Meerdere malen per jaar
Bewonersinitiatieven	Pilot Wooncoöperatie Centraal Wonen	Meerdere malen per jaar
	Wijk van de Toekomst Benedenbuurt	Meerdere malen per jaar
Woonadviescommissie	Op projectniveau	Incidenteel
Ketenleveranciers	Op projectniveau	Meerdere malen per jaar

### Prestatieafspraken

De gemeente Wageningen heeft een woonvisie 2016-2025 opgesteld. Wij doen jaarlijks een bod op deze woonvisie, waarin wij aangeven wat wij kunnen doen om de woonvisie waar te maken. Bij het opstellen van ons bod betrekken wij ook onze huurders; maar het is uiteindelijk ons bod. Met de prestatieafspraken vertalen we ons bod in activiteiten. Gaandeweg het jaar monitoren we de voortgang van de prestatieafspraken samen met de huurders en gemeente en, als dat nodig is, herijken we de afspraken.

In 2018 hebben we samen met onze belanghouders en netwerkpartners hard gewerkt aan het realiseren van de prestatieafspraken 2018. We hebben prestatieafspraken geformuleerd op de thema's:

- Beschikbaarheid & betaalbaarheid
- Leefbaarheid
- Wonen, zorg en welzijn
- Duurzaamheid

In het volkshuisvestelijk verslag gaan we aan het eind van elk hoofdstuk in op de realisatie van de prestatieafspraken en onze eigen ambities vanuit ons ondernemingsplan.

#### *Prestatieafspraken 2019*

Uit de evaluatie van de afspraken van 2018 bleek dat we samen wel erg veel wilden oppakken. Daarom hadden we als doel voor de nieuwe afspraken gesteld meer focus aan te brengen. Dit draagt, naast het verhogen van de kwaliteit, bij aan het verbeteren van de communicatie en het managen van verwachtingen. In de afspraken van 2019 hebben we daarom de activiteiten verdeeld in hoofdthema's. Door middel van themasessies met de huurders en gemeente hebben we kennis opgehaald en gedeeld. De activiteiten die hieruit kwamen zijn zo SMART mogelijk gemaakt en er is duidelijk aangegeven wat we wanneer gaan doen. Uiteindelijk waren alle partijen tevreden over het, mede door de inzet van huurders, behaalde resultaat. Op 6 december 2018 hebben we samen met de huurders en de gemeente de prestatieafspraken 2019 getekend.



In 2019 zetten we intern activiteiten uit om te werken aan de afspraken. Dit doen we met het jaarplan, de afdelingsplannen, de communicatiekalender en de inbreng van onze huurders tijdens thema-avonden en werkgroepen.

### Gezamenlijke klachtencommissie

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Daarom richten we onze processen zo klantvriendelijk mogelijk in en zorgen we voor kundige medewerkers. Als een huurder toch niet tevreden is over onze dienstverlening dan kan hij altijd bij ons terecht. Wij proberen eerst gezamenlijk tot een oplossing te komen. Komen wij er samen met de huurder niet uit, dan kan de huurder terecht bij de Geschillencommissie of de Huurcommissie.

### Geschillenadviescommissie

Samen met de andere corporaties in het WERV-gebied waren wij in 2018 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.

Eind december 2018 waren alle leden van de GAC aftredend en, gezien het verstrijken van hun zittingstermijnen, niet meer herbenoembaar. Wij zijn hierover samen met de deelnemende WERV-corporaties in overleg gegaan en hebben besloten om aan te sluiten bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied (GWV). Deze GWV is al werkzaam voor:

- Woningstichting Leusden;
- Woningstichting Barneveld;
- Stichting De Goede Woning uit Nijkerkerveen;
- Woningstichting Nijkerk;
- Vallei Wonen uit Woudenberg;
- Eemland Wonen Baarn.

Omdat de GWV kantoor houdt in Leusden hebben we afgesproken dat de zitting voor een huurder van de corporaties binnen de WERV in de woonplaats van de huurder gepland wordt. Dit voorkomt dat partijen lang onderweg zijn naar een zitting en/of hoge reiskosten moeten maken.

We hebben dit voorgenomen besluit ter instemming voorgelegd aan onze huurders. Zij hebben een positief advies gegeven. We hebben met de huurders afspraken gemaakt over de monitoring van behandelde zaken in 2019.

In 2018 zijn er twee geschillen tegen ons ingediend (2017: drie).

Geschillenadviescommissie 2018		
Onderwerp	Advies GAC	Besluit Bestuur
Klacht over ernstig vocht- en schimmelprobleem in de woning. Om gezondheidsredenen werd een vervangende woning gevraagd.	De commissie concludeerde dat de verhuurder zich actief heeft opgesteld om het vocht- schimmelprobleem op te lossen en een wisselwoning ter beschikking heeft gesteld. Verder concludeerde de commissie dat klager herhaaldelijk gemaakte afspraken niet nakwam waardoor de oplossing werd geblokkeerd. De commissie concludeerde voorts dat het verzoek van klager voor een andere woning voorbarig lijkt.  Daarom adviseerde de commissie de klager om met de Woningstichting in overleg te treden en samen te bezien hoe het probleem opgelost kan worden.	Advies overgenomen en klager opnieuw hulpmiddelen aangeboden om schimmel te bestrijden.
Klacht over ten onrechte in rekening gebrachte schoonmaakkosten bij mutatie.	Nog in behandeling.	Ondanks dat er nog geen advies van de GAC is, hebben wij besloten de klager in het gelijk te stellen en de kosten kwijt te schelden.



Het laatste geschil is op 26 november 2018 ingediend bij de GAC. Wij hebben op 17 december 2018 onze reactie naar de GAC gestuurd. Omdat de GAC niet voor 1 januari 2019 een besluit heeft kunnen nemen, is dit geschil overgedragen aan de GWV. Dit betekent dat ons geschil behandeld wordt conform het geldende reglement van de GWV. De huurder die het geschil heeft ingediend, is hierover geïnformeerd.

We blijven alert op het voorkomen van geschillen. Dat proberen we door goed in gesprek te blijven met de huurder, een meer actieve houding te tonen of door beter te communiceren. En daar waar nodig passen we onze werkwijze aan. Zo hebben wij naar aanleiding van het laatste geschil besloten ons mutatieproces aan te passen. Voortaan maken wij bij de eindoplevering foto's van de werkzaamheden die de vertrekkende huurder niet, of niet voldoende, heeft uitgevoerd en waar wij kosten voor in rekening brengen bij die huurder.

#### *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 2018 zijn er geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de Huurcommissie. (2017: 0)

- *Bezwaren huurverhoging*

In 2018 zijn er geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de Huurcommissie (2017: 0)

- *Verzoek om huurprijsverlaging*

In 2018 hebben wij geen verzoek om huurverlaging ontvangen op grond van achterstallig onderhoud. (2017:1)



## Governance en risicomanagement

Wij zijn als woningstichting een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen 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 het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen'.

### Bestuur

Ons bestuur bestaat uit één Directeur / Bestuurder. De RvC heeft mevrouw ir. J.L. Barnard per 1 januari 2018 benoemd tot statutair directeur van de Woningstichting. Haar nevenfuncties zijn:

- lid Raad van Advies van Mainplus;
- bestuurder van DEVA bv (tot 6-12-2018);
- lid Raad van Advies van Safe at home.

Deze nevenfuncties conflicteren niet met haar hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan. Interventies door de RvC zijn, evenals in voorgaande jaren, niet nodig geweest.

### Governance

#### *Wijzigingen inzake Woningwet en governancestructuur in 2018*

We hechten groot belang aan een goede governance, dat wil zeggen een structuur en werkwijze waarin besturing, toezicht en inspraak goed geregeld zijn. Ons toezichts- en toetsingskader biedt een handig overzicht van de meest relevante spelregels en beoordelingskaders waarmee de RvC zijn drie rollen van toezichthouder, klankbord en werkgever voor bestuur gestructureerd en optimaal kan uitoefenen.

Bij het toezichtkader gaat het om de externe en formele kant van het toezicht houden, oftewel de regels van het 'spel'. Daarbij spelen extern vastgestelde verantwoordelijkheden en kaders voor de RvC een rol, zoals bijvoorbeeld neergelegd in de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast worden intern vastgestelde bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor de Raad besproken als ook de documenten waarin deze worden vastgelegd, zoals de statuten en het reglement van de RvC.

Het toetsingskader beschrijft de interne en meer inhoudelijk kant van de manier waarop de RvC binnen de Woningstichting toezicht houdt, oftewel de beleidsmatige kaders die gehanteerd worden in besturing en beheersing. Dit kader gaat in op wat er nodig is om de corporatie op de gekozen maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen.

Woningcorporaties moeten op basis van de Veegwet Wonen vóór 1 januari 2019 hun statuten aanpassen. Onze nieuwe statuten zijn 5 oktober 2018 goedgekeurd door de Aw. De statuten zijn 23 november 2018 gepasseerd bij de notaris.

Als gevolg van de herziening van de Woningwet, ons Reglement financieel beleid en beheer en andere interne en externe ontwikkelingen hebben wij ons investeringsstatuut in 2018 herijkt. We hebben expliciete kaders opgenomen om te toetsen dat (des)investeringen aansluiten op de strategie, ons ondernemingsplan, portefeuillestrategie e.d. Het investeringsstatuut is onderdeel van ons toezichts- en toetsingskader.



### *Governance inspectie Autoriteit woningcorporaties*

De **Autoriteit woningcorporaties** (Aw) verstaat onder governance “de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang”. De Aw plant governance inspecties bij alle woningcorporaties. De Aw heeft in 2018 geen governance inspectie bij ons uitgevoerd. De laatste keer was in 2017.

Naar aanleiding van die governance inspectie in 2017 heeft de Aw in 2018 een voortgangsgesprek gevoerd met de RvC, de Bestuurder en de Manager F&C. Op basis van deze gesprekken en de laatste voortgangsrapportage die we aan de Aw hebben verstrekt, heeft de Aw geconstateerd dat wij de voortgang van de aanbevelingen uit 2017 voortvarend hebben opgepakt. Dit heeft de Aw inmiddels ook formeel bevestigd in de integrale oordeelsbrief 2017/2018. In de oordeelsbrief 2018 die wij in februari 2019 van de Aw ontvingen, geeft de Aw aan geen aanleiding te zien om ons opnieuw integraal te onderzoeken. De Aw heeft op basis van de verantwoordingsinformatie (dVi) 2017 onze corporatie specifiek onderzocht op het toezichtterrein rechtmatigheid. De Aw plant in het voorjaar een monitoringsgesprek om de voortgang van ons plan van aanpak voor de aanbevelingen te bespreken.

### *Verbindingen*

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

We hebben de Ecovallei B.V. 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 2018 zijn onder andere:

- Uitbreiding **WKO**-installatie met de oplevering van fase 2 van Torckdael. Ook de koopwoningen in Torckdael zijn nu aangesloten op deze installatie;
- vaststelling privacy statement Ecovallei B.V.

De warmtelevering van de Ecovallei B.V. zal onder de 10.000 GJ blijven en daarmee is de Ecovallei B.V. ook met de uitbreiding van fase 2 niet vergunning plichtig. Wel dient de Ecovallei B.V. aan de verplichtingen van de Warmtewet te voldoen.

### **Compliance**

Preventie en controle zorgen voor de borging van de wet- en regelgeving in de bedrijfsvoering. Daarom is Compliance essentieel voor een goede en integere bedrijfsvoering. Het belang ervan is de laatste jaren alleen maar toegenomen door meer en complexere wet- en regelgeving.

Op het gebied van preventie zorgen wij ervoor dat wij tijdig 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 Bestuurder en de Auditcommissie (AC). Indien nodig ondernemen we op basis van de bevindingen vervolgens actie.



Vanwege de omvang van onze corporatie hebben wij niet een aparte 'compliance-officer' benoemd, maar hebben we onze compliance met name belegd bij onze Bestuurssecretaris, manager F&C en Bestuurder. In 2019 benoemen wij formeel een Business Controller. Vanaf dat moment zijn de Bestuurssecretaris en de Business Controller verantwoordelijk voor de borging van de veranderende wet- en regelgeving in de processen en de naleving hiervan. Daarnaast wordt compliance een expliciet onderdeel van het management control framework.

Maar compliance gaat over veel meer dan alleen toepassen van de Woningwet en naleven van de Governancecode Woningcorporaties. Het gaat ook over gedrag van medewerkers, over hoe we ons werk doen en uiteindelijk over de reputatie van de organisatie. En dus is compliance vooral ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

#### *Integriteit*

Wij hechten veel waarde aan integriteit. We hebben een Gedragscode integriteit waar alle medewerkers en RvC-leden zich aan moeten conformeren. Het eerste half jaar zijn er met de medewerkers integriteitsessies geweest over hoe medewerkers met elkaar omgaan, periodiek bespreken we integriteit tijdens afdelingsoverleggen en in de RvC-vergaderingen en bespreken we of er incidenten hebben plaatsgevonden. In het begin van 2018 hebben er twee verdiepende onderzoeken plaatsgevonden over situaties die zich in 2017 hebben voorgedaan. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een integriteitsschending.

In 2018 zijn er geen incidenten op het gebied van integriteit geweest.

Er is in 2018 geen melding gedaan in het kader van de Klokkenuidersregeling.

We hebben onze Gedragscode integriteit en Klokkenuidersregeling gepubliceerd op onze website.

#### *Externe vertrouwenspersoon*

Wij hebben ook een externe vertrouwenspersoon. De werkzaamheden van de vertrouwenspersoon kunnen worden opgedeeld in het ontvangen van meldingen van ongewenste omgangsvormen en integriteit, het ontvangen van een formele klacht en het begeleiden van de melder in de klachtenprocedure en overige activiteiten zoals overleg en voorlichting.

Externe vertrouwenspersoon	
	2018
Meldingen ongewenste omgangsvormen	0
Formele klachten	0
Overige activiteiten	0

*Bron: jaarverslag 2018 externe vertrouwenspersoon Arbo Unie B.V.*

#### *Algemene Verordening Gegevensbescherming*

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) ingegaan. We hebben ervoor gezorgd dat ons beleid en de belangrijkste documenten hiervoor op orde zijn. In verschillende personeels- en afdelingsbijeenkomsten zijn de medewerkers meegenomen in nut en noodzaak van de AVG ten behoeve van de bewustwording bij de medewerkers. Medewerkers hebben in 2018 een uitgebreide e-learning op het gebied van de AVG gevolgd, op verschillende manieren brengen we de AVG onder de aandacht en de medewerkers hebben een lunchquiz over de AVG gedaan. We hebben intern een privacy officer en een security officer benoemd. We hebben verwerkingsovereenkomsten opgesteld of geactualiseerd. En we zijn bezig met de uitwerking van het verwerkingsregister waarin we twee hoofdprocessen onder begeleiding van externe adviseur hebben uitgewerkt.

Net als de gedragscode integriteit is de AVG een onderwerp dat we voortdurend onder de aandacht brengen van, en bespreken met, alle medewerkers.



### *Warmtewet (levering van warmte)*

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. Dat zijn bij ons de bewoners van Torckdael.

Wij hebben 26 warmtenetten aangemeld bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Via deze netten leveren wij aan 1.375 bewoners warmte. Omdat wij aan een te gering aantal bewoners warmte leveren zijn wij niet vergunning plichtig.

In 2018 zijn geen storings vastgesteld, die uit hoofde van de Warmtewet gemeld moeten worden. In 2018 zijn geen geschillen tegen ons ingediend.

### *Visitatie*

Volgens de Woningwet moeten corporaties zich elke vier jaar laten visiteren. Een visitatie geeft ons inzicht op onze maatschappelijke prestaties en hoe we deze kunnen verbeteren. Op deze manier laten we ook aan onze belanghouders en netwerkpartners zien wat we doen en hoe we presteren. Onze belanghouders en netwerkpartners hebben dan ook een belangrijke rol in de visitatie. Onze vorige visitatie was in 2015. Dat betekent dat we in 2019 opnieuw worden gevisiteerd.

### **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, extern als strategisch zijn en zowel beïnvloedbaar als niet beïnvloedbaar zijn. 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.

De 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 het kan nooit absolute zekerheid verschaffen dat strategische doelstellingen worden gerealiseerd of dat materiële risico's niet optreden. De interne auditor is samen met de afdeling Control verantwoordelijk voor de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en de uitvoering van de interne controle. De interne auditor rapporteert aan de Bestuurder en de RvC 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.

### **Strategisch risicomanagement plan**

#### *Risicobereidheid*

In 2018 hebben we ons risicomanagement herijkt. We hebben opnieuw onze risicobereidheid verkend en bepaald aan de hand van scenario-analyse. Hierbij is ook de RvC en in het bijzonder de AC betrokken. We hebben gekozen voor een lage risicobereidheid: voor de uitvoering van onze kerntaken zijn wij bereid om aanvaardbare risico's te nemen en risico's die geen verband houden met de kerntaken worden in principe gemeden.



Aan de hand van de risicobereidheid hebben wij onze interne normen voor de financiële kengetallen aangepast. Wij hebben bovenop de externe normen van Aw/WSW een opslag bepaald als financiële risicobuffer. Met deze extra risicobuffer kunnen wij de meest negatieve scenario's opvangen of de begroting in voldoende mate aanpassen om binnen de externe normen te blijven. Hierbij maken we de risicobuffer overigens niet onnodig groot, zodat we wel volkshuisvestelijk optimaal kunnen investeren. De nieuwe interne normen zijn samen met de begroting 2019 e.v. vastgesteld en goedgekeurd.

We voldoen aan de richtlijnen Corporate Governance en de Governancecode van de corporatiesector. We hebben deze uitgewerkt in statuten, directiereglement, investeringsstatuut, verbindingenstatuut en **treasury**statuut. We toetsen deze documenten periodiek aan de ontwikkelingen in de sector en herijken ze zo nodig.

#### *Risicoanalyse*

In 2018 hebben wij het risicoregister geactualiseerd. Hierin zijn de 24 business risks van het WSW opgenomen, aangevuld met de door onszelf geïdentificeerde risico's. De risico's zijn besproken in MT, AC en RvC. Conform het Reglement financieel beleid en beheer heeft de interne auditor gesproken met de AC over risicomangement, buiten aanwezigheid van de Bestuurder.

Per 'risicosoort' hebben we beheersingsmaatregelen vastgesteld. De afdeling Control toetst of deze beheersingsmaatregelen hebben gewerkt 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 volgende tabel geven we een integraal overzicht van de voornaamste risico's, de beheersingsmaatregelen, de trend en de risicobereidheid.





Risicogebied	Risico	Maatregelen	Kans x impact	Risicobereidheid			
				Trend	Mijdend	Neutraal	Nemend
Extern	<b>Macro-economisch en politiek</b> Conjunctuur en politieke maatregelen hebben direct invloed op te volgen beleid.	- Monitoren externe ontwikkelingen en tijdig inspelen op wijzigingen. - Organisatie inrichten om wendbaar en flexibel te zijn. - Besluitvorming op basis van scenario-analyse. - Periodiek overleg met gemeentebestuur, maken van prestatieafspraken. - 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, duurzaamheid en onderhoud. - Periodiek onderzoek en monitoring van kwantitatieve en kwalitatieve behoeften samen met gemeente en bewoners.					
Strategisch	<b>Ondernemingsdoelstellingen</b> Strategische doelen op gebied van Betaalbaarheid & Beschikbaarheid, Duurzaamheid en Wonen&Zorg worden niet gehaald.	- Monitoren van de financiële positie, scenario-analyse en bijsturen indien nodig. - Investeren in samenwerking met maatschappelijke partners en gezamenlijke inzet op kwetsbare doelgroepen. - Maken van prestatieafspraken met huurders en gemeente op elk van deze thema's. - Huurbeleid en huurverhoging jaarlijks bijstellen in overleg met huurders en gemeente. - Alleen investeren in beproefde technieken en in no-regret maatregelen inzake verduurzaming vastgoed voorraad.					
Intern / 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). - Leren en verbeteren door aftersales.					
	<b>Interne beheersing</b> Niet voldoen aan de eisen die gaan gelden voor organisatie openbaar belang.	- Formaliseren en implementeren management controlframework. - Geformaliseerde actuele procesbeschrijvingen met geïdentificeerde keycontrols. - Adequate processen ter waarborging kwaliteit (vastgoed)data. - Effectieve interne controle met zichtbare audittrail.					
	<b>Investeringen vastgoed</b> Wensportefeuille is niet haalbaar door beperkingen financiële positie.	- Geactualiseerde portefeuillestrategie incl. duurzaamheidsopgave. - Investeren op basis van kaders investeringsstatuut. - Projecten worden in fasen uitgevoerd met focus op risicobeheersing. - Investeringsprogramma opgenomen in meerjarenbegroting met scenario-analyse.					

**Legenda**

	Risico is hoog		Risico neemt toe
	Risico is gemiddeld		Risico blijft gelijk
	Risico is laag		Risico neemt af



Risicogebied	Risico	Maatregelen	Kans x impact	Risicobereidheid			
				Trend	Mijdend	Neutraal	Nemend
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. - Monitoren 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> Er is 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 aan, en periodieke toets op, naleving Governance Code. - Toezichtvisie en toezichtsstructuur (toetsings- en toezichtskader) voor toezicht door RvC. - Voldoende countervailing power voor bestuur en RvC.					
	<b>Compliance</b> Niet voldoen aan wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en AVG.	- Monitoren ontwikkeling wet- en regelgeving. - Investeren in kennis medewerkers en kwaliteit processen. - Bewaken compliance is belegd bij één functionaris. - Compliance wordt expliciet opgenomen in management control framework.					

Legenda			
	Risico is hoog		Risico neemt toe
	Risico is gemiddeld		Risico blijft gelijk
	Risico is laag		Risico neemt af

### Interne beheersingsomgeving

We gaan uit van het “Three Lines of Defence”-principe. Op een aantal punten hebben we intern nog een beperkte overlap tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> lijn. In 2019 willen we de 2<sup>e</sup> lijn versterken door de controlfunctie aan te scherpen en werkzaamheden binnen de afdeling Control anders te verdelen. Daarnaast brengen we de controles zoals uitgevoerd door de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> lijn meer samen in één intern controleplan zodat er geen dubbelingen ontstaan.

Onze administratieve organisatie en de interne beheersing is op orde. Vanuit interne en externe controles blijken wel enkele aandachtspunten die we in 2019 oppakken, dan wel afronden, zoals:

- Verdere formalisering van de interne beheersmaatregelen die nodig zijn om te kunnen voldoen aan de vereisten die gelden als corporaties als Organisatie van Openbaar Belang (OOB) worden aangemerkt.
- Verstevinging managementrapportages door duidelijke scheiding van verantwoordelijkheden van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> lijn control.
- ICT-beheeromgeving verder professionaliseren en formaliseren.



## 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 Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) benutten wij de maximale mogelijkheden om te investeren in ons bezit voor onze doelgroepen.

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. Wij opereren binnen de volgende interne en externe financiële kaders.

Interne financiële kaders	Externe financiële kaders
De interne financiële kaders bestaan onder andere uit:	De externe financiële kaders bestaan uit:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ondernemingsplan 2017-2020</li> <li>• reglement financieel beleid en beheer</li> <li>• intern financieel normenkader</li> <li>• treasurystatuut</li> <li>• investeringsstatuut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de Woningwet</li> <li>• normenkader van het WSW en Aw</li> <li>• Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645)</li> </ul>

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 **beleidswaarde**. 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		Werkelijk		Begroting 2019-2023			
	intern	extern	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Interest coverage ratio DAEB	> 1,6	> 1,4	2,4	2,7	2,8	3,1	3,2	3,3
Interest coverage ratio niet-DAEB	> 1,8	> 1,8	3,1	3,0	2,8	3,5	4,3	3,9
Loan to value DAEB	< 70%	< 75%	60%	63%	67%	72%	73%	73%
Loan to value niet-DAEB	< 60%	< 75%	51%	48%	45%	42%	38%	35%
Solvabiliteit DAEB	> 30%	> 20%	37%	31%	32%	30%	31%	33%
Solvabiliteit niet-DAEB	> 40%	> 40%	51%	52%	55%	58%	62%	65%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	< 70%	21%	23%	24%	27%	27%	28%
Dekkingsratio niet-DAEB	< 70%	< 70%	38%	39%	37%	34%	31%	28%
			✓	✓	✓	✓	✓	✓

- ICR: **Interest Coverage Ratio** op basis van berekeningsmethodiek Aw/WSW
- Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Solvabiliteit: eigen vermogen in percentage totale activa op basis van beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Dekkingsratio: schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door marktwaarde van bij WSW ingezet onderpand



We voldoen aan het financiële normenkader van het WSW en Aw. In 2018 hebben wij opnieuw ons interne normenkader bepaald. Voor de Loan to Value in de toekomst komen wij net boven de interne norm uit. Maar in de meerjarenbegroting is voldoende ruimte om te kunnen bijsturen, derhalve hebben wij deze lichte overschrijding van onze interne norm geaccepteerd.

Om naar de toekomst financieel gezond te blijven, sturen wij actief op de financiële ratio's om optimaal financierbaar te zijn

### Beoordeling Aw / WSW

De afgelopen jaren hebben de Aw en [Waarborgfonds Sociale Woningbouw](#) (WSW) de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. In 2018 zijn zij gekomen tot een gezamenlijk verticaal toezichtsmodel. Hierin onderscheiden Aw/WSW drie beoordelingsonderwerpen: financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance & organisatie.

Aw/WSW monitoren de financiële continuïteit middels de beoordeling van onze financiële positie. Vanaf 1 januari 2019 wordt de financiële positie getoetst met volgende financiële ratio's:

- ICR: minimaal 1,4 (DAEB) en 1,8 (niet-DAEB).
- Loan to Value (Ltv): maximaal 75% op basis van beleidswaarde<sup>5</sup>.
- Solvabiliteit: minimaal 20% (DAEB) en 40% (niet-DAEB) op basis van beleidswaarde.
- Dekkingsratio: maximaal 70% op basis van de [marktwaarde in verhuurde staat](#).

De Ltv en solvabiliteit worden vanaf 2018 gebaseerd op basis van de beleidswaarde in plaats van de [bedrijfswaarde](#) en de dekkingsratio wordt gebaseerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat in plaats van de WOZ-waarde van het bezit. De normering voor de Ltv is voorlopig vastgesteld op 75% en kan in 2019 nog aangepast worden, afhankelijk van de resultaten in de sector. Bij aanpassing van de norm voor Ltv anders dan 75% hanteren Aw/WSW een overgangsregime en zal maatwerk worden toegepast.

### WSW

Het WSW houdt risicogericht toezicht op corporaties. Het risicobeoordelingsmodel bestaat uit beoordeling van financial risks en business risks. Met behulp van dit risicobeoordelingsmodel identificeert, analyseert en interpreteert het WSW de risico's van een individuele corporatie en van de totale borg op een heldere en voorspelbare manier. Hiermee gelden voor alle deelnemende corporaties dezelfde uitgangspunten en criteria.

De risicobeoordeling en het risicomanagement doet het WSW met als doel aanspraken op het borgstelsel zo veel mogelijk te voorkomen. Met de nieuwe werkwijze en het risicobeoordelingsmodel helpt het WSW individuele corporaties inzicht te krijgen in hun eigen risico's. Zo voldoet het WSW tevens aan de nadrukkelijke maatschappelijke wens om het risicomanagement in de gehele corporatiesector verder te professionaliseren.

Om de risico's in kaart te brengen, beoordeelt het WSW de financiële ratio's van de corporatie aan de hand van de meest recente "Prospectieve informatie" (dPi) en "Verantwoordingsinformatie" (dVi). Onlangs hadden we het beoordelingsgesprek met onze accountmanager van het WSW. Uit de analyse van de financiële en business risks blijken geen bijzonderheden. Focus van het WSW ligt sector breed op de duurzaamheidsinvesteringen. 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 daarom borgbaar zijn. Dit blijkt ook uit de ratio's zoals opgenomen in de tabel 'financiële kengetallen'.

Het WSW verstrekt volledige borging voor de [financieringsbehoefte](#) 2018-2020. Het verleende [borgingsplafond](#) is voldoende voor het aantrekken van de benodigde [financiering](#) voor onze geplande investeringen in de begroting 2019.

<sup>5</sup>Verderop in dit hoofdstuk gaan we in op het waardebegrip beleidswaarde.



## Aw

De wettelijke grondslag voor het toezicht door de Aw staat beschreven in de artikelen 60 tot en met 61c van de Woningwet. De Aw houdt financieel toezicht op basis van een zestal principes, namelijk: risicogericht, professioneel, slagvaardig, transparant, samenwerkend en onafhankelijk. Door goed toezicht wil de Aw risico's eerder signaleren en sneller acteren om financiële problemen bij corporaties zoveel mogelijk te voorkomen. In het financiële toezicht beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporatie in brede zin.

De Aw kijkt daarbij naar de volgende vijf toezichtdomeinen:

- Kwaliteit van informatie
- Kwaliteit van risicobeheer
- Bescherming maatschappelijk gebonden vermogen
- Liquiditeit en financiering
- Solvabiliteit en draagkracht vermogen in relatie tot activiteiten.

Het onderzoek door de Aw vindt plaats op basis van de dVi en dPi, het jaarverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en stukken van de accountant.

Op basis van de meest recente integrale toezichtsbrief blijken geen bijzonderheden op financieel gebied. Er zijn geen redenen tot het doen van interventies. De aanvullende afspraken naar aanleiding van de Governance inspectie zijn nagekomen. Tevens 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. Voor 2019 verwachten wij weer een risicogerichte beoordeling.

## Vermogenspositie

### Marktwaarde in verhuurde staat

Wij waarderen ons vastgoed in de jaarrekening op marktwaarde in verhuurde staat. Wij hanteren hierbij het handboek conform de RJ 645 en maken gebruik van de full-versie. 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 waarderen op marktwaarde ondersteunt ons hierbij.

De marktwaarde in verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 697 miljoen (ultimo 2017: € 604 miljoen). De stijging van ruim 15% wordt enerzijds veroorzaakt door het toevoegen van nieuwbouwprojecten aan de vastgoedportefeuille, zoals Kortenoord en basisschool de Bijenkorf. Anderzijds stijgt de marktwaarde door het aantrekken van de woningmarkt. Zie ook onderstaande afbeelding.



Bron: Rapportage DansenvanderVegt 2018



In de jaarrekening is een uitgebreide analyse opgenomen van de marktwaardemutatie.

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

Het grootste deel van ons bezit bestaat uit woningen. In onderstaande figuur wordt nader ingezoomd op enkele kerncijfers voor specifiek de woningen.

## Marktwaarde verhuurde staat € 678 mln.

(peildatum 31-12-2018)

Aantal VHE ↑ 0,50%

5.197 woningen  
86 complexen



% leegstand 0,04%

8,01%  
Mutatiegraad



Bron: Rapportage DansenvanderVegt 2018

De waardering op marktwaarde heeft consequenties voor de omvang van ons eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van waardering tegen marktwaarde (inclusief de herwaarderingsreserve) bedraagt € 541 miljoen (2017: € 455 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.

### Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. Hierna gaan wij in op de totstandkoming van de beleidswaarde en de onderliggende beleidskeuzes die van invloed zijn op de beleidswaarde.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van de Woningstichting diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.



De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de Woningstichting in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de Woningstichting niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door de Woningstichting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de afvaardiging van de huurders over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

#### *Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie*

Het bestuur van de Woningstichting heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 402 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

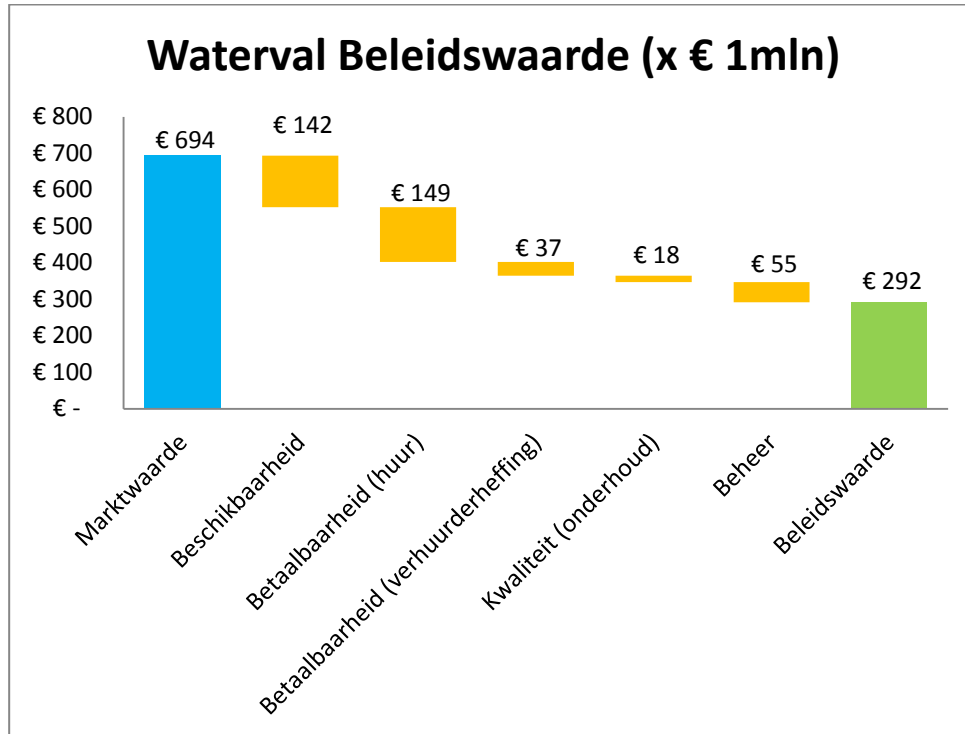
**x € 1.000**

Marktwaarde verhuurde staat		693.988
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	142.029	
Betaalbaarheid (huren)	149.279	
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	37.113	
Kwaliteit (onderhoud)	18.350	
Beheer (beheerkosten)	<u>55.267</u>	
		402.038
Beleidswaarde		291.950



In de volgende figuur is visueel weergegeven welke stappen genomen worden om van marktwaarde naar beleidswaarde te komen. De cijfers betreffen de waarden per ultimo 2018. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde is de maatschappelijke bestemming.

#### Waterval van marktwaarde naar beleidswaarde



De afslagen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaan uit beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Al deze afslagen samen van circa € 402 miljoen kunnen gezien worden als de maatschappelijke bijdrage van de Woningstichting, uitgedrukt in waarde van het vastgoed.

Het belangrijkste verschil in beleidskeuze tussen een commerciële vastgoedonderneming en ons is de gevraagde huur van woningen. Zowel het huidige huurniveau als het gewenste huurniveau op beleid (streefhuur) liggen lager dan de markthuur die voor de huurwoningen gevraagd kan worden (lager direct rendement). Ons huidige huurniveau bedraagt 71% van de markthuur van de woningen; voor de totale vastgoedportefeuille bedraagt dit 69%. De streefhuur bedraagt 78% van de markthuur; voor de hele vastgoedportefeuille bedraagt dit 78%.

We hebben slechts een beperkt deel van ons vastgoed aangemerkt voor verkoop. Door deze beleidskeuze zorgen wij voor voldoende beschikbare woningen in de sociale verhuur, maar het betekent wel dat we indirect rendement laten liggen.

Ook ligt het onderhoudsniveau hoger dan van een commerciële vastgoedonderneming, doordat wij het vastgoed tot het eind van de levensduur exploiteren en investeren in verduurzaming van ons bezit. Onze exploitatielasten liggen ook op een hoger niveau dan bij een commerciële vastgoedonderneming. Dit komt door onze maatschappelijke taak en komt tot uitdrukking in onder andere leefbaarheidsuitgaven, kosten op gebied van wonen & zorg en specifieke dienstverlening. In tegenstelling tot de marktwaarde worden in de beleidswaarde wel deze werkelijk verwachte kosten meegenomen.





## Jaarresultaat

Het **jaarresultaat** over het boekjaar 2018 bedraagt € 85,9 miljoen positief (2017: € 9 miljoen positief). Het jaarresultaat wordt, evenals vorig jaar, grotendeels beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Dit boekhoudkundige resultaat is moeilijk te beïnvloeden. Dit resultaat is ook niet vrij besteedbaar, omdat we ons vastgoed in principe niet verkopen. We hebben het jaarresultaat 2018 ten gunste gebracht van de overige reserves.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Jaarresultaat					
x € 1.000	Begroting 2018	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017	Vershil 2018 tov begroting	Vershil 2018 tov 2017
Bedrijfs opbrengsten	37,6	36,2	35,0	-1,4	1,2
Bedrijfslasten	-25,7	-24,1	-24,0	1,6	-0,1
<b>Exploitatieresultaat</b>	11,9	12,1	11,0	0,2	1,1
Treasury resultaat	-5,0	-5,0	-5,0	-	-
Portfolio resultaat	21,2	78,4	1,5	57,2	76,9
<b>Resultaat voor belastingen</b>	28,1	85,5	7,5	57,2	78,0
Belastingen	-	0,4	1,2	0,4	-0,8
<b>Resultaat na belastingen</b>	28,1	85,9	8,7	57,6	77,2

- **Exploitatieresultaat (resultaat uit gewone bedrijfsvoering)**

Het exploitatieresultaat is in 2018 ten opzichte van 2017 licht gestegen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere huuropbrengsten bij gelijkblijvende bedrijfslasten.

Wij werken hard aan een kostenbewuste bedrijfsvoering. Als gevolg van organisatieontwikkelingen en investeringen in digitalisering is het in 2018 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 € 78,4 miljoen bestaat uit:

- verkoopresultaat nieuwbouw en bestaand bezit (€ 1,5 miljoen),
- de waardering van investeringsprojecten nieuwbouw en bestaand bezit (€ -/ 0,2 miljoen) en
- ongerealiseerde waardeveranderingen van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 77,1 miljoen).

In 2017 hebben we verkoopwoningen in het project Torckdael ontwikkeld en opgeleverd. Ook de meeste woningen zijn in 2017 verkocht. Een vijftal woningen waren bij oplevering nog niet verkocht. Alle vijf woningen zijn in 2018 verkocht, maar drie van deze vijf woningen zijn begin 2019 geleverd. Daarmee zijn alle verkoopwoningen nieuwbouw verkocht. Voor de niet geleverde drie woningen is nog geen resultaat verantwoord. Dit vindt plaats bij de levering. Daarnaast zijn er nog 17 woningen uit ons bestaand bezit verkocht. Samen bedraagt het verkoopresultaat € 1,5 miljoen.

De externe marktomstandigheden zijn wederom verbeterd ten opzichte van vorig jaar. De leegwaarde van ons bezit is flink toegenomen. Daarnaast zijn enkele nieuwbouw projecten opgeleverd (Kortenoord en de Bijenkorf), waardoor ook de marktwaarde toeneemt. Voor de projecten in ontwikkeling zijn nog geen onrendabele toppen verantwoord. De projecten bevinden zich allemaal nog in een voorbereidende fase en voldoen daarmee nog niet aan het criterium "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".



De projecten Kortenoord en Bijenkorf zijn (grotendeels) opgeleverd in 2018. De marktwaarden zijn opnieuw berekend en ook de stichtingskosten zijn definitief vastgesteld. Door de stijging van de marktwaarde is de onrendabele top op project Kortenoord komen te vervallen en is deze geheel terug genomen. Voor de Bijenkorf is een aanvullende onrendabele top opgenomen. Marktwaarde bij oplevering is lager getaxeerd dan bij de investeringsbeslissing. Dit wordt vooral veroorzaakt door het uiteindelijke huurcontract dat is afgesloten met de gemeente Wageningen.

### 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 een maximaal financieel rendement. Dit geldt voor ons DAEB-bezit. Ons niet-DAEB bezit dient juist wel een rendement op te leveren dat vergelijkbaar is met een commerciële vastgoedonderneming. Deze methodiek laat overigens niet zien in welke mate ook het maatschappelijke effect, dat niet in geld is uit te drukken, zoals woongenot, veiligheid e.d. wordt bereikt. Dit wordt toegelicht in het volkshuisvestelijk verslag waarin onder meer de resultaten vanuit de prestatieafspraken zijn opgenomen.

Onze maatschappelijke bijdrage bestaat in elk geval uit:

Maatschappelijke bijdrage		
x € 1.000	2018	2017
Verskil tussen de getaxeerde markthuurl en de werkelijke vraaghuur	14.854	10.179
Onrendabele investeringen in het boekjaar	206	1.119
Investeringen in leefbaarheid	572	641

### Betaalbaarheid

Maatschappelijk rendement creëren wij voornamelijk door onze woningen voor een lagere huurprijs dan de markthuurl te verhuren aan de doelgroepen van beleid. In ons ondernemingsplan en huurbeleid is betaalbaarheid een belangrijke doelstelling. Dit verschil van bijna € 15 miljoen is te beschouwen als onze bijdrage aan betaalbaarheid.

### Investeringen

Wij investeren in de kwaliteit en wooncomfort van de woningvoorraad door nieuwbouw en groot onderhoud. Ook investeren wij in verduurzaming van ons bezit om de energieprestaties te verbeteren en de woonlasten voor de huurders te verlagen. In combinatie met ons gematigd huurbeleid zijn een groot deel van deze investeringen verliesgevend.

### 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 drie buurtbeheerders die het leefbaarheidsbeleid uitvoeren. De totale leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid (DAEB) bedraagt € 110 (2017: € 124).

Voor 2019 zijn in de prestatieafspraken ook afspraken gemaakt met betrekking tot welke leefbaarheidsactiviteiten wij uitvoeren.

### Treasury

#### Kaders

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in ons treasurystatuut. Eén van deze kaders is dat wij in onze treasury-activiteiten risicomijdend zijn en geen rentevisie hanteren.



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 onze interne norm van 15%.

#### *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.

#### *Besluitvormingsproces*

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

- Periodiek vindt overleg plaats over treasuryaangelegenheden. Dit overleg vindt viermaal per jaar plaats in de treasurycommissie. Vanaf 2019 is dit driemaal per jaar.
- Het treasurystatuut en de treasuryjaarplannen worden vastgesteld door de Bestuurder en goedgekeurd door de RvC.
- Besluiten, die passen binnen het treasurystatuut en treasuryjaarplan, worden genomen door de 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. Achteraf wordt via de kwartaalrapportages verantwoording afgelegd van de genomen besluiten en uitgevoerde transacties.
- De leden van de treasurycommissie adviseren de Bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasuryvraagstukken. 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.

#### *Treasurycommissie*

De treasurycommissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. De commissie bestaat uit de Bestuurder, de Manager Finance & Control en de afdeling Control, ondersteund door een externe deskundige. De commissie is vier keer bijeen geweest in 2018.

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;
- risicoanalyses;
- marktontwikkelingen en rentevisie;
- kengetallen van het WSW;
- ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).



De belangrijkste tendensen en conclusies met betrekking tot 2018 zijn als volgt:

- Het WSW heeft een borgingsplafond voor 2018-2020 vastgesteld. Het borgingsplafond is geheel toereikend voor de voorgenomen investeringen zoals opgenomen in de begroting 2019.
- In 2018 is één nieuwe geldlening aangetrokken van in totaal € 7,5 miljoen. Dit betreft een vastrentende lening en is aangetrokken ten behoeve van investeringen in vastgoed. Daarnaast is ultimo 2018 € 3,5 miljoen opgenomen van de variabele roll-over lening.
- In 2018 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. Een 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 nieuwe lening en de opslagherzieningen.

#### *Financiering niet-DAEB*

Wij zijn voornemens om geen nieuwe niet-DAEB activiteiten te starten, waaronder het bouwen van nieuw niet-DAEB bezit. Voor het huidige niet-DAEB bezit heeft de DAEB-tak een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak. Wij verwachten deze interne lening volledig te kunnen aflossen in de geldende maximale termijn van 15 jaar. Vooralsnog hebben wij daarom geen noodzaak voor het extern aantrekken van niet-DAEB financiering.

#### *Derivaten*

We hebben 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 hoeven niet gewaardeerd te worden in de balans van de jaarrekening.

#### *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 het 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 2018 € 6,2 miljoen (2017: € 5,9 miljoen).

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

In 2018 lag onze prioriteit bij het verder professionaliseren van het risicomanagement, het globaal beoordelen van de impact van de verduurzamingsopgave voor de financiële positie en de implementatie van de Europese privacywetgeving (AVG). Voor 2019 ligt de nadruk op het formaliseren van een nieuw financieel beleidskader (waaronder een management control framework, geactualiseerde procesbeschrijvingen, duidelijk gedocumenteerde audittrail, etc.) om te kunnen voldoen aan alle eisen die worden gesteld aan Organisaties van Openbaar Belang (OOB). De verwachting is dat vanaf 2019/2020 corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden worden aangemerkt als OOB.

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 maken we scenarioanalyses en beoordelen we of onze meerjarenbegroting moet worden bijgesteld. Hierdoor zijn wij in staat onze financiële prestaties te monitoren en zo nodig 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 doelgroepen, namelijk de mensen die minder goed in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien, van nu en in de toekomst.



## Verslag Raad van Commissarissen

Met dit verslag verantwoordt de Raad van Commissarissen (RvC) zich over zijn interne toezicht in 2018. 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 de website van de Woningstichting geplaatst.

### Ontwikkelingen 2018

Ook in 2018 heeft de Woningstichting laten zien dat zij als lokale corporatie betrokken is bij de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen. De nieuwe Bestuurder heeft het eerste deel van 2018 vooral gebruikt om de organisatie en de belanghouders en netwerkpartners te leren kennen en samen met de organisatie de toekomstige organisatiestructuur vorm te geven. De concept organisatiestructuur is op hoofdlijnen uitgewerkt en wordt verder uitgewerkt in 2019. Er vindt nadere besluitvorming plaats door de Bestuurder en RvC met advies van de OR. De implementatie van de nieuwe structuur vindt vanaf 2019 stapsgewijs plaats. Naast de organisatiestructuur is er in 2018 ook aandacht besteed aan de organisatiecultuur en de soft controls.

Als RvC zijn wij intensief betrokken bij deze ontwikkelingen. Wij hebben regelmatig overleg gevoerd met de 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 legt voor de toekomst.

We hebben in 2018 met de Bestuurder gesproken over de duurzaamheidsopgave waar de Woningstichting voor staat. We hebben met elkaar besproken wat deze opgave betekent voor onze huurders, maar ook voor onze financiële continuïteit. We hebben geconcludeerd dat we, nog meer dan anders, in de komende jaren duidelijke keuzes moeten maken in wat de Woningstichting wel en niet kan doen. Daar helpt onze nieuwe koers en het hierop gebaseerde ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt' ons bij.

In 2018 is door de organisatie nader onderzoek gedaan naar het IT-landschap en het functioneren van de verschillende applicaties. De uitkomsten van dit onderzoek zijn met de RvC gedeeld en de Bestuurder heeft ons geïnformeerd over de mogelijke toekomstige scenario's. Dit krijgt een vervolg in 2019, waarbij het nieuwe IT-beleid nader wordt uitgewerkt.

### Toeziethouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (de statutaire directie) van de Woningstichting en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Wij adviseren het bestuur gevraagd en ongevraagd en zijn verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en beoordeling van de Bestuurder en stellen de arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarrekening, stelt de jaarrekening vast en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de Woningstichting elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Onze werkwijze is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met kerncommissies; de Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie. Deze commissies hebben separate reglementen. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. De besluitvorming gebeurt altijd door de voltallige RvC.



## Toezichtvisie

De RvC heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. Er wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord) en taakuitoefening als intern toezichthouder. De toezichtvisie is geplaatst op de website van de Woningstichting.

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

## Toezicht- en toetsingskader

Op 13 december 2018 hebben wij het toezicht- en toetsingskader vastgesteld. Het toezicht- en toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt. De toezichtvisie is een onderdeel van dit toezicht- en toetsingskader.

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 staan verderop dit verslag.

## Onafhankelijkheid

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

## 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 2018 een minimum van vijf PE-punten te behalen. Als een commissaris in 2018 meer dan 5 PE-punten heeft gehaald dan kunnen die overige punten meegenomen worden naar 2019.

### Behaalde aantal PE-punten in 2018

Naam	PE-punten 2018	Opmerkingen
Mevr. Strik, Voorzitter RvC (t/m 31-10-2018)	1	1 punt uit 2017 meegenomen naar 2018.
Dhr. Gerritsen, Voorzitter RvC (vanaf 01-11-2018)	0	Volgens VTW hoeven er geen punten behaald te worden als de ingangsdatum van de benoeming november/ december is.
Dhr. Kalisvaart, Vicevoorzitter RvC	9	
Dhr. Meijer, Lid RvC (t/m 24-03-2018)	4	4 punten van 2017 meegenomen naar 2018.
Mevr. Van Schaijik, Lid RvC	8	
Dhr. De Waal, Lid RvC	4	8 punten in 2017: 3 punten meegenomen uit 2017
Mevr. Dijcks, Lid RvC (vanaf 17-05-2018)	5	
Mevr. Barnard, Bestuurder	69	



## Overleggen

### *Periodiek overleg met Bestuurder*

De voorzitter en vicevoorzitter van de RvC hebben in 2018 periodiek overleg gehad met de Bestuurder. Deze overleggen waren mede ingegeven vanuit de werkgeversrol en de klankbordrol van de RvC. Het overleg werd ook gebruikt om de voortgang van de organisatieontwikkeling (cultuur en structuur) te bespreken en gezamenlijk de vergaderingen van de RvC voor te bereiden.

### *Overleg voltallige Raad*

In 2018 kwam de voltallige RvC vier keer in aanwezigheid van het bestuur bijeen. De RvC komt vóór elke reguliere vergadering bij elkaar om de vergadering, zonder aanwezigheid van het bestuur, voor te bespreken. En er zijn drie (thema)bijeenkomsten georganiseerd waarvan twee over het thema duurzaamheid.

### *Regulier overleg*

Als onderdeel van de rol als klankbord is tijdens de reguliere vergaderingen uitvoerig van gedachte gewisseld met het bestuur over onder andere: het bod op de woonvisie, de organisatieontwikkeling (-structuur), de samenwerking in Deelgoedverband, het jaarverslag van de Geschillenadviescommissie, de resultaten van de Aedes Benchmark, de prestatieafspraken en de voortgang van strategische dossiers zoals de doelstellingen uit het ondernemingsplan, Compliance & Governance, de implementatie van de Woningwet en het risicomanagement.

Het risicomanagement is een 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. De rapportages en risico's worden minimaal twee keer per jaar besproken met het Bestuur. In de risicoparagraaf van het Bestuursverslag wordt het actuele beeld gegeven van het risicoprofiel.

Met de bespreking van het jaarverslag 2017 van de Geschillenadviescommissie heeft de RvC geconstateerd dat er in 2017 drie geschillen zijn ingediend bij de regionale Geschillenadviescommissie. Twee geschillen zijn niet ontvankelijk verklaard en bij het derde geschil adviseerde de Geschillenadviescommissie om de klacht ongegrond te verklaren.

Een uitgebreider verslag van het risicomanagement, de toepassing van de Governancecode, en over de Governance inspectie 2018 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 de Woningstichting 2017;
- grondsanering Veerstraat;
- interne Controleplan 2018;
- in het geval van ontstentenis en belet van de gehele RvC, er twee vervangers worden betrokken uit de commissarissenpool van de VTW;
- herbenoeming commissaris;
- benoeming nieuwe (huurders)commissaris;
- vacature en profiel nieuwe voorzitter RvC;
- benoeming nieuwe voorzitter RvC;
- plan van aanpak voor de evaluatie van de controlfunctie;
- bod op de woonvisie gemeente Wageningen 2019-2022;
- selectietraject accountant 2019;
- statuten wijziging van de Woningstichting;
- aanvraag opdrachtbrief EY voor de controle 2018;
- mandateringsregeling
- opleidingsprogramma RvC;



- faseverslag initiatief/haalbaarheid investeringsproject de Nude;
- (financiële en beleidsmatige) begroting 2019 en meerjarenraming 2020-2028 de Woningstichting;
- jaarplan 2019;
- treasuryjaarplan 2019;
- investeringsstatuut;
- bezoldigingsbeleid Directeur / Bestuurder;
- honoreringsbeleid RvC;
- toezicht- en toetsingskader;
- indeling bezoldigingsklasse en vaststellen kring van topfunctionarissen 2018;

Vanuit zijn toezichthoudende rol heeft de RvC ook de jaarrekening 2017 en de begroting 2019-2028 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 Bestuurder gesproken met de externe accountant.

### **Zelfevaluatie 2018**

Tijdens zijn zelfevaluatie heeft de RvC aandacht besteed aan de “lessons learned” over 2017 en aan het functioneren van de commissarissen in 2018, individueel en als team. We hebben in 2018 onder begeleiding van een onafhankelijke externe begeleider, kritisch gekeken naar onze eigen toezichthoudende rol tijdens het laatste jaar van de interim bestuurder. Wij hebben ons tijdens de zelfevaluatie afgevraagd of wij als RvC bepaalde signalen vanuit de OR/organisatie eerder hadden kunnen zien. We hebben hierover ook gesproken met de OR. We hebben met elkaar de geleerde lessen benoemd, erkend en er afspraken over gemaakt.

Tijdens de zelfevaluatie hebben we gezamenlijk geconcludeerd dat er een open sfeer is tijdens de vergaderingen en men schroomt niet elkaar aan te spreken. Alle commissarissen zijn tevreden over de onderlinge samenwerking, maar denken dat er nog meer sprake kan zijn van verdieping en effectieve(re) feedback aan elkaar. De commissarissen verwachten dat ze daardoor nog beter als team kunnen samenwerken, wat een nog grotere toegevoegde waarde zal zijn voor de RvC, de Bestuurder en de organisatie. De RvC ziet zichzelf als betrokken, ter zake kundig en zorgvuldig. Er zijn inmiddels twee nieuwe leden aangesteld, die de RvC een goede inhoudelijke en persoonlijke impuls zullen geven.

De RvC houdt op gepaste afstand toezicht, maar wil wel een actieve rol als het gaat om het maatschappelijk belang en toekomstvisie van de Woningstichting. De RvC wil naast zijn toezichthoudende rol, nog meer invulling geven aan zijn rol als inspirator/sparring-partner voor de Bestuurder. De RvC heeft unaniem vertrouwen in de wijze waarop de Bestuurder de organisatie, belanghouders en netwerkpartners en de RvC meeneemt in de transitie van de Woningstichting.

### **Kerncommissies**

#### **Auditcommissie**

De Auditcommissie kwam in 2018 vier keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen waren:

- de jaarrekening 2017 van de Woningstichting en het accountantsverslag van EY;
- de begroting 2019 en meerjarenraming 2020 – 2028 van de Woningstichting en het rapport van de interne auditor hierbij;
- de jaarrekening 2017 van Ecovallei B.V.;
- de begroting 2019 en meerjarenraming 2020 - 2028 van Ecovallei B.V.;
- mandateringsregeling;
- voortgang implementatie AVG;
- analyse accountantskosten opdracht 2017 EY;
- plan van aanpak Deelgoed voor evaluatie raamovereenkomst interne auditor;
- analyse diensten voor derden 2017;





- ontwikkeling loan to value op basis van de bedrijfswaarde;
- indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2018;
- jaarlijkse evaluatie verbonden ondernemingen;
- herziening inkoopbeleid en algemene voorwaarden;
- concept investeringsstatuut;
- selectieprocedure nieuwe accountant vanaf boekjaar 2019;
- evaluatie Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- rapportage bevindingen interne audits;
- het treasuryjaarplan 2019 en herziening van het Treasurystatuut;
- het interne controleplan 2018, de interne controlerapportages en evaluatie;
- de managementletter 2018 van de accountant;
- risicomanagement en bespreking / inventarisatie risicobereidheid en verkenning scenario's begroting;
- de voortgangsrapportages Auditcommissie;
- brieven WSW over de business risks en de borgbaarheid en borgingsplafond van de Woningstichting;
- de benchmark analyse van Aedes.

De AC heeft het functioneren van de externe accountant EY, met de Bestuurder en manager F&C geëvalueerd. Ten minste één keer in de vier jaar dient volgens de Governancecode Woningcorporaties 2015 een grondige beoordeling plaats te vinden van de accountant. Dit is in het verleden altijd samengegaan met de benoeming van een accountant voor een periode van 4 jaar. EY is in 2015 benoemd als accountant voor een periode van 4 jaar. Dit betekent dat in 2019 deze evaluatie dient plaats te vinden en opnieuw een accountant moet worden benoemd voor de periode boekjaar 2019-2022. In 2019 selecteren we de accountant voor deze periode.

#### **Selectie- en Remuneratiecommissie**

De Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) is in 2018 drie keer bijeengekomen: over de voortgang/functioneren van de Bestuurder, in verband met de werving van de nieuwe (huurders)commissaris en in verband met de werving van de nieuwe voorzitter van de RvC.

#### *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 Bestuurder*

De RvC heeft mevrouw ir. J.L. Barnard per 1 januari 2018 benoemd tot statutair directeur van de Woningstichting. De minister BZK heeft een positieve zienswijze gegeven voor deze benoeming. Ook de OR heeft een positief advies gegeven op de adviesaanvraag.

Begin van het jaar zijn er doelstellingen door de RvC met de nieuwe Bestuurder afgesproken voor 2018. Gedurende het jaar zijn deze afspraken en doelstellingen besproken en gemonitord door de SRC. De SRC heeft 16 januari 2019 ter voorbereiding van haar beoordelingsgesprek met de Bestuurder gesprekken gevoerd met het MT en de OR over het functioneren van de Bestuurder in 2018. Het beoordelingsgesprek met de Bestuurder over 2018 heeft begin februari 2019 plaatsgevonden.

#### *Honorering Bestuurder*

Mevrouw Barnard wordt gehonoreerd binnen de regels van de ministeriële regeling voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT). De RvC heeft op 13 december 2018 het Bezoldigingsbeleid Bestuurder vastgesteld, conform de op dat moment geldende wet- en regelgeving.



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

Op basis van de Ministeriële Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting valt de Woningstichting in 2018 in de bezoldigingsklasse F. De hoogte en structuur van de honorering van de Bestuurder is vermeld in de toelichting op de jaarrekening. De RvC heeft 18 juni 2018 besloten de honorering van de leden van de RvC met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2018 te verhogen naar € 10.000 (excl. btw) per jaar voor een lid en € 14.500 (excl. btw) per jaar voor de voorzitter. In dit bedrag zit de inflatie voor 2018 al opgenomen. Met deze honorering blijft de RvC onder de maximale bezoldiging toegestaan vanuit de VTW-beroepsregel (lid: € 12.000 en voorzitter: € 18.000) in deze bezoldigingsklasse.

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

### *Kostenvergoeding*

De 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 Bestuurder heeft in 2018 geen kosten gedeclareerd, naast onbelaste reiskostenvergoeding.

### *Verklaring*

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

### *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. De vertegenwoordigers van de huurders hebben een oproep uitgezet bij de bewonerscommissies en Participatiecommissie met de vraag wie wilde deelnemen in de selectiecommissie. Er hebben zich vier huurders aangemeld die, samen met hun externe begeleider en de SRC, de selectiecommissie vormden. 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. We hebben op openbare wijze de kandidaten geworven door de vacature te publiceren in meerdere dagbladen, op de website van de Woningstichting en diverse social mediakanalen.

De RvC heeft mevrouw A.M.G. Dijcks per 17 mei 2018 benoemd als nieuwe huurderscommissaris, na ontvangst positieve zienswijze van de minister BZK. Mevrouw Strik heeft per 17 mei 2018 haar huurderscommissariaat neergelegd zodat de huurderscommissarissen niet de meerderheid vormen van de RvC<sup>6</sup>.

### *Herbenoeming commissaris*

De RvC heeft besloten, na ontvangst positieve zienswijze van de minister BZK en positief advies van de OR, om de heer C.P.J.M. de Waal per 1 juli 2018 te herbenoemen voor een periode van vier jaar, als commissaris van de Woningstichting.

De heer De Waal heeft ruime ervaring in het uitoefenen van een toezichthoudende rol en heeft bestuurlijke ervaring. Gezien de wisselingen binnen de RvC en het borgen van de continuïteit van de RvC is besloten tot een tweede benoemingstermijn.

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



### *Procedure werving voorzitter RvC*

Mevrouw Strik heeft in verband met andere externe verplichtingen in 2018 besloten om vroegtijdig af te treden. De selectiecommissie heeft besloten voor deze werving en selectie een extern bureau in te huren. Samen met het selectiebureau heeft de selectiecommissie het profiel Governance opgesteld. De RvC heeft dit profiel goedgekeurd. De selectiecommissie heeft met het selectiebureau afspraken gemaakt over de te gebruiken wervingskanalen en de selectiegesprekken. Ook voor deze vacature hebben we op openbare wijze de kandidaten geworven door de vacature te publiceren in meerdere dagbladen, op de website van de Woningstichting en diverse social mediakanalen. Na ontvangst positieve zienswijze van de minister BZK en een positief advies van de OR heeft de RvC de heer S. Gerritsen per 1 november 2018 benoemd tot lid van de RvC en tot voorzitter van de RvC.

### **Noodcommissarissen**

In april 2018 hebben wij besloten dat in het geval van belet en ontstentenis van de gehele RvC op grond van artikel 15, lid 3 van onze statuten, er twee vervangers betrokken worden uit de Commissarissenpool van de VTW.

### **Slotwoord**

Wij bedanken mevrouw Tineke Strik en de heer Jaap Meijer voor de uitstekende samenwerking en hun inzet en bijdrage aan het interne toezicht. We bedanken de Bestuurder, de managers en de medewerkers voor hun inzet en prestaties in het afgelopen jaar. We kijken vol vertrouwen uit naar 2019 waar we met de Bestuurder, het management en de medewerkers verder invulling gaan geven aan de nieuwe koers 'Samen thuis in de buurt', de doelstellingen uit ons ondernemingsplan en aan de implementatie van de nieuwe organisatie (cultuur en – structuur).

### **Raad van Commissarissen**

De heer Sander Gerritsen, voorzitter  
De heer Jan Kalisvaart, vicevoorzitter  
Mevrouw Maria van Schaijik, lid  
De heer Clemens de Waal, lid  
Mevrouw Marianne Dijcks, lid



## Samenstelling RvC in 2018

De RvC bestaat uit ten minste drie leden. Tenminste twee commissarissen worden benoemd op bindende voordracht van de huurders voor twee commissarissen, indien de Raad van Commissarissen uit vijf commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, indien de raad uit drie commissarissen bestaat. Een lid van de Raad van Commissarissen wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar, en kan al dan niet aansluitend één maal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd.

In 2018 bestond de RvC uit de volgende personen:

Naam, functie en profiel / deskundigheid	Geboortedatum	Eerste benoeming	Aftredend	Audit-commissie	Selectie- en Remuneratie-commissie	Bruto jaarhonorering 2018, excl. btw
De heer drs. S. Gerritsen, Voorzitter <sup>7</sup> , governance	21-05-1956	01-11-2018	30-04-2022		vast lid	€ 2.417
De heer drs. J. Kalisvaart AA, Vicevoorzitter <sup>8</sup> , financiën en controle	11-12-1953	30-03-2011	30-03-2019	vast lid en voorzitter		€ 10.000
Mevrouw ir. M.A.J. van Schaijik, Lid, anders	06-10-1950	06-12-2012	06-12-2020		vaste voorzitter en vast lid	€ 10.000
De heer C.P.J.M. de Waal RC RB MBA, Lid, financiën en controle	29-02-1960	02-07-2014	01-07-2022 <sup>9</sup>	vast lid	roulerend lid	€ 10.000
Mevrouw drs. A.M.G. Dijcks, Lid, volkshuisvesting	25-03-1960	17-05-2018	16-05-2022			€ 6.237
Mevrouw mr. Dr. M.H.A. Strik, Voorzitter <sup>10</sup> , juridisch/bestuurlijk	28-09-1961	21-09-2011	31-10-2018		vast lid	€ 12.083
De heer ing. J. Meijer, Lid, sociaal/maatschappelijk	20-12-1957	24-03-2010	24-03-2018	roulerend lid		€ 2.285

De Wet Bestuur en Toezicht regelt een zoveel mogelijk evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het toezicht. In 2018 bestond de RvC uit vijf zetels, waarvan minimaal 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). Mevrouw Van Schaijik en mevrouw Dijcks 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 2018 € 53.022 exclusief btw en reiskosten. 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>Met ingang van 01-11-2018

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

<sup>9</sup>Herbenoemd met ingang van 01-07-2018

<sup>10</sup>Tot 01-11-2018



In 2018 heeft de RvC zijn honoreringsbeleid herijkt, conform de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

### **Beroep en relevante nevenfuncties**

De heer Gerritsen is directeur van de Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen. Hij heeft naast de Woningstichting geen nevenfuncties.

De heer Kalisvaart is parttime werkzaam bij Baker Tilly (Netherlands) N.V. Zijn nevenfuncties zijn: kwaliteitstoetsers van de Raad van Toezicht van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA); lid Raad van Commissarissen en voorzitter Auditcommissie bij Woningcorporatie UWoon te Harderwijk, lid Raad van Toezicht van de Prader-Willi Stichting te Amsterdam (onbezoldigd), senior expert bij PUM Netherlands senior experts te Den Haag (onbezoldigd).


Mevrouw Van Schaijk is lid Raad van Toezicht Attent Zorg en Behandeling op voordracht van de Centrale Cliëntenraad, ze is sinds 1 januari 2015 bestuurslid van Sobrietas en sinds 2000 voorganger bij vieringen in verpleeghuis, bij uitvaarten en crematies.

De heer De Waal is werkzaam als lid van het College van Bestuur van de Universiteit voor Humanistiek en directeur bij de Politieacademie, 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 en hij is eigenaar van het organisatieadviesbureau Ywily.

Mevrouw Dijcks is werkzaam als interim manager bij woningcorporatie De Woonplaats. Haar nevenfunctie is lid Raad van Toezicht Stichting Aveleijn.

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 Assemblee 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.



# Jaarrekening 2018



## Geconsolideerde jaarrekening

### Geconsolideerde balans per 31 december 2018

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31 december 2018	31 december 2017
<i>Vaste activa</i>	Ref.		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	602.033	520.540
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	91.955	83.592
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1	3.364	2.697
		697.352	606.829
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7	2.848	3.142
<b>Financiële vaste activa</b>			
Overige effecten	8.1	1	1
Latente belastingvordering	8.2	3.340	3.523
Overige financiële vaste activa	8.3	77	94
		3.418	3.618
<b>Som der vaste activa</b>		<b>703.618</b>	<b>613.589</b>
<i>Vlottende activa</i>			
<b>Voorraden</b>	9		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		452	744
Overige voorraden		11	11
		463	755
<b>Onderhanden projecten</b>	10	0	0
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	11	159	158
Gemeente Wageningen	0	33	17
Overige vorderingen	0	145	147
Vordering uit hoofde van onverschuldigde betaling	54.3	0	7
Overlopende activa	14	199	245
		536	574
<b>Liquide middelen</b>	15	2.881	4.686
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>3.880</b>	<b>6.015</b>
<b>Totale activa</b>		<b>707.498</b>	<b>619.604</b>



		31 december 2018	31 december 2017
<b>Groepsvermogen</b>	Ref. 16		
Herwaarderingsreserve		434.980	367.595
Overige reserves		20.346	79.018
Resultaat boekjaar		82.831	8.712
Eigen vermogen		<u>538.157</u>	<u>455.325</u>
Groepsvermogen		<u>538.157</u>	<u>455.325</u>
<b>Voorzieningen</b>	17		
Overige voorzieningen	17.1	<u>126</u>	<u>165</u>
		126	165
<b>Langlopende schulden</b>	18		
Leningen kredietinstellingen	18.1	156.493	149.813
<b>Kortlopende schulden</b>	19		
Schulden aan kredietinstellingen		4.320	4.168
Schulden aan leveranciers		2.997	2.324
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.976	2.031
Schulden inzake pensioenen		44	47
Schulden aan gemeente Wageningen		42	42
Overlopende passiva		<u>3.343</u>	<u>5.689</u>
		12.722	14.301
<b>Totale passiva</b>		<b>707.498</b>	<b>619.604</b>





## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018 (functioneel)

(x € 1.000)

		2018	2017
	Ref.		
Huuropbrengsten	24	33.205	32.057
Opbrengsten servicecontracten	25	2.757	2.746
Lasten servicecontracten	26	(2.757)	(2.745)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	27	(4.367)	(4.760)
Lasten onderhoudsactiviteiten	32	(8.850)	(9.290)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	(6.905)	(6.044)
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<u>13.082</u>	<u>11.964</u>
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	0	346	967
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35	3.061	2.414
Toegerekende organisatiekosten	35	(154)	(101)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	35	(1.726)	(1.707)
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		<u>1.181</u>	<u>606</u>
Overige waardeveranderingen	0	(206)	888
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	74.542	(935)
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<u>74.336</u>	<u>(47)</u>
Opbrengst overige activiteiten	38	208	177
Kosten overige activiteiten	38	(161)	(126)
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>		<u>47</u>	<u>51</u>
Overige organisatiekosten	0	(468)	(454)
Leefbaarheid	0	(572)	(641)
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>87.953</b>	<b>12.446</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	(4.939)	(4.973)
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>		<u>(4.939)</u>	<u>(4.973)</u>
<b>Resultaat voor belasting</b>		<b>83.014</b>	<b>7.473</b>
Belastingen	44	(183)	1.239
<b>Resultaat na belasting</b>		<b>82.831</b>	<b>8.712</b>



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018

(x € 1.000)

	2018	2017
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	33.193	32.046
Vergoedingen	2.746	2.771
Overige bedrijfsontvangsten	320	317
Renteontvangsten	0	1
Saldo ingaande kasstromen	36.259	35.135
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	3.552	3.583
Onderhoudsuitgaven	7.510	7.970
Overige bedrijfsuitgaven	7.555	8.001
Rente uitgaven	4.939	4.973
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	412	30
Verhuurdersheffing	4.597	4.076
Leefbaarheid	330	400
Saldo uitgaande kasstromen	28.895	29.033
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.364</b>	<b>6.102</b>
<b>(Des) investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.061	2.414
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	834	7.408
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.895	9.822
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon-en niet woongelegenheden	8.717	11.697
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	10.458	7.941
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	488	7.135
Investerings overig	144	486
Externe kosten bij verkoop	89	101
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	19.896	27.360
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	(16.001)	(17.538)
<b>Kasstroom uit (des) investeringen</b>	<b>(16.001)</b>	<b>(17.538)</b>

**Financieringsactiviteiten****Ingaand**

Nieuwe door WSW geborgde leningen	11.000	19.000
-----------------------------------	--------	--------

**Uitgaand**

Aflossing door WSW geborgde leningen	4.168	5.021
--------------------------------------	-------	-------

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

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

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten**6.83213.979**Totaal mutatie liquide middelen**(1.805)2.543

Liquide middelen per 1 januari	4.686	2.143
--------------------------------	-------	-------

Mutatie liquide middelen	(1.805)	2.543
--------------------------	---------	-------

Liquide middelen per 31 december	<u>2.881</u>	<u>4.686</u>
----------------------------------	--------------	--------------



## Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018 en winst-en-verliesrekening over 2018

### 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 waarden we in het algemeen tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, waarden 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 20 juni 2019.

#### 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 Derivatens 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 2017.

### 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 waarden 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 2018 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 gerede 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 verantwoorden 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 verantwoorden 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 verantwoorden 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.

### *Voorraden*

De voorraad onderhoudsmaterialen waarderen 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 waarderen 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 waarden 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 marktrente 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 ineffektieve 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 welkomtbijeenkomsten 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-afrekbare 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
- Beleidswaarde 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 markwaarderingen 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 2018 bedroeg deze voor ons € 4,6 miljoen. In de begrotingsperiode zal onze bijdrage in deze heffing verder oplopen. In de beleidswaarde in de toelichting is de heffing geheel ingerekend.



### *Verkoopportefeuille*

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekening is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 161 woningen (2017: 179 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 2018 nog onzeker is wordt voor de jaren na 2018 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 2017 en 2018 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 2018 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.

We hebben al rekening gehouden met de in 2019 geïntroduceerde beperking van de renteaftrek (ATAD-regeling) en de verkorting van de periode van verliescompensatie (van negen naar zes jaar).

#### 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.

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 2019-2028 blijven wij de gehele begrotingsperiode ruim voldoen aan onze interne normen, alsmede de normen van externe toezichthouders. Alleen de loan to value van de DAEB-tak komt onder de interne norm in de jaren 2021. De belangrijkste oorzaak hiervan is ons investeringsprogramma in die periode. Over deze investeringen zijn nog geen definitieve besluiten genomen, zodat we voldoende mogelijkheid hebben om hierop bij te sturen.

Financiële kengetallen	Externe norm	Interne norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR Geconsolideerd	min. 1,4	min. 1,6	2,7	2,8	3,2	3,4	3,4	3,4	3,3	3,2	3,4	3,2
ICR DAEB	min. 1,4	min. 1,6	2,7	2,8	3,1	3,2	3,3	3,1	3,2	2,8	3,0	2,7
ICR Niet-DAEB	min. 1,8	cf extern	3,0	2,8	3,5	4,3	3,9	5,4	5,2	6,4	7,7	9,7
Loan to value Geconsolideerd	max. 75%	max. 70%	59%	61%	65%	65%	64%	63%	62%	60%	58%	56%
Loan to value DAEB	max. 75%	max. 70%	63%	67%	72%	73%	73%	72%	71%	70%	68%	67%
Loan to value niet DAEB	max. 75%	max. 60%	48%	45%	42%	38%	35%	31%	28%	24%	21%	17%
Solvabiliteit geconsolideerd	min. 20%	min. 30%	35%	36%	34%	35%	36%	38%	39%	41%	43%	45%
Solvabiliteit DAEB	min. 20%	min. 30%	31%	32%	30%	31%	33%	34%	35%	37%	39%	41%
Solvabiliteit niet-DAEB	min. 40%	cf extern	52%	55%	58%	62%	65%	69%	72%	76%	79%	83%
Dekkingsratio marktwaarde geconsolideerd	max. 70%	cf extern	27%	28%	30%	29%	29%	29%	28%	27%	26%	25%
Dekkingsratio marktwaarde DAEB	max. 70%	cf extern	23%	24%	27%	27%	28%	28%	27%	27%	26%	25%
Dekkingsratio marktwaarde niet-DAEB	max. 70%	cf extern	39%	37%	34%	31%	28%	25%	22%	19%	16%	13%

<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Kengetal voldoet aan de externe en interne norm
<span style="background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Kengetal voldoet aan de externe, maar <u>niet</u> aan de interne norm
<span style="background-color: #FF0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Kengetal voldoet <u>niet</u> aan de externe en interne norm

Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op het continuïteitsbeginsel.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat onze ICR 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	
	(x € 1.000)							
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Stand per 1 januari</b>								
Boekwaarden	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
<b>Mutaties</b>								
Investeringsen	10.458	7.816	0	24	7.455	15.904	17.913	23.744
Desinvesteringsen	(1.522)	(1.707)	(204)	0	0	0	(1.726)	(1.707)
Overboekingsen	7.907	11.531	0	11.525	(7.907)	23.056	0	0
Overboeking ORT	(1.325)	0	0	0	1.325	0	0	0
Herclassificatie	0	(42.749)	0	42.749	0	0	0	0
Niet gerealiseerde waardeverandering	65.975	(3.095)	8.567	2.160	(206)	888	74.336	(47)
Totaal mutaties	81.493	(28.204)	8.363	56.458	667	(6.264)	90.523	21.990
<b>Stand per 31 december</b>								
Verkrijgingsprijzen	233.059	215.048	26.617	26.754	3.364	3.816	263.040	245.618
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	368.974	305.492	65.338	56.838	0	(1.119)	434.312	361.211
Marktwaarden	602.033	520.540	91.955	83.592	3.364	2.697	697.352	606.829

Omschrijving (x € 1.000)	2018	2017
3. DAEB vastgoed in exploitatie	602.033	520.540
4. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	91.955	83.592
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.364	2.697
<b>Totaal</b>	<b>697.352</b>	<b>606.829</b>

De post investeringen in bestaand bezit heeft voornamelijk betrekking op het groot onderhoud aan de Asterstraat. Verder is er geïnvesteerd in de nieuwbouw Kortenoord en basisschool de Bijenkorf. De bouw van het project Kortenoord (fase 2) is gestart in het najaar van 2017 en in 2018 hebben we de 38 woningen opgeleverd in dit project. Door de tussenwoningen te verhuren onder de aftoppingsgrens hebben we een korting van € 20.000 per woning ontvangen op de verhuurderheffing. In oktober 2018 hebben we ook basisschool de Bijenkorf opgeleverd. Voor beide projecten hebben we de afwaarderingen verwerkt via de onrendabele top.

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 doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid 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 woonegelegenheden	2018	2019	2020	2021
Prijsinflatie	1,6%	2,5%	2,3%	2,2%
Looninflatie	2,0%	2,9%	2,8%	2,7%
Bouwkostenstijging	5,6%	5,9%	2,8%	2,7%
Leegwaardestijging	9,3%	5,65%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe –EGW	€ 1.076	€ 1.076	€ 1.076	€ 1.076
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.138	€ 1.138	€ 1.138	€ 1.138
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,3%	0,5%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploteeren	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%
Mutatiekans bij uitpanden (excl. verkoopbeperking)	8,4%	6,9%	6,9%	6,9%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Disconteringsvoet uitpanden:	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Disconteringsvoet doorexploteeren:	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
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)	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	7,58%	7,58%	7,58%	7,58%

Parameters parkeerplaatsen	2018	2019	2020	2021
Instandhoudingsonderhoud	€ 124	€ 124	€ 124	€ 124
Beheerkosten	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet:	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%



### *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, markthuurstijging 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 2018 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	Verskil absoluut	Verskil relatief
<i>Jaarrekening 2018</i>		696.780		
Huurverhoging	Inflatie	€ 680.640	(€ 16.140)	(2,3)%
Mutatiegraad	Daling van 1%	€ 675.296	(€ 21.484)	(3,1)%
Exit yield	Stijging van 1%	€ 696.518	(€ 262)	(0,0)%
Disconteringsvoet	Stijging van 1%	€ 627.848	(€ 68.932)	(9,9)%
Onderhoud	Stijging met 10%	€ 687.538	(€ 9.242)	(1,3)%
Ontwikkeling leegwaarde	Daling van 1%	€ 659.891	(€ 36.889)	(5,3)%



### Marktwaaardeontwikkeling

We hebben de marktwaaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie in de periode 31 december 2017 tot en met 31 december 2018 beoordeeld. De marktwaaarde in verhuurde staat is met bijna € 90 miljoen toegenomen tot € 694,0 miljoen in 2018. In onderstaand overzicht laten we de mutaties in de marktwaaarde van ons bezit zien.

	x € 1.000	
<b>Marktwaaarde per 31 december 2017</b>	<b>604.132</b>	<b>100%</b>
Versieverschil software	(818)	(0,1)%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	69.728	11,5%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	(1.298)	(0,2)%
Mutaties in het bezit van de corporatie	9.514	1,6%
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als verbetering op de vorig jaar gehanteerd gegevens	12.730	2,1%
<b>Marktwaaarde 31 december 2018</b>	<b>693.988</b>	<b>114,9%</b>

### WOZ-waarde

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 5.173 woningen, 50 BOG en MOG en 703 garages en parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 856 miljoen (2017: € 842 miljoen). De belangrijkste oorzaken van deze waardeverhoging zijn de oplevering van de nieuwbouwwoningen in de wijk Nieuw Kortenoord en de algemene stijging van de huizenprijzen.

### Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Woningstichting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van ons eigen beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wij hanteren in ons beleid een streefhuur van gemiddeld 78% van de maximaal redelijke huur. Deze streefhuur hebben we gedifferentieerd per complex.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. We hebben de norm bepaald aan de hand van een gemiddelde jaarlast uit de meerjarenonderhoudsbegroting voor de periode 2019-2023. We hebben hier de toegerekende organisatiekosten aan toegevoegd op basis van de jaarrekening 2018.



- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. We hebben onze norm gebaseerd op de jaarrekening 2018.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

We hebben hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### *Sensitiviteitsanalyse*

De uitkomsten van de beleidswaarde zijn uiteraard gevoelig voor wijzigingen van ons beleid. In onderstaande tabel laten we zien welk effect de aanpassing van een drietal parameters heeft op de beleidswaarde van de Woningstichting.

Gewijzigde parameter	Mutatie ten opzichte van parameters beleidswaarde	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 21,5 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 22,4 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per vhe per jaar	€ 100 hoger	€ 20,5 miljoen lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

#### *Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:*

Per 31 december 2018 hebben we in totaal € 360.438.000 (2017: € 367.595.000) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald (full versie) en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. De mogelijkheden voor de Woningstichting om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen we van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemden. Daarnaast zullen we bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhogen tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.





Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het deel dat niet of nauwelijks realiseerbaar is bedraagt circa € 402 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 van het DAEB en niet- DAEB bezit bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>x € 1.000</b>	
Marktwaarde verhuurde staat	693.988
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	142.029
Betaalbaarheid (huren)	149.279
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	37.113
Kwaliteit (onderhoud)	18.350
Beheer (beheerkosten)	<u>55.267</u>
	402.038
Beleidswaarde	291.950

## 7. Materiële vaste activa

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(x € 1.000)	
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	10.201	10.296
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.059)	(6.382)
Boekwaarden	<u>3.142</u>	<u>3.914</u>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	144	486
Desinvesteringen	0	(581)
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	(438)	(677)
Totaal mutaties	<u>(294)</u>	<u>(772)</u>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	10.345	10.201
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.497)	(7.059)
Boekwaarden	<u>2.848</u>	<u>3.142</u>

De investeringen 2018 bestaan voor 76% 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

	2018	2017
	(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 2018 (evenals in 2017) geen dividend ontvangen.

### 8.2 Latente belastingvordering

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
	(x € 1.000)	
Compensabele verliezen	2.861	2.957
Latentie op vastgoed in exploitatie	479	473
Herinvesteringsreserve	0	93
	3.340	3.523

Per 31 december 2018 hebben we een compensabel verlies van € 14,9 miljoen. De berekende resultaten uit de begroting laten zien dat we dit binnen de wettelijke termijnen geheel kunnen compenseren, mede door de beperking van de renteaftrek door de introductie van de ATAD-regeling. Vandaar dat we dit compensabel verlies volledig hebben gewaardeerd.

Het tijdelijk verschil tussen de fiscaal lagere boekwaarde van € 648.549.000 in 2018 (2017: € 622.945.000) en de commerciële boekwaarde van € 696.535.000 in 2018 (2017: € 604.132.000) bedraagt € 48 miljoen (2017: € 18 miljoen fiscaal hoger). Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed voor het grootste deel pas in de verre toekomst tot afwikkeling komen. Het grootste deel van onze voorraad heeft de strategie doorexploiteren (eeuwigdurend). Dit is nodig om de benodigde kernvoorraad voor onze doelgroep aan te houden. Omdat wij de latenties tegen contante waarde waarderen, tendeert het fiscaal-commerciële verschil op contante waarde naar nihil. Daarom hebben we de latente belastingverplichting over dit bedrag op een contante waarde van nihil gewaardeerd en alleen een actieve latentie gevormd voor de complexen die we verkopen of slopen binnen de begrotingshorizon. Dit betreft 261 woningen in 2018 (2017: 247 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 2,25% als disconteringsvoet (2017: 2,44%).

### 8.3 Overige financiële vaste activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
	(x € 1.000)	
Disagio	14	18
Starters Rente Regeling	63	76
	77	94



### Toelichting Disagio

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	(64)	(61)
Saldo disagio per 1 januari	18	21
<i>Mutaties:</i>		
Afschrijvingen	(4)	(3)
Saldo mutaties	(4)	(3)
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	(68)	(64)
Saldo disagio per 31 december	14	18

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 voorgeschoten 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 2018 hebben we geen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling (2017: 0). Per ultimo 2018 hebben wij € 63.000 aan deze regeling betaald.

Alle financiële vaste activa hebben per ultimo 2018 een looptijd van meer dan één jaar.

## 9. Voorraden

	31-12-2018	31-12-2017
	(x € 1.000)	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	452	744
Voorraad onderhoudsmaterialen	11	11
Totaal voorraden	463	755

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 drie nog niet verkochte woningen met een gezamenlijke verwachte opbrengstwaarde van € 588.000.



## 10. Onderhanden projecten

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

	31-12-2018	31-12-2017
	(x € 1.000)	
Investeringskosten	1.181	2.978
Af: Gedeclareerde termijnen	(1.551)	(2.536)
Resultaat onderhanden projecten	370	(442)
Totaal onderhanden projecten	0	0

Dit betreft de investeringen in de reeds verkochte woningen in het project Torckdael (fase 2, blok 2.1). Het uiteindelijke resultaat op dit project is € 72.000 negatief. Omdat we vorig jaar nog uitgaven van een verlies van € 442.000 hebben we in 2018 het verkoopresultaat met € 370.000 gecorrigeerd.

## 11. Huurdebiteuren

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
	(x € 1.000)	
Huurdebiteuren	247	263
Af: voorziening wegens oninbaarheid	(88)	(105)
Totaal huurdebiteuren	159	158
Netto jaarhuur	33.260	32.152
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,7	0,8

### 11.1 Voorziening wegens oninbaarheid

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

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	105	115
Af: afgeboekte posten	(72)	(105)
Bij: dotatie	55	95
Totaal voorziening wegens oninbaarheid per 31 december	88	105

## 12. Gemeente Wageningen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
	(x € 1.000)	
Woningaanpassingen Wmo	33	17



### 13. Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	53	90
Vorderingen op zittende huurders	3	6
Vordering Ecovallei B.V. op huurders	21	18
Overige	68	33
Totaal overige vorderingen	<u>145</u>	<u>147</u>

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

In 2017 hadden we een vordering uit hoofde van onverschuldigde betaling aan de voormalige bestuurder van € 7.000 opgenomen in de jaarrekening. Inmiddels heeft de Aw aangegeven dat er hier geen sprake was van een onverschuldigde betaling. Wij hebben daarom de vordering ingetrokken.

### 14. Overlopende activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
	(x € 1.000)	
Overige overlopende posten	199	245
Totaal overlopende activa	<u>199</u>	<u>245</u>

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

	31-12-2018	31-12-2017
	(x € 1.000)	
Direct opvraagbaar		
Kas/bank/giro	2.881	4.686
	<u>2.881</u>	<u>4.686</u>

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:

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	165	201
Mutatie verzilverd wonen	(39)	(36)
Saldo per 31 december	126	165

Van de voorzieningen is een bedrag van € 126.000 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 2018	Aflossings- verplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar, maar < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	(x € 1.000)			
Schulden/leningen kredietinstellingen	160.813	4.320	21.697	139.116

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 € 204,9 miljoen (2017: € 196,6 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	4.478	9.643	3.636	2.724

### 18.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2018 van de leningen bij overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari 2018 (lang- en kortlopend)	153.981
Bij: nieuwe leningen	11.000
Af: aflossingen	4.168
Stand per 31 december 2018 (lang- en kortlopend)	160.813
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	4.320
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	156.493

### 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:

	2018	2017
	(x € 1.000)	
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	147.313	143.981
Gemiddelde rente	3,05%	3,22%
Gemiddelde looptijd	17,6 jaar	18,9 jaar
Reële waarde	189.935	186.640
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	13.500	10.000
Gemiddelde rente	2,42%	3,48%
Gemiddelde looptijd	5,4 jaar	5,9 jaar
Reële waarde	15.000	10.000

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 12,4 jaar (2017: 13,1 jaar).

## 19. Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
	(x € 1.000)	
Schulden aan kredietinstellingen	4.320	4.168
Schulden aan leveranciers	2.997	2.324
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.976	2.031
Schulden inzake pensioenen	44	47
Schulden aan gemeente Wageningen	42	42
Overlopende passiva	3.343	5.689
	<u>12.722</u>	<u>14.301</u>

Onder de post overlopende passiva hebben we onder andere opgenomen de niet-vervallen rente (€ 1,9 miljoen) en in 2019 met huurders af te rekenen stook- en servicekosten (€ 159.000).

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 kostprijshedge-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 2018**

(x € 1.000)

Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	1.570
Niet-opgenomen deel lening met variabele hoofdsom	1.500
Nog niet benut borgingsplafond WSW 2018	1.415

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 marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, 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:

2018 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	14.629	2.068	0	0	0	16.697
6 – 10 jaar	18.500	1.933	0	0	0	0	20.433
11 – 15 jaar	20.500	19.708	5.475	0	0	0	45.683
16 – 20 jaar	17.000	0	5.000	0	0	0	22.000
> 20 jaar	0	15.000	27.500	0	0	0	42.500
<b>Totaal</b>	<b>56.000</b>	<b>51.270</b>	<b>40.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147.313</b>

De effectieve rentevoet van de vastrentende leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,05%.

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>

#### *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:

2018 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	5.000	8.500	-/-0,16%
Renteswap	0	0	0	0	5.000	5.000	3,22%
<b>Netto positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.500</b>	<b>-/- 0,26</b>


**2017 Variabel rentende leningen  
(bedragen x € 1.000)**

	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen	0	0	0	0	0	10.000	-/-0,02%
Renteswap	0	0	0	0	0	10.000	3,22%
Netto positie	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0%</u>

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)			
2018	4.168	0	12.500
2019	4.320	0	7.500
2020	4.478	0	20.000
2021	4.643	5.000	7.500
2022	3.636	0	7.500
2023	2.724	5.000	1.743

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% (2017: 3,58%). De credit spread die we op deze leningen betalen wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,18%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

bedragen * € 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%	-0,030%	3-2-2020	
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	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
<b>In de balans opgenomen:</b>				
<i>Financiële activa</i>				
Effecten	1	1	1	1
Vlottende vorderingen	544	574	544	574
Liquide middelen	2.881	4.686	2.881	4.686
<b>Totaal</b>	<b>3.426</b>	<b>5.261</b>	<b>3.426</b>	<b>5.261</b>
<i>Financiële passiva</i>				
Langlopende schulden	156.493	149.813	204.935	196.640
Kortlopende schulden	12.722	14.301	12.722	14.301
<b>Totaal</b>	<b>169.215</b>	<b>164.114</b>	<b>217.657</b>	<b>210.941</b>
<b>Niet in de balans opgenomen:</b>				
Derivaten	0	0	(1.686)	(1.847)

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 € 160,8 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 2018 (x € 1.000)	Reële waarde 31 december 2017 (x € 1.000)
1	5.000	02-05-2012	02-05-2023	3,085%	6m-euribor	(751)	(832)
2	5.000	01-06-2013	01-06-2024	3,357%	6m-euribor	(935)	(1.015)
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)						(1.686)	(1.847)

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	01-06-2013	03-06-2024	6m-euribor/-0,07%	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 2018 bedraagt dit obligo € 6.201.000 (2017: € 5.928.000) 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 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwachten we dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

Jaar	Verwachte heffing
2019	€ 343.000
2020	€ 353.000
2021	€ 365.000
2022	€ 379.000

In 2018 hebben we € 377.000 bijgedragen aan het saneringsfonds.

### 21.3 Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhoud tot een bedrag van € 997.000 voor onderhoudsinvesteringen, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Deze werkzaamheden voeren we binnen één jaar uit.

### 21.4 Investeringsverplichtingen nieuwbouw

Per balansdatum zijn er investeringsverplichtingen met aannemers voor nieuwbouwproject Nieuw Kortenoord voor een bedrag van € 1,4 miljoen voor de realisatie van negen woningen. Daarnaast hebben we bij de aankoop en levering van de locatie Westerhofschool (nu Basisschool de Bijenkorf) ook locatie Ireneschool aangekocht voor € 138.000. De levering en betaling van deze aankoop zal naar verwachting in 2019 plaatsvinden.

### 21.5 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.

### 21.6 Leaseverplichtingen

Sinds mei 2018 hebben we nog één leaseauto in bezit. De resterende looptijd van de leaseovereenkomst is 35 maanden.

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

Te betalen:		€
Binnen één jaar		11.461
Tussen één jaar en vijf jaar		21.967
Meer dan vijf jaar		0



### *21.7 Verhuurderheffing*

In 2018 hebben we € 4,6 miljoen moeten afdragen aan de verhuurderheffing. Voor de komende jaren na 2018 is deze heffing ook wettelijk vastgelegd. We houden rekening in onze prognoses met een bijdrage die oploopt naar ruim € 6 miljoen 2028.

### *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 verwickeld 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 2018 hebben we een winst gerealiseerd van € 82,8 miljoen (2017: € 8,7 miljoen). Deze winst wordt voor € 77 miljoen veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen en de overige waardeveranderingen van ons vastgoed. Ons resultaat uit exploitatieactiviteiten (€ 12,3 miljoen positief) was in 2018 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

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Woningen en woongebouwen	32.544	31.573
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.267	1.221
	<b>33.811</b>	<b>32.794</b>
Af : huurderiving wegens frictie- en projectleegstand	(551)	(642)
huurderiving wegens oninbaarheid	(55)	(95)
	<b>33.205</b>	<b>32.057</b>

De “te ontvangen brutohuur” is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2018 van 1,4% (2017: 0,3%);
- extra huurverhoging bij woningen waarbij de huidige huur aanzienlijk lager ligt dan de streefhuur;
- aanpassing van de huren aan de streefhuur (zowel omhoog als omlaag) bij mutatie;
- de oplevering van 38 woningen in de nieuwbouwwijk Nieuw Kortenoord en de oplevering van de nieuwe basisschool De Bijenkorf;
- de verkoop van 18 woningen uit het bestaande bezit.

De huurderiving uitgedrukt in een percentage van de brutohuur kwam in 2018 uit op 1,8% (2017: 2,2%).

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

Vhe's in 2018	2018	2017
(aantal)	(x € 1.000)	
Postcode 6701 Oude Stad (Binnenstad)	395	2.005
Postcode 6702 Buitenwijken Wageningen-West	440	2.485
Postcode 6703 Buitenwijken Wageningen-Oost	186	1.104
Postcode 6704 Wageningse Berg – De Eng – Korten	14	53
Postcode 6705 Wageningen Hoog	1	0
Postcode 6706 Buitenwijken Wageningen-Noord-Oost	729	4.795
Postcode 6707 Buitenwijken Wageningen-Noord	1.635	9.706
Postcode 6708 Buitenwijken Wageningen-Noord-West	1.758	11.741
Postcode 6709 Het Binnenveld	100	453
Postcode 6712 Ede – Indische Wijk	2	0
Postcode 6716 Ede – Frankeneng	1	0
Ongedefinieerd (garages e.d.)	664	452
Totaal	<b>5.925</b>	<b>32.794</b>



## 25. Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Leveringen en diensten	2.487	2.494
Overige goederen	328	306
	2.815	2.800
Af : vergoedingsderving wegens leegstand	(58)	(54)
	2.757	2.746

De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn licht gestegen in 2018.

## 26. Lasten servicecontracten

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Servicecontracten	2.676	2.664
Toegerekende organisatiekosten	81	81
	2.757	2.745

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

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Toegerekende organisatiekosten personeel	2.259	2.839
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfslasten	2.108	1.921
	4.367	4.760

## 28. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Afschrijvingen financiële vaste activa	4	3
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	411	656
Afschrijving WKO-installatie	27	21
	442	680





## 29. Lonen en salarissen

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Bruto salarissen	2.503	2.769
Ingeleend personeel	741	728
Reservering voor vakantiedagen	(21)	15
Af: ontvangen ziekengelden en WAO-uitkeringen	(78)	(35)
	<u>3.145</u>	<u>3.477</u>

Eind 2018 hadden wij 53 werknemers in dienst. Dit betreft 46,5 fulltime equivalenten (2017: 47,4 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 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

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Sociale lasten	<u>490</u>	<u>461</u>

## 31. Pensioenlasten

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Pensioenlasten	<u>389</u>	<u>406</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 ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdompensioengrondslag;
- 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.



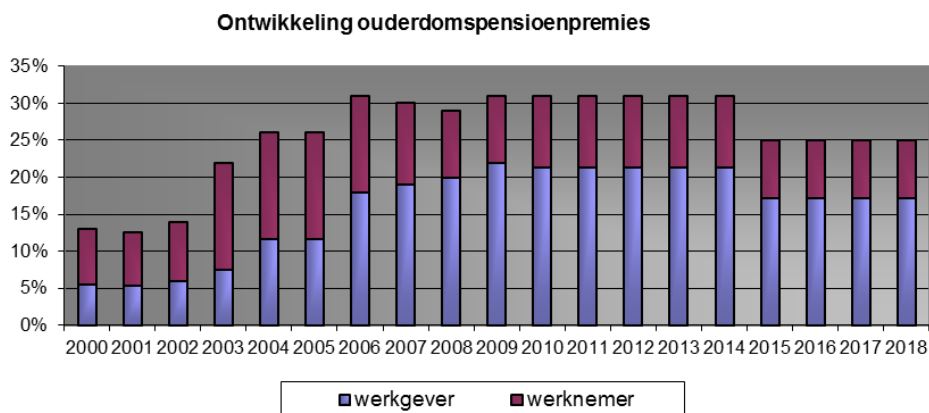
De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110% (2017: 113%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 125,5% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstond een dekkingstekort. SPW heeft een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt aangetoond 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 2018 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 € 105.075.

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 15,6% van de brutosalarissen van het CAO-personeel.



### 32. Lasten onderhoud

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	1.226	1.073
Mutatieonderhoud	965	1.153
Planmatig onderhoud	5.668	6.156
Toegerekende organisatiekosten	1.038	963
	8.897	9.345
Af: doorberekende loonkosten servicemedewerkers	(47)	(55)
	8.850	9.290

### 33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Belastingen exploitatie	1.483	1.427
Verzekeringen	138	146
Verhuurderheffing	4.596	4.076
Toegerekende organisatiekosten	688	395
Totaal	6.905	6.044

### 34. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	346	967

het project 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 in 2017 totaal te verwachten verlies op dit gedeelte gecorrigeerd.

Dit  
betr  
eft

### 35. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Bruto verkoopopbrengst bestaand bezit	3.061	2.414
Af: marktwaarde in verhuurde staat	(1.726)	(1.707)
Af: makelaars- en notariskosten bestaand bezit	(78)	(53)
Af: overige kosten	(76)	(48)
	1.181	606



### 36. Overige waardeveranderingen

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Mutatie overige waardeverandering Patrimonium	0	200
Mutatie overige waardeverandering Torckdael	0	1.808
Mutatie overige waardeverandering Kortenoord	223	(223)
Mutatie overige waardeverandering Ireneschool	(429)	(897)
	(206)	888

De overige waardeverandering hebben betrekking op de herberekening van eerder verantwoorde "onrendabele toppen" op investeringen.

### 37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed	8.567	2.160
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed	65.975	(3.095)
	74.542	(935)

Onder deze post verantwoorden we de waardeveranderingen van ons vastgoed.

### 38. Netto resultaat overige activiteiten

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Opbrengst overige activiteiten	208	177
Kosten overige activiteiten	(161)	(126)
	47	51

### 39. Overig

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Overige organisatiekosten	468	454
	468	454

### 40. Leefbaarheid

	2018	2017
	x € 1.000)	
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	330	400
Mens gerelateerde leefbaarheid	242	241
	572	641



#### 41. Accountants honoraria

				2018
				(x € 1.000)
	Ernst & Young Accountants LLP	PwC	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	128	0	0	128
Andere controleopdrachten	24	0	0	24
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	18	0	18
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
	152	18	0	170

				2017
				(x € 1.000)
	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

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

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Rente op liquide middelen	0	0

#### 43. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Rente leningen onder garantie van derden	4.891	4.915
Overige rentelasten	48	58
	4.939	4.973

Onze gemiddelde rentevoet op langlopende leningen is 3,0% (2017: 3,2%).



#### 44. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Acute belastingen	0	0
Latente belastingen	183	(1.239)
	<u>183</u>	<u>(1.239)</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2018	2017
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	83.014	7.473
Afschrijvingen	442	681
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	(74.542)	47
Permanente verschillen	(5.219)	(3.930)
Fiscale verliescompensatie	(3.695)	(4.271)
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% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,2% (2017: -/ 16,6%). De lagere effectieve belastingdruk in 2018 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%):

Effectieve belastingdruk 2018 (x € 1.000)	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	85.341		
Nominale belastingdruk		21.335	25,000
<i>Tijdelijke verschillen</i>			
Aansluiting commercieel-fiscaal resultaat	(82.033)		
Wijzigingen als gevolg van hogere inschatting verrekening verliezen ultimo 2018		(828)	(0,970)
Wijziging als gevolg van vrijval DTA HIR		93	0,109
Wijziging als gevolg van niet waarden tijdelijke verschillen 2018		(20.511)	(24,035)
<i>Permanente verschillen</i>			
Beperkt aftrekbare kosten	10	3	0,003
Investeringsaftrek	(10)	(3)	(0,003)
Niet aftrekbare saneringssteun	377	94	0,110
Totale belastinglast	<u>3.685</u>	<u>183</u>	<u>0,214</u>



De latente belastinglast is als volgt bepaald:

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Latente belasting per 1 januari	3.523	2.284
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Compensabele verliezen	(96)	1.342
Latentie op vastgoed in exploitatie	6	(172)
Herinvesteringsreserve	(93)	69
Latente belasting boekjaar	(183)	1.239
Latente belasting per 31 december	3.340	3.523

Eind 2018 bedraagt het compensabel verlies € 14.905.000 (2017: € 20.148.000).

#### 45. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

##### **Samenstelling geldmiddelen (x € 1.000)**

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	4.686
Balansmutatie geldmiddelen in 2018		(1.805)
Liquide middelen per 31 december 2018	2.881	
Zeer liquide effecten per 31 december 2018	0	
Geldmiddelen per 31 december 2018 volgens het kasstroomoverzicht	2.881	2.881

##### **Toelichting op kasstromen (bedragen x 1.000)**

###### *Onderhoud:*

In de winst- en verliesrekening presenteren we een bedrag van € 8.850, terwijl in het kasstroomoverzicht € 7.510 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door de toevoeging van organisatiekosten in de winst- en verliesrekening en het verschil in overlopende facturen tussen 2017 en 2018.

###### *Investerings in nieuwbouw:*

In het verloopoverzicht van de vastgoedbeleggingen presenteren we een bedrag van € 7.455, terwijl in het kasstroomoverzicht € 8.717 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door een administratieve doordat we een aantal facturen uit 2017 pas in 2018 hebben betaald.

#### 46. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de jaarrekening 2018.



## Enkelvoudige jaarrekening

### Enkelvoudige balans per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31 december 2018	31 december 2017
<i>Vaste activa</i>	Ref.		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	602.033	520.540
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	91.955	83.592
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1	3.364	2.697
		697.352	606.829
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	49	2.384	2.760
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen	50	290	303
Overige effecten	8.1	1	1
Latente belastingvordering	8.2	3.340	3.523
Lening aan Ecovallei B.V.	51	445	445
Overige financiële vaste activa	8.3	77	94
		4.153	4.366
<b>Som der vaste activa</b>		<b>703.889</b>	<b>613.955</b>
<i>Vlottende activa</i>			
<b>Voorraden</b>	9		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		452	744
Overige voorraden		11	11
		463	755
Onderhanden projecten	10	0	0
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	11	159	158
Gemeente Wageningen	0	33	17
Overige vorderingen	0	138	128
Vordering uit hoofde van onverschuldigde betalingen	54.3	0	7
Overlopende activa	14	199	245
		529	555
<b>Liquide middelen</b>		2.585	4.304
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>3.577</b>	<b>5.614</b>
<b>Totale activa</b>		<b>707.466</b>	<b>619.569</b>





		31 december 2018	31 december 2017
<b>Eigen vermogen</b>	Ref. 52		
Herwaarderingsreserve		434.980	367.595
Overige reserves		20.346	79.018
Resultaat boekjaar		82.831	8.712
Eigen vermogen		538.157	455.325
<b>Voorzieningen</b>	17		
Overige voorzieningen	17.1	126	165
		126	165
<b>Langlopende schulden</b>	18		
Leningen kredietinstellingen	18.1	156.493	149.813
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		4.320	4.168
Schulden aan leveranciers		2.972	2.297
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.969	2.024
Schulden inzake pensioenen		44	47
Schulden aan gemeente Wageningen		42	42
Overlopende passiva		3.343	5.688
		12.690	14.266
<b>Totale passiva</b>		<b>707.466</b>	<b>619.569</b>



## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018 (functioneel)

(x € 1.000)

		2018	2017
	Ref.		
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	24	33.205	32.057
Opbrengsten servicecontracten	25	2.757	2.746
Lasten servicecontracten	26	(2.757)	(2.745)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		(4.351)	(4.747)
Lasten onderhoudsactiviteiten	32	(8.850)	(9.290)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		(6.894)	(6.036)
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<u>13.110</u>	<u>11.985</u>
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	0	346	967
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35	3.061	2.414
Toegerekende organisatiekosten	35	(154)	(101)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	35	(1.726)	(1.707)
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>		<u>1.181</u>	<u>606</u>
Overige waardeveranderingen	36	(206)	888
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	74.542	(935)
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<u>74.336</u>	<u>(47)</u>
Overige organisatiekosten	0	(468)	(454)
Leefbaarheid	0	(572)	(641)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		33	33
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	(4.939)	(4.973)
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>		<u>(4.906)</u>	<u>(4.940)</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor belasting)</b>		<b>83.027</b>	<b>7.476</b>
Belastingen	44	(183)	1.239
Resultaat deelnemingen	53	(13)	(3)
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (na belasting)</b>		<b>82.831</b>	<b>8.712</b>



## Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018 en winst- en verliesrekening over 2018

### 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:

	2018	2017
	(x € 1.000)	
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	9.740	9.657
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(6.980)	(6.324)
Boekwaarden	2.760	3.333
<b>Mutaties</b>		
Investerings	35	83
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	(411)	(656)
Totaal mutaties	(376)	(573)
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	9.775	9.740
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.391)	(6.980)
Boekwaarden	2.384	2.760

#### 50. Deelnemingen

	Deelnemingen in groeps- maatschappij
	(x € 1.000 )
Saldo per 1 januari 2018	303
Investerings	0
Resultaat deelnemingen	(13)
Dividend	0
Desinvesteringen	0
Waardeverminderingen	0
Saldo per 31 december 2018	290



De deelnemingen betreffen:  
(x € 1.000)

	Aandeel	resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen</i> Ecovallei B.V., Wageningen	100%	(13)	290
<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

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Herwaarderingsreserve	434.980	367.595
Overige reserves	20.346	79.018
Resultaat boekjaar	82.831	8.712
Stand per 31 december	<u>538.157</u>	<u>455.325</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	367.595	351.657
Ongerealiseerde waardeverandering huidig boekjaar	67.385	15.938
Stand per 31 december	<u>434.980</u>	<u>367.595</u>

De herwaarderingsreserve heeft voor € 387 miljoen (2017: 327 miljoen) betrekking op DAEB-vastgoed en voor € 48 miljoen (2017: € 41 miljoen) op niet-DAEB-vastgoed

De herwaarderingsreserve bestaat uit:

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Bruto ongerealiseerde herwaardering vastgoed	438.507	370.188
Af: effect belastingdruk	(3.527)	(2.593)
Stand per 31 december	<u>434.980</u>	<u>367.595</u>



Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	79.018	84.606
Bij: winst uit voorgaand boekjaar	(58.672)	(5.588)
Stand per 31 december	20.346	79.018

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	8.712	10.350
Naar overige reserves	58.672	5.588
Naar herwaarderingsreserve	(67.384)	(15.938)
Winst in boekjaar	82.831	8.712
Stand per 31 december	82.831	8.712

### 53. Resultaat deelnemingen

	2018	2017
	(x € 1.000)	
Resultaat deelneming Ecovallei B.V.	(13)	(3)

### 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 2018 hebben gebracht, bedragen € 130.000 (2017: € 111.000). Gespecificeerd naar de individuele bestuurders geldt onderstaande specificatie:

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
(x € 1.000)								
J.L. Barnard	110	0	20	0	0	0	0	0
W.G.M. Stribos	0	111	0	0	0	0	0	0
Totaal	110	111	20	0	0	0	0	0

In 2018 bestond het bestuur uit de directeur-bestuurder, mevrouw J.L. Barnard. Zij heeft deze taak verricht als topfunctionaris met 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	
	2018	2017	2018	2017
	(x € 1)			
Mevrouw drs. A.M.G. Dijcks	6.237	0	78	0
De heer drs. S. Gerritsen, voorzitter	2.417	0	0	0
De heer drs. J. Kalisvaart AA, lid	10.000	8.173	119	45
De heer ing. J. Meijer MSc, lid	2.285	8.173	0	25
Mevrouw ir. M.A.J. van Schaijk, lid	10.000	8.173	16	21
Mevrouw mr. dr. M.H.A. Strik, voorzitter	12.083	10.884	68	144
De heer C.P.M.J. de Waal RC RB MBA, lid	10.000	8.173	213	228
	<b>53.022</b>	<b>43.576</b>	<b>494</b>	<b>463</b>

Mevrouw Strik was voorzitter tot en met oktober. Vanaf 1 november is de heer Gerritsen de nieuwe voorzitter van de Raad.

### 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 2018 voor de Woningstichting is € 156.000 (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>11</sup>

bedragen x € 1	J.L. Barnard	W.G.M. Stribos
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Interim bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	N.v.t.
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	N.v.t.
Dienstbetrekking?	Ja	N.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	110.419	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	20.019	N.v.t.
<i>Subtotaal</i>	<i>130.438</i>	<i>N.v.t.</i>
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum<sup>12</sup></b>	<b>156.000</b>	<b>N.v.t.</b>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>130.438</b>	<b>N.v.t.</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2017</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	N.v.t.	1/12-31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	N.v.t.	1,00
Dienstbetrekking	N.v.t.	Nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	N.v.t.	110.880
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.	0
<i>Subtotaal</i>	<i>N.v.t.</i>	<i>110.880</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	N.v.t.	151.000
<b>Totaal bezoldiging 2017</b>	<b>N.v.t.</b>	<b>110.880</b>

In 2017 hadden we een vordering uit hoofde van onverschuldigde betaling aan de voormalige bestuurder van € 7.000 opgenomen in de jaarrekening. Inmiddels heeft de Aw aangegeven dat er hier geen sprake was van een onverschuldigde betaling. Wij hebben daarom de vordering ingetrokken.

<sup>11</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>12</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.



1b. Toezichthoudende topfunctionarissen<sup>13</sup>

bedragen x € 1	M.H.A. Strik	S. Gerritsen	J. Kalisvaart
<b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/10	01/11 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging <sup>3</sup>	12.083	2.417	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	19.489	3.911	15.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag <sup>5</sup>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan <sup>6</sup>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling <sup>7</sup>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>			
bedragen x € 1	M.H.A. Strik	S. Gerritsen	J. Kalisvaart
<b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>	Lid t/m 19/02 Voorzitter vanaf 20/02	N.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	n.v.t.	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging <sup>3</sup>	10.884	n.v.t.	8.173
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	21.616	n.v.t.	15.100

13 [Deze tabel is bedoeld voor de topfunctionarissen met toezichthoudende taken. NB: aanduidingen verwijderen die niet van toepassing zijn.]



bedragen x € 1	J. Meijer	M.A.J. van Schaijik	C.P.M.J. de Waal
<b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 24/03	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging <sup>3</sup>	2.285	10.000	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	3.547	15.600	15.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag <sup>5</sup>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan <sup>6</sup>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling <sup>7</sup>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>			
bedragen x € 1	J. Meijer	M.A.J. van Schaijik	C.P.M.J. de Waal
<b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging <sup>3</sup>	8.173	8.173	8.173
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	15.100	15.100	15.100



bedragen x € 1	A.M.G. Dijcks	A.S.F. van Asseldonk
<b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2018	17/05 – 31/12	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging <sup>3</sup>	6.237	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	9.745	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag <sup>5</sup>	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan <sup>6</sup>	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling <sup>7</sup>	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>		
bedragen x € 1	A.M.G. Dijcks	A.S.F. van Asseldonk
<b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>	N.v.t.	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2017	N.v.t.	01/01 – 19/02
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging <sup>3</sup>	N.v.t.	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	N.v.t.	3.103

#### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 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.



## Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2018

Het bestuur van de Woningstichting verklaart dat de middelen in 2018 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat de Woningstichting in 2018 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Wageningen, 20 juni 2019

Mevrouw ir. J.L. Barnard  
Bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2018 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 20 juni 2019 te Wageningen.

De heer drs. S. Gerritsen  
(voorzitter)

De heer dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM  
(vicevoorzitter)

Mevrouw drs. A.M.G. Dijcks

Mevrouw ir. M.A.J. van Schaijik

De heer C.P.M.J. de Waal RC RB MBA



## Overige gegevens

### Gescheiden balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2018

(x € 1.000)	DAEB		Niet-DAEB	
<i>Vaste activa</i>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
Vastgoed in exploitatie	602.033		91.955	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.364		0	
		605.397		91.955
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.384		0
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen	0		290	
Overige effecten	1		0	
Latente belastingvordering	3.340		0	
Lening aan Ecovallei B.V.	0		445	
Overige financiële vaste activa	77		0	
Interne lening niet-DAEB	36.233		0	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	58.006		0	
		97.657		735
<b>Som der vaste activa</b>		<b>705.438</b>		<b>92.690</b>
<i>Vlottende activa</i>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0		452	
Overige voorraden	11		0	
		11		452
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	140		19	
Gemeente Wageningen	33		0	
Overige vorderingen	138		0	
Vordering uit hoofde van onverschuldigde betaling	0		0	
Overlopende activa	199		0	
		510		19
<b>Liquide middelen</b>		831		1.754
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>1.352</b>		<b>2.225</b>
<b>Totale activa</b>		<b>706.790</b>		<b>94.915</b>



(x € 1.000)

	DAEB		Niet-DAEB	
<b>Groepsvermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	434.980		47.792	
Overige reserves	20.346		(231)	
Resultaat boekjaar	82.831		10.445	
Eigen vermogen		538.157		58.006
<b>Voorzieningen</b>				
Overige voorzieningen		126		0
<b>Langlopende schulden</b>				
Leningen kredietinstellingen	156.493		0	
Interne lening	0		33.645	
		156.493		33.645
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	4.320		0	
Interne lening	0		2.588	
Schulden aan leveranciers	2.909		63	
Belastingen en premies				
sociale verzekeringen	1.762		207	
Schulden inzake pensioenen	39		5	
Schulden aan gemeente Wageningen	42		0	
Overlopende passiva	2.942		401	
		12.014		3.264
<b>Totale passiva</b>		<b>706.790</b>		<b>94.915</b>



## Gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2018

(x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	29.165	4.040
Opbrengsten servicecontracten	2.718	39
Lasten servicecontracten	(2.718)	(39)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(3.894)	(457)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(8.327)	(523)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(6.169)	(725)
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<u>10.775</u>	<u>2.335</u>
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	0	346
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.781	280
Toegerekende organisatiekosten	(144)	(10)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.522)	(204)
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<u>1.115</u>	<u>66</u>
Overige waardeveranderingen	(206)	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65.975	8.567
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<u>65.769</u>	<u>8.567</u>
Overige organisatiekosten	(419)	(49)
Leefbaarheid	(572)	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	881	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	(4.939)	(851)
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<u>(4.058)</u>	<u>(848)</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor belasting)</b>	72.610	10.417
Belastingen	(224)	41
Resultaat deelnemingen	0	(13)
Resultaat niet-DAEB	10.445	0
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (na belasting)</b>	82.831	10.445



## Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2018

(x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	29.153	4.040
Vergoedingen	2.707	39
Overige bedrijfsontvangsten	112	0
Renteontvangsten	851	33
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>32.823</u>	<u>4.112</u>
:		
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	3.178	374
Onderhoudsuitgaven	7.092	418
Overige bedrijfsuitgaven	6.849	553
Rente uitgaven	4.939	851
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	369	43
Verhuurdersheffing	4.458	139
Leefbaarheid	330	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>27.215</u>	<u>2.378</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.608</b>	<b>1.734</b>
<b>(Des) investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.781	280
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	834
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>2.781</u>	<u>1.114</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon-en niet woongelegenheden	8.717	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	10.224	234
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	488
Investeringen overig	36	0
Externe kosten bij verkoop	83	6
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<u>19.060</u>	<u>728</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	(16.279)	386
<b>Kasstroom uit (des) investeringen</b>	<b>(16.279)</b>	<b>386</b>





(x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	11.000	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	(4.168)	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	767	(767)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.599</b>	<b>(767)</b>
<b>Totaal mutatie liquide middelen</b>	<b>(3.072)</b>	<b>1.353</b>
Liquide middelen per 1 januari	3.903	401
Mutatie liquide middelen	(3.072)	1.353
Liquide middelen per 31 december	831	1.754



## Aard van de niet-DAEB activiteiten

Onze niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van ruim 400 woningen, ruim 700 garages en een aantal commerciële bedrijfsruimtes. In 2018 hebben we ook één woning uit ons niet-DAEB bezit verkocht.

## Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB

Vanaf de jaarrekening 2017 moeten we de voorgestelde administratieve scheiding ook verwerken in onze jaarcijfers. Hiervoor moeten we de opbrengsten en kosten verdelen over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Voor een aantal posten is dat makkelijk, omdat deze aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen. Er zijn echter ook kosten voor de hele organisatie die over beide takken verdeeld moeten worden. Voor deze posten maken we gebruik van verdeelsleutels die we jaarlijks actualiseren.

### Direct toerekenbare opbrengsten en kosten

#### *Huuropbrengsten*

De huuropbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de kosten voor leegstand) over de twee takken verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

#### *Lasten onderhoud*

De onderhoudslasten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de onderhoudslasten verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

#### *Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling*

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

#### *Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille*

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

#### *Waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Bij deze posten kunnen we ook precies afleiden welke verhuureenheid voor de waardeverandering zorgt. Op grond daarvan kunnen we deze post verdelen naar de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

#### *Netto resultaat overige activiteiten*

Onder deze post verantwoordt we de kosten en opbrengsten van de Ecovallei BV. Al deze posten kwalificeren als DAEB-activiteit en kunnen dus in die tak worden opgenomen.

#### *Leefbaarheid*

Vanuit de Woningwet is het niet toegestaan om activiteiten op het gebied van leefbaarheid uit te voeren voor niet-DAEB. Dit betekent dat we deze post in zijn geheel in de DAEB-tak presenteren.

#### *Rentelasten*

De rentelasten op de opgenomen leningen wijzen we allemaal toe aan de DAEB-tak. In de niet-DAEB-tak staan de rentelasten voor de lening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Deze rentelasten staan in de DAEB-tak onder de rentebaten verantwoord.



## Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten

### *Opbrengsten servicecontracten*

Deze opbrengsten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de opbrengsten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode CorpoData) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2018).

### *Lasten servicecontracten*

Deze kosten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de kosten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode CorpoData) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2018).

### *Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode CorpoData) over beide takken (peildatum 1 januari 2018).

### *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Onder deze post verantwoorden we kosten die aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen (OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing). Deze verdelen we naar het label van de verhuureenheid. Voor het restant zullen we de lasten verdelen conform de hierboven beschreven verdeelsleutel.

### *Overige organisatiekosten*

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode CorpoData) over beide takken (peildatum 1 januari 2018)..

### *Rentebaten*

Onder deze post verantwoorden we bij de DAEB-tak de opbrengsten van de startlening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Eventuele overige rentebaten verdelen we naar rato van het aantal verhuureenheden over beide takken.

### *Belastingen*

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode CorpoData) over beide takken (peildatum 1 januari 2018).



### 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  
 Westervoortsedijk 73, gebouw LB  
 6827 AV 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 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 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 2018;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018;
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 (hierna: de toegelaten instelling) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 79,80 en 81. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Ernst & Young Accountants LLP is een limited liability partnership opgericht naar het recht van Engeland en Wales en geregistreerd bij Companies House onder registratienummer OC335994. 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 25B, 3011 XZ Rotterdam, Nederland en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24432944. Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing, waar in een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## 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.

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 gereede 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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, 20 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA





# Volkshuisvestelijk verslag



## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Voldoende en betaalbare woningen bieden is een kerntaak van corporaties. Wij hebben invloed op de hoogte van de huren en het aantal woningen dat wij beheren. We verhuren aan diverse doelgroepen, maar we zijn er met name voor mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. De betaalbaarheid en de beschikbaarheid van (sociale) huurwoningen staat door allerlei ontwikkelingen onder druk. Daarom maken wij samen met onze belanghouders prestatieafspraken op deze thema's om gezamenlijk te kijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat onze doelgroepen goed kunnen wonen in Wageningen.

### Beschikbaarheid

Wij beheren en bouwen betaalbare en duurzame woningen voor mensen die het door inkomen of andere omstandigheden zelf niet kunnen regelen. Dit zijn in de eerste plaats mensen met een inkomen tot de sociale huurgrens (2018: € 36.798).

In 2018 hadden we 496 nieuwe verhuringen, 451 sociale huurwoningen en 45 vrije sector huurwoningen. In 2017 waren dat er 639 (waarvan 75 vrije sector huurwoningen).

Ook in 2018 stond de woningmarkt enorm onder druk. Het beperkte aanbod van (nieuwe) koopwoningen zet de koopmarkt op slot. Dit leidt tot extra druk op de huurmarkt. Met nog steeds een toename van het aantal actief woningzoekenden is het van groot belang dat we manieren vinden om de doorstroom te blijven bevorderen. In 2018 hebben we met de gemeente Wageningen afgesproken dat we een proef starten om de doorstroom van senioren te bevorderen. Zij wonen vaak in een grotere woning. Door een passendere woning te bieden met behoud van de huidige huurprijs, stimuleren we de senioren tot verhuizen/doorstomen. Ook hebben we met de gemeente afgesproken dat we vanaf 2019 de grotere woning, die senioren achterlaten, met voorrang aanbieden aan gezinnen met minimaal één kind of een eenoudergezin met minimaal twee kinderen

### Verhuringen Sociale Huurwoningen 2018

	Huur tot € 417,35	€ 417,35 tot € 597,31	€ 597,31 tot € 640,15	€ 640,15 tot € 710,69
<b>1-persoonshuishoudens</b>				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	79,00	83,00	1,00	1,00
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	11,00	27,00	8,00	7,00
<b>2-persoonshuishoudens</b>				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	6,00	95,00	0,00	0,00
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0,00	16,00	10,00	16,00
<b>3- en meerpersoonshuishoudens</b>				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1,00	46,00	16,00	1,00
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0,00	4,00	2,00	6,00
<b>Totaal per categorie</b>	<b>97,00</b>	<b>271,00</b>	<b>37,00</b>	<b>31,00</b>

### Inkomensgrens Wet huurtoeslag 2018

1-persoonshuishoudens € 22.400

1-persoonshuishoudens ouderen € 22.375

Meerpersoonshuishoudens € 30.400

Meerpersoonshuishoudens ouderen € 30.400



### *Vrije sector*

Op dit moment verhuren we in totaal 202 vrije sector huurwoningen (huurprijs vanaf € 710,69 per maand). In 2018 hebben we 40 nieuwe verhuringen in de vrije sector. Dit aantal is wat hoger dan we vanaf 2019 gemiddeld verwachten. Dit komt doordat we in 2018 nog een aantal nieuwbouw vrije sector woningen hebben opgeleverd in Torckdael. Omdat wij de komende jaren geen nieuwe vrije sector woningen bouwen, verwachten we dat we vanaf 2019 gemiddeld maximaal 30 mutaties per jaar in de vrije sector hebben.

### *Wacht- en zoektijden*

We maken onderscheid tussen wacht- en zoektijden. De wachttijd is de tijd dat een woningzoekende ingeschreven staat. De zoektijd gaat in zodra een woningzoekende reageert op ons aanbod.

De zoektijd voor een [lotingwoning](#) is in 2018 gelijk gebleven. Over het algemeen zien we dat een starter, via loting, gemiddeld binnen een half jaar een kleine woning met maximaal één slaapkamer heeft.

Voor de woningen in het reguliere aanbod is de zoektijd opgelopen en de wachttijd iets afgenomen. De zoektijd is toegenomen door de vastzittende woningmarkt en de uitvoering van groot onderhoud, waardoor we meer wisselwoningen nodig hadden.

### *Doelgroepen uitgelicht*

- *Starters*

We bieden alle één- en tweekamerappartementen aan als lotingwoningen. Bij een lotingwoning is het registratienummer van de woningzoekende(n) het lotnummer en is de inschrijftijd niet van belang. Hierdoor maken starters op de woningmarkt meer kans op een woning.

De afspraak met de gemeente is dat we 20% van het aantal mutaties in de loting mogen doen.

In 2018 hebben we 48 lotingwoningen aangeboden. Ook voor de lotingwoningen zijn we afhankelijk van het aanbod en er zijn weinig mutaties in de één- en tweekamerappartementen. Maar we zien dat de groep eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen de snelst groeiende groep is. Daarom breiden we in 2019 het aanbod van lotingwoningen uit met driekamerappartementen, om deze doelgroep beter te kunnen faciliteren. Met deze uitbreiding blijven wij uiteraard nog steeds binnen de 20% afspraak met de gemeente.

- *Twee- of meerpersoonshuishoudens*

Alle woningen met drie slaapkamers of meer, verhuren we met voorrang aan twee- en meerpersoonshuishoudens (afmeting van een slaapkamer moet minimaal 6 m<sup>2</sup> zijn om als slaapkamer gerekend te worden). Ook bij de doelgroep twee- of meerpersoonshuishoudens zagen we in afgelopen jaar een stijging in het aantal actief woningzoekenden.

- *Senioren*

We hebben 580 woningen gelabeld voor de doelgroep 65-plus. We wijzen deze woningen met voorrang toe aan huishoudens van deze leeftijd. In 2018 hebben we 29 woningen nieuw verhuurd aan senioren. Door het geringe aanbod is dit een stuk minder dan in 2017 (47 woningen).

### **Betaalbaarheid**

Het doel van ons beleid is dat diverse doelgroepen zoveel mogelijk gelijke kansen op een betaalbare woning hebben. In 2018 hebben we een woonlastenonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek geeft ons inzicht in:

- de betaalbaarheid van onze woningen;
- de financieel kwetsbare groepen;
- de mogelijke maatregelen die we kunnen nemen voor verlaging van de woonlasten.

Met de aanbevelingen gaan we in 2019 aan de slag.

### *Toewijzen van betaalbare woningen*

Wij mogen betaalbare (sociale) woningen niet zomaar aan iedereen verhuren. Daar zijn regels voor.



### Totaal 2018

- % toewijzing op inkomen < € 36.798      95,1      ✓
- % passend toewijzen                              98,9      ✓

- *Regels voor toewijzing naar inkomen:*

Wij moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan onze primaire doelgroep met een inkomen beneden € 36.798 (prijspeil 2018).

Daarnaast hebben we tot 2021 10% extra toewijzingsruimte. Dat betekent dat wij nu 2x 10% toewijzingsruimte hebben. De eerste 10% toewijzingsruimte worden ingezet voor huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056. De tweede 10% zetten wij bewust in voor de meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk inkomen tussen de € 41.056 tot € 44.715. Deze groep heeft het heel lastig op de woningmarkt, omdat zij een te laag inkomen hebben voor de vrije sector huur en met hun inkomen ook geen woning kunnen kopen. De meeste corporaties wijzen hun woningen toe aan huurders met een inkomen tot € 36.798 Maar wij kiezen ervoor om de extra toewijzingsruimte voor deze doelgroep te gebruiken. In 2018 hebben we 33 woningen (4,9%) aangeboden aan huishoudens die een inkomen hebben boven de inkomensgrens (€ 36.798).

- *Passend toewijzen*

We zijn wettelijk verplicht onze sociale huurwoningen passend toe te wijzen. Door het passend toewijzen krijgen woningzoekenden een woning toegewezen met een huur die aansluit bij hun inkomen. Passend toewijzen moet voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens terecht komen in te dure woningen en als gevolg daarvan betalingsproblemen krijgen.

Het inkomen en de huishoudgrootte bepaalt tot welke huurprijs de huurder maximaal mag huren.

Van alle nieuwe verhuringen moeten wij per jaar minimaal 95% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens:

- Bij één- en twee persoonshuishoudens: passende huurprijs is maximaal € 597,30
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: passende huurprijs is maximaal € 640,14

Bij maximaal 5% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens kunnen wij een uitzondering maken en een woning met een hogere huurprijs toewijzen:

- Bij één- en twee persoonshuishoudens: passende huurprijs ligt tussen € 597,30 en maximaal € 710,68
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: passende huurprijs ligt tussen € 640,14 en maximaal € 710,68

In 2018 hebben we 98,9% van onze woningen passend toegewezen (2017: 97,1%).

### *Huurprijsbeleid en jaarlijkse huurverhoging*

De netto huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur is gemiddeld 70%. De gemiddelde netto huurprijs bedraagt € 498 (2017: € 480,72).

Verdeling van de woningvoorraad			
	2018	2017	2016
Goedkope woningen (%) (< € 417,34)	16	17,2	17,7
Betaalbare woningen (%) (€417,34 - € 640,14)	68,5	68,4	69,7
Dure huurwoningen < huurtoeslaggrens (%) (€ 640,14 - € 710,68)	11,7	11	11,3
Dure huurwoningen > huurtoeslaggrens (%) (> € 710,68)	3,8	3,5	1,31



Wij streven met ons huurprijsbeleid naar voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroepen. Dit is ook één van de twee uitgangspunten van de huurverhoging. De prijs- kwaliteitsverhouding van de woning is ook een factor bij betaalbaarheid. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben ten opzichte van de kwaliteit, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs ten opzichte van de kwaliteit hebben.

Om de juiste prijs-kwaliteitverhouding van de woningen te bepalen werken wij met “streefhuren”. Bij het vaststellen van de streefhuren kijken we naar de huurprijs die we maximaal mogen vragen voor de woning, naar de technische kwaliteit van de woning en naar het inkomen van de doelgroep voor wie we de woning beschikbaar willen hebben.

De huursom is ook van invloed op ons huurprijsbeleid. De huursom is het totaal aan huurinkomsten uit al onze sociale huurwoningen in één jaar. De overheid bepaalt de gemiddelde maximale huursomstijging voor de corporatie.

Het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging doen wij in overleg met onze huurders. Zij hebben hierin adviesrecht.

In 2018 hebben we opnieuw gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huurprijzen inkomensafhankelijk te verhogen. In onze uitgangspunten hebben wij rekening gehouden met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, het huishoudinkomen, de streefhuur en de betaalbaarheid voor huurders met een minimaal inkomen.





## Huurachterstanden en huisuitzettingen

### Huurachterstanden

In 2018 daalde de huurachterstand opnieuw. 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			
	2018	2017	2016
Huurachterstand in % van de huuropbrengst	0,60	0,66	0,74

### 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. Na het ontstaan van een huurachterstand schakelen we heel snel de expertise van onze maatschappelijke partners in, omdat een huurachterstand vaak gepaard gaat met andere problematiek. Door die goede samenwerking hebben we ervoor kunnen zorgen dat we in 2018 geen huisuitzettingen hebben gehad (2017: 1)

Huisuitzettingen			
	2018	2017	2016
Aantal vonissen	4	16	18
Aantal ontruimingen	0	1	8

## Prestatieafspraken Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

	Prestatieafpraak 2018: <i>Voor Wageningse huishoudens met een laag (of lager) middeninkomen is voldoende passende woonruimte beschikbaar.</i>	Realisatie 2018	Toelichting bij niet behalen
1.	Voldoende aanbod in de kernvoorraad.	✓	
2.	Concrete afspraken maken voor 2019 over de kernvoorraad en verder over het realiseren van de benodigde kernvoorraad.	✗	Het schaarse onderzoek in de Food Valley is inmiddels uitgevoerd. We gaan in 2019 aan de slag met de resultaten daarvan. We hebben hierover een nieuwe prestatieafpraak voor 2019 gemaakt.
3.	Committeren aan afspraken die worden gemaakt in de Werkgroep Statushouders.	~	Zie hoofdstuk Wonen, zorg en welzijn, paragraaf huisvesting statushouders
4.	dW splitst in 2018 maximaal 10 appartementen voor kamergewijze verhuur van statushouders.	✓	
5.	dW onderzoekt in 2018 de woningbehoefte. Dit leidt tot concrete afspraken in 2018.	✓	

	Prestatie afspraak 2018: <i>In Wageningen zijn voldoende sociale huurwoningen aanwezig, verspreid over diverse buurten. Binnen deze buurten zijn de sociale huurwoningen gedifferentieerd naar prijsklasse</i>	Realisatie 2018	Toelichting bij niet behalen
1.	Eind 2018 hebben we een gezamenlijke beeld over het aanbod van aantrekkelijke en passende (prijs en kwaliteit) sociale huurwoningen voor ouderen.	✓	
2.	Eind 2018 hebben we concrete afspraken over het verlagen van de verhuisdrempel voor ouderen.	✓	



	<b>Prestatie afspraak 2018:</b> <i>In Wageningen zijn voldoende sociale huurwoningen aanwezig, verspreid over diverse buurten. Binnen deze buurten zijn de sociale huurwoningen gedifferentieerd naar prijsklasse</i>	<b>Realisatie 2018</b>	<b>Toelichting bij niet behalen</b>
3.	dW en gemeente ontwikkelen in 2018 een wijkvisie voor de Nude.	✓	
4.	dW continueert in 2018 de ouderenmakelaar.	✓	
5.	dW heeft in totaal 580 woningen gelabeld met voorrang voor 65+ers. Het aantal kan op basis van de woonzorgvisie worden aangepast.	✓	
6.	dW bouwt tussen 2018 en 2022 minimaal 107 woningen met een sociale huur. Dit betreffen de volgende harde nieuwbouwplannen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kortenoord Deelplan 2: 55 grond gebonden woningen</li> <li>▪ Locatie oude-Ireneschool: 24 3-kamerappartementen en 12 grond gebonden woningen</li> <li>▪ Torckdael fase 3: 16 2-kamerappartementen</li> </ul>	✓	Locatie oude Ireneschool wordt 2019 e.v.

	<b>Prestatie afspraak 2018:</b> <i>Te (ver)bouwen woningen richten zich bij voorkeur op de ontbrekende (betaalbare) segmenten in de woningmarkt</i>	<b>Realisatie 2018</b>	<b>Toelichting bij niet behalen</b>
1.	Verkenning naar een pilot in 2018 voor de huisvesting van meerdere doelgroepen in één gebouw, zoals studenten en ouderen (magic mix).	~	De gemeente heeft hiervoor een onderzoek opgezet, dit loopt nog. De activiteit hebben we daarom concreter gemaakt en meegenomen naar 2019.
2.	In de ontwerpfase van nieuwbouw rekening houden met flexibiliteit. Levensloopbestendig en aanpasbaar bouwen voor meerdere doelgroepen en generaties	✓	
3.	Maatwerk bij investeringen in duurzaamheid bij nieuwbouw.	✓	

### Doelstellingen ondernemingsplan 2018 – Betaalbaarheid en beschikbaarheid

<b>KSF</b>	<b>KPI</b>	<b>Score</b>	<b>Realisatie 2018</b>
Voldoende woningen beschikbaar	Iedere actief woningzoekende krijgt binnen een jaar een passende woning toegewezen.	Moet oplopen	We hebben ons huurbeleid en huurverhoging 2017 geëvalueerd met huurders en gemeente. In april hebben wij een themabijeenkomst betaalbaarheid/ beschikbaarheid gehouden. Er zijn belangrijke stappen gezet, maar dit leidt nog niet direct tot de gewenste verlaging van de zoektijd. De doelstelling is ook zeer ambitieus opgesteld. Doordat de koopmarkt op slot zit (weinig aanbod in Wageningen) ligt er extra druk op de huurmarkt. Er is weinig doorstroming en er zijn minder mutaties dan vorig jaar. Hierdoor lopen de zoek- en wachttijden van woningzoekenden op. Dit is niet alleen in Wageningen, maar een landelijke tendens.
	Omvang kernvoorraad (tot inkomensgrens €43.876,-)	100%	Op basis van de huidige kernvoorraad ultimo 2017 (4.969 vhe) en het nieuw te bouwen vastgoed in 2018 (55), konden we dit niet realiseren in 2018. Rond 2020 kunnen wij aan de gewenste kernvoorraad voldoen.
	Omvang niet-DAEB	Maximaal 400	De ontwikkeling van de omvang is afhankelijk van mutaties. Woningen zijn gelabeld als niet-DAEB en administratief gescheiden per 1-1-2018.
	Prestatieafspraken gemeente gerealiseerd	100%	Niet alle prestatieafspraken zijn gerealiseerd. Dit hebben we besproken met gemeente en huurders en nieuwe afspraken over gemaakt.



KSF	KPI	Score	Realisatie 2018
Voldoende woningen betaalbaar	Strategisch Voorraad Beleid (SVB): - omvang woningvoorraad per toewijzingscategorie staat in verhouding tot de behoefte	Streven 90%	Ontwikkeling loopt in lijn met het wensscenario. Wij blijven maandelijks monitoren en indien nodig wijzigen we onze aanpak/beleid. Uit de woonmonitor blijkt in 2018 een stagnatie van de woningmarkt en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens die actief op zoek zijn naar een woning. (zie paragraaf Beschikbaarheid, doelgroepen uitgelicht)
	Meting woonlasten	75% op of onder NIBUD norm	We zijn gestart met het woonlastenonderzoek onder de huurders. Het rapport is in januari 2019 gepresenteerd. In 2019 starten we met verdiepingssessies met huurders.

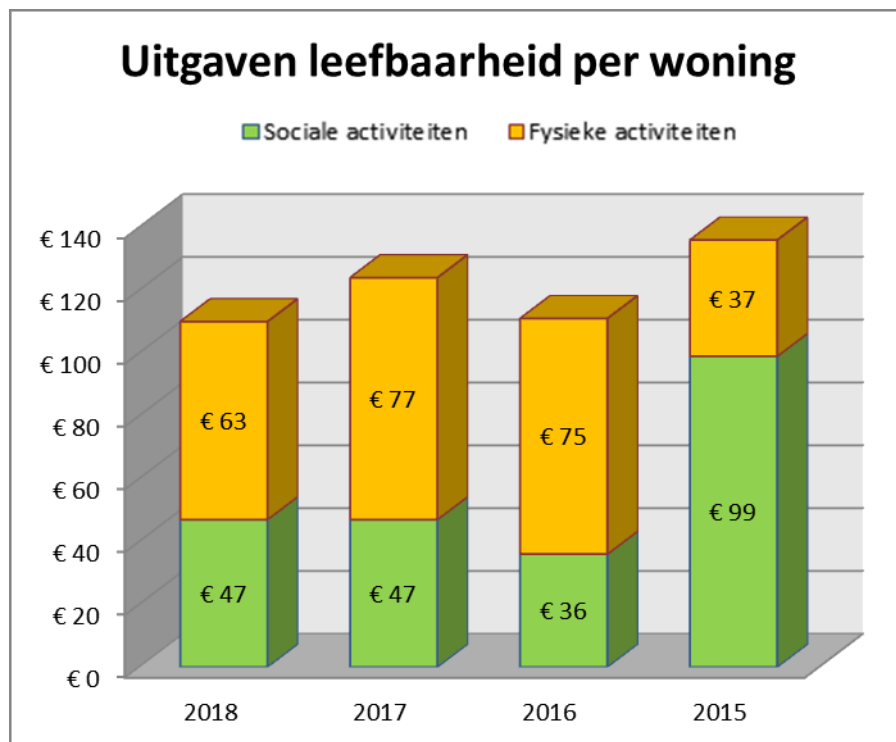




## Leefbaarheid en participatie

Wij vinden het onze taak om naast het zorgen voor voldoende, betaalbare en goede woningen, ook bij te dragen aan een prettige en veilige woonomgeving (en problemen te voorkomen of tijdig te signaleren). Wonen stopt 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 stimuleren en faciliteren we dat bewoners zelf verantwoordelijkheid nemen voor hun woonomgeving. Veiligheid, continuïteit en ontplooiing zijn voorwaarden voor een goede woonomgeving. Hier werken we aan samen met de bewoners en onze netwerkpartners.

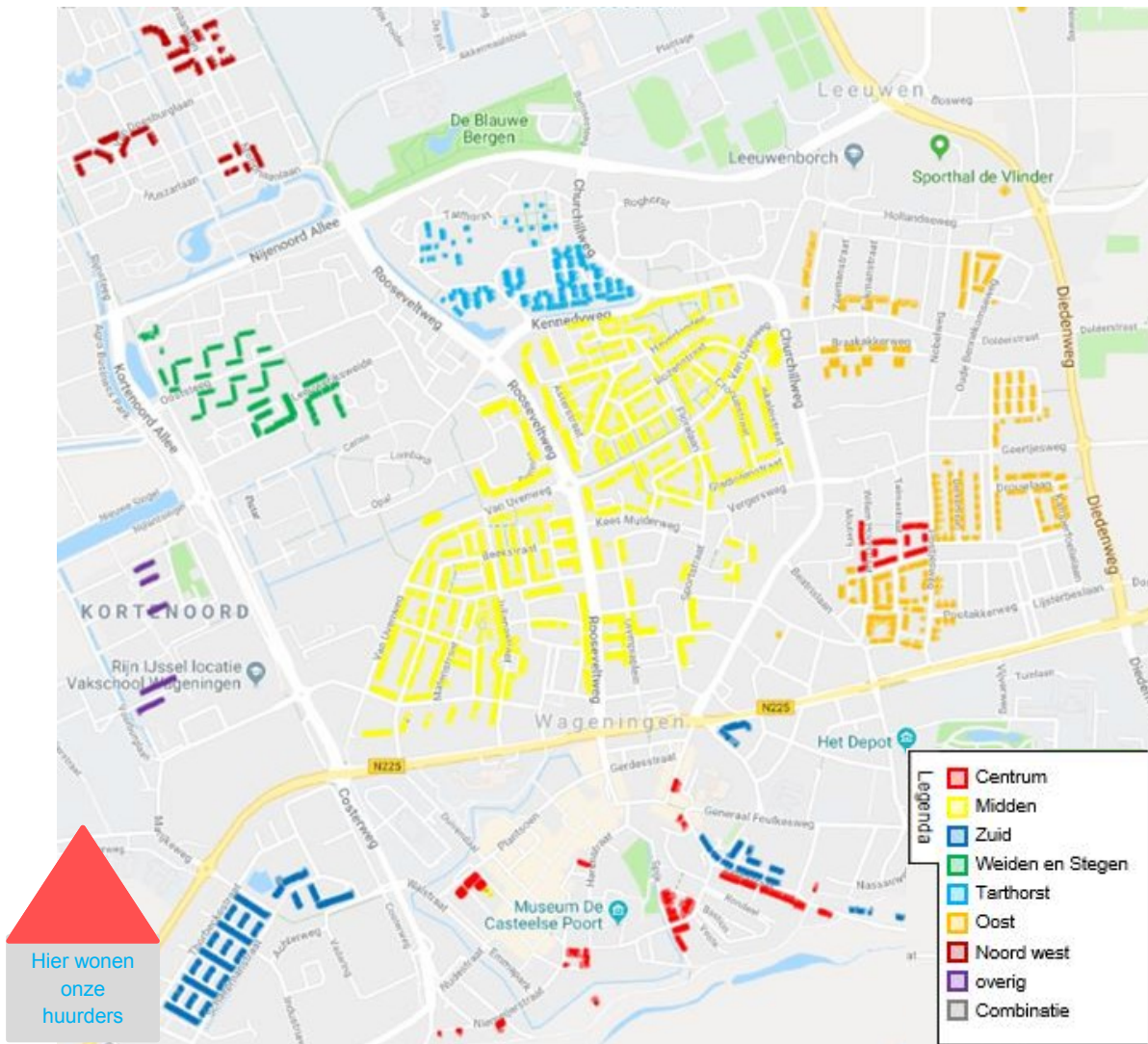
Leefbaarheid hangt samen met prettig wonen in een veilige buurt. We zijn ervan overtuigd dat investeren in leefbare wijken leidt tot tevreden bewoners, waardoor de waarde van het vastgoed en de verhuurbaarheid ervan toenemen. Ook het afgelopen jaar hebben we geïnvesteerd in veilige, schone en leefbare wijken. Het beschikbare budget is niet besteed aan grote projecten, maar juist aan allerlei kleine (maatwerk) 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. Onze buurtbeheerders spelen hierin een belangrijke rol. Bijvoorbeeld door het gesprek aan te blijven gaan over ongeoorloofd of ongewenst gedrag.

### 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 samen een buurt te creëren waar ze trots op zijn en waar ze zich verantwoordelijk voor voelen.



De leefbaarheid in onze buurten staat onder druk door maatschappelijke ontwikkelingen. De Woningwet dwingt ons tot versoepeling van onze leefbaarheidsuitgaven en de rijksoverheid legt de verantwoordelijkheid van leefbaarheid steeds meer terug bij de gemeente en bewoners. De toenemende 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 en de gemeente proactief in te spelen op de woonbehoefte van mensen die te maken hebben met deze problematiek.

Met al onze medewerkers die bij onze huurders thuis komen, 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. We hebben voor iedere buurt een buurtbeheerplan opgesteld. In 2018 hebben we de meeste activiteiten uit de buurtbeheerplannen uitgevoerd. In 2019 gaan we kijken hoe we de buurtbeheerplannen kunnen integreren met de complexbeheerplannen waarin de onderhoudsplannen voor een complex staan. Zo zorgen we er samen voor dat werkzaamheden en leefbaarheidsactiviteiten logisch op elkaar zijn afgestemd.



## **Kwaliteit leefomgeving**

De kwaliteit van de leefomgeving is belangrijk. Zo heeft groen in de wijk bijvoorbeeld veel positieve effecten op de gezondheid en welzijn van mensen. Het draagt bij aan het verminderen van stress en het stimuleert sociaal contact. Daarom behouden we het bestaande groen zo veel mogelijk. Daarnaast verdient het grofvuil-probleem speciale aandacht, omdat dit invloed heeft op het aanzicht en de leefbaarheid van buurten. We hebben daarom met de gemeente afgesproken om in 2019 een plan van aanpak te maken voor het grofvuilprobleem. We gaan hiervoor in gesprek met huurders over het beleid rond het ophalen van grofvuil en ander afval en brengen de knelpunten in kaart.

Andere prestatieafspraken die we met de gemeente hebben gemaakt over de kwaliteit van de leefomgeving zijn:

- Bij sloop en vervangende nieuwbouwprojecten heeft de Woningstichting de intentie om het verwijderde groen terug te brengen.
- Bij nieuwbouw of renovatie inventariseren we met de gemeente de mogelijkheid om snippergroen over te nemen. Hiermee krijgen wij (en huurders) de verantwoordelijkheid over het groen zodat de kwaliteit mogelijk verbetert. Hierbij borgen we dat het niet leidt tot hogere huurprijzen.
- Ten behoeve van de leefbaarheid van de woonwijken zorgt de gemeente voor de (goede) kwaliteit van het openbaar groen dat zij in haar bezit heeft.

## **Woonoverlast**

Naast de aanpak van woonoverlast is het voorkómen ervan voor ons zeer belangrijk. In 2018 waren er 76 meldingen van overlast (2017: 88). 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 bewoners onder andere aanspreekt op houding en gedrag. Sinds 2018 gaan de buurtbeheerders op bezoek bij huurders die nieuw zijn in hun wijken. Dit doen zij een paar weken nadat de nieuwe huurder de sleutel heeft ontvangen. Dit huisbezoek is bedoeld om kennis te maken, om informatie te geven over de afspraken en leefregels in het complex en om te informeren hoe het gaat. We merken dat de huurders deze extra dienstverlening prettig vinden; bewoners hebben na een aantal weken in hun woning, toch nog vaak vragen over de woning en woonomgeving.

## **Buurtbemiddeling**

Onze visie op overlast is erop gericht dat bewoners zelfredzaam zijn en verantwoordelijk zijn voor hun eigen woon- en leefsituatie. Waar nodig ondersteunen wij en kunnen we verwijzen naar Buurtbemiddeling als bewoners dat willen. Buurtbemiddeling 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 dat de situatie uit de hand loopt en het ontlast de woonconsulenten en politie.

Het convenant dat we voor Buurtbemiddeling hebben afgesloten met de gemeente, de politie en Solidez liep in 2018 af. Na de evaluatie hebben alle betrokken partijen een nieuw convenant getekend.

In 2018 zijn er door Buurtbemiddeling 22 situaties in onze huurwoningen behandeld (2017: 6).



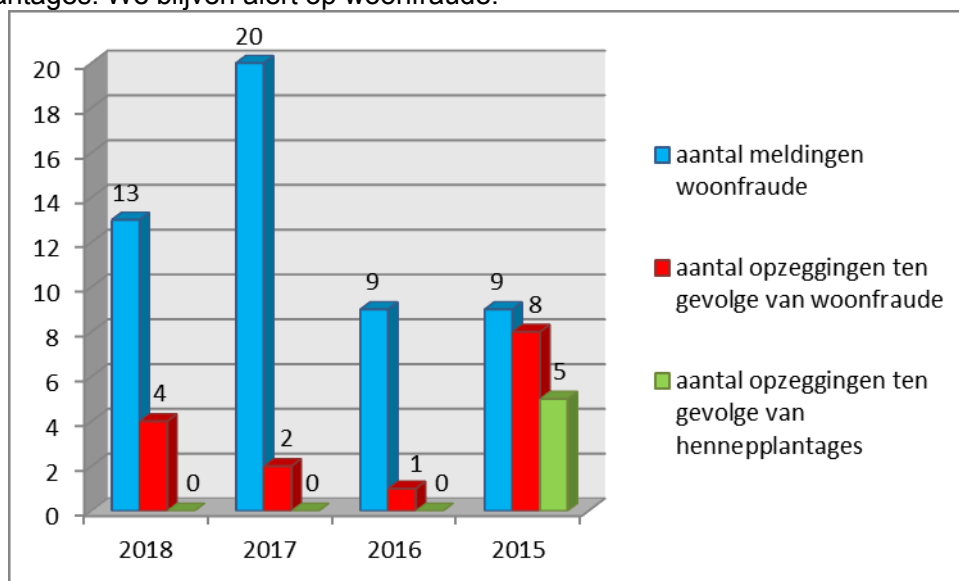
## Woonfraude

We hebben het over woonfraude, als:

- een huurder zijn woning doorverhuurt zonder onze toestemming (onderhuur);
- een huurder kamers in de woning verhuurt zonder onze toestemming (inwoning);
- een huurder de woning ruilt zonder onze toestemming (woningruil);
- een huurder de gehuurde woning niet bewoont;
- een huurder de woning gebruikt als bedrijfsruimte of opslagruimte;
- een huurder de woning gebruikt voor hennepcultuur of prostitutie.

We zien dat onze actieve aanpak van woonfraude nog steeds succesvol is en zeker zinvol bij een woningmarkt die op slot zit. Want juist dat is het moment dat er “creatief” wordt omgegaan met huurwoningen.

In 2018 ontvingen we 13 meldingen van woonfraude; bij vier gevallen ging het daadwerkelijk om woonfraude en is de huurovereenkomst opgezegd. Bij de overige acht meldingen bleek er sprake te zijn van inwoning of onderverhuur met onze toestemming en geen sprake van woonfraude. Door ook in 2018 weer intensief samen te werken met politie en gemeente was er geen sprake van hennepplantages. We blijven alert op woonfraude.



## 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, bij ons beleid en het beheer van onze woningen. Dit doen we met de Participatiecommissie (voorheen Agendacommissie Participatie), 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, buurtbeheerders of Bewonerscommissie. Als we samen denken dat het een goed initiatief is, gaan we over tot uitvoering (of een pilot).



de Woningstichting @HurenWageningen · 16 aug. 2018

De deelbaar een leuk initiatief van een bewoner uit de Pomona flat. Heb jij ook leuke ideeën om je buurt, straat of flatgebouw groener, schoner of veiliger te maken? Vraag dan een bewonersinitiatief aan via deze link: [bit.ly/2MQkrMW](https://bit.ly/2MQkrMW)



We hebben met al onze bewonerscommissies een samenwerkingsovereenkomst waarin we afspraken hebben vastgelegd; 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.

In 2018 hebben we samen met de Participatiecommissie een samenwerkingsovereenkomst opgesteld en ondertekend. De Participatiecommissie heeft een terugblik op 2018 geschreven. Dit verslag hebben we aan het einde van dit jaarverslag opgenomen.

#### *Participatie bij beleid*

Opnieuw was 2018 een belangrijk en intensief jaar voor de samenwerking met onze huurders, bewonerscommissies en de Participatiecommissie. Aan het begin van het jaar bespreken we de 'participatie-agenda' met de Participatiecommissie; de onderwerpen waar de huurders het komende jaar advies over moeten uitbrengen. Tijdens de jaarlijkse openbare vergadering in januari licht de Participatiecommissie de participatie-agenda toe en vraagt de huurders of er nog meer onderwerpen zijn die dat jaar aandacht moeten krijgen. De activiteiten die op de participatie-agenda staan worden in thema's verdeeld en in werkgroepen opgepakt. We organiseren themabijeenkomsten waarvoor we alle huurders uitnodigen. Zo kunnen huurders een keuze maken en inspraak leveren over onderwerpen die voor hen belangrijk zijn en raadpleegt de Participatiecommissie haar achterban. Bij een themabijeenkomst is in ieder geval een lid van de Participatiecommissie betrokken.

In de evaluatie van het traject van het bod op de woonvisie en de prestatieafspraken in 2017 gaven de huurders aan dat ze graag vooraf meer verdiepende informatie over de thema's wilden. Daarmee kunnen zij beter aangeven welke prestatieafspraken er moeten worden gemaakt. Daarom hebben we in 2018 een aantal verdiepingssessies georganiseerd over de thema's van 2018: betaalbaarheid & beschikbaarheid en wonen & zorg. Het was een intensief traject, maar het is alle betrokken partijen goed bevallen. Daarom zetten we deze werkwijze in 2019 voort.

De huurders hebben in 2018 advies gegeven over de volgende onderwerpen:

- de jaarlijkse huuraanpassing;
- ons bod op de woonvisie en de hieruit voortvloeiende prestatieafspraken;
- het profiel van de nieuw te werven huurderscommissaris;
- het samenvoegen van de Geschillenadviescommissie met de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied.

#### *Participatie bij groot onderhoud*

We zijn doorlopend bezig onze woningvoorraad aan te laten sluiten bij de behoeften van onze klanten; onze klanten van vandaag, maar ook die van morgen. Mede door herstructurering (sloop/nieuwbouw) en groot onderhoudsprojecten zorgen wij dat ons bezit aansluit bij de vraag. Bij herstructurerings- of groot onderhoudsprojecten betrekken we huurders al in een vroeg stadium actief bij alle fasen van het proces om zo draagvlak te bevorderen. Dit doen we samen met de (tijdelijke) bewonerscommissie van de buurt of het complex.

Groot onderhoud is vaak heel ingrijpend voor bewoners. We organiseren voorafgaand aan de werkzaamheden bewonersbijeenkomsten en doen huisbezoeken bij elke individuele huurder. Soms is het noodzakelijk om huurders tijdens de werkzaamheden tijdelijk te verhuizen naar een wisselwoning. We zorgen tijdens een project ook voor één of twee rustwoningen. Hier kunnen bewoners overdag naar toe om bijv. koffie te drinken of de was te doen.

In 2018 pleegden we groot onderhoud aan de flats aan de Pomona/Asterstraat (in totaal betreft het 450 appartementen in 7 flats, gestart in 2016, doorlopend tot eind 2019). Van de 142 appartementen die we in 2018 aanpakten, hebben we 68 bewoners tijdelijk verhuisd naar een wisselwoning. We hebben in 2018 twee keer een opruimdag georganiseerd. Deze is op zaterdag, we plaatsten dan containers voor de flats en medewerkers helpen bewoners met het opruimen van hun woning en berging.



### Prestatieafspraken Leefbaarheid

	Prestatie afspraak 2018	Realisatie 2018	Toelichting bij niet behalen
1.	Samenwerken aan het versterken van de leefbaarheid in buurten en wijken. Concreet maken hoe we dit willen aanpakken en vastleggen in prestatieafspraken 2019.	✓	
2.	Ondersteunen (financieel en/of organisatorisch) van leefbaarheidsinitiatieven in buurten op aanvraag van huurders	✓	

	Prestatie afspraak 2018: In Wageningen wordt kwalitatief en kwantitatief ingezet op meer openbaar groen, groene speelplekken en zo veel mogelijk behoud van bestaande goede kwaliteiten bij gebiedsontwikkelingen ten behoeve van woningbouw	Realisatie 2018	Toelichting bij niet behalen
1.	Verkennen hoe om te gaan met de ver-/aankoop van snippergroen waar een kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte mee gerealiseerd kan worden.	~	Voorstel ligt bij de gemeente
2.	Bijdragen aan de realisatie van het minidierenpark i.c.m. beweegtuintuin voor ouderen	✓	
3.	Inzetten op burgerparticipatie, een veilige en duurzame woonomgeving en ongestoord woongenot d.m.v. de inzet van buurtbeheerders en woonconsulenten	✓	
4.	Onderzoeken hoe de verantwoordelijkheid van de bewoners voor hun woonomgeving bevorderd kan worden, o.a. door het faciliteren en stimuleren van eigen kracht en bewonersinitiatieven	✓	

### Doelstellingen ondernemingsplan 2018 - Leefbaarheid

KSF	KPI	score	Realisatie 2018
leefbaarheid	Leefbaarheidsmeting per buurt	7,5 op 10-puntschaal	In 2018 zijn we bezig geweest met de voorbereiding van deze meting. We laten de meting in 2019 uitvoeren.
	Buurtbeheerplannen opstellen	100% in 2020	Alle buurtbeheerplannen zijn opgesteld en we voeren de activiteiten uit deze plannen uit. In 2019 maken we een koppeling tussen de complexbeheerplannen en ons strategisch portefeuilleplan.
	Buurtbeheerplannen gerealiseerd		In 2019 gaan we verder met de uitvoering van de activiteiten vanuit de buurtbeheerplannen.
	Bekendheid buurtbeheerder en woonconsulent	Minimaal bij 70% huurders bekend	We zijn hier op verschillende manieren mee bezig. In 2019 onderzoeken we de bekendheid van de buurtbeheerder en woonconsulent.
	Bewonersparticipatie	Minimaal 1 bewonersinitiatief per buurt per jaar	We hebben 10 buurtbeheerplannen en in 2018 is er vanuit ieder plan een bewonersinitiatief geweest.



## Wonen, zorg en welzijn

We zien dat de woonvraag van mensen met een zorgbehoefte toeneemt. Gelijktijdig merken we een toenemende vraag van jongere mensen die zorg of begeleiding nodig hebben en zelfstandig moeten wonen. Zowel deze ouderen als jongeren zoeken perspectief in zelfstandig wonen in een woonomgeving die uitdaagt tot ontwikkelen, ontmoeten, ontspannen en ontplooien. Samen met de gemeente en zorg- en welzijnspartners kijken we wat nodig is en maken we hier concrete afspraken over. Het gaat niet alleen om woningaanpassingen en zorggeschikte woningen, maar ook om voorzieningen in de woonomgeving en het stimuleren van burgerinitiatieven. Naast verhuur aan particulieren, verhuren we ook aan netwerkpartners zoals RIBW, Zideris, 's Heeren Loo en Opella.

We hebben de ambitie om een woonomgeving te creëren die bewoners in staat stelt om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen; waar nodig in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat. Daarvoor is inzicht in de behoefte naar wonen met zorg van essentieel belang. Om dat inzicht te krijgen, realiseren we samen met de gemeente, onze huurders en andere relevante partijen (zoals zorgaanbieders) een visie op Wonen en Zorg in 2019. Hierin komen alle aspecten aan bod om bovenstaande ambities naar tevredenheid te kunnen uitvoeren. In februari 2019 vindt er een startbijeenkomst plaats waarin huurders de gelegenheid krijgen aan te geven wat zij belangrijk vinden.

Wonen en zorg gaat ook over bijzondere doelgroepen: inwoners die specifieke hulp en ondersteuning nodig hebben, zoals mensen met een beperking, en inwoners die urgent woonruimte nodig hebben. Het is onze ambitie dat deze bijzondere doelgroepen verspreid over Wageningen wonen. Dit betekent ook iets voor de woonomgeving. We houden hierbij ook goed rekening met de belastbaarheid van omwonenden.

### **Toewijzingen aan bijzondere doelgroepen**

In 2018 hebben we 79 woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen (2017: 90), 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 2018 hebben wij 33 urgenties ontvangen van de urgentiecommissie/kernteam Wageningen. Het betrof 20 sociale urgenties (2017: 35) en 13 medische urgenties (2017: 12). We konden 17 urgenten bemiddelen naar andere woonruimte. Zestien 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 2018 hebben we drie laatste kans overeenkomsten afgesloten (2017: zes). 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 2018 hebben we 11 huurovereenkomsten met aanvullende voorwaarden afgesloten (2017: 15).



### *Huisvestingstaakstelling statushouders*

Gemeenten hebben de taak om asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen (statushouders) te huisvesten. In 2018 hebben we 22 personen vanuit de taakstelling buiten het woonruimteverdeelsysteem om gehuisvest in 8 woningen (2017: 46 personen in 20 woningen). De taakstelling voor 2018 voor Wageningen was gesteld op 52 personen. In totaal zijn er in 2018 in Wageningen 39 statushouders gehuisvest: 22 door ons en 17 door Idealis en de gemeente zelf. We moeten nog 13 personen huisvesten van het aantal uit 2018. De reden dat dit in 2018 niet is gelukt, is omdat het veelal grote gezinnen betrof en er geen geschikt woningaanbod vrijkwam (appartement met drie of vier slaapkamers).

Ook in 2018 hebben we alleenstaande en alleengaande statushouders kamergewijs gehuisvest in appartementen. Zo zorgen we ervoor dat dit niet ten koste gaat van het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden. We verhuren op dit moment vijf appartementen kamergewijs.

De taakstelling voor het eerste half jaar van 2019 is 23 personen

### *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 zij willen verhuizen naar passende woonruimte, helpt onze ouderenmakelaar als dat kan met maatwerk.

Voor onze huurders van 65 jaar en ouder die in een eengezinswoning, bovenwoning of appartement zonder lift, met drie of meer slaapkamers wonen, zijn we een project gestart: het 'ouderenproject'. Dit project biedt deze doelgroep de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een kleinere, passende woning met behoud van hun huidige huurprijs. Een voorwaarde is wel dat de huidige huurprijs minimaal € 424,44 bedraagt.

Om het aanbieden van woningen efficiënter en transparanter te maken hebben we onze werkwijze in 2018 aangepast. Huurders uit de doelgroep 65+ kunnen vanaf nu zelf reageren op vrijkomend woningaanbod met het label 'ouderenproject'. Indien nodig helpt de ouderenmakelaar hen hierbij.

In 2018 bemiddelden we zes huurders uit een grote woning naar een geschikt appartement. Met 25 geïnteresseerde oudere huurders zijn we nog op zoek naar een geschikte woning. Voor dit project hopen we in 2019 25 woningen te kunnen labelen. Uiteraard zijn we hierbij afhankelijk van het vrijkomende woningaanbod.

### *Ouderenonderzoek*

In aansluiting op bovenstaande wilden wij weten of de groep huurders van 65+ op korte termijn wil verhuizen. In juli hebben wij daarom een enquête verstuurd aan deze groep huurders.

Uit de resultaten blijkt dat 75% van de huurders de komende vijf jaar niet wil verhuizen, zolang hun gezondheid dit toelaat. 25% van de huurders wil wel verhuizen, waarbij 80% aangeeft alleen te gaan verhuizen als de huurprijs niet hoger wordt dan de huur die ze nu betalen. Het liefst wil men een woning in of nabij het centrum met minimaal twee slaapkamers. 41% heeft aangegeven dat er de komende jaren aanpassingen in hun huidige woning wenselijk zijn om er langer te kunnen blijven wonen.

Onze ouderenmakelaar neemt contact op met de huurders die aangegeven hebben te willen verhuizen binnen nu en vijf jaar, om te vragen of ze mee willen doen aan het 'ouderenproject'.

Dit onderzoek willen we elke twee jaar herhalen, zodat we inzicht houden in de woonwensen van deze doelgroep. De opmerkingen en aanbevelingen nemen we mee in de uitwerking van de klantreis Wmo en in ons eigen onderhoudsbeleid.



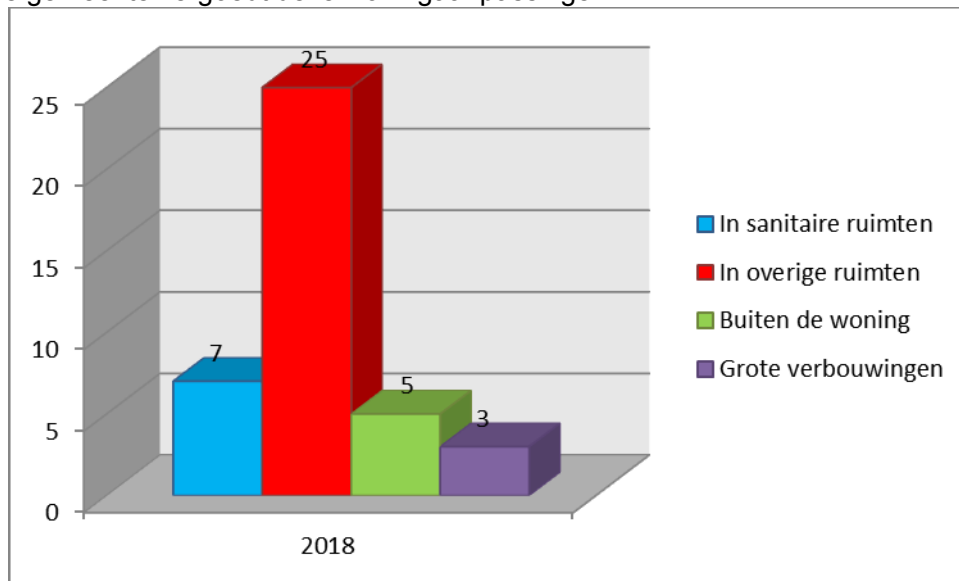


### Klantreis Wmo

Uit de verdiepingssessies over wonen en zorg kwam naar voren dat het proces van het aanvragen van een Wmo niet duidelijk is voor huurders. Met de huurders en gemeente hebben we daarom in 2018 een “Wmo klantreis” gemaakt om zo inzicht te krijgen in de knelpunten met betrekking tot het aanvragen van voorzieningen en de afhandeling van deze aanvragen. Het gaat vooral over de bekendheid van het Startpunt en communicatie over welke voorzieningen waar en hoe te verkrijgen zijn. Dit was een goed vertrekpunt om de verbeteringen in dit proces mee te nemen in de nieuwe prestatieafspraken. In 2019 pakten we deze verbeterpunten samen met de gemeente op.

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 zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en leven. De gemeente vergoedt deze woningaanpassingen.



Wmo-aanpassingen 2018

- 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 2018 hebben we een groot onderhoudsproject opgestart waarin we 165 woningen opplussen. In 2019 gaan we voor het project in de Nude onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om 392 woningen op te plussen.

### Speciale aandacht voor multiprobleemsituaties

We hebben speciale aandacht voor multiprobleemsituaties. Het gaat hier (veelal) om huishoudens waar 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. In geval van een crisissituatie verwijzen we rechtstreeks door 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 thuishkomen, hebben op dit vlak ook een belangrijke signaleringsrol.

In totaal hadden we in 2018 te maken met 36 multiprobleemsituaties die we monitoren (2017: 33).



### Huisvesting zorg en welzijn: maatschappelijk vastgoed

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. Uit interviews met de maatschappelijke organisatie is gebleken dat het merendeel van de huidige woonvormen niet meer voldoet en een deel van deze contracten op termijn ook worden beëindigd. Reden hiervoor is dat alle huidige locaties onzelfstandige eenheden hebben en er behoefte is aan zelfstandige eenheden. Dit vergt dus een transformatie, maar voor veel locaties is dit financieel niet haalbaar.

Naast de bestaande maatschappelijke organisaties zien we dat er steeds meer partijen bij ons aankloppen voor zelfstandige eenheden, voor bijvoorbeeld jongeren met autisme maar ook mensen die begeleid worden om terug te keren in de maatschappij. Ook hier zien we dat de vraag groeit, maar er niet voldoende aanbod is.

Daarnaast moeten we rekening houden met de beperkingen die de Woningwet oplegt 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.

We hebben nu alle vraagstukken van maatschappelijke organisaties en de externe factoren goed in beeld gebracht. Op basis van de resultaten van ons onderzoek en de externe ontwikkelingen hebben we het volgende besloten:

- Onze primaire voorwaarde bij investeringen in maatschappelijk vastgoed is dat het resultaat ook alternatief aanwendbaar moet zijn, of dermate flexibel is dat het in de toekomst tegen geringe (financiële) inspanning alternatief aanwendbaar is.
- Daarnaast bekijken we vraagstukken integraal en in principe kijken we voor nieuwe aanvragen met name naar mogelijkheden in ons bestaande portefeuille.

We nemen dit alles mee in de herijking van onze portefeuillestrategie in 2019.

### *Stadsboerderij*

In november 2018 hebben we met trots de stadsboerderij gelegen aan het Spijk 13 opgeleverd. Op een historische plek, want de Stadsboerderij Wageningen is een monumentale, oude tuinmanswoning, gelegen tussen de stadsgracht, de nieuwbouwwijk Torckdael en het gelijknamige zorgcomplex van Opella.





Stichting Mini-Dierenpark was al jarenlang op zoek naar een nieuwe geschikte locatie voor hun mini dierenpark. Deze komt er nu eindelijk en prachtig gelegen aan het Spijk. Er komt een kleine stal, twee weiltes en een volière.

We verhuren de stadsboerderij aan 's Heeren Loo. Met deze zorginstelling is overeengekomen dat hun cliënten de dieren verzorgen en het parkje onderhouden.

Ook zorgondernemer Opella levert een bijdrage aan het geheel. Zij leggen er een beweegtuin aan voor hun cliënten op Torckdael, maar iedereen is welkom.

In het voorjaar van 2019 wordt de locatie daadwerkelijk voor de inwoners van Wageningen opgesteld. Een mooie ontmoetingsplek om samen buiten actief te zijn.

### Prestatieafspraken Wonen, zorg en welzijn

	Prestatie afspraak 2018: Inwoners wonen zo zelfstandig mogelijk in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat	Realisatie 2018	Toelichting bij niet behalen
1.	Onderzoeken en monitoren hoeveel containerwoningen in de periode van 2018-2022 nodig zijn. dW realiseert (indien nodig) vijf containerwoningen voor mensen met weinig perspectief. Gemeente draagt zorg voor een geschikte locatie en de daarbij behorende vergunningen.	X	De gemeente is op zoek naar een geschikte locatie.
2.	Plaatsen van urgente en bijzondere doelgroepen onder voorwaarde dat goede begeleiding en zorg (reeds vooraf) is geborgd, in samenwerking met het Startpunt en het kernteam.	✓	
3.	Samenwerken aan een visie Wonen-Zorg (op basis van kwalitatief behoefte onderzoek) waarin de slaagkans op een passende woning (qua prijs en kwaliteit) wordt meegenomen. Er worden afspraken gemaakt over uitvoering en monitoring.	~	In 2019 realiseren de gemeente, de Woningstichting en huurders met andere relevante partijen (zoals zorgaanbieders) een visie op Wonen en Zorg. In februari vindt er een startbijeenkomst plaats waarin huurders de gelegenheid krijgen aan te geven wat zij belangrijk vinden.
4.	Evalueren de WMO-overeenkomst uit 2011 en indien nodig aanpassen.	✓	
5.	Samenwerken aan het realiseren van een sluitend netwerk van zorgpartijen voor zorg en ondersteuning van bijzondere doelgroepen, onder regie van het Startpunt.	✓	
6.	Zorgdragen voor de vervolghuisvesting van de doelgroep dak- en thuislozen die in de Maatschappelijke Opvang verblijven (regulier of in de Nudehof); naar verwachting 10-15 woningen.	~	We verhuren op dit moment vier woningen aan de gemeente (Kernteam) voor dit project. We hebben afgesproken dat dit er zeven moeten worden, i.p.v. de 10-15 die in de prestatieafspraken zijn opgenomen. Op het moment dat mensen vanuit dit project er klaar voor zijn om zelfstandig te gaan wonen, bemiddelen wij hen naar passende woonruimte. In 2018 waren dit drie personen. Daarnaast hebben we in 2018 één woning verhuurd via het project <a href="#">Housing First</a> . Dit is een pilot vanuit de regio Food Valley, gestart in 2018. Wij doen hieraan mee met één woning per jaar.
7.	Verkennen hoe huurders ondersteund kunnen worden bij het aanpassen van hun woning. Het gaat hierbij om de coördinatie van inkoop en aanpassingen die geen Wmo-voorziening zijn en hier samenwerkingsafspraken over maken.	✓	
8.	Verkennen of er behoefte is aan voorzieningen die mogelijkheid bieden tot ontmoeting.	~	Nemen we mee bij de visie Wonen en Zorg



	<b>Prestatie afspraak 2018: Inwoners wonen zo zelfstandig mogelijk in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat</b>	<b>Realisatie 2018</b>	<b>Toelichting bij niet behalen</b>
9.	Inzetten oppluspakket bij renovatie in bestaande bouw op locaties waar de strategische keus is gemaakt om ouderen te huisvesten (bijv. in complexen met lift en nultredenwoningen).	✓	

	<b>Prestatie afspraak 2018: Bijzondere doelgroepen wonen zoveel mogelijk geïntegreerd in diverse buurten</b>	<b>Realisatie 2018</b>	<b>Toelichting bij niet behalen</b>
1.	Streven naar spreiding van mensen uit bijzondere doelgroepen bij het toewijzen van huisvesting.	✓	
2.	Jaarlijks in het eerste kwartaal de plaatsing van bijzondere doelgroepen toelichten aan de gemeente en huurdersorganisatie.	✗	Wordt eerste kwartaal 2019
3.	Participeren in de werkgroep beschermd wonen.	✓	

	<b>Prestatie afspraak 2018: Wageningen biedt ondersteuning bij en denkt mee over de transformatie van bestaande gebouwen (zoals bij scheiden wonen en zorg en bij kantoren)</b>	<b>Realisatie 2018</b>	<b>Toelichting bij niet behalen</b>
1.	Verkennen haalbaarheid voor het transformeren van leegstaand vastgoed indien een concrete locatie zich aandient.	✓	
2.	Zoeken naar mogelijkheden om te investeren in de transformatie van bestaand vastgoed	✓	

	<b>Prestatie afspraak 2018: Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, is huisvesting voor ouderen beschikbaar in de nabijheid van diensten en voorzieningen, zoals openbaar vervoer, supermarkt en huisarts of zorgsteunpunt</b>	<b>Realisatie 2018</b>	<b>Toelichting bij niet behalen</b>
1.	Verkennen aan welke voorwaarden woningen en locaties voor ouderen moeten voldoen	~	Komt terug in visie Wonen en zorg
2.	Stimuleren woonvormen voor diverse doelgroepen indien uit behoefte onderzoek blijkt dat daar vraag naar is	✓	



### Doelstellingen ondernemingsplan 2018 – Wonen, zorg en welzijn

KSF	KPI	score	Realisatie 2018
Wonen met zorg en welzijn	Bewoners kennen de mogelijkheden van de Woningstichting	meting 100%	Dit is in de verdiepingssessie wonen en zorg met (een afvaardiging van) onze huurders besproken. De input wordt meegenomen in de prestatieafspraken 2019.
	Doorstromen bewoners 75+ uit grondgebonden woning.	Minimaal 12 per jaar	In 2018 bemiddelden we zes huurders uit een grote woning naar een geschikt (senioren)appartement. Met 25 geïnteresseerde oudere huurders zijn we op zoek naar een geschikte woning. N.a.v. een gehouden enquête blijkt dat maar weinig ouderen binnen nu en een jaar willen verhuizen.  Wettelijk gezien ligt de grens voor senioren op 65. Daarom hebben wij ook deze grens aangehouden in ons project. Zeker ook omdat de 65-plussers nu gaan nadenken om (op termijn) te gaan verhuizen.
	Visie op wonen en zorg	opstellen	In februari staat de eerste bijeenkomst gepland met huurders om hier invulling aan te geven. Vervolgens gaat een werkgroep gevormd door de gemeente, de Woningstichting en huurders aan de slag om de visie op te stellen.
	Woningportefeuille gelabeld op zorgkwaliteit en leefstijl	100% van de woningen	Pakken we in 2019 op.



## Vastgoed

Voor ons betekent vastgoedsturing het hebben van kennis van de markt en het vertalen van deze kennis naar een passende vastgoedportefeuille. Ons vastgoedbeleid op strategisch en tactisch niveau. Hoe moet onze woningvoorraad er over 10 tot 15 jaar uitzien en hoe bereiken we onze gestelde doelen?

Wij sturen zowel op de vastgoedportefeuille als op het rendement. Zo komen wij tegemoet aan de maatschappelijke vraag én waarborgen wij de (financiële) continuïteit van onze corporatie.

We hebben onze portefeuillestrategie vastgelegd in een portefeuilleplan.

Het plan geeft antwoord op de vraag 'hoe moet onze portefeuille er over tien jaar uit zien om onze doelgroepen passend en voldoende te bedienen'. De aandachtsgebieden vanuit ons ondernemingsplan zijn hierin belangrijke speerpunten; Betaalbaarheid & Beschikbaarheid, Wonen & Zorg, Leefbaarheid en Duurzaamheid.

Onze vastgoedkeuzes maken we door zowel maatschappelijke als de bedrijfseconomische belangen af te wegen. In 2019 herijken wij onze portefeuillestrategie en doen we waar nodig aanpassingen in ons portefeuilleplan. Een belangrijk vraagstuk hierbij is de duurzaamheidsopgave: CO<sub>2</sub> neutraal in 2050. In 2018 hebben we onder begeleiding van een extern adviesbureau een verkenning gedaan naar de duurzaamheidsambities voor ons vastgoed richting 2050. In 2019 gaan we deze verkenning verder vormgeven in onze strategie voor de komende tien jaar.

We zijn gestart om het strategisch portefeuilleplan te vertalen naar onze buurtbeheer- en complexplannen en dit op elkaar aan te laten sluiten. In 2019 ronden we dit af.

### Onderhoud

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

In 2018 hebben wij € 7,9 miljoen aan onderhoud besteed (2017: € 8,4 miljoen).

We maken hierbij onderscheid tussen planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud).

De realisatie van het onderhoud geeft het volgende beeld:

Realisatie onderhoud				
X € 1.000	realisatie 2018	begroting 2018	realisatie 2017	begroting 2017
Reparatieonderhoud	1.226	1.014	1.073	1.328
Mutatieonderhoud	965	1.280	1.153	1.412
Planmatig onderhoud	5.668	6.753	6.156	6.604
<b>Totaal</b>	<b>7.859</b>	<b>9.047</b>	<b>8.382</b>	<b>9.344</b>

De lagere lasten ten opzichte van de begroting worden met name veroorzaakt door de latere start van het planmatig onderhoud aan de Rooseveltweg.

### Niet-planmatig onderhoud

Het dagelijks onderhoud is het onderhoud dat vooraf niet is in te plannen, zoals reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Mutatieonderhoud doen we tussen twee verhuurperiodes in. Reparatieonderhoud doen we naar aanleiding van een reparatieverzoek in overleg met de huurder. Door de ketensamenwerking met onze (kern)aannemers kunnen we onze huurders snel, professioneel en eenduidig helpen. Onze huurders waarderen onze dienstverlening bij onderhoud met een 8!



### Planmatig onderhoud

We voeren ons planmatig onderhoud uit op basis van een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat welk bezit we in stand houden (onderhoud) en waar we willen verbeteren (investeren), afgestemd op ons portefeuilleplan. Zo maken we een planning en begroting voor het planmatig onderhoud. Planmatig onderhoud is niet grootschalig, het gaat bijvoorbeeld over het schilderen van kozijnen of schoonmaken van de dakgoten. De technische staat van ons bezit bepaalt of we wel of niet moeten onderhouden. We bepalen de technische staat van de woningen zelf, dit doen we op basis van de levensduur (van elementen) en jaarlijkse fysieke plaatselijke kwaliteitscontroles. Daarnaast is de portefeuillestrategie van de woningen de basis voor het investeren in het vastgoed.

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

### Groot onderhoudsprojecten

Op basis van ons meerjarenonderhoudsplan en onze portefeuillestrategie voeren we jaarlijks een aantal groot onderhoudsprojecten uit. Bij groot onderhoud pakken we de buitenkant en/of de binnenkant aan. Bijvoorbeeld het vervangen van kozijnen, inclusief de deuren en ramen of het vervangen van keuken, badkamer en toilet. Het gaat dus verder dan het planmatig onderhoud.

Groot onderhoud voeren wij in principe uit terwijl de huurder nog in de woning woont. Dit kan voor de huurder heel ingrijpend zijn. Ter compensatie van de overlast ontvangen onze huurders dan een ongemaksvergoeding. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de werkzaamheden en de daarmee gepaard gaande overlast. Als het nodig is zorgen we tijdelijk voor een andere woonruimte voor de huurder. Onze groot onderhoudsprojecten moeten bijdragen aan onze duurzaamheidsambities en –opgaven.

Groot onderhoudsprojecten in 2018:

- *Pomona/Asterstraat*

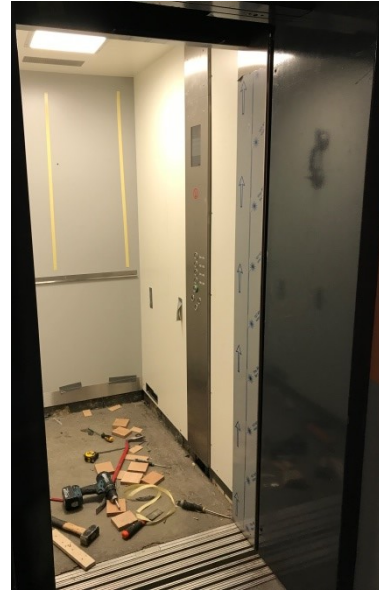
Het afgelopen jaar hebben we de binnenwerkzaamheden van 212 woningen aan de Asterstraat opgeleverd en zijn we gestart met de binnenwerkzaamheden in de Pomona (285 woningen). Voor de start van de werkzaamheden van een gebouw hebben we samen met de bewoners, een opruimdag gehouden. Dit zijn leuke en waardevolle dagen. Parallel aan de uitvoering van de binnenwerkzaamheden zijn we dit jaar ook de werkzaamheden aan buitenzijde opgestart. De eerste resultaten zijn nu al zichtbaar want inmiddels zijn er twee gebouwen gereed.





- *Groot liftonderhoud*

Begin 2018 hebben we in verband met de staat van onderhoud, de modernisering van diverse liften in gang gezet. We zijn gestart bij de flats aan de Rooseveltweg e.o. Om te kijken hoe we tijdens de werkzaamheden de overlast zoveel mogelijk kunnen beperken hebben we alle huurders bezocht. Op basis hiervan hebben we een plan gemaakt om een optimale dienstverlening te kunnen leveren tijdens de werkzaamheden, zoals een boodschappenservice, hondenuitlaatservice en hulp bij traplopen door middel van een trappenklimber (traplift).



- *Rooseveltweg*

Bij het groot onderhoud kijken we ook naar de levensloopbestendigheid van de woning. Een goede levensloopbestendige woning is geschikt voor bijna elke doelgroep. Door een optimale inrichting van de woning kunnen huurders langer thuis blijven wonen. Bij het levensloopbestendig maken van een woning pakken we zaken aan zoals het vergroten van de badkamer, het aanbrengen van een extra toilet op de eerste verdieping en het opplussen van woningen.

Een voorbeeld van zo'n groot onderhoudsproject gericht op levensloopbestendigheid is ons project aan de Rooseveltweg. Dit project bestaat voornamelijk uit groot onderhoud interieur werkzaamheden aan 165 galerij/portiekwoningen en begane grond (senioren) woningen. In dit project nemen we ook de oppluswerkzaamheden mee om mensen langer thuis te kunnen laten wonen. De afgelopen periode zijn de voorbereidingen getroffen en zijn we met de uitvoering begonnen. We ronden dit project in 2019 af.







## **Veilig Wonen**

### *Sanering bodemvervuiling*

De bodem van de tuinen aan Veerstraat 110 t/m 118 en Veerstraat 130 t/m 140a bleek verontreinigt te zijn. De provincie kwalificeerde deze verontreiniging in 1999 als "ernstige verontreiniging doch niet urgent". In 2017 kwam deze verontreiniging weer onder de aandacht van de bewoners en zorgde voor veel onrust en zorgen. Bij de aankoop van deze woningen destijds van de gemeente Wageningen, hebben we afspraken gemaakt over eventuele toekomstige saneringen. Daarom hebben we samen met de gemeente de verontreinig en situatie opnieuw beoordeeld. Hoewel een sanering wettelijk niet nodig is, hebben we het belang van de bewoners vooropgesteld en in gezamenlijkheid besloten de grond toch te saneren. We hebben de tuinen ontgraven en een leeflaag aangebracht. De daadwerkelijke saneringswerkzaamheden zijn in september 2018 gestart en worden afgerond in het eerste kwartaal van 2019.

### *Constructieve veiligheid van uitkragende galerijplaten*

In 2017 lieten we de constructieve veiligheid van uitkragende galerijplaten toetsen. De complexen die niet door de toets kwamen (in de Nude en de Van Uvenweg) hebben we direct aangepakt. Eerst met tijdelijke onderstempels voor de versteviging. Inmiddels is alles permanent aangepast en veilig voor normaal gebruik.

### *Asbest*

Asbest opsporing en asbest verwijdering is aan strenge regels gebonden. Als het asbest verwijderd moet worden, laten we dit uitvoeren door een gespecialiseerd bureau. In 2018 hebben we € 477.000 uitgegeven om woningen asbestvrij en veilig te maken.

### *(Open) verbrandingstoestellen*

Wij willen alle open verbrandingstoestellen vervangen 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 eigendom van de huurders. Wij weten niet of deze toestellen veilig zijn en of ze onderhouden worden. Door de jaren heen hebben we vaker aanbiedingen voor vervanging gedaan, maar vaak wilden deze huurders hier niet aan meewerken. Afgelopen periode lieten we in deze woningen een veiligheidskeuring uitvoeren en deden we de huurders een goed aanbod voor de huur van een veilig toestel. Zo hebben we in 2018 ongeveer 23 nieuwe CV-installaties aangebracht. Komende jaren gaan we door met dit traject. We schatten in dat er nog zo'n 150 huurwoningen van ons zijn waar mogelijk een open verbrandingstoestel aanwezig is.

### *Rookgasafvoeren*

We hebben in 2018 verschillende rookgasafvoeren van collectieve installaties onderzocht. In het geval van lekkages zijn de afvoerkanalen aangepast. Dit om te voorkomen dat de rookgassen en koolmonoxide in de woningen terechtkomen.

## **Nieuwbouw en herstructurering**

In 2018 werkten wij ook aan nieuwbouwprojecten. Verschillende projecten worden nu nog uitgevoerd en andere projecten zijn nog in voorbereiding. Het proces voor nieuwbouw en herstructurering is divers en complex. Wij doorlopen het proces met veel aandacht voor samenwerking met de betrokken bewoners en andere partijen. Om dit goed te doen is samenwerking tussen de verschillende afdelingen van onze organisatie van wezenlijk belang.



De belangrijkste projecten in 2018 zijn:



#### **Torckdael**

We hebben een geheel nieuwe wijk gebouwd in het centrum van Wageningen: 'Torckdael'. In 2014 zijn we hiermee gestart en inmiddels hebben we in 2018 het laatste blok van de 2<sup>e</sup> fase opgeleverd: 14 herenhuizen voor de verkoop.

In 2018 hebben we 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. De intentieovereenkomst is getekend en de realisatie staat gepland voor 2019.



#### **Nieuw Kortenoord deelplan 2**

In deelplan 2 van Nieuw Kortenoord bouwen we 55 sociale huurwoningen. In 2018 zijn we hiermee gestart. Inmiddels hebben we 46 woningen opgeleverd en de laatste 9 woningen staan gepland in het eerste kwartaal van 2019.



#### **Basisschool de Bijenkorf – Buurtseplein**

Begin 2018 startten we met de bouw van Basisschool De Bijenkorf, de duurzaamste school van Wageningen. Op 14 november opende de school op een feestelijke manier haar deuren.

#### **Locatie Rooseveltweg (oude Ireneschool):**

Op de locatie van de oude Ireneschool gaan we 12 grondgebonden woningen en 24 appartementen bouwen. In 2017 en 2018 hebben alle voorbereidingen en onderzoeken plaatsgevonden in overleg met de projectgroep en omwonenden t.b.v. een bestemmingsplanwijziging. Deze wordt in 2019 definitief. De sloop van de "oude" school staat gepland in 2019, aansluitend starten we de nieuwbouw.

Naast deze projecten hebben we in 2018 ook gewerkt aan:

- De realisatie van drie bedrijfsruimtes in Torckdael 1<sup>e</sup> fase bestaande uit:
  - De trouwe4voeter (hondentrimsalon), opende haar deuren op 16 juli;
  - The tree of life (maatschappelijk organisatie) huurovereenkomst 2018, realisatie 2019;
  - Indentim (kantoorruimte zzp'ers) huurovereenkomst 2018, realisatie 2019.
- Nieuw Kortenoord deelplan 3: binnen deelplan 3 worden ruim 400 grondgebonden woningen gebouwd. Wij zijn van plan om circa 75 sociale huurwoningen hiervan af te nemen. Het bestemmingsplan is klaar en in 2019 worden de woningen ontworpen. De bouw van de woningen is gepland in 2019-2020.



## Bedrijfsruimten en verkoop

We doen meer dan alleen het verhuren van sociale woningen, vrije sectorwoningen en maatschappelijk vastgoed. We verhuren ook commercieel vastgoed en we verkopen woningen.

### *Commercieel vastgoed*

In totaal verhuren we 50 bedrijfsruimten (2017: 49 eenheden). Daarnaast verhuren wij ook nog 703 garages, parkeerplaatsen en bergingen.

### *Verkoop*

- *Verkoop bestaande bouw*

Op basis van onze vastgoedportefeuillestrategie hebben we bestaande woningen aangewezen voor verkoop. In 2018 hebben we 18 woningen verkocht.

- *Verkoop nieuwbouw*

In 2018 hebben we de laatste 5 appartementen in fase 2 van Torckdael verkocht. De verkochte appartementen hebben een verkoopprijs tussen € 195.000 en € 203.000. Hiermee hebben we alle woningen in Torckdael verkocht. Op dit moment hebben we geen nieuwbouwwoningen meer in de verkoop.

## Wonen in zelfbeheer

We hebben het over 'wonen in zelfbeheer' als huurders en/of kopers zich organiseren om gezamenlijk hun woonsituatie vorm te geven (democratisch en vrijwillig). Een voorbeeld van zelfbeheer is de wooncoöperatie, waarbij bewoners een 'coöperatieve vereniging' oprichten. Deze vereniging neemt dan gezamenlijk het eigendom en/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 toewijzen (op basis van inkomensgrenzen). Dit maakt het voor CW steeds lastiger om hun doelstelling te verwezenlijken. Daarom heeft CW ons gevraagd om samen te kijken naar de mogelijkheden om het gehele complex te verkopen aan CW en onder te brengen in een wooncoöperatie. Op deze manier kan CW haar doelstellingen wel blijven realiseren.

Dit initiatief past bij de woonvisie van de gemeente Wageningen. Hierin staat dat kleinschalige woon(zorg)initiatieven worden toegejuicht.

Met CW participeren we nu in een pilot 'verkoop aan wooncoöperatie'. We zijn samen aan de slag met het ontwikkelen van een wooncoöperatie. Het doel van deze pilot sluit aan bij het stimuleren van eigen verantwoordelijkheid voor bewoners bij hun woonomgeving. De pilot is begin 2017 gestart en loopt door tot eind 2019.

Eind 2018 hebben wij de samenwerkingsovereenkomst met CW verlengd tot eind 2019 om de wooncoöperatie te realiseren.



## Duurzaamheid

Landelijk, maar zeker ook lokaal staat duurzaamheid hoog op de agenda. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid bij te dragen aan een duurzame samenleving. Onze focus hierin ligt met name op duurzaam vastgoed en duurzame wijken. Dit past ook goed bij onze kerntaak: het bieden van goede, betaalbare woningen voor de doelgroep. 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.”*

Door te investeren in energiebesparende maatregelen zorgen we niet alleen voor het milieu, maar ook voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Tot nu toe hebben we binnen de duurzame projecten geen huurverhogingen gevraagd aan onze huurders. Bij individuele aanvragen voor energetische maatregelen doen we onze huurders een goed aanbod.

We investeren veel in duurzame maatregelen zoals isolatie en zonnepanelen. Daarnaast werken we samen met verschillende maatschappelijke 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. Daarom willen we onze huurders via onze website, social media en tijdens persoonlijk contact informeren over hoe ze dat kunnen doen.

### Duurzaamheidsplan 2019-2025

Wij hebben in 2018 een duurzaamheidsplan opgesteld met daarin kaders over hoe we onze toekomstige woningvoorraad kunnen verduurzamen en wat hiervan de kosten zijn. Dit plan loopt van 2019 tot en met 2025 met een doorkijk naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit in 2050.

Wij zijn hierover met de gemeente Wageningen en netbeheerder Alliander in gesprek geweest. We hebben gezamenlijk onderzocht wat de beste duurzame oplossing was met de laagste (maatschappelijke) kosten per gebied/wijk onderzocht. Dit was een eerste verkenning van wat uiteindelijk tot een definitieve warmtevisie per gebied/wijk moet leiden.

De conclusie uit de eerste verkenning is dat de transitie van energie uit fossiele brandstoffen naar duurzame energie een gigantische opgave is en forse investeringen vergt. En dat betekent dat we, nog meer dan ooit, heel goed moeten afwegen wat we wel en wat we niet kunnen doen. Immers, “we kunnen ons geld maar één keer uitgeven”.

### Routekaart Aedes

In de Woonagenda 2017-2021 is door Aedes afgesproken dat iedere corporatie in 2018 een routekaart vaststelt naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. In deze routekaart staat per woning wat de mogelijke verduurzamingsstrategie/warmtevisie is om in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. Het invullen van de routekaart is ook een onderdeel van het proces om te komen tot het duurzaamheidsplan 2019 - 2025.

### Energietransitie

Volgens de Trias Energetica<sup>14</sup> vereist de energietransitie:

- Beperking van het energieverbruik door verspilling tegen te gaan;
- maximaal gebruikmaken van energie uit duurzame bronnen;
- zo efficiënt mogelijk gebruikmaken van fossiele brandstoffen.

<sup>14</sup>Wikipedia: “De Trias Energetica is een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken.”



In Wageningen zijn een aantal initiatieven om te komen tot de gewenste energietransitie. Wij nemen deel aan deze initiatieven. Er zijn twee 'Wijken van de Toekomst': de Benedenbuurt en de Nude. Het programma Wijk van de Toekomst richt zich op één van de hoofdthema's van de energietransitie in de gebouwde omgeving: *"de stapsgewijze afkoppeling van het aardgas van de Gelderse wijken én de opbouw van een nieuwe basis voor warmtevoorziening. Daarmee maakt een Wijk van de Toekomst zich klaar voor de toekomst."*<sup>15</sup>

Naast deze twee initiatieven doen we ook nog mee aan een initiatief dat de mogelijkheden van aardwarmte (geothermie) onderzoekt.

- **Wijken van de Toekomst: Benedenbuurt en de Nude**

Het project in de Nude is een initiatief van de gemeente. Het project in de Benedenbuurt is een bewonersinitiatief.

De gezamenlijke ambitie is het aanleggen van een warmtesysteem waarmee, stapsgewijs, een serieuze CO<sub>2</sub> reductie wordt bereikt naar een uiteindelijk CO<sub>2</sub> vrij systeem. We participeren in de onderzoeken naar toepassing van dergelijke innovatieve energiesystemen om te kijken hoe we de energietransitie kunnen realiseren. De gemeente heeft in het traject in de Nude de regie maar zowel wij als de individuele huurders dragen hieraan bij. Belangrijke doelstellingen zijn voor ons het bewaken van betaalbaarheid, duurzaamheid en de garantie van warmteleveringen. Dit traject richt zich voornamelijk op het verenigen van wijkbewoners en het onderzoeken van de technische vraagstukken die deze transitie met zich meebrengt.

Begin 2018 werd duidelijk dat er vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een subsidietraject (Proeftuin Aardgasvrije wijken) geopend zou worden. Het bewonersinitiatief de Benedenbuurt heeft, gezien de voortgang van het project, hier een beroep op gedaan. Op basis van het uitvoeringsplan is BZK-subsidie bij het Rijk aangevraagd en inmiddels toegekend. Omdat dit burgerinitiatief als bijzonder en succesvol wordt beschouwd heeft onze koning Willem Alexander ook een werkbezoek gebracht aan deze wijk.

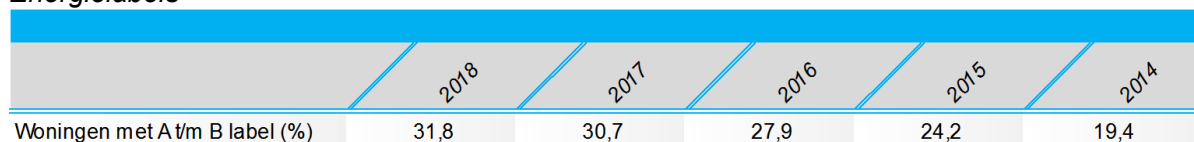
#### *Geothermie en restwarmte*

Een ander initiatief is het onderzoek naar toepassen van aardwarmte en restwarmte in Wageningen, uit het productieproces Parenco in Renkum. Het afgelopen jaar hebben we geparticipeerd om een deel van Wageningen met geothermie en restwarmte van Parenco Wageningen, van stadsverwarming te gaan voorzien. Samen met verschillende partners hebben we een intentieovereenkomst gesloten om dit verder te onderzoeken.

#### **Duurzaam vastgoed**

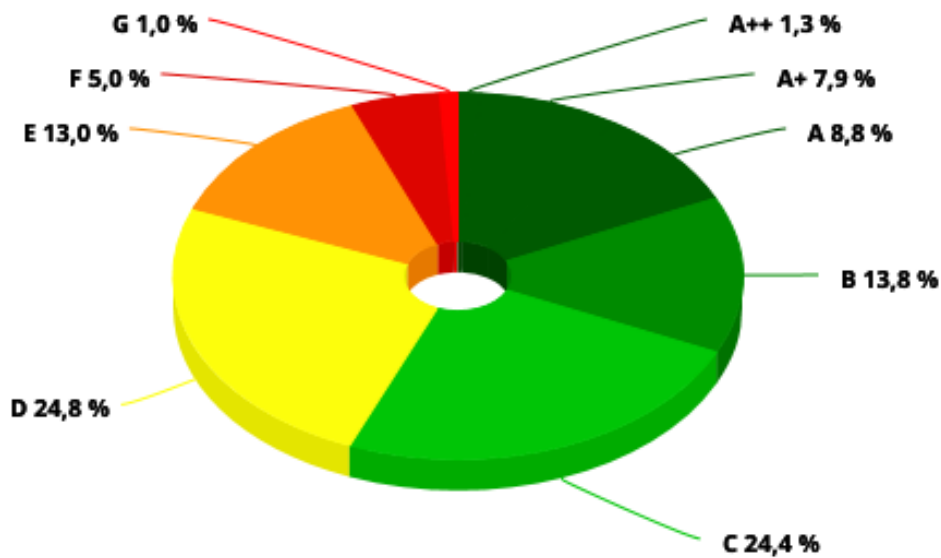
Eén van de doelstellingen uit ons ondernemingsplan is het realiseren van een gemiddeld energielabel B voor ons vastgoed. Conform de nieuwe energie-index is het gemiddelde huidige label C; we hebben dus nog een stap te maken.

#### *Energielabels*



56,2% van onze woningen heeft een groen label A t/m C.

<sup>15</sup>Bron: <https://www.geldersenergieakkoord.nl/themas/wijk-van-de-toekomst>



Bron: grafiek uit EPAview

Onze inzet in onderhoud en nieuwbouw heeft flink bijgedragen aan de gestage ontwikkeling naar een duurzame vastgoed voorraad.

We hebben in 2018 verschillende duurzaamheidsinvesteringen gedaan. In veel gevallen stond daar geen of slechts een beperkte huurverhoging tegenover.

We hebben in 2018 onder andere:

- bij 63 woningen in totaal 538 zonnepanelen geplaatst (2017: 12 resp. 104);
- bij 219 woningen spouwisolatie aangebracht (2017: 214);
- bij 11 woningen vloerisolatie aangebracht (2017: 9);
- bij 459 woningen glisolatie aangebracht (2017: 238).

### 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. In het vorige hoofdstuk 'Vastgoed' zijn we ingegaan op onze groot onderhoudsprojecten in 2018.



## Prestatieafspraken Duurzaamheid

	<b>Prestatie afspraak 2018: Duurzaamheidsmaatregelen leiden tot stabilisering of daling van de totale woonlasten voor bewoners.</b>	<b>Realisatie 2018</b>	<b>Toelichting bij niet behalen</b>
1.	Uitgangspunt bij investeringen in energiebesparende maatregelen: woonlasten blijven gelijk of dalen	✓	
2.	Investeren/participeren in onderzoek naar de haalbaarheid van toepassing van warmte uit een regionaal en open warmtenet gevoed door warmte (uit een ultradiepe geothermische bron en restwarmte bij Parenco).	✓	
3.	Bij wijzigingen in de afvalinzameling bij complexen van de Woningstichting actief communiceren over de wijzigingen en stimuleren het goed gebruik van deze voorzieningen.	~	Gemeente heeft hierin de regie en gaat samen met ons een plan opstellen voor afvalscheiding in hoogbouw.
4.	Bij het groot onderhoud van keukens bekijken wat de mogelijkheden voor verbetering van afvalscheiding zijn in de keuken.	✗	Dit project is nog niet opgestart en wordt in 2019 meegenomen.
5.	Verkennen hoe praktisch invulling gegeven kan worden aan bewustwording op het gebied van energieverbruik en andere vormen van duurzaam gedrag (bijv. door inzet energiecoaches, rekentool, voorlichting of bespaarbox).	~	dW en gemeente zijn gestart met energiecoach in Kortenoord en Torckdael, maar moeten nog meer praktische invulling geven aan bewustwording op het gebied van energieverbruik en duurzaam gedrag onder huurders. dW en gemeente zien hier echter wel veel kansen. Ook zijn er goede voorbeelden in het land bekend (gemeente Leeuwarden) waar direct mee gestart kan worden.
6.	Verbinden als partner aan het traject Wijk van de Toekomst in de Nude.	✓	
7.	Verkennen, op basis van onderzoek technische haalbaarheid energietransitie Benedenbuurt, of er een haalbare businesscase opgesteld kan worden.	✓	
8.	Uitvoeren duurzaamheidsmaatregelen conform meerjarenonderhoudsbegroting en strategisch vastgoedbeleid. Aanbod gestuurde investeringen in duurzaamheid zijn zonder huurverhoging	✓	
9.	Vraaggestuurd investeren (op verzoek van de huurder) in duurzaamheid tegen een rendabele huurverhoging.	✓	
10.	Aanpassen milieubeleidsplan op basis van de duurzaamheidsambities in het nieuwe ondernemingsplan. Onderdeel in dit plan is de Aedes routekaart naar CO2-neutraal in 2050.	✓	
11.	Zoeken naar ambassadeurs in de wijken op het gebied van duurzaamheid. Hieraan worden concrete projecten gekoppeld	✗	Zie punt 5
12.	Tussen 2016 t/m 2020 bij 495 appartementen 2 labelstappen te verbeteren	✓	
13.	Opstellen visie voor complexen in de Nude. Het traject Wijk van de Toekomst dient als input voor deze visie	✓	



## Doelstellingen ondernemingsplan 2018 – Duurzaamheid

KSF	KPI	score	Realisatie 2018
Duurzame woningen	Energie index totale bezit	Van 1,61 naar 1,4 in 2021	Momenteel is de index 1,57. Om de doelstelling te halen is de nieuwbouw en de investeringsopgave zoals is ingerekend in de begroting van groot belang. We starten een paar projecten later op dan eerdere planning. Dit zal gevolgen hebben op de uitvoering van duurzaamheidsingrepen.
	Stabilisering of verlaging van de woonlasten door investering in energie	Woonlasten niveau daalt	Binnen het groot- en mutatieonderhoud worden de basis energetische voorzieningen zonder huurverhoging meegenomen. Bij individuele aanvragen worden voorzieningen tegen een beperkte huurverhoging of servicekosten aangeboden. De Woonadviescommissie (WAC) heeft een onderzoek naar de woonlasten van de huurders van de woningen in de Kruisstraat e.o. uitgevoerd. 70% van de respondenten heeft aangegeven dat de woonlasten daadwerkelijk zijn gedaald.
	Duurzaamheidsnotitie	Opgesteld in 2018	Onder begeleiding van Atriënsis hebben we een duurzaamheidsplan opgesteld. De routekaart CO <sub>2</sub> neutraal in 2050 van Aedes hebben we conform planning voor 1 mei 2018 opgeleverd.





## Terugblik van de Participatiecommissie op 2018

### Participatie 2018

Het jaar 2018 zijn we zoals ieder jaar gestart met een bijeenkomst voor alle huurders waarin we de onderwerpen en de agenda voor het aankomende jaar bespreken en vaststellen.

### Participatiecommissie

In 2018 hebben we onze rol geëvalueerd. Dit heeft onder andere geresulteerd in een nieuwe naam, namelijk de Participatiecommissie, en een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. In deze samenwerkingsovereenkomst staat omschreven welke taken en verantwoordelijkheden de Participatiecommissie heeft. In november hebben we de samenwerkingsovereenkomst ondertekend.



*Ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst*



## Leden gezocht

In 2018 hebben twee van onze leden besloten te stoppen. Om deze vacatures in te vullen zijn we een wervingstraject begonnen. Via de social media kanalen van de Woningstichting hebben we de vacatures bekend gemaakt. En we hebben een inloopbijeenkomst georganiseerd. Er hebben uiteindelijk vier huurders op de vacature gereageerd. Na gesprekken met de vier kandidaten hebben we er twee geselecteerd. We verwachten dat onze commissie in maart 2019 weer op volle sterkte is.

## Evaluatie huuraanpassing

In april is het proces rondom de huuraanpassing afgerond. Door middel van een spel is het proces rondom de huuraanpassing vormgegeven. Door de actieve inbreng van de aanwezigen hebben wij informatie opgehaald over wat huurders belangrijk vinden. Dit heeft geresulteerd in een andere huuraanpassing dan vorig jaar.



de Woningstichting @HurenWageningen · 16 jan. 2018

Gisteravond gingen we met onze huurders actief in gesprek over de huurverhoging. Hoe werkt onze portemonnee en wat wil de huurder ons meegeven bij het vaststellen van de uitgangspunten huurverhoging? Door ieders inbreng was het een geslaagde avond!

## Woonlastenonderzoek

Op advies van onze huurders hebben we de Woningstichting gevraagd een woonlastenonderzoek uit te voeren. Bij dit onderzoek is er gekeken naar de huur-, energie-, servicekosten, water- en gemeentelijke lasten van huurders. Het doel van dit onderzoek was om inzicht te krijgen in de woonlasten van onze huurders en hen hierover vooraf te informeren. Bij de voorbereiding zijn twee huurders en de gemeente betrokken. Samen hebben we eerst de belangrijkste doelen van het onderzoek in kaart gebracht. Daarna hebben we een aantal bureaus gevraagd zich te presenteren. Op basis daarvan hebben we Companen gevraagd het onderzoek uit te voeren. De resultaten zijn in januari 2019 in de themabijeenkomst betaalbaarheid gepresenteerd. De Woningstichting neemt de resultaten mee in de herijking van haar huurbeleid.

## Verdiepingssessies

Omdat er in de prestatieafspraken onderwerpen staan die meer verdieping vroegen, hebben we voor een aantal thema's verdiepingssessies georganiseerd in het voorjaar van 2018.

- *Wonen en Zorg*

Tijdens de verdiepingssessie Wonen en Zorg hebben we vraagstukken behandeld als; het huisvesten van bijzondere doelgroepen (zoals urgenten, begeleid wonen en statushouders), Wmo-afspraken over de vergoedingen en maatregelen om mensen langer zelfstandig te laten wonen. Een Wmo-consulent van de gemeente heeft een toelichting gegeven op de werkwijze van de Wmo. Ook heeft het RIBW een presentatie gegeven over het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Een belangrijk advies was om een klantreis te organiseren voor het aanvragen van een Wmo-voorziening, om zo te ervaren waar huurders tegenaan lopen bij een aanvraag.

Deze klantreis heeft plaatsgevonden in augustus. Aan deze klantreis deden medewerkers van de Woningstichting en de gemeente Wageningen en huurders mee. De huurders deelden hun ervaringen en samen met de medewerkers van beide organisaties doorliepen ze het hele proces. Hieruit zijn goede verbeterpunten gekomen waar de gemeente en de Woningstichting mee verder kunnen. In 2019 gaan we hier verder mee aan de slag in de themagroep Wonen en Zorg.



- **Betaalbaarheid en Beschikbaarheid**

Tijdens deze verdiepingssessie in februari 2018 evalueerde de Woningstichting samen met de huurders haar huurbeleid. De verdiepingssessie bestond uit een presentatie van Companen over het woningmarktonderzoek, het Nibud vertelde meer over woonlasten en de gemeente Wageningen besprak het Minimabeleid. De belangrijkste adviezen zijn om de groei van het aantal woningen mee te nemen in de prestatieafspraken en meer duidelijkheid te geven in woonlasten in Wageningen op basis van woonlastenonderzoek.

### **Bod op de woonvisie en prestatieafspraken**

Het bod op de Woonvisie is de basis voor het maken van de prestatieafspraken met de gemeente. De Woningstichting heeft haar bod op de woonvisie in juni 2018 afgerond.

Daarna zijn we samen met huurders, de Woningstichting en de gemeente Wageningen aan de slag gegaan voor de prestatieafspraken 2019. In vier bijeenkomsten hebben we met huurders nieuwe afspraken gemaakt voor 2019. In december zijn de prestatieafspraken ondertekend en is er een mooi resultaat van samenwerking tussen de huurders, gemeente en de Woningstichting.



*Ondertekening prestatieafspraken*

### **Geschillenadviescommissie**

Aan het einde van het jaar was er een verzoek om mee te denken over de organisatie van een geschillenadviescommissie in de regio. Ook de huurders hebben hierover een advies gegeven. Belangrijkste uitgangspunt is dat de huurders ook in de toekomst op de hoogte worden gehouden over de samenwerking met de geschillenadviescommissie.

### **Eindejaarsbijeenkomst**

Op de jaarlijkse bijeenkomst bedanken we de bewonerscommissieleden en actieve huurders voor hun inzet het afgelopen jaar.

In het thema "we zetten de bloemetjes buiten" was er een gezellig programma op 10 december 2018 in de patio georganiseerd. Ongeveer honderd huurders waren hierbij aanwezig. We hebben onder leiding van een zanglerares een lied ingestudeerd. Daarnaast hadden de medewerkers van de Woningstichting, samen met een aantal actieve huurders en bewonerscommissies, een film



*één van de zanggroepen*

gemaakt die op deze avond in première ging.

### **De Participatiecommissie, januari 2019**

Mevrouw C. van Bokhorst  
De heer T. Lubbers  
Mevrouw G. Peters  
Mevrouw M. van Rennes



## 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 23 november 2018. Deze statutenwijziging vond plaats vanwege de wijziging Woningwet en BTIV.

**Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI)**

Vanaf 1 januari 2012 is de Woningstichting aangemerkt als ANBI. Ons RSIN is 00 297 2785.

Met ingang van 2019 hebben wij geen ANBI-status meer.

**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 16 maart 2020



## Begrippenlijst

Begrip	Definitie / omschrijving
Autoriteit Woningcorporaties (Aw)	De Autoriteit Woningcorporaties houdt (extern) toezicht op woningcorporaties. Dit houdt in zowel financieel toezicht als toezicht op de integriteit en de prestaties van de corporaties. De Autoriteit Woningcorporaties is onafhankelijk van de corporaties en de politiek. De autoriteit kan zelf onderzoeken starten en rapporten openbaar maken. Ook mag ze zelfstandig ingrijpen bij corporaties, bijvoorbeeld bij vermoedens van fraude of zelfverrijking. De Autoriteit Woningcorporaties is een onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport.
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
Beleidswaarde	Beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat, gecorrigeerd voor eigen beleid. Hierbij valt te denken aan het doorexpluiten van het bezit in plaats van uitponden, lagere huurprijzen ter borging van de betaalbaarheid, hogere onderhouds- en beheerlasten als gevolg van andere organisatiedoelstellingen en opgaven dan een marktpartij
Borgingsplafond (WSW)	WSW stelt het borgingsplafond jaarlijks vast op basis van de financieringsbehoefte DAEB zoals een deelnemer die opgeeft in de meest recente dPi. Hierbij wordt rekening gehouden met de vaststelling rekening met de risicoklasse waarin we de deelnemer indelen. Als een corporatie beschikt over interne financieringsmogelijkheden worden deze in mindering gebracht op het borgingsplafond. Als tussentijds extra geborgde financiering nodig is, kan een deelnemer een verzoek tot verhoging van het borgingsplafond indienen.
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 ( <b>D</b> ienst 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.
Housing first	Housing First is een pilotproject, bedoeld om langdurig dakloze mensen in de Valleiregio met meerdere problemen direct vanaf de straat van een eigen woonruimte te voorzien. Dit zonder voorwaarden vooraf dat zij 'klaar zijn' om zelfstandig te wonen. Omdat de gedachte van de aanpak is dat iedereen recht heeft op wonen, en een stabiele woonsituatie juist het vertrekpunt vormt van herstel. Tijdens het verblijf in de eigen woonruimte krijgen de mensen waar het om gaat intensieve crisis begeleiding van een Housing First team.



Begrip	Definitie / omschrijving
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 de gelukhebber is.
Marktwaaarde in verhuurde staat	Voor het bepalen van de reële waarde van het vastgoed wordt aangesloten bij het waarde- begrip marktwaaarde 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 verkoop 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. De parameters voor deze waardering worden vooraf getoetst door een taxateur. Na het interne taxatieproces wordt een derde deel van het getaxeerde bezit getoetst en gevalideerd door een externe taxateur.
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.
Organisatie van Openbaar Belang (OOB)	Dit is een organisatie die door omvang of functie in het maatschappelijk verkeer de belangen van grotere groepen raken.
Participatiecommissie	De Participatiecommissie 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.



Begrip	Definitie / omschrijving
Renterisico	De mogelijkheid dat het toekomstige resultaat en/of vermogensverhoudingen nadelig worden beïnvloed als gevolg van ontwikkelingen in de rente. 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. 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.
Rookgasafvoer	Tijdens het verbrandingsproces van een cv-ketel voor verwarming en/of warm water komen rookgassen vrij. Een rookgasafvoersysteem zorgt ervoor dat deze rookgassen op een veilige wijze naar buiten worden geleid. Belangrijk hierbij is een juiste keuze te maken op basis van het type verwarmingstoestel en de bouwkundige mogelijkheden. Een veilige rookgasafvoer is zeer belangrijk. Wanneer de afvoer niet goed geregeld is, kan dit ernstige gezondheidsklachten opleveren.
Solvabiliteit	Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.
Three lines of defence	1e lijn (Lijnmanagement) Het lijnmanagement is verantwoordelijk voor haar eigen processen en de uitvoering van de interne beheersmaatregelen.  2e lijn (Afdeling Control) Ondersteunt, adviseert en controleert het management bij de uitvoering van de processen, naleving wet- en regelgeving en risicomanagement.  3e lijn (Interne auditor) De interne auditor voert onafhankelijk onderzoek uit naar opzet, bestaan en werking van de interne beheersomgeving.
Treasury	Treasury omvat alle activiteiten die zich richten op het besturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op: <ul style="list-style-type: none"> <li>• financiële vermogenswaarden;</li> <li>• financiële geldstromen;</li> <li>• financiële posities;</li> <li>• hieraan verbonden risico's.</li> </ul>
Uitkragende galerijplaten	Een uitkraging is een uitstekend/overhangend balkonstuk aan een galerij.
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	Fonds dat borg staat bij leningen die corporaties op de kapitaalmarkt 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.
Wisselwoning	Een tijdelijke woning waar een huurder kan verblijven als zijn eigen woning bijvoorbeeld wordt gerenoveerd.



## Afkortingenlijst

Afkorting	Betekenis
AA	Accountant-Administratieconsulent
ACM	Autoriteit Consument en Markt
Aedes	Eigenaam, branchevereniging van woningcorporaties
Aw	Autoriteit Woningcorporaties
BOG	Bedrijfsonroerendgoed
btw	Belasting Toegevoegde Waarde
BZK	Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
dPi	de Prospectieve informatie
dVi	de Verantwoordingsinformatie
dWS	de Woningstichting
EPA	Energie Prestatie Advies
EY	Ernst & Young
FTE	Fulltime Equivalent
GAC	Geschillen Advies Commissie
GWV	Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied
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)
NIBUD	Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting
OOB	Organisatie van Openbaar Belang
OR	Ondernemingsraad
PV (zonnecollectoren)	Photovoltaïsch
RIBW	Regionale Instelling voor Beschermd Wonen
RJ (645)	Raad voor de Jaarverslaggeving
RvC	Raad van Commissarissen
RSIN	Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer
SVB	Strategisch voorraadbeleid
UDG	Ultradiepe geothermie
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 en vrijwaring

### Samenstelling en redactie

Medewerkers, Bestuur en Raad van Commissarissen van de Woningstichting en de Participatiecommissie .

### Vrijwaring

Aan de informatie gepresenteerd in het jaarverslag en de jaarrekening 2018 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 2018.

QR:

