



JAARVERSLAG



'VOOR MENSEN, DOOR MENSEN'

JAARVERSLAG 2018

BESTUURSVERSLAG

1.	INLEIDING	2
2.	GOVERNANCE EN MISSIE	3
3.	MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES DOOR WOONVESTE	5
4.	VOLKSHUISVESTING DOOR WOONVESTE.....	8
4.1	Verhuur en onderhoud.....	8
4.2	Vastgoed	18
4.3	Wijkontwikkeling en samenwerking.....	22
4.4	Kwaliteitsontwikkeling en communicatie	28
4.5	Financieel verantwoord.....	31
5.	SOCIAAL JAARVERSLAG.....	45
6.	ONDERNEMINGSBESTUUR	49
7.	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	53
7.1	Activiteiten van de Raad	54
7.2	Commissies van de Raad	59
7.3	Samenstelling van de Raad	61
7.4	De Raad als werkgever.....	66
7.5	Tot slot.....	68

JAARREKENING

8.	JAARREKENING	69
8.1	Balans per 31 december 2018 na resultaatbestemming	69
8.2	Winst-en-verliesrekening over 2018.....	71
8.3	Kasstroomoverzicht 2018 (directe methode).....	72
8.4	Toelichting op de jaarrekening	74
8.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	76
8.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	81
8.7	Grondslagen kasstroomoverzicht.....	85
8.8	Toelichting op de posten van de balans.....	86
8.9	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verlies-rekening	106
8.10	Toelichting op het kasstroomoverzicht	117
8.11	Overige toelichtingen	118
8.12	Balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	120
8.13	Ondertekening van de jaarrekening	129

OVERIGE GEGEVENS

9.	OVERIGE GEGEVENS	130
9.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	130

Bijlage 1: Organigram	134
-----------------------------	-----

1. INLEIDING

In 2018 hebben we als Woonveste hard gewerkt aan onze maatschappelijke doelstellingen. Met dit jaarverslag kunt u kennis nemen van onze activiteiten en resultaten en leggen we verantwoording af over onze prestaties, financiële resultaten en positie in 2018.

Om de kwaliteit van onze dienstverlening en prestaties te verbeteren hebben we ook gewerkt aan het verder professionaliseren van onze organisatie. Zo hebben we de organisatiestructuur gewijzigd, het aantal leidinggevende functies verminderd en verantwoordelijkheden lager in de organisatie gelegd.

Veel van onze activiteiten doen we samen met onze partners, actieve huurders en wijkbewoners. Met de gemeenten Heusden en Haaren en de Huurdersvereniging Heusden hebben we structureel en constructief overleg over onze maatschappelijke inzet en keuzes die we maken. Met hen maken we daarover ook jaarlijks prestatieafspraken. Gelukkig zijn we het eens over de hoofdlijnen van onze inzet en de afspraken daarover.

Ik bedank alle actieve en betrokken huurders en bewoners, de samenwerkingspartners en onze medewerkers voor hun betrokkenheid en inzet in 2018.

Eric van den Einden
directeur-bestuurder

2. GOVERNANCE EN MISSIE

Stichting Woonveste is een toegelaten instelling en heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Woonveste is gevestigd in Drunen, Afrikalaan 92, 5152 MD en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545.

Het statutair werkgebied van de stichting omvat de woningmarktregio Noordoost-Brabant. Woonveste exploiteert circa 6.500 verhuurobjecten in de gemeenten Heusden, Haaren, Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch.

De stichting is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545.

De statuten van de stichting zijn in 2018 herzien.

Samenstelling bestuur, raad van commissarissen en management

Het bestuur van Woonveste werd in 2018 uitgeoefend door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden.

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor alle activiteiten van de organisatie; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een reglement.

De raad van commissarissen van Woonveste is ultimo 2018 als volgt samengesteld:

De heer ing. L.W. Greven	voorzitter
De heer dr. A.L.J.M. Luijten	voorgedragen door de huurders, vicevoorzitter
Mevrouw C.J.A. Broks MM	
De heer mr. J.C.F.M. Leijs	
Mevrouw mr. W.L.P. van Rooij	voorgedragen door de huurders

De raad ziet toe op het handelen van het bestuur; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een reglement.

Het management van Woonveste bestond ultimo 2018 uit:

De heer E.W.T. van den Einden	statutair directeur; geeft leiding aan de organisatie
Mevrouw A. van den Dool	manager afdeling Wonen (interim)
De heer D.E.G. Duijvestijn	manager afdeling Vastgoed & Duurzaamheid
De heer D.C.L.N. van Eijck	manager afdeling Bedrijfsvoering

Het management verzorgt de dagelijkse aansturing van de werkorganisatie.

Missie

De missie van Woonveste is vastgelegd in het ondernemingsplan en luidt als volgt:

Woonveste is een maatschappelijk ondernemer op het terrein van de volkshuisvesting. Onze primaire aandacht richt zich op het huisvesten van mensen die, vanwege hun inkomen of door andere omstandigheden, moeilijk zelfstandig passende huisvesting kunnen vinden. Wij zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen tegen een passende prijs en kwaliteit beschikbaar zijn. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar het aanbieden van betaalbare huurwoningen aan de primaire doelgroep.

Ons ultieme doel is het hebben van tevreden klanten.

Wij luisteren goed naar wat huurders en gemeenten van ons verlangen en wij werken met andere partijen samen om de juiste zaken voor onze huurders te realiseren.

Woonveste investeert in duurzaam vastgoed en leefbaarheid in buurten en wijken in haar werkgebied.

Wij handelen verantwoord waardoor Woonveste ook in de toekomst haar missie kan blijven waarmaken. Wij realiseren dit alles met professionele en gemotiveerde medewerkers.

Participaties

Stichting Woonveste participeerde in 2018 in tien verenigingen van eigenaren van een appartementencomplex.

Woonveste had in 2018 geen nevenstructuur meer; deze is in 2017 opgeheven.

3. MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES DOOR WOONVESTE

Woonveste is een maatschappelijke onderneming met een specifieke taak op het gebied van volkshuisvesting.

Woonveste maakt deze taken waar op een wijze die aansluit bij haar missie en langs de lijn die opgenomen is in haar ondernemingsplan en haar jaarplannen.

Belangrijk uitgangspunt is het hebben van tevreden klanten. Dat betekent tevreden huurders, woningzoekenden en belanghouders. Een belangrijke randvoorwaarde is, dat de financiële ontwikkeling van Woonveste zodanig is dat ook op de langere termijn haar doelstellingen waar-gemaakt kunnen worden.

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen geschetst welke maatschappelijke prestaties Woonveste in 2018 heeft geleverd. Daarmee kan de tekst worden gezien als een *samenvatting*.

In de volgende hoofdstukken wordt dieper ingegaan op de achtergronden.

Klanttevredenheid

De mate van tevredenheid bij de klanten van Woonveste wordt regelmatig gemeten, zowel door Woonveste als door de onafhankelijke organisatie KWH. Deze tevredenheid ligt rond het landelijk gemiddelde.

Woonveste investeert in het contact met haar klanten; onder meer door nadrukkelijk in buurten en wijken aanwezig te zijn en intensief samen te werken met haar belanghouders.

Woonveste bevindt zich net achter de kopgroep van corporaties die klantgericht werken (Aedes benchmark, november 2018).

Sociaal

Woonveste heeft het overgrote deel van haar woningen onder de huurtoeslaggrens verhuurd, teneinde haar primaire missie –huisvesting bieden aan mensen met een smallere beurs– te kunnen realiseren.

Verreweg de meeste vrijkomende woningen werden verhuurd aan de sociale doelgroep; de woningen met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens werden vrijwel uitsluitend aan hen beschikbaar gesteld.

De wachttijden waren binnen door ons gestelde aanvaardbare normen: gemiddeld 10,2 maanden voor actief zoekenden binnen de primaire doelgroep.

Aan huurders met dreigende of structurele betalingsproblemen is door Woonveste individuele begeleiding aangeboden.

Woonveste biedt ook vrijesectorhuurwoningen aan; oogmerk is een doelgroep te bedienen die op de reguliere woningmarkt moeilijk terecht kan.

Het percentage (geslaagd) woningzoekenden dat binnen 12 maanden een sociale woning heeft verkregen ligt op 61% (2017: 64%).

Vastgoed

Woonveste heeft dit jaar 41 nieuwe verhuureenheden opgeleverd. Eind 2018 waren 152 woon-eenheden in aanbouw. Voor de bouw van 35 woningen (3 projecten) is een besluit genomen en wordt in 2019 gestart met de bouw. Daarnaast werd een flink aantal nieuwbouwwoningen in voorbereiding genomen.

Een substantieel deel van de nieuwbouw vindt plaats in de wijk Geerpark in Vlijmen.

Primaire doelstelling van het voorraadbeleid van Woonveste is het hebben van een voldoende voorraad aan goede en betaalbare sociale huurwoningen.

Een deel van de voorraad wordt vernieuwd door enerzijds nieuw te bouwen en anderzijds een deel van de oudere en minder passende woningen te verkopen. De Huurdersvereniging en gemeenten hebben ingestemd met dit beleid.

Een beperkt deel (ruim 700 woningen) van de voorraad is gelabeld als vrijesectorhuur. Deze woningvoorraad wordt aangehouden om woningzoekenden met een middeninkomen van dienst te zijn.

In 2018 verkocht Woonveste 16 voormalige huurwoningen (waarvan 14 DAEB-woningen) en 2 garages. Deze verhuureenheden –die minder geschikt zijn geworden voor de verhuur– zijn onder meer interessant voor starters op de woningmarkt.

Herstructureren, onderhouden en duurzaamheid

We hebben in 2018 voor een bedrag van ruim € 9 miljoen uitgegeven aan kwaliteit, modernisering en onderhoud van het woningbezit. De woningvoorraad verkeert in goede staat van onderhoud en de huurders waarderen de kwaliteit van ons bezit overwegend positief. Komende jaren zal het vastgoedbeheer sterk bepaald worden door het verduurzamen en aardgasvrij maken van de woningvoorraad.

Afgelopen jaren is door ons ingezet om, samen met marktpartijen, bestaande woningen te renoveren naar nul-op-de-meter ('NOM-tenzij'). De beoogde 'Stroomversnelling' is nog onvoldoende van de grond gekomen. NOM-concepten en daaraan gekoppelde prestatiegaranties en contractvormen zijn voor de bestaande woningvoorraad tot op heden onvoldoende uitgewerkt. De wederom overspannen woningmarkt leidt tot andere prioriteiten en verdienmodellen bij leveranciers en tot forse kostenstijgingen en personele krapte in de uitvoering. Van de geplande 116 woningen in de periode 2016 t/m 2018 zijn 32 bestaande woningen NOM-gerenoveerd en het programma voor de komende jaren staat hierdoor ook onder druk. In combinatie met de bijgestelde doelstellingen en aanpak vanuit het Klimaatakkoord betekent dit, dat we ons duurzaamheidsbeleid moeten evalueren en waar nodig bijstellen in ons nieuwe ondernemingsplan.

In 2018 zijn 41 verhuureenheden opgeleverd waarvan 11 NOM-woningen (nul-op-de-meter) en 26 NOM-readywoningen. Woonveste loopt hierin qua nieuwbouw en verduurzamingsaanpak voorop. We hebben belangrijke ontwikkelslagen gemaakt samen met de markt. Het innovatieve plan Geerpark (zonder gas en hoofdzakelijk NOM-woningen) heeft een belangrijke bijdrage geleverd. Deelname in deze ontwikkeling maakt het voor ons mogelijk om in dit plan circa 230 sociale huurwoningen op te leveren. Daarmee leveren we een belangrijke bijdrage aan een van de meest duurzame wijken in Nederland (ca. 775 huur- en koopwoningen) en doen ervaring op met een duurzaamheidsaanpak.

Samenwerking en wijkontwikkeling

Met de gemeenten Heusden en Haaren en de Huurdersvereniging Heusden (HVH) zijn in 2018 prestatieafspraken gemaakt.

Het huisvesten van vergunninghouders heeft de nodige aandacht gevraagd. Woonveste heeft zich ingezet door het beschikbaar stellen van woningen en het deelnemen aan reguliere overleggen.

Met HVH is onder externe begeleiding een gezamenlijk traject gestart om te komen tot meerjarige beleidsafspraken tussen HVH en Woonveste. Hiervoor zijn twee themabijeenkomsten georganiseerd waarin informatie is uitgewisseld over beleidszaken en maatschappelijke opgaven. De bijeenkomsten hebben bijgedragen aan versterking van de samenwerking in huurdersparticipatie.

Een belangrijk samenwerkingsproject met de gemeente Heusden is de in uitvoering zijnde nieuwbouwwijk Geerpark in Vlijmen. Vanaf de ontwerpfase wordt rekening gehouden met toekomstige leefbaarheidsaspecten en worden bewoners betrokken.

Op het gebied van leefbaarheid heeft Woonveste diverse activiteiten en projecten opgepakt, waarbij niet zozeer de omvang van het project centraal stond, maar de door de bewoners ervaren verbeteringen. In veel gevallen is hierbij samengewerkt met organisaties op het gebied van veiligheid, welzijn en zorg en de gemeenten.

Financiële inzet en bedrijfsvoering

Woonveste heeft structureel lage bedrijfslasten per wooneenheid en bevindt zich in de kopgroep van corporaties die kostenefficiënt werken (Aedes benchmark, november 2018). Binnen haar financiële mogelijkheden heeft Woonveste in haar ogen in het jaar 2018 de juiste maatschappelijke prestaties kunnen leveren.

4. VOLKSHUISVESTING DOOR WOONVESTE

4.1 VERHUUR EN ONDERHOUD

De kernactiviteiten van verhuur zijn het verhuren van woningen (inclusief het technisch up-to-date maken), huurincasso en het sociaal- en buurtbeheer. De kernactiviteiten voor onderhoud zijn het dagelijks onderhoud, het contractonderhoud en het (geclusterd) planmatig onderhoud.

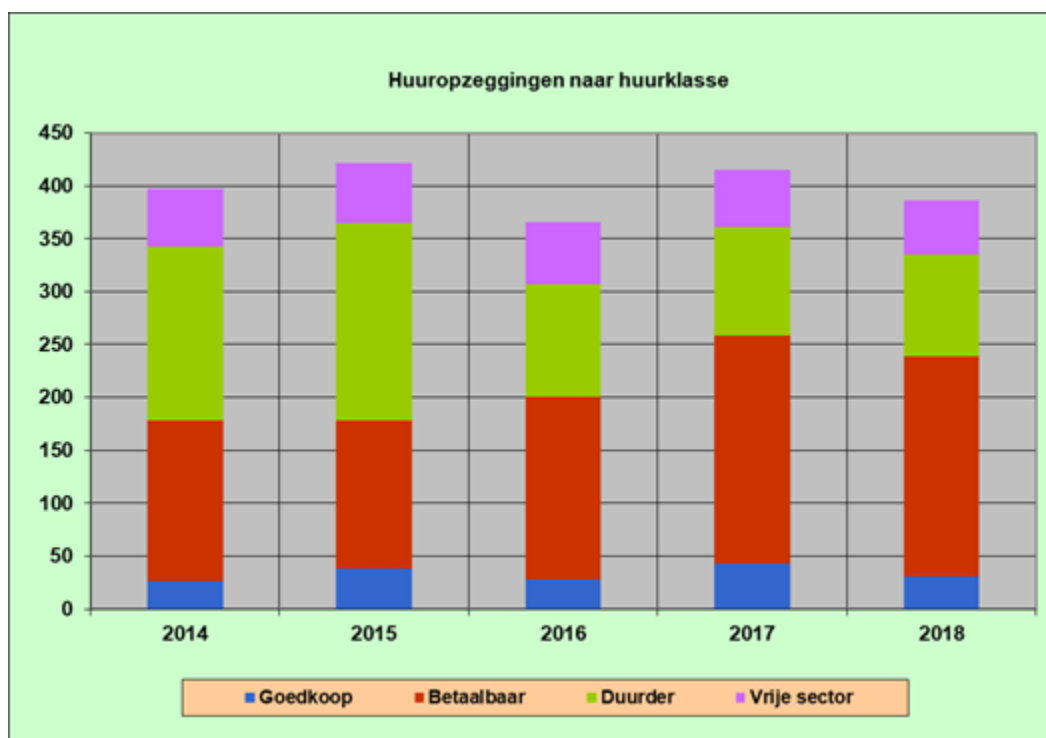
4.1.1 Verhuur

Het proces bij verhuur start als de huur van een woning wordt opgezegd of als een nieuwbouwwoning in aanbouw is. Deze woningen worden toegewezen volgens het woonruimtebe-middelingssysteem. De toewijzing heeft gevolgen voor het aantal woningzoekenden en de wachttijd voor woningzoekenden. De financiële kant van verhuur wordt zichtbaar in de cijfers voor huurverhoging, -derving en -achterstand. Ook worden bijkomende service en producten geleverd en zijn er vele activiteiten ondernomen op het gebied van sociaal- en buurtbeheer. Al deze aspecten komen in de genoemde volgorde aan bod.

Mutaties in de verhuur

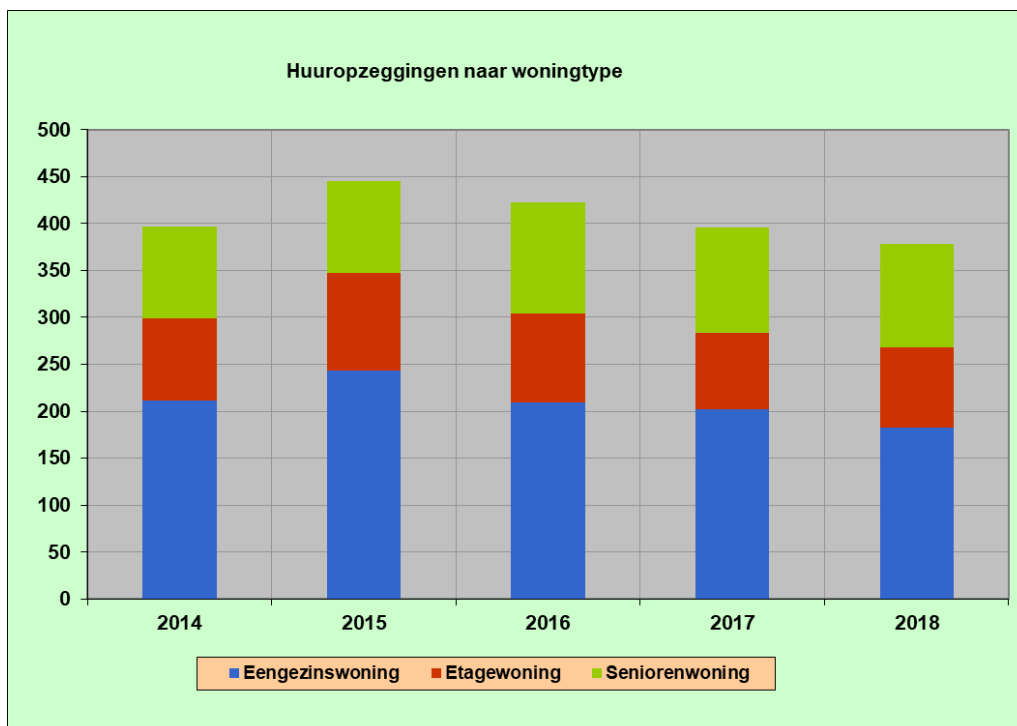
Opzeggingen

In 2018 zijn 378 huren van woningen opgezegd (aantal in 2017: 396). De mutatiegraad be-droeg 6,6% (2017: 7,0%). In de volgende tabellen staan de huuropzeggingen naar huurseg-ment en naar woningtype weergegeven.



Goedkoop:	huur tot en met € 417,34
Betaalbaar:	huur van € 417,35 - € 640,14
Duurder:	huur van € 640,15 - € 710,68
Vrije sector:	huur vanaf € 710,69 (geen huurtoeslag mogelijk)

Bij het huursegment wordt gekeken naar de huurprijs die de nieuwe huurder gaat betalen. Gezien het passend toewijzen is voor een deel van de voorraad bepaald dat de prijs wordt aangepast bij mutatie. Dit om de aansluiting tussen vraag en aanbod per huurprijssegment te verbeteren.



In bovenstaande grafiek zijn de huuropzeggingen naar woningtype vermeld. Daarnaast is het aantal opgezegde garages, 58, nagenoeg hetzelfde als in 2017 (55).

Woonruimteverdeling

Woonveste verhuurt vrijgekomen huurwoningen en nieuwbouwwoningen volgens het aanbodmodel waarin degene met de langst opgebouwde inschrijfduur als eerste een woning krijgt aangeboden. Er zijn in 2018 394 woningen verhuurd.

Inkomenstoets

Minimaal 90% van de woningen onder de huurtoeslaggrens (€ 710,68) moet worden toegewezen aan mensen met een gezamenlijk belastbaar inkomen onder € 41.056,-. In 2018 is door Woonveste aan deze regelgeving voldaan doordat 99% van deze woningen is toegewezen aan deze doelgroep.

Passend toewijzen

Conform de Woningwet moet minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden bij nieuwe verhuur een betaalbare woning toegewezen krijgen. Huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden komen alleen in aanmerking voor woningen onder de eerste of tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Niet-huurtoeslaggerechtigden huren vanaf de tweede aftoppingsgrens. Passend toewijzen is vanaf 1 januari 2016 verplicht.

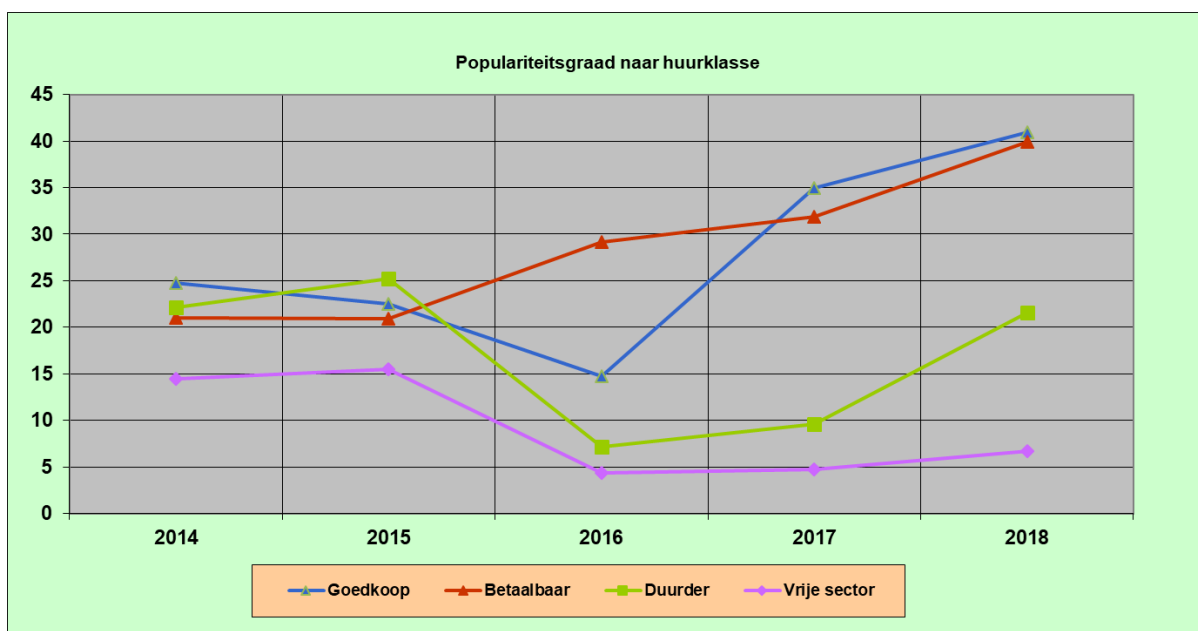
In 2018 is 98% van de woningen passend toegewezen en is daarmee voldaan aan de wetgeving.

Advertenties

Vrijkomende woningen zijn geadverteerd op de website van Woonveste (www.woonveste.nl). Er zijn 306 advertenties geplaatst ten opzichte van 350 in 2017. Daar waar woningen onvolgende of geen reacties opleverden zijn ook andere middelen ingezet, zoals het direct beschikbaar stellen van een woning. Dan geldt dat de eerste die reageert de woning heeft. In 2018 zijn 10 woningen direct beschikbaar gesteld. Dat is aanzienlijk minder dan in het jaar daarvoor (2017: 24). Het verschil tussen beide jaren is te verklaren door de beperktere belangstelling in 2017 voor senioren(plus)woningen.

Reacties/populariteitsgraad

Er zijn gemiddeld 29 reacties per woning (2017: 21) op de geadverteerde woningen binnengekomen; de zogenoemde populariteitsgraad. Voor sociale woningen ligt het gemiddelde op 33 (2017: 24) reacties en voor vrijesectorwoningen op gemiddeld 7 (2017: 5) reacties per woning. Doordat de passend-toewijzen-tabel is ingebouwd in ons woonruimteverdeelsysteem is reageren op woningen alleen mogelijk als de huurprijs past bij het inkomen. Omdat er in 2018 minder advertenties zijn geplaatst dan in 2017, is er gemiddeld vaker gereageerd.



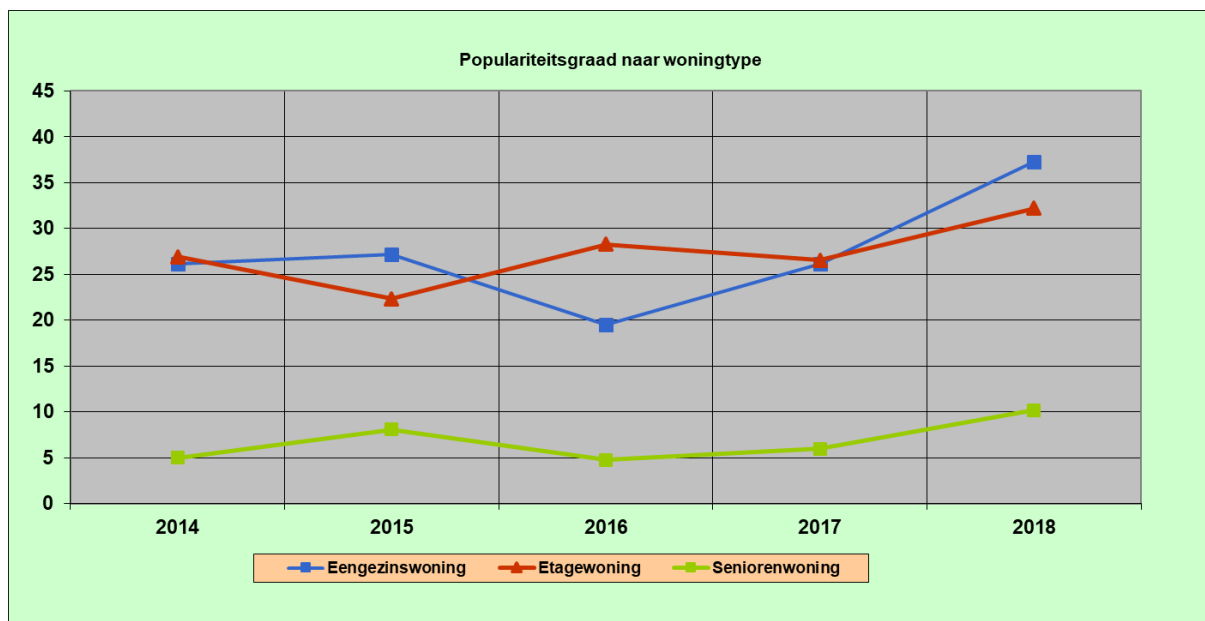
Goedkoop: huur tot en met € 417,34
Betaalbaar: huur van € 417,35 - € 640,14
Duurder: huur van € 640,15 - € 710,68
Vrije sector: huur vanaf € 710,69 (geen huurtoeslag mogelijk)

Verdere uitsplitsing naar huurprijs geeft het volgende beeld. In het betaalbare segment is de populariteitsgraad 40 (2017: 32). In het huursegment goedkoop is de populariteitsgraad verder gestegen naar 41 (2017: 35), in het duurdere segment naar 22 (2017: 10) en in het huursegment vrije sector naar 7 (2017: 5).

In de gemeente Heusden is de populariteitsgraad 30 en bij de gemeente Haaren is de populariteitsgraad 17.

We zien dat het op de huidige woningmarkt steeds lastiger wordt om een woning te kopen. Huizenprijzen liggen hoog. De grootste stijging in reactiegraad zien we in het duurdere segment. Gevolgd door het betaalbare en vervolgens het goedkope segment.

Hoe hoger het inkomen, des te hoger het aandeel actief woningzoekenden op de koopmarkt dat nu ook een huurwoning overweegt. Het aantal mutaties ligt in 2018 wat lager dan in 2017, maar dat effect is veel kleiner dan het effect van de prijsniveaus van beschikbaar koopaanbod.



Naar woningtype uitgesplitst is de populariteitsgraad van eengezinswoningen gestegen naar 37 en van etagewoningen naar 32 (2017: resp. 26 en 27). Voor seniorenwoningen is de populariteitsgraad ook gestegen, naar 10 (2017: 6).

Weigeringen

In dit verslagjaar heeft Woonveste minder woningzoekenden afgewezen dan in 2017, namelijk 142 keer (2017: 197). Woonveste weigert met name als er via e-mail, sms of telefoon binnen 3 werkdagen geen contact gelegd kan worden nadat een woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor een woning (65), 18 keer is geen reden opgegeven en 16 keer is een woningzoekende afgewezen omdat het inkomen te hoog was.

Het aantal weigeringen door woningzoekenden is ook dit jaar weer gedaald, naar 292 keer (2017: 338). De belangrijkste redenen voor de weigeringen zijn: wil wachten (67), persoonlijke omstandigheden (50) en andere aanbieding (34). De overige redenen variëren van woning te klein, ligging en gewenste kwaliteit tot indeling en type woning.

Aanbiedingsgraad

Het effect van de weigeringen is dat een woning gemiddeld 2,1 keer is aangeboden voordat deze geaccepteerd werd (2017: 2,3) en dat het percentage aangeboden woningen dat in één keer wordt geaccepteerd op 55% uitkomt (2017: 53%).

Toewijzing aan vergunninghouders en uitzonderlijk besluit

Taakstelling 2018 is voor de gemeente Heusden op 9 personen na voldaan (de taakstelling was 61 personen). Woonveste heeft voldoende woningen toegewezen aan de gemeente, maar doordat op een bepaald moment onvoldoende personen gekoppeld waren aan de gemeente Heusden heeft de gemeente de door Woonveste gereserveerde woningen 'teruggegeven'.

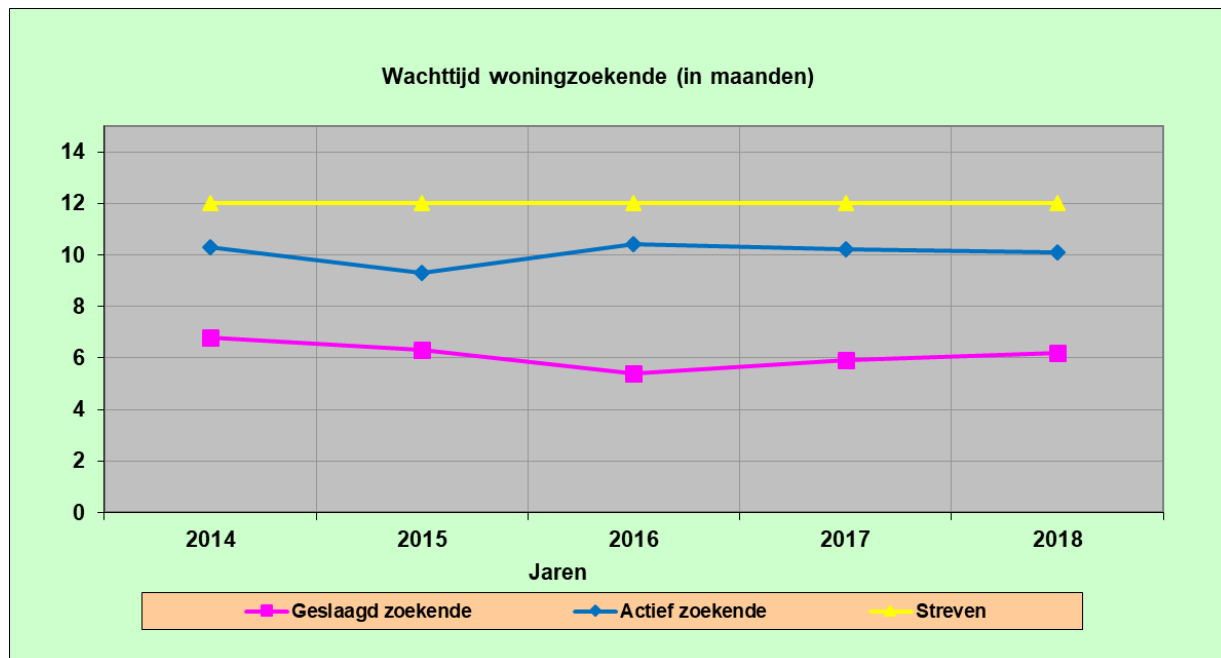
Aan de taakstelling voor de gemeente Haaren is ook op 9 personen na voldaan (de taakstelling was 32 personen). Het blijft moeilijk om de gemeente Haaren geheel te helpen, omdat Woonveste vaak woningen opgezegd heeft gekregen in deze gemeente die, qua huurprijs of andere omstandigheden, vaker niet geschikt bevonden worden.

De vraag naar woningen voor grote gezinnen (8 personen) voor beide gemeenten blijft een aandachtspunt.

Ook kan het voorkomen dat er een noodsituatie ontstaat die opgelost moet worden door een woning beschikbaar te stellen. Er wordt dan een uitzonderlijk besluit genomen. Dit is in 2018 één keer voorgekomen.

Woningzoekenden

Woonveste monitort de ontwikkeling en typering van woningzoekenden (actief en geslaagd).



Gegevens voor wat betreft de actief woningzoekenden^[1] die reageren op sociaal woningaanbod:

- De gemiddelde wachttijd van een actief woningzoekende in deze groep is nagenoeg gelijk gebleven met 10,2 maanden (2017: 10,3).
- Er hebben 1.285 woningzoekenden (2017: 907) gereageerd op de vrijkomende woningen tot en met de huurtoeslaggrens.
- De gemiddelde inschrijftijd van een actief woningzoekende in deze groep blijft, evenals in 2017, 3 jaar.
- 54% van deze actief woningzoekenden is alleenstaand (2017: 54%) en 26% betreft tweepersoonshuishoudens (2017: 22%).

Voor wat betreft de geslaagd woningzoekenden^[2] die reageren op sociaal woningaanbod:

- Er zijn in deze groep 348 woningzoekenden geslaagd in het vinden van een woning (2017: 325). In 2018 zijn 37 nieuwbouwwoningen opgeleverd.
- De gemiddelde wachttijd van een geslaagd woningzoekende in deze groep is gestegen naar 6,3 maanden (2017: 6,0 maanden).
- 61% (2017: 64%) van deze geslaagd woningzoekenden heeft 12 maanden of korter gewacht op een woning.

^[1] Voor een actief woningzoekende wordt gerekend met de tijd die een woningzoekende wacht vanaf het moment van eerste reactie tot en met de laatste reactie, met een maximum tijdspanne van 12 maanden.

^[2] Voor een geslaagd woningzoekende wordt gerekend met de tijd die een woningzoekende wacht vanaf het moment van eerste reactie tot en met het moment van het toewijzen van een woning, met een maximum tijdspanne van 12 maanden.

Overall zien we dat er een beperkte toename is van de druk op de woningmarkt, maar dat wordt vooral veroorzaakt doordat er minder opzeggingen (en dus advertenties) zijn.

In- en uitschrijvingen

Dit verslagjaar hebben 1.654 personen zich ingeschreven (2017: circa 1.400). Het totaal aantal komt hiermee uit op ruim 19.000, waarvan zo'n 7% actief woningzoekend is. Het aantal uitschrijvingen is zo'n 600.

Inschrijven kost eenmalig € 20,-. Er vindt geen periodieke opschoning plaats van het woningzoekendenbestand.

Huurverhoging, huurderiving en huurachterstand

Jaarlijkse huurverhoging

Ieder jaar stelt het Rijk de grenzen van de toegestane huuraanpassing vast. In 2018 maakte het rijksbeleid jaarlijkse huurverhogingen van 2,5% en 4% boven inflatie mogelijk voor huishoudens met een inkomen respectievelijk tot € 41.056,- en boven € 41.056,-. Het inflatiecijfer was 1,4%.

Woonveste heeft in 2018 niet de maximale huurverhoging doorgevoerd. Dit om woningen betaalbaar te houden. De financiële continuïteit van Woonveste bleef hiermee gewaarborgd.

De volgende huurverhogingen zijn doorgevoerd:

	Woningen met een gereguleerd contract		Woningen met een geliberaliseerd contract		Garages
	Actuele huurprijs >= streefhuur	Actuele huurprijs < streefhuur	Actuele huurprijs >= streefhuur	Actuele huurprijs < streefhuur	
Inkomen n.v.t.	0%	0% - 1,4%	0,0%	0% - 4,4%	0%

De huurverhoging heeft voor 21 bezwaarschriften gezorgd (2017: 27).

De belangrijkste redenen waren: wijziging van het inkomen, gezinssamenstelling is gewijzigd of Wmo-woning/CIZ-indicatie. Er zijn 19 bezwaren afgewezen, geen zijn ingetrokken en 1 bezwaar is toegewezen. Daarnaast is één bezwaar is naar de Huurcommissie gegaan; dit bezwaar is uiteindelijk toegewezen.

Huurverhoging bij mutatie/geriefverbetering

Als een woning vrijkomt bij mutatie wordt de huurprijs aangepast naar de streefhuur. Dit heeft ertoe geleid dat bij 436 woningen een huuraanpassing heeft plaatsgevonden. De huur is bij 332 woningen verhoogd met een gemiddelde huurverhoging van € 59,98 per maand. Door passend toewijzen komt het ook voor dat huren verlaagd worden. Dit is 104 keer gebeurd met een gemiddelde huurverlaging van € 40,85 per maand.

Huursomstijging

De stijging van de totale huursom van DAEB-woongelegenheden mocht in 2018 niet meer zijn dan de inflatie plus 1%, wat dus maximaal 2,4% betekende. De totale huursomstijging van Woonveste over 2018 bedroeg 1,49%. Woonveste heeft dit jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging niet doorgevoerd en afgetopt op streefhuur.

Huurderiving

De huurderiving (in een percentage van de huren en vergoedingen) als gevolg van frictieleegstand is uitgekomen op 0,37% (2017: 0,37%) en ligt onder de gestelde norm van 0,40%. De norm om minimaal 70% van de vrijgekomen woningen binnen veertien dagen te verhuren is met 71% (2017: 66%) net gehaald. Dit hangt samen met een aantal ingrijpende mutaties (narenovatie, hennepontuimingen). In 2018 werd 27% van de vrijgekomen woningen aansluitend, zonder leegstand, verhuurd (2017: 20%). In totaal zijn 394 woningen verhuurd (2017: 420).

Huurachterstand

Voor 2018 is de norm om een huurachterstandspercentage te realiseren van maximaal 0,40% op de zittende huurders ruim behaald. Op 31 december 2018 bedroeg de huurachterstand 0,31% (2017: 0,31%). Voor vertrokken huurders is dit jaar een bedrag van € 69.717,- afgeboekt en dat is een stuk lager dan de jaren ervoor (2017: € 337.262,-). Dit heeft te maken gehad met het sluiten van het deurwaardersdossier bij de voormalige deurwaarder, van vertrokken/ex-huurders die al langer VOW (vertrokken onbekend waarheen) waren en waar er al langere tijd geen verhaalsmogelijkheden waren.

Ontruimingen

Er zijn 24 ontruimingen aangezegd (2017: 28). Hiervan zijn er 9 daadwerkelijk uitgevoerd (2017: 15). Het betrof bij 8 woningen en 1 garage een huurachterstand en in één geval hennep. Voordat tot ontruiming vanwege huurachterstand wordt overgegaan zijn er al vele acties ondernomen naar de betrokken huurder, onder andere door Woonveste en de deurwaarder. Woonveste werkt in deze zaken intensief samen met maatschappelijk werk en de Kredietbank.

Budgetondersteuning

Huurders met (structurele) betalingsproblemen kunnen gebruik maken van hulp vanuit de gemeente. Wanneer er budgetondersteuning gewenst is, werkt Woonveste samen met Bijeen, de kredietbank en de gemeente. Er is tweewekelijks overleg waar dossiers besproken worden.

Service en producten

Beantwoorden van vragen

Maandelijks komt er een groot aantal vragen binnen bij Woonveste. Dit kan via een bezoek aan Woonveste, telefonisch, per e-mail via de info-mailbox en via de website/social media. Het gebruik van de website neemt toe en geeft de klant de mogelijkheid om eenvoudig en snel zaken zelf te kunnen regelen op het door hem gewenste tijdstip. Dit klantportaal is ook mobiel beschikbaar.

Woonwinkel

Woonveste biedt klanten in bepaalde situaties een keuze uit producten voor hun woning (keuken, douche, toilet). Dit kan zijn als er (incidenteel) planmatig binnenonderhoud wordt uitgevoerd of als het bij mutatie van toepassing is. In 2018 hebben 220 woonwinkelgesprekken plaatsgevonden.

Sociaal- en buurtbeheer

Het sociaal- en buurtbeheer richt zich op een prettige woonomgeving voor onze huurders. Daarom zijn de woonconsulent en de buurtbeheerders actief in de buurten waar Woonveste bezit heeft. De werkzaamheden variëren van het ondersteunen van individuele huurders bij het oplossen van woonproblemen tot bemiddeling bij overlast of ander hinderlijk gedrag. Ook worden op proactieve wijze acties uitgezet om het leefklimaat te verbeteren.

Sociaal beheer; samenwerken met andere partijen

Woonveste neemt in de gemeenten Haaren en Heusden deel aan een sociaal netwerkoverleg.

Het overleg is ervoor bedoeld elkaar te informeren over multiprobleemhuishoudens en om, in gevallen waar dat nodig en mogelijk is, tot een gezamenlijke aanpak te komen om zo effectief mogelijk te kunnen werken.

Samen met de gemeente Heusden bekostigt Woonveste buurtbemiddeling. Doel is om mensen die een conflict hebben zelf tot oplossingen en/of afspraken te laten komen. Een team van vrijwilligers is opgeleid als buurtbemiddelaar en helpt hen bij het aangaan van een gesprek met elkaar. Woonveste ondersteunt de inzet van buurtbemiddeling en begeleiding van de vrijwilligers, omdat het bewoners aanzet om zelf verantwoordelijkheid te nemen.

Dit bevordert de samenhang en leefbaarheid in de buurten. In de gemeente Heusden is buurtbemiddeling 64 keer (2017: 36) ingezet waarbij 70% (2017: 61%) direct succesvol is afgesloten. Dit is het totaal van alle bemiddelingen, 38% hiervan is huurder. De gestage groei van het aantal gevallen maakt dat buurtbemiddeling een goed instrument is bij kwesties tussen burens.

Buurtbeheerders

De buurtbeheerders hebben zich voornamelijk ingezet voor schone en veilige buurten en woongebouwen. Zij houden de woonomgeving in de gaten en spreken bewoners aan bij wie bijvoorbeeld de tuinen niet op orde zijn of waar sprake is van vervuiling. Regelmatig spreken zij bewoners in de wijk en hebben zij contacten met bewonerscommissies. Maandelijks bezoeken ze in de avonduren, samen met een maatschappelijk werker, huurders met een betalingsachterstand. De bedoeling is om zo een indruk te krijgen of er, naast aandacht voor de huurachterstand, meer hulp gewenst/nodig is. Hierop kan dan direct worden ingezet.

4.1.2 Onderhoud en verbetering

De kernactiviteiten van onderhoud hebben als doel om in een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad te voorzien. De uitdaging hierbij is om het onderhoud op een klantgerichte, efficiënte, effectieve en kostenbewuste manier uit te voeren. Om de kwaliteit van het bestaande woningbestand op het gewenste niveau te houden, wordt jaarlijks het nodige dagelijks-, contract- en planmatig onderhoud uitgevoerd. Tevens wordt flink geïnvesteerd in het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen.

Voor het onderhouden en energetisch verbeteren van woningen was in 2018 een budget van zo'n € 13,6 miljoen (2017: € 13,9 miljoen) beschikbaar. Uiteindelijk is hiervan circa € 9,1 miljoen uitgegeven. Dit is met name het gevolg van het niet doorgaan van de geplande NOM-renovatie van 42 woningen in Vlijmen en Oudheusden.

	Begroot	Werkelijk	Vershil	
			<i>absoluut</i>	<i>%</i>
Dagelijks onderhoud				
Mutatieonderhoud	€ 1.609.000	€ 1.608.076	€ -924	0%
Reparatieonderhoud	€ 1.415.000	€ 1.465.662	€ 50.662	4%
Contractonderhoud	€ 1.540.000	€ 1.493.929	€ -46.071	-3%
Planmatig onderhoud				
Regulier	€ 3.637.000	€ 3.797.362	€ 160.362	4%
Incidenteel	€ 281.000	€ 269.972	€ -11.028	-4%
Geclusterd voor verduurzamen	€ 1.480.000	€ 7.130	€ -1.472.870	-100%
Verbeteringen				
NOM	€ 2.856.000	€ 49.633	€ -2.806.367	-98%
Energetische verbeteringen	€ 175.000	€ 193.064	€ 18.064	10%
Geriefsverbeteringen	€ 170.000	€ 154.993	€ -15.007	-9%
Asbestsanering	€ 400.000	€ 65.798	€ -334.202	-84%
Totaal	€ 13.563.000	€ 9.105.619	€ -4.457.381	-33%

Dagelijks onderhoud

Onder de noemer dagelijks onderhoud vallen het reparatie- en mutatieonderhoud. Voor 2018 is hiervoor in totaal zo'n € 3,1 miljoen uitgegeven. De uitgaven zijn gedaan conform begroting.

Mutatieonderhoud

Bij iedere mutatie wordt gekeken wat de strategie van de woning is in de complexbeheerplannen. Vervolgens wordt de woning beoordeeld op de technische staat, inrichting conform beleid en verhuurbaarheid. Indien noodzakelijk worden gebreken hersteld en wordt binnenonderhoud uitgevoerd. Leidraad hierbij is het uitrustingsniveau woningvoorraad.

De kosten van het mutatieonderhoud komen nagenoeg op de begroting uit. Het aantal mutaties (378) is lager uitgekomen dan begroot (444). De gemiddelde kosten per mutatie zijn € 630,- hoger dan begroot.

Reparatieonderhoud

In het melden en uitvoeren van reparatieverzoeken staat Woonveste voor een klantgerichte aanpak. Tijdens kantooruren kunnen de reparaties via de website, telefonisch, persoonlijk of via e-mail worden doorgegeven. Buiten kantoor tijden wordt de telefoon doorgeschakeld naar een callcenter. Met de klant wordt binnen 24 uur na ontvangst van de melding een afspraak gemaakt voor uitvoering van reparaties en/of inspectie van ingrijpende reparatieverzoeken.

Het budget reparatieonderhoud voor 2018 bedroeg € 1,4 miljoen voor 5.500 reparaties. In 2018 zijn 5.464 reparaties voor een totaal van € 1,47 miljoen uitgevoerd. De gemiddelde kosten per reparatie liepen in lijn met de verwachting (uiteindelijk 4% hoger dan begroot).

Contractonderhoud

Het contractenbeheer is erop gericht om kortcyclisch regulier onderhoud samen te voegen en door aanbesteding scherper in te kopen. Steeds wordt gekeken of contracten interessant genoeg zijn of dat er op basis van klachtmeldingen onderhouden moet worden.

Planmatig onderhoud

(Planmatig) onderhoud is de grootste jaarlijkse kostenpost van Woonveste. Het reguliere planmatig onderhoud betreft activiteiten zoals schilderwerk, voegwerk vervangen en binnenonderhoud.

De grotere en ingrijpende onderhoudsprojecten, waarbij gecombineerde onderhoudsactiviteiten aan de gevelschil worden uitgevoerd en energetische verbetermaatregelen worden getroffen, worden als geclusterd planmatig onderhoud benoemd.

Regulier planmatig onderhoud

In totaal is er voor een bedrag van circa € 3,8 miljoen aan regulier planmatig onderhoud uitgegeven. Dit is ca. € 160.000,- meer dan begroot. De belangrijkste oorzaken van deze afwijking zijn: hogere kosten binnenonderhoud, omdat dit bij 5 woningen meer is uitgevoerd dan begroot en hogere kosten vanwege het volledig vervangen van de riolering van het complex De Grevelingen in 's-Hertogenbosch.

Verduurzamen 42 woningen in Vlijmen en Oudheusden

Voor 2018 stonden 42 woningen gepland om naar nul-op-de-meter te renoveren. Gepland waren:

- 32 woningen in Vlijmen; de renovatie van dit complex is uitgesteld door de tussentijds geconstateerde dreiging van kostenoverschrijding van het project. Daarnaast levert de aanwezigheid van een uitzonderlijke vleermuissoort vertraging in het project op en dienen nadere flora- en faunaonderzoeken plaats te vinden. Deze vertraging is ook deels een verklaring voor de dreigende kostenoverschrijding. In 2019 wordt een alternatieve aanpak uitgewerkt.
- 10 woningen in Oudheusden. Besluitvorming is aangehouden. De schaalgrootte van het project (10 woningen) is dusdanig klein dat marktpartijen niet in staat zijn tot een passende kostprijs te komen. Getracht wordt de opdracht voor dit complex te combineren met andere opgaven. Dit wordt in 2019 nader onderzocht en uitgewerkt.

In totaal is voor geclusterd planmatig onderhoud ca. € 7.000,- besteed en ruim € 1,47 miljoen niet besteed. Van de geplande investering van ca. € 2,9 miljoen is ca. € 50.000,- besteed.

Investering in energetische kwaliteit

Totaal is € 193.000,- uitgevoerd aan energetische verbeteringen aan woningen die in de komende 10 jaar niet in aanmerking komen voor NOM-renoveren. Dit gaat met name om isolerende maatregelen in de vorm van het plaatsen van isolatieglas tijdens het schilderonderhoud en het aanbrengen van (extra) dakisolatie bij het vervangen van bitumen dakbedekkingen.

Woningaanpassingen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Er waren 6 (2017: 6) woningaanpassingen vanuit de gemeente Haaren en 25 (2017: 35) vanuit de gemeente Heusden.

4.2 VASTGOED

4.2.1 Woningvoorraad

Op de peildatum 31 december 2018 heeft Woonveste 6.572 verhuurheden in eigendom. In onderstaande tabel is de verdeling in DAEB- en niet-DAEB-eenheden opgenomen, waarbij is aangesloten bij de typeringen volgens de marktwaardeberekening.

Aantal verhuureenheden	2018		2017	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Woningen	4.562	807	4.549	817
Parkeergelegenheden	0	827	0	831
BOG, MOG, ZOG	372	4	340	4
Totaal	4.934	1.638	4.889	1.652

BOG, MOG, ZOG staat voor bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk onroerend goed en zorg-onroerendgoed (intramurale zorgeenheden).

Het bezit is als volgt verdeeld over de gemeentes:

Aantal verhuureenheden	Heusden	Haaren	's-Hertogenbosch	Sint-Michiels-gestel
Woningen	4.579	690	100	0
Parkeergelegenheden	808	19	0	0
BOG, MOG, ZOG	265	21	69	21
Totaal	5.652	730	169	21

Woningen

In 2018 is de voorraad woningen toegenomen met 11 nieuwbouwwoningen (Hof van Morgen in Vlijmen). Er zijn 16 woningen verkocht. Daarnaast zijn er nog 8 woningen toegevoegd door opsplitsingen (kamergewijze verhuur) en herkwalificeringen van zorgeenheden naar woningen.

In het, eind 2018 vastgestelde portefeuilleplan, zijn de woningen opnieuw ingedeeld in huurcategorieën. Onderstaand een overzicht hiervan:

Aantal verhuureenheden per huurcategorie	Heusden	Haaren	's-Hertogenbosch	Totaal
Plafond 1e aftoppingsgrens	1.850	210	100	2.160
Plafond 2e aftoppingsgrens	483	47	0	530
Plafond huurtoeslaggrens	1.588	329	0	1.917
Vrije sector	658	104	0	762
Totaal	4.579	690	100	5.369

Overige verhuureenheden

Woonveste exploiteert 376 intramurale zorgeenheden. Daarnaast heeft Woonveste 827 parkeergelegenheden (garages en parkeerplaatsen) in bezit. Het bedrijfsonroerendgoed omvat 4 eenheden en betreft onder andere een huisartsenpraktijk. Het maatschappelijk vastgoed betreft onder andere de MFA Caleidoscoop in Vlijmen, ontmoetingsruimtes ten behoeve van zorgwoningen, wijkwinkel, buurtcentra en een peuterspeelzaal. Dit zijn totaal 13 eenheden.

4.2.2 Woningverkoop

In het Portefeuilleplan 2018-2027 is een verkoopvijver van 185 woningen opgenomen. De verkoopdoelstelling is om in 10 jaar circa 100 woningen te verkopen. Verkoop vindt plaats na opzegging van de woning of aan de zittende huurder. Woningen worden verkocht conform de uitgangspunten van het verkoopbeleid.

Er zijn in 2018 16 woningen verkocht. De verkoopprijs lag gemiddeld op bijna € 203.194,-. Er zijn 14 woningen verkocht bij mutatie en 2 woningen aan zittende huurders. Gemiddeld zijn deze voor 106% van de WOZ-waarde verkocht.

Ook zijn er twee koopgarantwoningen teruggekocht waarvan er een opnieuw verkocht is in 2018 (zonder koopgarantvoorwaarden).

4.2.3 Voorraadbeleid

Het voorraadbeleid bestaat uit een portefeuilleplan en complexplannen. In het portefeuilleplan zijn de strategische doelstellingen voor de woningvoorraad geformuleerd. De strategiekeuzes voor de exploitatie van alle woningen worden verwerkt in de complexplannen. Het SVB (Strategisch Voorraad Beleid) fungeert als bindende factor voor de verschillende beleidsvelden binnen Woonveste (o.a. huurbeleid, onderhoudsbeleid, kwaliteitsbeleid, verkoopbeleid).

Strategienota

In 2018 is een strategienota opgesteld. Hierin is onder meer getoetst of de aannames die ten grondslag liggen aan het ondernemingsplan en het portefeuilleplan nog juist zijn. In 2018 zijn strategische uitgangspunten aangescherpt en is een nieuw portefeuilleplan opgesteld.

Vastgoedsturing

In 2018 heeft Woonveste een plan van aanpak vastgoedsturing opgesteld. Er is een Asset team benoemd. Vanuit een jaarlijkse cyclus wordt de vertaling gemaakt van strategische doelen, opgenomen in het portefeuilleplan, naar het niveau van de complexen.

Kwaliteitsprogramma nieuwbouw

Het kwaliteitsprogramma nieuwbouw 2018 is vastgesteld en is gehanteerd voor de projecten die na dit moment gestart zijn. Het kwaliteitsprogramma is alleen op technische onderdelen geactualiseerd aan de hand van ontwikkelingen. Alle nieuwe woningen voldoen aan de eisen van de energieprestatievergoeding. Hiervoor wordt ook wel de term nul-op-de-meter gebruikt.

4.2.4 Nieuwbouw

Woonveste vernieuwt haar woningvoorraad door middel van het ontwikkelen en bouwen van woningen. De activiteiten in nieuwbouwprojecten zijn onderstaand beschreven. In 2018 heeft Woonveste voor diverse nieuwbouwprojecten in de gemeenten Haaren en Heusden een verzoek tot vermindering van de verhuurdersheffing ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De verrekening met de verhuurdersheffing vindt plaats zodra de woningen opgeleverd zijn volgens de gestelde voorwaarden van de RVO.

Gemeente Heusden

De gebiedsontwikkeling Geerpark is in volle gang. In de eerste fase van Geerpark (1b) zijn 11 sociale huurwoningen opgeleverd. Daarnaast zijn de bouwwerkzaamheden voor deelproject Goede Morgen (1c), 56 huurwoningen in 2018 gestart. Per eind maart 2019 zijn de eerste 14 woningen al opgeleverd en de overige 42 woningen volgen nog voor de zomer van 2019. Voor Goede Morgen fase 2 (15 huurwoningen) heeft interne besluitvorming plaatsgevonden en is de opdracht aan de aannemer verstrekt. De start van de bouw staat gepland voor mei 2019.

In 2018 is gestart met de voorbereiding van de volgende fase (2b-1, 2b-2 en 2c) op Geerpark. Op dit moment vinden locatiestudies plaats zodat er een optimale invulling mogelijk wordt. Alle huurwoningen in Geerpark worden nul-op-de-meter en voldoen aan de eisen van de wetgeving energieprestatievergoeding. De bewoners betalen naast de huur een energieprestatievergoeding (EPV).

De realisatie van projectmatige koopwoningen in deelproject Goede Morgen door projectontwikkelaars verloopt voorspoedig. In de loop van 2018 zijn de eerste koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen opgeleverd. Alle woningen in deze fase zijn nul-op-de-meter. De verkoop van kavels voor zelfbouwers vordert gestaag.

De bouw van de 50 huurappartementen aan de Nassaulaan in Vlijmen (kerklocatie Burgemeester van Houtplein) is in 2018 gestart. De oplevering zal plaatsvinden in juni 2019. Er is uitwerking gegeven aan samenwerkingsafspraken op het vlak van beheer, onderhoud en garantie van de prestaties van dit complex.

De bouwwerkzaamheden van de 18 huurwoningen in project De Grassen zijn gestart. De woningen maken deel uit van een groter plan van koopwoningen en vrijesectorhuurwoningen. Het hoogste punt is inmiddels bereikt en de oplevering zal plaatsvinden in juni 2019.

Voor de locatie aan de Parklaan in Vlijmen heeft besluitvorming plaatsgevonden en zijn contracten gesloten voor de realisatie van 10 huurwoningen. De omgevingsvergunning voor dit plan is onherroepelijk verleend en de bouw is in 2019 gestart.

Over de bouw van 10 woningen in plangebied De Gorsen in Elshout heeft in 2018 besluitvorming plaatsgevonden, verdere uitwerking en contractvorming vindt plaats op het moment van schrijven.

Voor de ontwikkeling van de locatie Von Suppéstraat in Drunen heeft de gemeente in 2018 een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan naar 'wonen' in gang gezet. Dit plan biedt ruimte aan 36 woningen waarvan 20 sociale huurwoningen. Begin 2019 heeft interne besluitvorming plaatsgevonden en op dit moment wordt er gewerkt aan de verdere planuitwerking en de voorbereiding van het investeringsvoorstel.

In 2018 zijn verkennende gesprekken gevoerd met de gemeente over nieuwbouwlocatie Jacob van Lennepstraat in Vlijmen. Dit plan biedt ruimte aan 14 sociale huurwoningen en begin 2019 heeft hierover interne besluitvorming plaatsgevonden. Op dit moment wordt er gewerkt aan de verdere planuitwerking en de voorbereiding van het investeringsvoorstel.

Gemeente Haaren

De bouwwerkzaamheden op de locatie Hofmeester in Haaren zijn in 2018 gestart. In dit plan op een voormalig schoollocatie zijn in combinatie van huur- en koopwoningen totaal 14 sociale huurwoningen gerealiseerd. De woningen zijn in februari 2019 opgeleverd.

De bouwwerkzaamheden van het plan 14 sociale huurwoningen in Den Hoek te Helvoirt zijn in 2018 gestart. Deze woningen zijn ook in februari 2019 opgeleverd. Daarnaast zijn met BAM afspraken op het vlak van beheer, onderhoud en garantie van de prestaties van het complex voorbereid. Dit in samenhang met de afspraken voor complex 50 appartementen kerklocatie Vliedberg.

Gemeente 's-Hertogenbosch

Het woon-zorgcomplex bestaande uit 26 appartementen en vier gezamenlijke woonkamers voor Chapeau Woonkring Rosmalen is opgeleverd.

Met Chapeau Woonkring Rosmalen is een huurovereenkomst voor een periode van 20 jaar gesloten. De warmte in dit complex is collectief voorzien. Met Atechpro en Hendriks Coppelmans is een 20-jarige overeenkomst gesloten voor het beheer en de exploitatie van deze collectieve biomassa-ketel.

4.3 WIJKONTWIKKELING EN SAMENWERKING

Een omgeving waarin huurders prettig kunnen wonen is voor bewoners én Woonveste van belang. Een prettige buurt kent minder overlast of andere problemen en leidt tot een betere verhuurbaarheid en vastgoedwaarde van de woningen. Voor het behoud van een prettige woonomgeving levert Woonveste inzet, wordt geïnvesteerd en worden verbindingen onderhouden en nieuwe aangegaan met bewoners en andere partijen.

Woonveste richt zich met name op het stimuleren en faciliteren van bewonersinitiatieven tot verbetering van de woonomgeving. In het organiseren van activiteiten heeft Woonveste een faciliterende en adviserende rol en brengt zij bewoners in contact met andere partijen.

In de uitvoering werkt Woonveste samen met bewoners en/of belanghouders en samenwerkingspartners in de wijk. Diverse activiteiten zijn in afstemming met de bewoners, belanghouders en samenwerkingspartners (onder andere gemeenten, politie en ContourdeTwern) voorbereid en uitgevoerd.

4.3.1 Wijkgerichte activiteiten

Voor de kernen/wijken waar Woonveste vastgoed beheert zijn strategische wijkkaders opgesteld. Deze strategische wijkkaders zijn koersbepalend voor het werken in wijken. De kaders zijn in 2017 geactualiseerd. In 2019 maken we gezamenlijke wijkanalyses in de gemeente Heusden met onze belanghouders en samenwerkingspartners. Ter voorbereiding hierop is in 2018 een gezamenlijke scrumsessie geweest. Het opstellen van deze wijkanalyse staat onder regie van gemeente Heusden.

De wijken Oudheusden, Venne-Oost in Drunen en Vliedberg in Vlijmen vragen specifieke aandacht waarvoor actieve inzet en betrokkenheid nodig is.

Op het gebied van schoon, heel en veilig zijn onder meer de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Woonveste faciliteert de uitleenservice voor tuingereedschap in Drunen, Oudheusden, Vliedberg en aan actieve huurders in overige wijken. Deze dienstverlening wordt ingezet om verbetering van het tuinonderhoud en een schone woonomgeving te stimuleren.
- Gemeente Heusden heeft de ambitie om in alle 18 wijken de methode Buurt Bestuurt van de grond te krijgen. Woonveste neemt deel in Oudheusden, Venne-Oost, Vliedberg en Geerpark. In deze wijken wordt contact onderhouden door overleg, deelname aan bijeenkomsten en activiteiten.
- In 2018 is de zichtbaarheid in de wijk ingevuld door buurtbezoek (8) en koffiegesprekken (5). Samen met partners in de wijk gaan wij op een laagdrempelige wijze in gesprek met klanten, bijvoorbeeld bij de vier wijkbabbels in de gemeente Heusden. In Vliedberg is dit voorafgegaan door een gezamenlijke wijkshow. Aandachtspunten op het gebied van schoon, heel en veilig wonen, het bewonersgedrag en suggesties voor verbetering in de buurt zijn besproken en waar nodig opgepakt. Samen met bewoners en professionals wordt gezocht naar oplossingen. In de wijk Braken-Oost (Amalia van Solmsstraat) wordt bijvoorbeeld de openbare ruimte opgeknapt. Dit was een vraag vanuit de buurt tijdens eerdere wijkbabbels. De opkomst is wisselend en levert altijd bruikbare informatie op die door bewoners en samenwerkingspartners wordt gewaardeerd.
- De ontwikkelingen in wijken zijn gemonitord via sociale meldingen en de wijkatlas van de gemeente Heusden. De huisvesting van bijzondere doelgroepen en vergunninghouders vraagt meer inzet vanuit sociaal beheer.

Wijkwinkels

In de kernen Vlijmen, Drunen en Oudheusden is een wijkwinkel gevestigd. Woonveste houdt hier wekelijks spreekuur en ook andere maatschappelijke organisaties (politie, Bijeen en de Huurdersvereniging Heusden) zijn hier actief. In de wijkwinkels kunnen bewoners terecht met vragen over wonen, werken, welzijn, veiligheid en zorg en voor juridisch advies.

De samenwerking in de wijkwinkel leidt tot het snel uitwisselen van informatie en het oppakken van signalen. Vanuit de wijkwinkel worden gezamenlijke activiteiten geïnitieerd en waar nodig participeert Woonveste.

Bewonersparticipatie

Om effectief in wijken te werken zoekt Woonveste, vaak in samenwerking met belanghouders en samenwerkingspartners, de samenwerking met bewoners op. De kennis en signalen van bewoners benutten we om te werken aan een leefbare en veilige woonomgeving. Woonveste hecht aan het betrekken en activeren van bewoners. Bewonersparticipatie levert kennis en inzicht op en draagt bij aan betrokkenheid en verantwoordelijkheid van bewoners in de wijk. Uiteindelijk leidt het tot meer cohesie en prettig wonen in de buurt. Dit is dan weer goed voor de verhuurbaarheid en het verkoopbaar zijn van onze woningen. Woonveste neemt geen taken of activiteiten uit handen, maar ondersteunt bewoners daar waar nodig zodat zij de plannen die ze hebben ook daadwerkelijk kunnen uitvoeren.

Woonveste zet zich in voor zichtbaarheid in de wijk waar zij woningen heeft en activeert bewoners tot participatie. Bewoners zijn op verschillende manieren gestimuleerd om mee te denken over en mee te doen met activiteiten in de directe woonomgeving. De onderstaande activiteiten zijn uitgevoerd en/of gefaciliteerd:

- Buurtwagen 'BijBuurten' is meerdere malen ingezet (12). Vanuit deze wagen zijn medewerkers op diverse locaties in gesprek gegaan met bewoners (circa 200).
- BuurtBijdrage is gericht op het mogelijk maken van ideeën en/of initiatieven van bewoners voor activiteiten op het gebied van schoon, heel en veilig. De bijdrage kan bestaan uit geld, goederen/materialen of ondersteuning in menskracht. Hoewel diverse communicatiemiddelen zijn ingezet is hier alleen in het kader van Burendag 2018 gebruik van gemaakt.
- De Langste Eettafel is georganiseerd in samenwerking met Schakelring, stichting Ontmoeten en Woonveste. Zo'n 200 senioren uit de gemeente Heusden hebben deelgenomen.
- Diverse groepen huurders voeren op vrijwillige basis werkzaamheden in en rondom de woningen en appartementencomplexen uit. Deze groepen zijn gefaciliteerd met middelen zodat ze de werkzaamheden ten uitvoer kunnen brengen.

Bewonerscommissies en actieve vrijwilligers

Met actieve huurders en bewonerscommissies (11) zijn contacten onderhouden. Dit jaar zijn 15 overleggen gevoerd met bewonerscommissies over de woning en het wonen in de wijk. Daar is onder meer gesproken over het vervangen van de brand-, oproep- en intercominstallatie in de Hollandlaan, het toewijzingsbeleid bij Castellum, afvalcoaching in samenwerking met de gemeente in het complex Rooyackerserf, de wateroverlast op de parkeerplaats van de Hollandlaan, de ontmoetingsruimte Hollandlaan en het 'omgekeerd inzamelen' van afval. Naast het reguliere overleg met de bewonerscommissie Haarensteyn, is nog actief contact geweest over diverse onderwerpen zoals de algemene ruimten, de scabiësbesmetting in het zorggedeelte, inbraakpreventie en de werking van thermostaten.

Er is geprobeerd twee nieuwe bewonerscommissies op te zetten in de Canadalaan en complex Op den Berg. Beide groepen willen uiteindelijk toch geen bewonerscommissie vormen. Wel is er een veiligheidsgroep opgericht in Op den Berg.

Als dank voor de vrijwillige inzet van actieve huurders is een gezellige bijeenkomst georganiseerd.

Diverse bewonerscommissies ontvangen een financiële bijdrage van Woonveste om daarmee communicatiekosten te dekken en activiteiten op te zetten. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd over de bestedingen.

Veiligheid

Prettig wonen wordt mede bepaald door de veiligheid in en om de woning. Om de veiligheid in wijken te verbeteren wordt samengewerkt met bewoners, buurtpreventie, politie en brandweer. In de gemeente Heusden zijn vier buurtpreventieteams actief die onder meer acteren in onze aandachtswijken. Deze teams worden gefaciliteerd in ondersteuning in de wijk, communicatie en zichtbaarheid door gemeente, politie en Woonveste. Ook in de gemeente Haaren is een buurtpreventieteam.

Medewerkers van Woonveste waren met de buurtwagen 'BijBuurten' aanwezig tijdens de Veiligheidsmarkt gemeente Heusden. Ze spraken met bezoekers over schoon en veilig wonen.

Politie, Woonveste, 't Heem en de gemeente Haaren hebben een informatief samenzijn georganiseerd over babbeltucs en inbraakpreventie voor de bewoners van de zelfstandige woningen binnen Haarensteyn. Daarnaast is er een bewustwordingsactie met buurtpreventie in de gemeente Haaren uitgevoerd.

Het Rode Kruis heeft Woonveste benaderd met de vraag of een aantal buitenkasten met AED op appartementencomplexen van Woonveste bevestigd mogen worden. Op complex Zuiderpoort, Kuyperlaan en Hollandlaan zijn de kasten inmiddels bevestigd. Er komt een AED aan de Nassaulaan op verzoek van Buurt Bestuurt op de Vliedberg. De AED die nu binnen ons kantoor hangt, wordt naar buiten verplaatst. Zo werken we mee aan "Heusden Hartveilig".

Bij complex Op den Berg is een golf van inbraken geweest. Met bewoners en politie is een bijeenkomst geweest om zaken te bespreken en voorlichting te geven. Er is een werkgroep Veiligheid opgericht waarmee onze buurtbeheerder samen met bewoners structureel het complex doorloopt en waar nodig acties uitzet.

Buurtcultuurfonds

Woonveste heeft een eigen Buurtcultuurfonds dat door het Prins Bernard Cultuurfonds wordt beheerd. Woonveste houdt de zeggenschap over de uitgaven van het Buurtcultuurfonds. Er worden geen stortingen meer in dit fonds gedaan.

4.3.2 Samenwerking met maatschappelijke partners

Woonveste werkt op diverse terreinen in het maatschappelijk veld samen met partners en onderhoudt bestaande contacten voor het afstemmen van beleid en organisatie op het terrein van wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid. Daarnaast pakt Woonveste meerdere activiteiten in gezamenlijkheid op en wordt er aangesloten bij initiatieven van de belanghouders en samenwerkingspartners, indien dit binnen de kaders van Woonveste valt.

Prestatieafspraken

Met de Huurdersvereniging Heusden en de gemeenten Heusden en Haaren zijn de prestatieafspraken voorbereid. In vervolg op de bieding van Woonveste zijn onderhandelingen gevoerd en dit heeft geleid tot prestatieafspraken voor 2019 met beide gemeenten. In de gemeente Haaren zijn de afspraken opgesteld in samenwerking met Woonstichting 't Heem.

Huurdersvereniging Heusden (HVH)

Woonveste vindt het belangrijk om de Huurdersvereniging Heusden te betrekken bij haar activiteiten en beleidskeuzes. Door de HVH tijdig te informeren en te betrekken bij beleidszaken werkt Woonveste aan een breed draagvlak voor haar diensten en producten.

Het bestuurlijk overleg met de HVH heeft in 2018 driemaal plaatsgevonden. In deze overleggen zijn onder andere de samenwerkingsovereenkomst, jaarlijkse huurverhoging 2018, onderhoudsplanning, strategische uitgangspunten portefeuilleplan, huurdersparticipatie en het jaarplan 2019 besproken. De geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst HVH-Woonveste is vastgesteld en de HVH is intensief betrokken geweest in het proces voor de prestatieafspraken 2019. In de algemene ledenvergadering van de HVH heeft Woonveste een presentatie gegeven over de onderhoudsplanning 2018.

Met de klachtenbemiddelingsteams van de HVH is op formele en informele wijze overleg gevoerd. In deze overleggen vindt uitwisseling plaats over breder gedeelde signalen van de teams. Daarnaast is tweemaal een 'benen-op-tafel-sessie' gehouden met de bestuurder van Woonveste waarin diverse vragen vanuit de klachtenbemiddelingsteams en de HVH in een open sfeer zijn besproken.

Op initiatief van de HVH is onder externe begeleiding een gezamenlijk traject gestart om te komen tot meerjarige beleidsafspraken tussen de HVH en Woonveste. Hiervoor zijn twee themabijeenkomsten georganiseerd waarin informatie is uitgewisseld over beleidszaken en maatschappelijke opgaven. De bijeenkomsten hebben bijgedragen aan versterking van de samenwerking in huurdersparticipatie.

De HVH ontvangt een financiële bijdrage van Woonveste en legt hierover jaarlijks verantwoording af voor wat betreft haar ondernomen activiteiten en gedane uitgaven. Deze verantwoording is tevens de basis voor de afspraken voor de begroting van het jaar erop.

Wijkgericht overleg

De samenwerking met belanghouders en samenwerkingspartners wordt mede inhoud en richting gegeven in formele overleggroepen. Mede op initiatief van Woonveste vormen in de gemeente Heusden het werkvloeroverleg en de sociale wijkteams voortaan een gezamenlijk overleg. Vanuit dit overleg worden wijkontwikkelingen gemonitord, gezamenlijke wijkanalyses ontwikkeld en worden gezamenlijke wijkbezoeken georganiseerd. De frequentie is één keer per zes weken een gezamenlijk overleg in Heusden, Vlijmen en Drunen. Met de (leden van) verschillende teams zijn onder meer de volgende activiteiten uitgevoerd, bijeenkomsten bijgewoond of overleggen gevoerd:

- Scrumsessie gezamenlijke wijkanalyse;
- Burendag;
- Bijeenkomst Samen tegen Eenzaamheid;
- Sociaal Café;
- Quickscan Radicalisering;
- Heusdens Initiatieven Festival;
- Wereldkinderfeest;
- Overleg over aanpak van armoede en schulden;
- Een pilotproject, in samenwerking met de gemeente Heusden, ter info en ophalen van knelpunten in het scheiden van afval in een appartementencomplex voor ouderen;
- Deelname aan Nationale Ouderendag en Nationale Buitenspeeldag. Dit op initiatief van BB Oudheusden;
- In de wijk Venne-Oost (Jan Tooropplantsoen) is op initiatief van Bijeen een proces gestart over het samen leven en wonen in de buurt. Bewoners hebben plannen gemaakt en gepresenteerd aan gemeente Heusden. Woonveste heeft deelgenomen aan deze bijeenkomst en kennis ingebracht.

Vrijwilligersacademie

Woonveste vindt vrijwilligers erg belangrijk en wil ze graag ondersteunen. Daarom zijn we ook betrokken bij de Vrijwilligersacademie. Dit is een samenwerkingsverband tussen Heusdense organisaties die gezamenlijk scholing aanbieden aan alle vrijwilligers in de gemeente Heusden.

Woonveste neemt als partner deel en verzorgt jaarlijks voor alle vrijwilligers die in onze wijken actief zijn een scholingsbijeenkomst over het wonen in de wijk. In december is een scholingsbijeenkomst 'omgaan met andere culturen' aangeboden.

Sociaal Café

Het Sociaal Café, dat Woonveste in samenwerking met de gemeenten Haaren en Heusden en ContourdeTwern organiseert, is in 2018 voortgezet. Doelstelling hiervan is dat door de verbinding tussen uitvoerders van diverse organisaties in de wijk effectiever gewerkt kan worden. Er zijn dit jaar vier Sociaal Cafés georganiseerd.

In 2018 is € 179.000,- besteed aan leefbaarheidsactiviteiten in wijken en buurten in de gemeenten Heusden en Haaren. De uitgaven voor sociale activiteiten zijn € 17.000,- en voor fysieke € 162.000,-. De uitgaven voor fysiek betreffen voornamelijk het opschonen van algemene ruimten en/of het onderhoud van tuinen.

4.3.3 Wonen, welzijn en zorg

In de gemeente Haaren en Heusden zijn wijkteams actief in het sociaal domein. In Heusden wordt dit uitgevoerd door Bijeen en in Haaren via Wegwijs. Met deze teams zijn afspraken gemaakt over het signaleren, het bemiddelen en de samenwerking in de aanpak van knelpunten. Woonveste neemt op afroep deel aan overleggen met deze teams.

Het Bijeen-team in Heusden signaleert een toename van (spoed)hulpvragen. In samenwerking worden oplossingen gezocht en worden gesprekken gevoerd om problematische woonsituaties te beperken.

Vanuit de overheid krijgen we de opdracht om steeds meer bijzondere doelgroepen te huisvesten. Mensen die zorg nodig hebben en langer zelfstandig blijven wonen of bijvoorbeeld vergunninghouders. Met diverse zorgorganisaties wordt samengewerkt in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Er worden verschillende huurvormen gehanteerd om bewoning te realiseren.

Langer zelfstandig wonen

Met onze (zorg)partners kijken we wat het betekent dat mensen langer zelfstandig wonen en in de wijken blijven met zorgvragen. En hoe we daar samen een oplossing voor kunnen vinden. Hierover hebben verschillende overleggen plaatsgevonden. De kleinschalige woonvoorziening aan de Tibetlaan is per 1 oktober 2018 verhuurd aan Amare zorgcoaching.

Chapeau Woonkringen

Er is intensief overleg gevoerd met Chapeau Woonkringen over mogelijkheden tot het realiseren van kleinschalige woonvoorzieningen. Chapeau Woonkringen ondersteunt (ouder)initiatieven bij het inrichten van een woonvoorziening waar mensen met een psychische of psychosociale problematiek onder professionele begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Dit jaar is in Rosmalen het complex voor autistische jongeren opgeleverd en is in Vlijmen gestart met de bouw van 18 nieuwbouwappartementen voor mensen met een psychische problematiek.

Kamers met Kansen 2Live

Het project kamerverhuur voor jongeren met een hulpvraag is van start gegaan en vanaf half maart zijn alle kamers verhuurd. De samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heusden en 2Live is ondertekend.

Vergunninghouders

Jaarlijks krijgen gemeenten van het Rijk een taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders opgelegd. In de uitvoering van deze taakstelling maken de gemeenten Haaren en Heusden afspraken met Woonveste over het beschikbaar stellen en verhuren van woningen. In Heusden participeert Woonveste in een projectgroep waarin afspraken worden gemaakt over huisvesting en integratie. Met VluchtelingenWerk en ContourdeTwern in Haaren en Heusden wordt nauw samengewerkt om de huisvesting van vergunninghouders op een passende wijze te laten plaatsvinden. Voor de huisvesting van alleenstaande vergunninghouders jonger dan 23 jaar zijn twee eengezinswoningen beschikbaar voor kamerverhuur. Er zijn diverse overleggen gevoerd over de kamergewijze verhuur. Volgend jaar wordt deze woonvorm geëvalueerd met diverse betrokken partijen.

Met een delegatie van de gemeente is Woonveste op werkbezoek geweest naar een Woongroep in de Anna van Buurenstraat in Waalwijk (22 kamers voor elf jonge statushouders en elf Nederlandse jongeren). Gemeente Heusden onderzoekt samen met Woonveste in het kader van de prestatieafspraken of dit mogelijk een woonvorm is die ook in de gemeente Heusden kan worden opgezet.

Dementievriendelijke gemeente Heusden

In Heusden is een kerngroep actief die zich inzet voor het gemakkelijker maken van het dagelijks leven van mensen met dementie. Door transities in de zorg wordt Woonveste vaker geconfronteerd met dementerende huurders. Woonveste heeft door ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst haar deelname aan de kerngroep bevestigd. Als lid van de kerngroep wordt contact met (zorg)organisaties verstevigd, kunnen we kennis en signalen delen en deze vertalen naar acties. Tevens is Woonveste kartrekker van de werkgroep Wonen.

4.4 KWALITEITSONTWIKKELING EN COMMUNICATIE

4.4.1 Kwaliteit van dienstverlening

Het KWH Huurlabel is een instrument dat de organisatie ondersteunt bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening op basis van het oordeel van de klant. Tevens is het KWH Huurlabel een middel om de prestaties op het gebied van de kwaliteit van dienstverlening te laten zien aan onze belanghouders en deze te spiegelen aan andere corporaties. Woonveste is lid van KWH en wordt continu gemeten op diverse onderdelen.

In 2018 zijn de volgende onderdelen gemeten:

Labelonderdelen KWH	2017	2018
Algemene dienstverlening	7,6	7,6
Woning zoeken	7,6	7,8
Nieuwe woning	7,5	8,0
Reparaties	7,9	7,9
Onderhoud	7,6	7,7
Huur opzeggen	7,7	8,0
Gemiddeld	7,7	7,8

Eind 2018 zijn de cijfers van de Aedes benchmark bekend geworden. Deze zien er als volgt uit:

	Woonveste score	Gemiddelde sector	Letter
Prestatieveld Huurdersoordeel			B
Nieuwe huurders	8,0	7,5	A
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,5	B
Vertrokken huurders	7,3	7,4	B

Nieuwe huurders (score 2017: 7,4)

Waarderingscijfer van huurders over de dienstverlening bij het betrekken van de woning (telt 25% mee). Woonveste is gestegen van een C-score naar een A-score.

Huurders met reparatieverzoek (score 2017: 7,6)

Waarderingscijfer van huurders over de dienstverlening bij reparaties (telt 55% mee). Woonveste is 0,2 gestegen en scoort 0,3 boven de benchmark. Woonveste blijft hiermee echter binnen de bandbreedte van een B-score. Reparaties tellen met 55% sterk mee qua weging.

Vertrokken huurders (score 2017: 7,5)

Rapportcijfer van huurders over de dienstverlening bij het vertrekken uit de woning (telt 20% mee). Woonveste is (0,2) gedaald en telt 0,1 onder het landelijk gemiddelde. Dit leidt tot een B-score.

4.4.2 Sociale meldingen en klachten

In 2018 zijn 175 sociale meldingen geregistreerd (2017: 167). Sociale meldingen hebben met name betrekking op de leefomgeving. Het gaat daarbij veelal om vervuiling van woonomgeving, (voor)tuin en woning. Daarnaast heeft een groot aantal meldingen te maken met geluids- en stankoverlast, huisdieren en andere zaken waarin Woonveste geen direct betrokkene is. Sociale meldingen die te maken hebben met een complexe problematiek worden in het sociaalnetwerkoeverleg besproken. Dit zijn vaak zaken waaraan gedurende langere tijd aandacht besteed moet worden.

Er zijn 33 klachten geregistreerd (2017: 47) waarbij de meeste klachten gaan over aannemers, het onderhoud of een reparatie. Over elke klacht vindt terugkoppeling plaats naar de klager. Ook intern wordt gekeken welke mogelijke verbeterpunten er zijn naar aanleiding van de klacht.

Klachtenadviescommissie

Woonveste beschikt over een klachtenadviescommissie. De samenstelling en de werkwijze van de commissie is bij reglement bepaald. Informatie over de commissie en de klachtenprocedure is vermeld op de website van Woonveste.

De commissie bestaat uit een lid vanuit de Huurdersvereniging Heusden, een lid vanuit het bestuur van Woonveste en een onafhankelijke voorzitter.

In het verslagjaar werd 1 klacht aan de klachtenadviescommissie voorgelegd. De klacht was ontvankelijk. Inhoudelijk oordeelde de commissie dat Woonveste in de kwestie juist had gehandeld.

4.4.3 Communicatie

In 2018 is gekeken hoe we een meer eenduidige lijn in de diverse communicatie-uitingen kunnen krijgen. In dit kader zijn intern maatregelen getroffen, waaronder het aantrekken van een communicatiemedewerker. Deze en andere vacatures hebben we op een andere, meer aantrekkelijke manier gecommuniceerd.

Op het gebied van interne communicatie is in 2018 gestart met het implementeren van WEI, ons social intranet. WEI voldoet grotendeels aan de vooraf gestelde doelen:

- Medewerkers nog beter en sneller informeren, ongeacht de plaats, het tijdstip en de device,
- Het nog meer betrekken, motiveren en (ver)binden van medewerkers bij de organisatie en bij elkaar (afdelingsoverstijgende samenwerking) en
- Het snel, eenvoudig en doeltreffend onderling delen van (verborgen) kennis, kunde, ervaring, talent, contacten en capaciteiten waardoor mensen beter samenwerken.

In 2019 gaan we aan de slag om WEI verder te verbeteren.

In 2018 is de inzet van social media met hulp van een extern communicatiebureau geprofessionaliseerd. In het verslagjaar zijn er nog meer stappen gezet in het integraal opnemen van de social media in de communicatie. Dit is ook goed te zien in de resultaten, maar ook zeker in de manier van posten. Het aantal likes en volgers op Facebook is flink gestegen. In 2017 scoorden vooral berichten over producten het beste op Facebook. De gewenste verschuiving naar 'het gesprek aangaan met huurders' hebben we in 2018 gerealiseerd. Het aantal reacties op de berichten op Facebook is een stuk hoger dan in 2017. Via Twitter komen we in contact met ons professionele netwerk en partners. We delen organisatie- en werkveldontwikkelingen. Eind 2017 gaven we aan dat we meer focus wilden leggen op Twitter om daar ons online bereik te vergroten. Dat is gelukt. Het aantal Twitter-volgers is in Q1 en Q2 met hetzelfde aantal gestegen als in 2017 over het hele jaar.

Ook het aantal interacties op de tweets ligt in 2018 een stuk hoger in vergelijking met 2017 en het aantal weergaven op Twitter is consistent hoger. Ook dit was een van de speerpunten naar aanleiding van de resultaten in 2017.

In 2018 hebben we ervoor gezorgd dat de informatie op onze website actueel is. Er is niet geïnvesteerd in het verder verbeteren van de site. Daaraan liggen diverse redenen ten grondslag. Het klantenportaal is onderdeel van het nieuwe primair systeem dat in 2019 geïmplementeerd gaat worden. We gaan kijken hoe we in 2020 de website gaan vormgeven.

In 2018 zijn voorstellen gedaan om WhatsApp en LinkedIn zakelijk professioneel in te zetten. Dit zal in 2019 zijn beslag krijgen.

Elk kwartaal ontvingen huurders het relatiemagazine Woonvenster. Dit blad draagt bij aan het imago van Woonveste. De verwachting is dat het blad een stille dood sterft als Woonvenster alleen nog maar digitaal verschijnt. We hebben dan ook besloten om het blad op papier te handhaven, maar de frequentie in 2019 te verlagen naar drie keer per jaar.

Tenslotte is in 2018 ook invulling gegeven aan het efficiënt samenwerken met collega-corporaties. Hieruit zijn onder meer instructiefilmpjes tot stand gekomen waaraan meerdere corporaties hebben samengewerkt.

4.5 FINANCIEEL VERANTWOORD

Woonveste ziet het als haar taak om haar ambities op een efficiënte en verantwoorde manier te realiseren zodat de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft. Dit doet Woonveste door kostenbewust, risicomitigerend en rendementsgericht te werken.

De hiermee samenhangende financiële sturing van Woonveste focust zich met name op een structureel gezonde operationele kasstroom, waarde- en vermogensontwikkeling en rendementsturing. Om transparant haar financiën en risico's te verantwoorden wordt in deze paragraaf het beleid, het resultaat, de kasstroom- en vermogenspositie en het risicomanagement van Woonveste beschreven.

In hoofdstuk 8 staat een uitgebreide beschrijving van de financiële realisatie.

4.5.1 Beleid

Financieel beleid

Woonveste heeft een reglement financieel beleid en beheer waarin de beleidsdoelstellingen en de uitvoeringsvereisten van dit beleid staan beschreven. Dit beleid staat in dienst van het bereiken van de doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en is gericht op het waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Een doelstelling die zich met name vertaalt naar de volgende belangrijke uitgangspunten:

- De exploitatie van vastgoed levert een structureel gezonde operationele kasstroom op die de continuïteit van Woonveste waarborgt. Een belangrijke indicator hiervoor is de interest coverage rate (ICR). Vastgelegd is dat deze te allen tijde minimaal 1,4 moet zijn.
- De omvang van het vreemd vermogen van Woonveste is gerelateerd aan de waarde van haar bezit dat wordt gemonitord door de loan to value (LTV), die gemaximeerd is op 75% van de beleidswaarde.
- Investerings in vastgoed brengen een zodanig rendement op dat ze de toekomstige exploitatie niet in gevaar brengen.
- Voldoen aan de streefwaarden en prestatie-indicatoren die externe toezichthouders (Aw en WSW) aan Woonveste stellen.

Om de financiële continuïteit te blijven waarborgen maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit doen we om de impact van mogelijke relevante ontwikkelingen te duiden, de beleidskeuzes die Woonveste maakt te kunnen verantwoorden en de robuustheid te toetsen van de vermogens- en liquiditeitspositie.

Financiële kengetallen	2018	2017
Loan to value op basis marktwaarde (dekkingsratio)	29,0%	31,0%
Loan to value op basis beleidswaarde	49,5%	46,8%
Solvabiliteit	70,3%	69,0%
Schuld per verhuureenheid (woningen en zorgeenheden)	€ 40.388	€ 38.888
ICR	2,6	2,5
Gemiddelde rente langlopende leningen	3,37%	3,80%

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. Het WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%.

4.5.2 Marktwaaarde en Beleidswaarde

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen het vastgoed in exploitatie tegen de marktwaaarde in verhuurde staat moeten waarderen. Woonveste doet dit, voor het grootste deel van het bezit, conform de door de minister voorgeschreven basisversie van het waarderingshandboek. Het bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, het intramurale zorgvastgoed en de NOM-woningen met een energieprestatievergoeding worden op basis van de full-versie gewaardeerd. Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonveste heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille in exploitatie is inclusief nieuwbouw en verkopen met € 49,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 739,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,2%. Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaaarde bedraagt eind 2018 € 549,0 miljoen.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Als Woonveste nu voor al haar vastgoed als enige doelstelling rendementsmaximalisatie had, zou deze waardering op marktwaaarde een juiste inschatting van het vermogen weergeven. Woonveste heeft echter met name haar volkshuisvestelijke doelstellingen en zal dus nooit streven naar eenzijdige winstmaximalisatie (direct verkopen of verhuren tegen maximale markthuren). Zij heeft namelijk een maatschappelijk doel om te zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep, betaalbare huren, een prima kwaliteit van haar bezit en leefbare buurten en wijken. Hiermee kiest Woonveste er bewust voor dat het vastgoed minder oplevert dan de marktwaaarde.

Dat is ook een belangrijke reden dat de beleidswaarde (na aanpassingen in de bepalingen van richtlijn 645 is de bedrijfswaarde in 2018 komen te vervallen) is geïntroduceerd.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt inzicht gegeven in het deel van de waarde van het vastgoed en dus daarmee samenhangende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van Woonveste niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde, wat tot een toekomstige aanpassing kan leiden. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Zoals huurstijgingen door afwijkingen in de mutatiegraad en de eventueel veranderende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid, de discontovoet door lagere huur en hogere kwaliteit bij beleidswaarde en een eventuele nadere standaardisatie van de onderhouds- en beheerkosten.

Woonveste 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- en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 319,6 miljoen. In de volgende tabel wordt per onderdeel het verschil aangegeven tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2018.

Vershil marktwaarde en de beleidswaarde	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		739.166
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	103.159	
Betaalbaarheid (huren)	155.263	
Kwaliteit (onderhoud)	56.254	
Beheer (beheerkosten)	4.965	
subtotaal afslagen		319.641
Beleidswaarde		419.525

Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaarde bestaat uit een gerealiseerd deel van € 110,4 miljoen en een nog niet-gerealiseerd gedeelte van € 438,6 miljoen (herwaarderingsreserve). Van dit niet-gerealiseerde deel zal dus ook een belangrijk deel nooit of eerst op zeer lange termijn gerealiseerd worden in verband met de eerder genoemde maatschappelijke beleidskeuzes van Woonveste. Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen van Woonveste namelijk ultimo 2018 € 229,3 miljoen; dat betekent dat circa 58,2% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd gaat worden. Het vermogen op beleidswaarde dient als indicator voor de investeringscapaciteit, uiteraard rekening houdend met een minimale norm van de solvabiliteit van 20%.

4.5.3 Resultaat

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat over 2018 bedraagt € 19,9 miljoen positief en is daarmee circa € 0,3 miljoen lager dan dat van het voorgaande jaar. De huuropbrengsten zijn conform verwachting gestegen met circa € 0,6 miljoen. Naast de jaarlijkse reguliere huurverhoging en het saldo van het optrekken en verlagen naar de streefhuur bij mutatie, zijn deze ook toegenomen door de huurinkomsten uit de opgeleverde nieuwbouwcomplexen de Hoef te Rosmalen en Hof van morgen in Vlijmen en het eerste volledige exploitatiejaar van de complexen Wijngaert III fase 2 in Haaren en Centrumplan Vlijmen. De bedrijfslasten zijn voornamelijk gestegen door stijging van de belastingen en heffingen in 2018 (verhuurdersheffing, onroerendezaakbelasting en saneringsheffing).

Resultaat (bedragen x €1.000)	2018	2017
Bedrijfsopbrengsten	42.244	41.599
Bedrijfslasten	22.394	21.482
Exploitatieresultaat	19.850	20.117
Resultaat vastgoedportefeuille	51.002	15.665
Financieringsresultaat	-7.847	-8.039
Fiscaal resultaat	-10.210	-5.549
Jaarresultaat	52.795	22.194

Resultaat vastgoedportefeuille (bedragen x €1.000)	2018	2017
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.433	708
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.056	0
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.911	-5.575
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.602	20.532
Resultaat vastgoedportefeuille	51.002	15.665

Jaarresultaat

Het jaarresultaat is over 2018 circa € 52,8 miljoen positief. Ten opzichte van 2017 een stijging van circa € 30,6 miljoen. Deze wordt in belangrijke mate verklaard door de stijging van het resultaat van de vastgoedportefeuille met circa € 33,2 miljoen.

Het netto verkoopresultaat in 2018 bedraagt circa € 1,4 miljoen. In 2017 was dit ongeveer de helft met circa € 0,7 miljoen.

Daarnaast zijn de opbrengsten vastgoed in ontwikkeling circa € 2,1 miljoen als gevolg van de winstneming en rentebaten vanuit GREX Geerpark.

Bij alle nieuwbouwinvesteringsbeslissingen wordt per project op integrale manier getoetst of het realiseren van deze nieuwbouw verantwoord is gelet op de (financiële) ambities van Woonveste. Het saldo voorcalculatorische exploitatieverliezen op basis van marktwaarde die hiermee gepaard gaat bedraagt voor 2018 € 1,9 miljoen positief, dat is verantwoord onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille. De bijboeking over 2018 is voornamelijk veroorzaakt door het voor de eerste maal (volledig) inrekenen van de EPV in de marktwaarde.

Verder is in de specificatie van het resultaat van de vastgoedportefeuille te zien dat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in 2018 een waardestijging tonen van circa € 45,6 miljoen. In 2017 heeft op dit vastgoed ook al een positieve waardecorrectie plaatsgevonden van circa € 20,5 miljoen. De stijging in 2018 wordt voornamelijk veroorzaakt door stijging van de WOZ-waardes en contracturen van het bezit en parameteraanpassingen in het handboek als gevolg van validatie en marktontwikkelingen. Bij deze parameterwijzigingen gaat het met name om markthuren, disconteringsvoet, boveninflatoire huurverhoging en leegwaardestijging.

Het financieringsresultaat over 2018 is met circa € 0,2 miljoen verbeterd doordat de rentelasten van Woonveste in 2018 zijn afgenomen. Tenslotte zien we een negatief fiscaal resultaat van circa € 10,2 miljoen, als gevolg van de daling van de actieve belastinglatentie door met name de afname van de fiscale verliescompensatie.

4.5.4 Kasstroom

Het kasstroomoverzicht geeft, in tegenstelling tot het jaarresultaat, een directer inzicht in de financiële slagkracht van Woonveste aangezien deze niet beïnvloed wordt door waarderings-effecten.

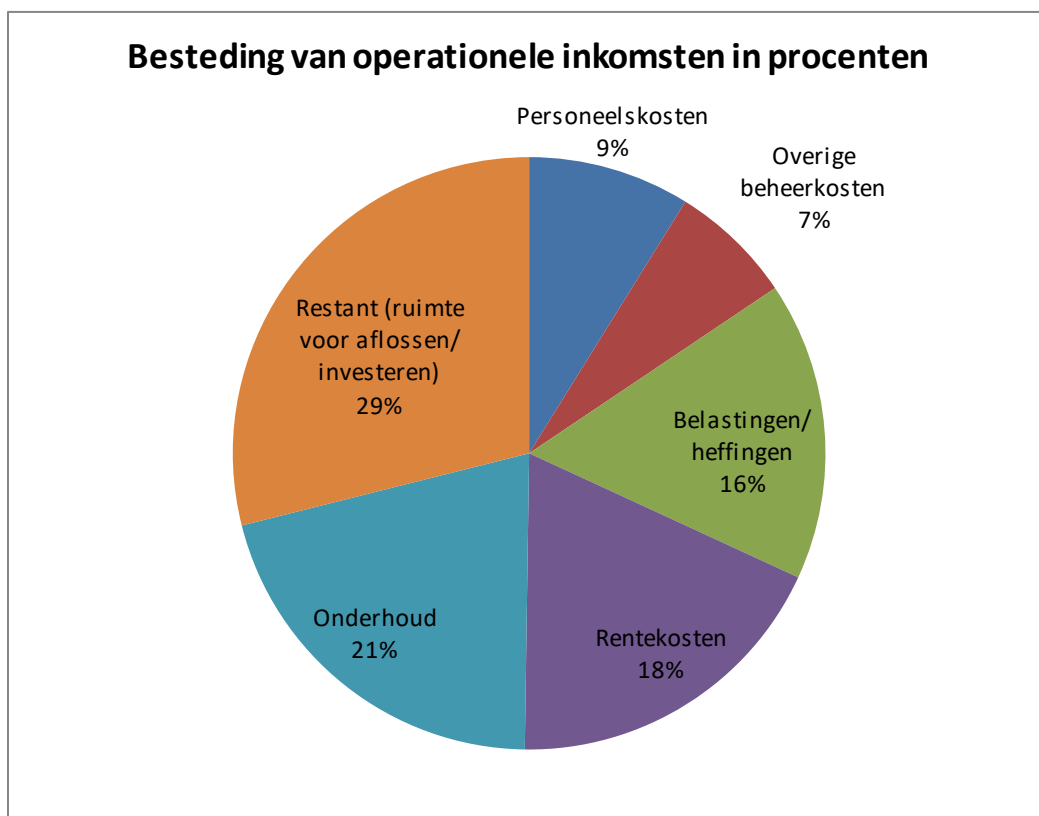
Kasstromen (bedragen x €1.000)	2018	2017
Ontvangsten uit operationele activiteiten	43.286	41.585
Betalingen uit operationele activiteiten	-15.768	-15.112
Betalingen (netto) aan rente	-7.944	-8.367
Betalingen aan belastingen en heffingen	-7.056	-5.885
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.518	12.221
Investerings in vaste activa	-19.283	-11.101
Desinvesterings in vaste activa	4.380	2.071
Investeringskasstroom	-14.903	-9.030
Ontvangsten vanuit langlopende schulden	21.400	5.000
Aflossing langlopende leningen	-12.692	-10.566
Financieringskasstroom	8.708	-5.566

Operationele kasstroom

De operationele kasstroom (€ 12,5 miljoen) is van voldoende omvang om het bestaande vastgoed op een goede manier te onderhouden, (energetisch) te verbeteren en te vernieuwen.

De belangrijkste oorzaken van de beperkte stijging ten opzichte van 2017 zijn reeds toegelicht in paragraaf 4.5.3. De winst uit de grondexploitatie wordt pas uitgekeerd op het moment dat een deelfase definitief is afgerond. Aangezien dit tot op heden nog niet het geval is heeft hier geen daadwerkelijke uitbetaling aan Woonveste plaatsgevonden.

In 2018 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten van Woonveste € 43,3 miljoen. In de volgende grafiek is aangegeven hoe deze inkomsten worden gebruikt als percentage van de totale operationele inkomsten van 2018.



In 2018 gaat 16% van onze huuropbrengsten rechtstreeks naar belastingen en heffingen van de overheid. Als we vanaf 2019 in een betalende positie komen met betrekking tot de vennootschapsbelasting zal dit percentage nog veel harder stijgen.

Door voortdurend kritisch op de bedrijfsvoering te zijn is Woonveste erin geslaagd om de uitgaven voor organisatiekosten (personeelskosten, beheerskosten en overige bedrijfslasten) wederom beperkt te houden. Op basis van de eind 2018 gepresenteerde benchmark van Aedes behoort Woonveste met een bedrag van € 590,- aan geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per vhe tot de koplopers als het gaat om efficiënte bedrijfsvoering. Het landelijk gemiddelde bedroeg € 764,- per vhe.

Investeringskasstroom

De investeringen in vaste activa bedroeg in 2018 (€ 19,3 miljoen). Dit is fors maar toch ruim € 10 miljoen minder dan begroot. Dit is het gevolg van beperkte vertragingen van de nieuwbouwprojecten Geerpark Goede Morgen 1, Van Houtplein, Parklaan, De Gorsen, den Hoek en De Grassen wat in totaal circa € 7 miljoen minder aan investeringsuitgaven tot gevolg heeft gehad.

Verder is er een heroverweging gemaakt inzake de geplande NOM-renovatie van 42 woningen. Met partijen is (mede gezien de forse prijsstijgingen) gestart met het onderzoeken van een alternatieve vorm van renoveren waardoor deze investering van ruim € 3 miljoen niet in 2018 heeft plaatsgevonden.

Financieringskasstroom

De financieringskasstroom was in 2018 € 8,7 miljoen positief. Er is voor € 21,4 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en er hebben voor € 12,7 miljoen aan aflossingen van leningen plaatsgevonden. De resterende investeringen van de nieuwbouwprojecten zijn gefinancierd vanuit de verkoopontvangsten van de bestaande woningen (circa € 3,6 miljoen) en grondkavels Geerpark (circa € 0,8 miljoen) en uit de operationele kasstroom.

4.5.5 Vermogenspositie

Solvabiliteit

Om alle voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten de komende jaren binnen de financiële mogelijkheden te kunnen uitvoeren is voldoende solvabiliteit een vereiste. De solvabiliteit van Woonveste is in 2018 toegenomen van 69,0% naar 70,3%. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteert op dit moment een minimumnorm van 20% voor de solvabiliteit op basis van de marktwaarde.

Balans (bedragen x €1.000)	31.12.2018	31.12.2017
<i>Activa</i>		
Vastgoedbeleggingen	766.399	704.096
Materiële vast activa	1.641	1.544
Financiële vaste activa	901	12.241
Vlottende activa	<u>11.566</u>	<u>1.676</u>
	780.507	719.557
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	548.968	496.173
Voorzieningen	721	2.422
Langlopende schulden	214.471	200.946
Kortlopende schulden	<u>16.347</u>	<u>20.016</u>
	780.507	719.557

Per saldo neemt het eigen vermogen in 2018 toe met € 52,8 miljoen en groeit het balansvolume met 8,5% (€ 60,9 miljoen).

Loan to value

De loan to value (LTV) geeft aan in welke mate de waarde van Woonveste is gefinancierd met vreemd vermogen. De LTV is verbeterd ten opzichte van 2017 met name als gevolg van de stijging van de waarde van ons vastgoed in exploitatie. De LTV gebaseerd op marktwaarde bedraagt 29,0%. Dit ligt ruim onder het door het WSW gehanteerde percentage van 50%. De LTV op basis van beleidswaarde ligt op 49,5% en daarmee ruim onder onze eigen norm en die van het WSW (beide 75%).

4.5.6 Toekomstige ontwikkeling

Bij de meerjarenprognose van eind 2018, wat onderdeel uitmaakt van de begroting van 2019, is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Bij mutatie huur aanpassen naar streefhuur op basis van de complexbeheerplannen die zijn vastgesteld en waarbij rekening is gehouden met passend toewijzen;
- Een jaarlijkse huurverhoging binnen de vereisten van de huursombenadering met de streefhuur als plafond;
- De mutatiegraad is bepaald op basis van het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren per type eenheid;
- Voor de ingerekende prijsinflatie, loonkostenstijging, bouwkostenstijging, leegwaardestijging en renteverwachtingen is aangesloten bij de eind 2018 voorgeschreven parameters van de Aw;
- Er is uitgegaan van een norm voor onderhoud van € 1.800,- per vhe;
- Voor de verhuurdersheffing is uitgegaan van 0,591% van de WOZ-waarde van de zelfstandige DAEB-woningen in 2019; in 2020 en 2021 is dit 0,592%; in 2022 0,593% en vanaf 2023 0,567%. In de jaren 2020 t/m 2022 is een korting voor opgeleverde nieuwbouw ingerekend;
- Saneringsheffing: 1% van de huuropbrengsten over de jaren 2019 t/m 2023, conform opgave WSW;

- De fiscale meerjarenprognose is geactualiseerd en meegenomen in de doorrekening. Op basis van deze inschatting dient Woonveste vanaf boekjaar 2019 vennootschapsbelasting te gaan betalen.
- Toevoeging van circa 380 nieuwbouw sociale huurwoningen in de komende 5 jaar.
- De jaarlijkse verkoop van 10 woningen vanuit het bestaand bezit.
- Investerings- (duurzaamheids)verbeteringen voor in totaal circa € 29 miljoen in de komende 5 jaar.
- Continueren van het aantal fte's in de komende 5 jaar.

Kasstroomontwikkeling

De kasstroomprognose blijft ook voor de komende jaren positief en dus is Woonveste in staat om, naast de reguliere uitgaven voor onderhoud, beheer, overheidsheffingen, belastingen en verzekeringen, ook de rente op haar leningen te blijven voldoen. De belangrijke indicator daarvoor is de ICR. Dit getal drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom (voor aftrek rentelasten) en de rentelasten. Woonveste heeft een minimale ICR-eis geformuleerd van 1,4. De ICR is in 2018 gestegen van 2,5 naar 2,6 en voldoet ook de komende jaren ruim aan de gestelde eis. De ICR van de afzonderlijke takken DAEB en niet-DAEB voldoet de komende jaren ook ruim aan de normen van respectievelijk 1,4 en 1,8.

x € 1.000	2019	2020	2021	2022	2023
Bedrijfsontvangsten	44.884	46.248	47.534	49.065	50.329
Bedrijfsuitgaven	<u>32.607</u>	<u>39.789</u>	<u>38.599</u>	<u>41.292</u>	<u>41.936</u>
Kasstroom operationele activiteiten	12.277	6.459	8.935	7.773	8.393
Investeringsuitgaven	15.393	20.687	23.815	16.694	17.103
Ontvangsten uit verkoop	<u>1.737</u>	<u>2.380</u>	<u>2.362</u>	<u>1.701</u>	<u>1.388</u>
Kasstroom (des)investeringsactiviteiten	13.656	18.307	21.453	14.993	15.715
Aflossing leningen o.g.	9.184	12.111	3.139	7.936	2.843
Financieringsbehoefte	10.563	23.959	15.657	15.156	10.165
Interest dekkingsratio (ICR) (min 1,4)	2,6	1,9	2,2	2,0	2,0

Vermogensontwikkeling

Onderstaande tabel, ontleend aan de meerjarenprognose 2019-2023 toont aan dat de LTV en solvabiliteit ook de komende jaren ruimschoots blijven voldoen aan de intern en extern geformuleerde normen. Dit geldt ook afzonderlijk voor de takken DAEB en niet-DAEB.

x € 1.000	2019	2020	2021	2022	2023
Exploitatieopbrengsten	44.062	45.536	46.916	48.525	49.849
Exploitatielasten en organisatiekosten	24.305	25.595	25.383	28.067	28.746
Financiële lasten minus baten	7.456	7.333	7.824	8.253	8.677
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>6.110</u>	<u>5.021</u>	<u>4.655</u>	<u>4.221</u>	<u>4.429</u>
Operationeel resultaat	6.191	7.587	9.054	7.984	7.997
Marktw waarde materiële vaste activa in exploitatie	715.372	734.990	761.735	783.008	805.592
Totaal eigen vermogen ultimo jaar (o.b.v. marktw waarde)	505.615	519.443	535.813	545.034	560.954
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	46,0%	45,2%	42,7%	42,7%	41,0%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	53,1%	54,9%	56,4%	57,6%	58,6%
Dekkingsratio (LTV o.b.v. marktw waarde)	30,0%	30,7%	31,2%	31,5%	31,7%
Loan to value o.b.v. WOZ-waarde	20,7%	20,1%	19,9%	20,1%	20,3%

Borgingsplafond

Op 17 december 2018 heeft het WSW zijn borgingsbrief verstrekt. Hieruit blijkt dat Woonveste, ondanks haar aanzienlijk investeringsprogramma voor de komende jaren, blijft voldoen aan de eisen en derhalve borgbaar blijft. Met een borgingsplafond van € 219,0 miljoen ultimo 2018, € 218,2 miljoen ultimo 2019 en € 219,4 miljoen ultimo 2020, beschikt Woonveste over een passend borgingsplafond.

Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

In haar oordeelsbrief 2017-2018 d.d. 30 mei 2018 geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan dat het door hen verrichte onderzoek naar de financiële continuïteit van Woonveste geen aanleiding geeft tot nader onderzoek. Er is dus ook geen aanleiding tot het doen van interventies. Op 8 november 2018 heeft Woonveste van de Aw een brief ontvangen waarin zij aangeeft op basis van haar risicogerichte benadering geen aanleiding te zien Woonveste integraal te onderzoeken of interventies op te leggen. Wel zal er in 2019 een vervolgspraak met de Aw plaatsvinden naar aanleiding van het governance-onderzoek uit 2017. Het Aw concludeerde toen dat Woonveste overwegend voldeed aan de criteria van 'good governance' conform het beoordelingskader en op onderdelen nog zaken verder aan het uitwerken was. Voor de stand van zaken met betrekking tot dit laatste is nu de vervolgspraak ingepland.

4.5.7 Risicomanagement

Woonveste wil als maatschappelijk ondernemer haar risico's op een afdoende manier beheersen en voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Het accepteren van risico's is een onderdeel van ondernemen. Vanuit dit perspectief is Woonveste bereid om risico's te nemen, zolang de risico's passen bij haar maatschappelijke ambities en deze de continuïteit van Woonveste niet in gevaar brengen.

Woonveste heeft haar beleid ten aanzien van risico's vastgelegd. Een goed risicomanagement is van belang om ervoor te zorgen dat we nog beter grip hebben op het verwezenlijken van onze maatschappelijke doelstellingen, het voldoen aan de (steeds weer veranderende) wetgeving en het voorzien van juiste informatie aan onze stakeholders. Het uitgangspunt is om, zowel naar binnen als naar buiten, transparant te zijn over de meest relevante risico's.

Na vaststelling van het ondernemingsplan 2016 t/m 2020 hebben bestuur en RvC in een workshop, waarbij ook de accountant aanwezig was, gesproken over de 'kostbaarheden' van Woonveste. De kostbaarheden vormen het fundament waarop Woonveste is gebouwd en bepalen als zodanig de kaders waarbinnen we kunnen werken aan de realisatie van onze doelen. Woonveste gaat uit van de volgende kostbaarheden:

1. Een goed onderhouden woningvoorraad. Dit gebaseerd op de door Woonveste opgestelde minimale kwaliteitseisen wat resulteert in een minimaal aantal toegekende bezwaren (minder dan 5) tegen huurverhoging op basis van gebreken aan de woning en een klanttevredenheidscijfer dat minimaal gelijk is aan het gemiddelde van de sector op basis van KWH.
2. Relatief korte wachttijden. De wachttijd is gemiddeld maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden in de primaire doelgroep.
3. Een stabiel gezonde financiële positie. Woonveste voldoet voor langere periode (5 jaar) aan de geldende in- en externe normen voor solvabiliteit, loan to value, ICR, en dekkingsratio.
4. Goede klanttevredenheid. De klanttevredenheid van Woonveste is minimaal gelijk aan het gemiddelde van de sector op basis van de Aedes-benchmark.
5. Efficiënte organisatie, relatief veel doen met relatief weinig mensen. De verhouding van het aantal vhe's per fte is minimaal 105 (in 2018 bedroeg dit ca. 139) en Woonveste scoort op het gebied van de nettobedrijfslasten per vhe minimaal gelijk aan het gemiddelde van de sector op basis van de Aedes-benchmark.

Adequate risicobeheersing

Het is dus van belang om continu te achterhalen welke risico's deze kostbaarheden bedreigen. Minimaal 1 maal per jaar worden deze risico's bij Woonveste geïdentificeerd en geanalyseerd.

Voor alle kostbaarheden worden dan de mogelijke risico's in beeld gebracht en voorzien van een actueel risicoprofiel. Deze actualisatie heeft in het najaar van 2018 wederom plaatsgevonden. De controller heeft hiervoor door middel van interviews feedback opgehaald bij alle MT-leden. Deze hebben per risico hun profiel 'gescoord'. Dit risicoprofiel (1 t/m 5) is gebaseerd op de kans dat het risico zich voordoet en op de impact van het risico als het zich daadwerkelijk manifesteert, waarbij een score van 1 laag is en van 5 hoog. De uitkomsten van de individuele sessies zijn als basis gebruikt voor een risicosessie in het voltallige managementteam. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk gedragen risico-overzicht wat is vastgesteld in het MT. Tevens dient dit overzicht als input voor de jaarlijkse bespreking met de RvC inzake risico's. De actualisatie van de risico's vindt o.a. plaats op basis van het business risks-model dat gebruikt wordt door onze externe toezichthouder het WSW, alsmede de terugkoppelingen vanuit de interne controlfunctie, accountant en Autoriteit woningcorporaties. In het risico-overzicht wordt per risicogebied aangegeven of er risico's manifest zijn, wat de risicostrategie is en wat de eventuele beheersingsmaatregelen zijn.

Woonveste draagt er verder zorg voor dat de interne beheersing op orde is. Het continu monitoren van de doelstellingen, de kasstromen en de administratieve organisatie geeft inzicht in de mate van risicobeheersing. Daar waar nodig worden op basis van de uitkomsten processen bijgesteld of aanvullende beheersmaatregelen getroffen. Daarnaast zorgt de controller jaarlijks, in opdracht van de directeur-bestuurder, voor de uitvoering van het interne controleplan waarin wordt getoetst of processen nog altijd op afdoende manier worden beheerst en of de geformuleerde verbetervoorstellen van het vorig jaar zijn gerealiseerd. Dit plan wordt vooraf getoetst door de raad van commissarissen. De bevindingen worden besproken door het management en ter kennis gesteld aan de raad van commissarissen.

Uit de toetsing die in 2018 heeft plaatsgevonden blijkt dat Woonveste, evenals voorgaande jaren, haar risico's op een adequate manier beheerst.

De informatievoorziening bij Woonveste is veilig en betrouwbaar. In de nota Informatiebeveiliging is inzichtelijk gemaakt welke organisatorische, procedurele en technische maatregelen Woonveste onderneemt om de betrouwbaarheid van haar informatievoorziening te garanderen.

In 2018 is de rol van de onafhankelijke controller verder ingebed in de organisatie. De controller heeft als taak de bedrijfsbrede (zowel op operationeel-, tactisch- en strategisch niveau) ontwikkeling van het risicomanagement en het begeleiden van het management in de toepassing daarvan. De controller heeft naast een coördinerende en adviserende rol ook een toetsende rol op volledigheid en juistheid. Verder adviseert de controller (gevraagd en ongevraagd) over en toetst of de organisatie in opzet en feitelijke werking voldoet aan eisen van de governance-code en interne beleidsstukken en 'compliance' (wet- en regelgeving). Daarnaast kent de controller de inhoud van statuten en reglementen van governance-organen (inclusief de raad van commissarissen) en bewaakt dat de daarin gestelde regels gehandhaafd worden. Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, adviseert de controller betrokkenen binnen de organisatie om regelgeving, procedures en dergelijke aan te passen.

De controller beoordeelt de voorstellen die ter besluitvorming aan het bestuur, raad van commissarissen en auditcommissie worden aangeboden en adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur en andere organen over beoordeelde voorstellen, waarbij met name de relaties naar geldend beleid en geldende bevoegdheden, de aandacht voor risicobeheersing en informatievoorziening en de consistentie van voorstellen aan de orde kunnen komen. De bevindingen van de controle worden vastgelegd in de bijbehorende notitie of in de oplegnotitie.

Risicobeheersing staat op alle agenda's van de RvC-vergaderingen als mogelijk bespreekpunt opgenomen. Ook wordt ieder investeringsvoornemen dat voorgelegd wordt aan de RvC voorzien van een risico-inventarisatie. Verder maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit wordt gedaan om de impact te bepalen van het risico dat gestelde uitgangspunten niet gerealiseerd worden.

Bij de meerjarenprognoses worden bijvoorbeeld verschillende beleidsvarianten doorgerekend en wordt een risicoanalyse uitgevoerd op de macro-economische parameters. De uitkomsten van deze "stresstest" worden ook gedeeld met de RvC.

Soft controls

De zachte beheersingsmaatregelen (soft controls) zijn voor Woonveste enorm belangrijk als het gaat om risicobeheersing. Woonveste staat voor een open, klantgerichte prestatiecultuur. We mogen immers fouten maken maar moeten wel leren van onze fouten; elkaar aanspreken maakt daar onderdeel van uit. We faciliteren medewerkers die dit lastig vinden met opleiding en coaching op dit gebied.

Bij het wervingsbeleid van Woonveste wordt ook nadrukkelijk meegewogen of medewerkers beschikken over de kernwaardes klantgerichtheid, betrokken, integer, ondernemend, resultaatgericht en samenwerkend. Medewerkers worden verder gestimuleerd om na te denken over risico's als integriteit en dit te bespreken met hun leidinggevende. Daarnaast heeft Woonveste door middel van het spelen van een integriteitsspel in 2018 dit met alle medewerkers weer extra aandacht besteed aan dit risico. Tijdens dit spel zijn verschillende herkenbare dilemma's (niet alleen fraude) eerst in groepsverband besproken, waarna de uitkomsten integraal zijn gedeeld en bediscussieerd. Tevens beschikt Woonveste over vertrouwenspersonen die benaderd kunnen worden om bevindingen vertrouwelijk te melden.

Het belang van een goede governance is in de afgelopen jaren nog duidelijker op de maatschappelijke agenda komen te staan.

Woonveste onderschrijft als lid van Aedes de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties.

Soorten risico's

Woonveste onderscheidt in haar risico-overzicht de volgende soorten risico's:

- Strategische risico's: risico's die het realiseren van de strategische doelstellingen in gevaar kunnen brengen (zoals portefeuillerisico, politiekrisico, concurrentierisico, vastgoedmarktrisico, woningmarkt(regio)risico, woningtoewijzingsrisico, projectontwikkelingsrisico, wonen-en-zorgrisico, governancerisico).
- Operationele risico's: risico's die het gevolg zijn van ontoereikende of niet succesvolle processen (zowel primair als ondersteunend), medewerkers en systemen (zoals frauderisico, ICT-risico, contractrisico, inkooprisico, personeelsrisico, onderhoudsrisico, veiligheidsrisico, schaderisico, milieurisico).
- Financiële/economische risico's die onder andere betrekking hebben op beschikbaarheid van financiële middelen (financieringsrisico, borgingsrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, inflatierisico, verkooprisico, grondposities, verslaggevingsrisico).
- Compliance-risico's: risico's in het kader van het voldoen aan wet- en regelgeving (regelgevingsrisico, juridisch risico, fiscaal risico, interne compliance).

De voor Woonveste belangrijkste risico's worden hieronder kort toegelicht.

Politiekrisico

Dit betreft het risico dat het beleid van de landelijke politiek zodanig van invloed is, dat het functioneren en het behalen van de doelstellingen nadelig wordt beïnvloed. Het rijksbeleid blijft een onzekere factor. Woonveste monitort en vertaalt continu de aangekondigde en veranderde wetgeving zodat snel eventuele consequenties inzichtelijk worden gemaakt.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van scenario-berekeningen. Zo maakte Woonveste in 2018 periodiek scenario-berekeningen inzake mogelijke gevolgen van veranderingen ten aanzien van de verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, beperking renteaftrek als gevolg van de ATAD-wetgeving en de energieprestatievergoeding.

Woningtoewijzingsrisico

Hier gaat het om het risico dat de woningtoewijzing niet conform de wetgeving plaatsvindt en er een boete wordt opgelegd. Woonveste maakt gebruik van het vier-ogen-principe bij afwijkingen van een standaardtoewijzing. In 2018 heeft Woonveste voldaan aan zowel de wettelijke passendheidstoets als de inkomenstoets vanuit de Europese wetgeving.

Projectontwikkelingsrisico

Dit betreft het risico dat er geen goed (totaal)inzicht bestaat in de lopende vastgoedprojecten en/of dat projecten niet goed beheerst worden (projectbeslissingen op basis van foutieve gegevens). Woonveste is sterk afhankelijk qua doorlooptijden van ontwikkelaars en gemeenten, omdat het vaak om gecombineerde huur-koopprojecten gaat.

Continue bewaking en goede interne procedures houden het projectontwikkelingsrisico bij Woonveste binnen een veilige bandbreedte. Woonveste heeft te allen tijde inzicht in de projectadministratie. De prijsontwikkeling van de bouwkosten en het gebrek aan capaciteit bij aannemers kan gevolgen hebben voor de planning van de nieuwbouw – en renovatieprojecten van Woonveste. Dit is een risico waar we weinig invloed op hebben, behalve dan het onderkennen en tijdig afspraken proberen te maken met de aannemers hierover.

Alle projecten worden tevens integraal opgenomen in de verantwoording via de tertiaalrapportage. Iedere investeringsbeslissing nieuwbouw wordt besproken in het MT en goedgekeurd door het bestuur en de RvC. Conform het in 2018 geactualiseerde investeringsstatuut werkt Woonveste bij iedere majeure investering met een startnotitie en een investeringsvoorstel. Een investeringsvoornemen bestaat o.a. uit een risicoanalyse, begroting en capaciteitsplanning. Projectberekening vindt geautomatiseerd plaats en wordt gecheckt door een controller. Periodiek worden de projecten en ontwikkellocaties doorgenomen met de fiscaal adviseur. Woonveste beschikt verder over een transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming. Het aanbestedingsbeleid is eind 2018 geactualiseerd.

Wonen en zorgrisico

Door ontwikkelingen in de regelgeving op zorggebied is er steeds minder behoefte aan 'zorgvastgoed', wat tot het opzeggen van contracten en leegstand kan leiden. Uitgangspunt van Woonveste is dat zorgvastgoed ook geschikt is om in te zetten voor reguliere verhuur. Bij nagenoeg al het zorgvastgoed is dat ook daadwerkelijk het geval. Woonveste onderhoudt regelmatig contact met alle zorgpartijen. De totale opbrengst van het zorgvastgoed is circa 5% van de totale omzet.

Renterisico

Ter beperking van het renterisico worden de herfinancieringsmomenten zoveel mogelijk in de tijd gespreid. In het laatste decennium tot en met 2015 heeft Woonveste als gevolg van het streven naar een stabiele operationele kasstroom en zekerheid voornamelijk lange financieringen afgesloten, ook gezien de historisch lage rentestand en het uitgangspunt van het langdurig exploiteren van het sociaal vastgoed tegen zo laag mogelijke kosten. De laatste jaren is vervolgens nadrukkelijk gekozen voor leningen met korte looptijd. Dit om meer flexibiliteit te creëren en een betere aansluiting te krijgen tussen het vastgoed en de financieringspositie. Woonveste verwacht dit beleid ook te kunnen realiseren gezien haar relatief omvangrijke investeringsprogramma voor de komende 10 jaar. Vanaf 2019 maakt Woonveste voor haar treasuryactiviteiten ook gebruik van de expertise van Thésor (professionele specialist op het gebied van treasuryadvies voor kapitaalintensieve maatschappelijke organisaties zoals woningcorporaties).

Het renterisico van Woonveste (wat gedefinieerd wordt als de som van de eindaflossingen en contractuele renteaanpassingen in een jaar) mag maximaal 15% van de leningenportefeuille bedragen. Woonveste dekt haar renterisico niet met derivaten af en kan daardoor niet geconfronteerd worden met een stortingsverplichting bij een veranderende rentestand.

Grondposities

De grondposities Geerpark/Mommersteeg in Vlijmen en de Kloosterstraat in Nieuwkuijk staan eind 2018 respectievelijk voor circa € 6,7 miljoen en € 0,1 miljoen gewaardeerd. Deze posities zijn gewaardeerd op een grondwaarde van € 27,50 per m². De verwachting is dat deze waardes vanuit de grondexploitaties terugverdiend gaan worden en dus ziet Woonveste geen reden om op deze posities af te waarderen.

Verslaggevingsrisico

Dit betreft het risico van het verstrekken van onbetrouwbare, onjuiste en onvolledige informatie aan interne en externe belanghebbenden.

De totstandkoming van de informatie gebeurt onder verantwoording van het MT en wordt gecheckt door de controller. De uitgangspunten financiële meerjarenontwikkeling worden geautoriseerd door de bestuurder. De financiële meerjarenontwikkeling wordt ieder jaar geactualiseerd en opgenomen in het jaarplan. Verder wordt de meerjarenprognose ook beoordeeld door het WSW en de Aw.

De accountant beoordeelt de marktwaarde en beleidswaarde bij de jaarrekening. Woonveste maakt bij haar meerjarenramingen gebruik van scenarioanalyses.

Frauderisico

Om het frauderisico te beheersen heeft Woonveste o.a. een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Deze zullen in 2019 worden geactualiseerd. Er is sprake van een duidelijke functiescheiding, een transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming.

Verder verwacht Woonveste voorbeeldgedrag van het management. Bij iedere handmatige betaling vindt integrale controle op de rekeningnummers plaats door de manager Bedrijfsvoering. Tenslotte wordt ook periodiek bij de interne controle aandacht besteed aan mogelijk frauderisico en vindt jaarlijks een update plaats van het overzicht frauderisico's wat besproken wordt in het MT en de RvC.

Bij de update in 2018 is geconcludeerd dat, rekening houdend met de reeds genomen beheersmaatregelen, het systeemfrauderisico (het risico van fraude en chantage door het verkrijgen van wachtwoorden door phishingmails, het platleggen van de website, het manipuleren van bestanden, het plaatsen van virussen etc.) ons inziens het grootste frauderisico blijft. Woonveste heeft een nulmeting uit laten voeren ten aanzien van o.a. de informatiebeveiliging. De hieruit naar voren gekomen actiepunten zijn in 2018 verder opgepakt en worden in 2019 afgerond.

ICT-risico

De veiligheid, betrouwbaarheid en stabiliteit van de ICT zijn voor Woonveste van enorm belang, zeker gezien het feit dat zij optimaal wil profiteren van de efficiency en kostenbesparingen van vergaande digitalisering. Woonveste heeft een informatiebeveiligingsbeleid. Alle medewerkers hebben de afspraken rondom dit beleid ondertekend. Daarnaast maakt Woonveste gebruik van firewalls, antivirussoftware, spamfilters, in- en externe back-upomgeving, redundantie (het dubbel aanwezig zijn van bepaalde onderdelen zodat het geheel goed blijft functioneren bij uitval van een specifiek onderdeel), autorisatiebeheer, wachtwoordbeleid, versiebeheer applicaties, videobewaking en sleutelsysteem om de informatievoorziening veilig en betrouwbaar te houden. Uitgangspunt is bij een mogelijke brand binnen 24 uur het systeem weer werkend te hebben. Woonveste heeft een nulmeting uit laten voeren ten aanzien van het voldoen aan de gewijzigde privacywetgeving (AVG) en informatiebeveiliging. De hieruit naar voren gekomen actiepunten zijn in 2018 conform planning verder opgepakt en worden in 2019 afgerond.

Contractenrisico

Om voldoende inzicht te houden in lopende contracten en nieuwe contractafspraken dienen bij Woonveste alle contracten te worden getekend conform het bevoegdhedenbeleid. Dit laatste is in 2018 mede in verband met gewijzigde organisatiestructuur aangepast. Verder beschikt Woonveste over een transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming. Complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten worden getoetst door een jurist. Contractenbeheer is voornamelijk gefocust op onderhoud, nieuwbouw en treasury.

Fiscaal risico

Het risico dat de afhandeling van fiscale aangelegenheden onjuist (met als gevolg boetes) of op een financieel onvoordelige wijze plaatsvindt weet Woonveste te beperken door, naast continue scholing van het eigen personeel, ook periodiek contact te hebben met fiscalisten op het gebied van loon-, omzet- en vennootschapsbelasting. Woonveste actualiseert minimaal eenmaal per jaar met behulp van de fiscaal adviseur de fiscale meerjarenprognose.

Het laatste integraal boekenonderzoek van de fiscus is in 2016 afgerond; hieruit zijn geen verontrustende bevindingen naar voren gekomen.

5. SOCIAAL JAARVERSLAG

Organisatie en ontwikkelingen

Heroriëntatie organisatiestructuur, -cultuur

In 2018 heeft er een heroriëntatie op de huidige organisatiestructuur, -cultuur en de wijze van werken plaatsgevonden. Tijdens de heroriëntatie is bekeken voor welke opgaven Woonveste staat op korte en lange termijn. Hierbij is, waar relevant, aangesloten bij het lopende ondernemingsplan van Woonveste. Tijdens de heroriëntatie zijn naast de 'reguliere activiteiten' vooral de duurzaamheidsopgave, waardering van vastgoed, inzet langer zelfstandig wonen, de netwerkorganisatie (naar buiten gericht zijn en samenwerken met wonen-zorg-welzijnspartners, overheid, HVH en huurders, toezichthouders en de regio) belangrijke inhoudelijke ankerpunten geweest. Bij het heroriëntatievraagstuk is ook aandacht besteed aan het streven naar zelfstandige, betrokken, ondernemende en meedenkende medewerkers.

Daarnaast zijn de diverse rollen die Woonveste binnen en buiten de organisatie vervult verder aangescherpt.

Medio 2018 hebben we op basis hiervan de organisatiestructuur van Woonveste gewijzigd. Belangrijk uitgangspunt daarbij is onder andere het gegeven, dat we ingezet hebben op minder leidinggevende functies (het aantal teamleiders is verminderd van 4 naar 1), ook om meer capaciteit in te zetten voor onze hoofdactiviteiten. Daarnaast is ervoor gekozen de beleidsmatige/staffuncties (adviseurs HRM, communicatie, beleid, belanghouders) rechtsreeks onder de directeur-bestuurder te positioneren). Het organogram is als bijlage toegevoegd.

Afdeling Wonen

Op de afdeling Wonen is meer focus nodig ten aanzien van de individuele bewonersproblematiek. We merken dat een toenemende groep huurders in de wijken aandacht vraagt. Daarnaast vraagt de communicatie rondom verduurzamen en de toenemende groep huurders die meer vragen stellen en geïnformeerd moeten worden over o.a. (monitoring van) energieprestaties, de EPV en werking van NOM-concepten/technieken meer inspanning.

Afdeling Vastgoed & Duurzaamheid (V&D)

In de afdeling V&D is vastgoedbeheer en –ontwikkeling samengebracht. De afdeling is daarnaast sterk gericht op projectmatig werken. De vertaalslag van strategie naar operatie kan beter. Het gaat dan om vastgoedsturing, maar ook opdrachtgeverschap, beheer van vastgoeddata, de vertaling van organisatiebreed beleid en het gedegen inrichten van processen en systemen en nieuw beleid (bijvoorbeeld aanbesteding/inkoopbeleid).

Afdeling Bedrijfsvoering

Om toekomstbestendig te zijn zullen met name de accenten van de werkzaamheden van het team I&A op termijn veranderen. De rode draad vormt 'van (focus op) automatisering naar informatisering en informatiemanagement'.

Controller

De (onafhankelijke) rol van control is nader uitgewerkt en in 2018 verder ingebed in de organisatie. In dit kader is begin 2018 besloten met gemiddeld 4 tot 6 uur per week een extern controller mee te laten kijken met de eigen controller om deze nieuwe rol verder te professionaliseren. Inmiddels is duidelijk dat dit in 2019 niet langer structureel zo geregeld hoeft te worden en de controlrol 'in eigen huis' wordt geregeld. Wel zal, indien noodzakelijk, op momenten advies worden ingewonnen.

Werkplezier/voldoening en betrokkenheid

Werken met plezier en voldoening halen uit je werk gaat vaak gepaard met gemotiveerdheid en betrokkenheid. In het kader van goed werkgeverschap hebben we samen met de medewerkers de medewerkerstevredenheid en hun eigen betrokkenheid hierbij in kaart gebracht. De doelstelling was tweeledig:

- Inzicht in de beleving van het werkplezier/werkvoldoening van de medewerkers en hun eigen betrokkenheid hierbij;
- Woonveste wil investeren in een werkcultuur waarin verantwoordelijkheid en betrokkenheid laag in de organisatie liggen en plezier en presteren centraal staan.

De medewerkerstevredenheid is in kaart gebracht via digitale medewerkersdialogen.

Hierin hebben medewerkers zelf bepaald wat er goed gaat in hun werk, op de afdeling en binnen Woonveste als organisatie en welke zaken verder verbeterd kunnen worden.

De thema's die goed gaan en die motiveren zijn grotendeels mensgericht. De meeste teams zijn uitermate tevreden over - en zeer trots op- Woonveste en de manier waarop bij Woonveste met elkaar wordt gewerkt; de organisatiecultuur. Specifiek worden genoemd de grote mate van vrijheid en de verantwoordelijkheid die men krijgt bij het uitoefenen van de functie en de goede werksfeer. Daarnaast wordt men in belangrijke mate gemotiveerd door de klantoriëntatie. Verder worden de flexibiliteit van de werktijden en de persoonlijke- en vakontwikkelingsmogelijkheden erg gewaardeerd.

De zaken die verbeterd kunnen worden volgens de medewerkers zijn de onduidelijkheid voor de medewerkers van de visie op de richting van Woonveste, met name specifiek op het gebied van duurzaamheid. Ook een belangrijk verbeterpunt is de samenwerking over afdelingen heen. Dit kan meer gestimuleerd worden. Het was opvallend dat de 'verbeter'-thema's minder in aantal waren dan de 'wat gaat goed'-thema's. Het versterkt het beeld dat men over het algemeen tevreden en positief is over het werken bij Woonveste. Tenslotte zijn er voor de belangrijkste 'niet goed'-punten ook veel concrete verbeterideeën aangedragen door de medewerkers en hebben zij per afdeling aangegeven wat zij daaraan bij kunnen dragen. De verantwoordelijkheid voor medewerkersmotivatie en werkplezier ligt zo bij de afdeling zelf en de medewerker wordt betrokken bij de toekomst van het team en Woonveste.

Risico-inventarisatie en –evaluatie (RI&E)

In 2018 zijn de acties die uit de RI&E van 2017 naar voren zijn gekomen, opgepakt. Gevolg hiervan is dat het Arbo- en verzuimbeleid is aangepast, onder andere door uitbreiding op het gebied van cyberpesten en psychosociale arbeidsbelasting.

Uitdieping cultuurelementen

In 2018 hebben de cultuurelementen zelfstandigheid, klantgerichtheid, efficiency in dienstverlening en werkprocessen, flexibiliteit in handelen en samenwerking en verbinding extra aandacht gekregen in de HR-cyclus en tussentijdse gesprekken tussen medewerkers en leidinggevenden.

Professionalisering Expeditie Loopbaan

Ook in 2018 heeft Woonveste, in samenwerking met andere woningcorporaties die aangesloten zijn, Expeditie Loopbaan verder geprofessionaliseerd. Met als doel om medewerkers binnen de sector zelf regie te laten nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. We gunnen iedere medewerker werk dat aansluit bij zijn of haar passie en kracht. Werk dat bij de medewerker past en waarin zijn of haar talenten optimaal worden ingezet. Expeditie Loopbaan beschikt nu over een professionelere website, een uitgebreide coachpool, het kanalenportaal met stages, banen en projecten, een uitgebreid trainingsaanbod, financiële coaches, matchmakers, toolkit met ideeën en handvatten etc.

Formatie

In verband met de heroriëntatie is er in 2018 vaker gekozen voor inleen en niet direct aanname van medewerkers. In 2018 bedroeg de streefformatie 47 fte. Eind 2018 had Woonveste 42,5 fte (2017: 42,9) vast in dienst. Begin 2019 zijn nieuwe medewerkers aangetrokken om weer op het gewenste bezettingsniveau te komen.

Personele kengetallen

Eind 2018 waren 51 (2017: 51) medewerkers in dienst van Woonveste. In 2018 zijn er vier nieuwe medewerkers aangenomen en zijn twee medewerkers uit dienst getreden. De gemiddelde leeftijd bedraagt 47 (2017: 47). Het aantal mannelijke werknemers is 17 (2017: 17) en het aantal vrouwen bedraagt 34 (2017: 34).

Verzuim

Verzuim	2018	2017
Verzuimpercentage	5,5%	3,6%
Verzuimmeldingen per medewerker	1,30	1,17
Aantal medewerkers met nulverzuim	13	18
Verzuimduur en aantal meldingen:		
<i>Kort verzuim: ≤ 2 dagen</i>	31	37
<i>Middellang verzuim: > 2 dagen en ≤ week</i>	23	14
<i>Lang verzuim: > 1 week</i>	13	11
Totaal aantal meldingen	67	62

Het verzuimpercentage over 2018 bedraagt 5,5%. Dit percentage ligt hoger dan onze normstelling voor 2018 (< 4,0%) en het is ook hoger dan het verzuimpercentage in 2017 (3,6%). In 2018 is het kort verzuim ten opzichte van 2017 gedaald. Dit mede door het investeren in preventie waarbij door het opvangen van signalen verzuim werd voorkomen. Het middellang verzuim is in 2018 flink gestegen ten opzichte van 2017. Dit is te wijten aan een ingrijpend griepvirus dat in 2018 heerste. Het aantal langverzuimers is ook met twee gestegen. Op een bezetting van 51 medewerkers is dit veel. In verband met de gecompliceerdheid van het verzuim, hebben we in 2018 ook minder invloed gehad op de duur van het verzuim. Dit ondanks de goede samenwerking tussen leidinggevendenden, de HR-adviseur en de bedrijfsarts. Het aantal verzuimmeldingen (67) is in 2018 met 8% toegenomen ten opzichte van 2017. De toename van het aantal meldingen is toe te wijzen aan de stijging van het aantal middellangverzuimers en langverzuimers. Binnen de groep langverzuimers waren in 2018 beduidend meer medewerkers langere tijd (maanden) uit de roulatie waarbij bij slechts 1 medewerker dit (gedeeltelijk) werkgerelateerd was; bij de overige was dat niet het geval. Desondanks blijft verzuim een aandachtspunt. De leidinggevendenden voeren gesprekken met medewerkers die drie of meer keer per jaar verzuimen. Daarnaast is verzuim een vast onderwerp in de gesprekken tussen leidinggevendenden en de HR-adviseur. Bij 11 medewerkers met langdurig verzuim (in 2017 waren dit er 6) heeft er afstemming plaatsgevonden met de bedrijfsarts over de toe te passen begeleiding.

Veiligheid en gezondheid

Klanten met agressief gedrag worden schriftelijk gewezen op het feit dat dit gedrag kan leiden tot het stopzetten van activiteiten door Woonveste. Woonveste beschikt over vertrouwenspersonen die kunnen assisteren bij de opvang van medewerkers die geconfronteerd worden met agressief gedrag van klanten. Daarnaast vindt er jaarlijks een (herhalings-)training 'omgaan met spanningsvolle situaties' plaats.

De bedrijfshulpverleners hebben hun jaarlijkse opleiding gevolgd en de jaarlijkse ontruimings-oefening heeft plaatsgevonden.

In het kader van verzuimpreventie hebben dit jaar 9 medewerkers deelgenomen aan het periodiek medisch onderzoek.

Beloningen en arbeidsvoorwaarden

De arbeidsvoorwaarden zijn primair vastgelegd in de cao Woondiensten. De beloningssystematiek die Woonveste hanteert komt ook overeen met hetgeen in deze cao is opgenomen.

In het kader van de Wet normering topinkomens (WNT) waren er, buiten het salaris van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen om, geen andere salarissen waarop de openbaarmakingsverplichting van toepassing is.

OR en personeelsvereniging

Woonveste beschikt over een ondernemingsraad; deze bestaat sinds 30 oktober 2018 uit 5 leden die de diverse afdelingen van Woonveste vertegenwoordigen. Per kwartaal vond er overleg plaats tussen de OR en de directeur-bestuurder.

In 2018 zijn tijdens deze overleggen onder meer het jaarverslag 2017 en het jaarplan 2019 aan bod gekomen. Daarnaast heeft de OR advies aan de raad van commissarissen uitgebracht over de voorgenomen benoeming van een RvC-lid en op het voorgenomen besluit over de heroriëntatie van de organisatie en de nadere invulling van de afdelingen.

De OR heeft instemming verleend aan het geactualiseerde Arbo-ziekteverzuimbeleid, het verstrekken van mobiele telefoons met gebruikersovereenkomst, de regeling bereikbaarheidsdienst Woonveste in verband met het aangepaste calamiteitenplan, de integriteitsnota en Klokkenluidersregeling en de regeling preventie ziekteverzuim 2019. De OR heeft haar instemming onthouden op de wijzigingen in de personeelscyclus.

Woonveste heeft een personeelsvereniging. Hierin hebben medewerkers zitting die op een actieve wijze invulling geven aan de hen toevertrouwde taken. De organisatie vindt het van groot belang dat ook langs deze weg de goede sfeer en de teambuilding worden bevorderd.

6. ONDERNEMINGSBESTUUR

Het bestuur van Stichting Woonveste is in 2018 uitgeoefend door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden. De strategische koers van Woonveste is vastgelegd in het ondernemingsplan voor de periode 2016-2020. De onderneming heeft zich ontwikkeld in de lijn die uitgezet is in het ondernemingsplan en de planning voor het jaar 2018. De plannen voor 2019 zijn in december vastgelegd in het jaarplan.

Door het **bestuur** werd gehandeld binnen de contouren van het jaarplan. Aanvullende besluiten betroffen:

- de vaststelling van de drie tertiaalrapportages, de nota Risicomanagement, het huurbeleid 2018, het beleidstarief EPV en de aangepaste samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersvereniging Heusden;
- het afboeken van oninbare vorderingen op (ex-)huurders;
- het vaststellen van het aangepaste investeringsstatuut;
- het vaststellen van het besluit tot organisatiewijziging per 1 juli 2018 en aanstellen Manager Vastgoed & Duurzaamheid;
- het vaststellen van de volkshuisvestelijke biedingen en daarvan afgeleide prestatieafspraken 2019 met gemeenten Heusden en Haaren en de HVH;
- het vaststellen voorstel tot wijziging van de statuten onder andere als gevolg van de Veegwet;
- het vaststellen van het calamiteitenplan en de daarbij behorende bereikbaarheidsdiensten;
- het vaststellen van het portefeuilleplan 2018-2027;
- nader onderzoek naar aanpak complex 2207 in Oudheusden;
- het vaststellen van besluiten stuurgroep Geerpark inzake uitkering rente en winstneming;
- het vaststellen van het voorstel inzake wijze van visiteren (in 2019), de keuze voor het bureau en de daarmee gemoeide kosten;
- het goedkeuren van het vervolgtraject AVG en informatiebeveiliging met bijbehorende planning en begroting;
- het realiseren van 10 sociale NOM-nieuwbouwhuurwoningen aan de Parklaan in Vlijmen;
- het realiseren van 10 sociale NOM-nieuwbouwhuurwoningen in plan De Gorsen in Elshout;
- het realiseren van 15 sociale NOM-nieuwbouwhuurwoningen in het project Goede Morgen in Geerpark in Vlijmen;
- aanhouden uitvoering renovatieplan Gounodlaan i.v.m. nader onderzoek naar duurzaamheidsaanpak;
- overeenkomst met Energiek Heusden over beschikbaar stellen dak Caleidoscoop ten behoeve van aanleg zonnepanelen voor wijkbewoners Vliedberg (postcoderoos-project).

Het **management**, bestaande uit drie afdelingsmanagers en de directeur-bestuurder, vergaderde in beginsel tweewekelijks. Bij de bespreking van verschillende onderdelen hebben de verantwoordelijke medewerkers zaken in het MT nader toegelicht. Aan de orde kwamen alle strategische en uitvoeringsgerichte actuele managementzaken. In een aantal gevallen leidde de besluitvorming tot een aanvullend besluit door de directeur-bestuurder.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden binnen de organisatie liggen vast. In 2018 heeft er een heroriëntatie op de huidige organisatiestructuur, -cultuur en de wijze van werken plaatsgevonden. Tijdens de heroriëntatie is bekeken voor welke opgaven Woonveste staat op korte en lange termijn. Hierbij is, waar relevant, aangesloten bij het lopende ondernemingsplan van Woonveste. Medio 2018 hebben we op basis hiervan de organisatiestructuur van Woonveste gewijzigd.

Het bedrijfsinformatiesysteem functioneerde op een voldoende wijze voor de basisprocessen van de organisatie. Wel heeft in 2018 conform planning een evaluatie van het huidige primair systeem plaatsgevonden, wat begin 2019 heeft geleid tot de beslissing om over te gaan naar een nieuw primair systeem wat zorgt voor een meer geïntegreerde oplossing, efficiënter werken en kostenreductie op lange termijn.

Het bestuur woonde zes keer de vergadering van de **raad van commissarissen** bij. Aan de orde kwamen alle onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de raad noodzakelijk is, waaronder statuten, investeringsstatuut, investeringsvoorstellen voor in totaal 35 nieuwbouwwoningen, portefeuilleplan, jaarplan, jaarverslag, plan van aanpak en offerte visitatietraject en de volkshuisvestelijke bieding aan de gemeenten Heusden en Haaren en daarvan afgeleide prestatieafspraken. Daarnaast was er een speciale themabijeenkomst samen met RvC en MT-leden over big data.

Alle tertiaalrapportages van de organisatie werden in de reguliere bijeenkomsten besproken. De raad is op de hoogte gesteld van alle bestuursbesluiten en alle –in de ogen van de bestuurder– relevante informatie.

In oktober kwamen de RvC-auditcommissie en de treasurycommissie in gezamenlijkheid bijeen; met name stonden de kasstroomontwikkeling, de leningenportefeuille en het inschakelen van professionele advisering inzake treasury centraal.

De samenwerking tussen bestuur en raad van commissarissen was constructief en vond plaats in lijn met de governancecode.

De **klant** staat centraal in het denken en doen van de Woonveste-organisatie. De klant waardeert de prestaties van Woonveste –over meerdere jaren gemeten– op een niveau dat gemiddeld voor de sector gebruikelijk is. In de Aedes-benchmark 2018 bevindt Woonveste zich dan ook op het gebied van klanttevredenheid in categorie B. Woonveste opereert zoveel mogelijk transparant. De website van Woonveste informeert en hanteert de uitgangspunten van transparantie en governance. Het verhuursysteem is voor iedereen inzichtelijk; waar afwijkingen aan de orde zijn worden deze in het bestuursverslag toegelicht. De huurders ontvangen elk kwartaal een bewonersblad.

In toenemende mate wordt informatie digitaal beschikbaar gesteld.

Woonveste heeft haar **belanghouders** en samenwerkingspartners benoemd. Woonveste werkt constructief met hen samen, wat geheel past binnen haar strategisch doel.

Belangrijke belanghouders van Woonveste zijn de Huurdersvereniging Heusden en de gemeenten Heusden en Haaren. Belangrijke samenwerkingspartners zijn politie, Schakelring, ContourdeTwern, Juvans, Prisma, Cello, Chapeau Woonkringen, 't Heem en uitvoerende bedrijven waaraan Woonveste structureel opdrachten verleent. Met hen is ook in dit verslagjaar contact geweest wanneer zij of Woonveste dat gewenst vonden.

Met alle belanghouders en een aantal samenwerkingspartners zijn op bestuurlijk niveau of door management of medewerkers gesprekken gevoerd gericht op de wijze van samenwerking. Tevens is met de belanghouders om input voor het jaarplan 2019 gevraagd.

Een heldere **planning-en-controlcyclus** krijgt binnen Woonveste nadrukkelijk aandacht om op de juiste wijze (bij)sturing te kunnen geven aan de financiële processen. Het vertrekpunt voor de financiële planning-en-controlcyclus vormt het ondernemingsplan. De beleidsvoornemens en de *going-concern* activiteiten worden vertaald in een jaarplan en een financiële begroting. Dit moet passen binnen het vastgestelde beleid (o.a. op de gebieden van financiën, fiscaliteiten, onderhoud en nieuwbouw van woningen). Het bewaken van de uitvoering van de activiteiten vindt plaats door de tertiaalinformatie. Hiermee kan worden vastgesteld of Woonveste *in control* is. Het kan ook leiden tot bijstelling van de activiteiten en/of processen, dan wel het heroverwegen en zo nodig aanpassen van het voorgenomen beleid.

Woonveste stuurt financieel op basis van haar kasstromen. Het financieel beleid is vastgelegd. Het strategisch voorraadbeleid (portefeuilleplan) wordt periodiek geactualiseerd. In 2018 is het nieuwe portefeuilleplan voor de periode 2018-2027 vastgesteld.

Woonveste heeft haar beleid op het gebied van **risicomanagement** geactualiseerd. In de desbetreffende nota worden belangrijke risico's waarmee Woonveste geconfronteerd zou kunnen worden beschreven en worden de mogelijke maatregelen aangegeven. Minimaal eenmaal per jaar –zo ook in 2018– worden de risico's beoordeeld en besproken door het MT en door de controller en directeur-bestuurder ter kennis gebracht aan de raad van commissarissen.

Het overheidsbeleid is een risico voor Woonveste. Zo belasten de verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting en ATAD-maatregelen de financiële positie van Woonveste sterk. De nieuwbouwriskico's zijn beperkt en beheersbaar. De risico's als gevolg van nieuwbouw krijgen bijzondere aandacht in de managementinformatie, waarbij een stevige (financiële) vinger aan de pols wordt gehouden. De financiële risico's rond de gebiedsontwikkeling van de nieuwbouwwijk Geerpark zijn in beeld en beheersbaar. Er zijn geen aanwijzingen dat de integriteit van medewerkers op dit moment een risico is. Toch is in 2018 nogmaals extra aandacht besteed aan integriteit, onder andere door in een specifieke bijeenkomst met personeel aan de hand van een integriteitsspel verschillende dilemma's rondom integer handelen bespreekbaar te maken.

Uit het **financieel meerjarenperspectief** –dat voortdurend wordt geactualiseerd– blijkt, dat Woonveste haar nieuwbouw, onderhoud en energetische verbeteringen aankan, zonder een deel van haar voorraad te moeten verkopen. Verkoop is wel aan de orde, maar dan vanuit de doelstelling om de sociale voorraad te vernieuwen.

Woonveste kan –in het geval dat zich onverwachte en ingrijpende situaties aandienen– haar financiële situatie beïnvloeden door minder nieuwbouw te plegen, meer woningen te verkopen, dan wel onderhoudsuitgaven structureel te beperken.

Woonveste bouwt uitsluitend voor de sociale doelgroep. Om ook op de wat langere termijn financieel gezond te blijven, beoordeelt Woonveste mogelijke nieuwbouwprojecten kritisch en weegt af waar haar middelen het beste maatschappelijk renderen.

Het Waarborgfonds heeft Woonveste voor de periode 2019 t/m 2021 een passend borgingsplafond ter beschikking gesteld voor het aantrekken van geborgde leningen.

Uit de in 2018 verschenen **Aedes-benchmark** blijkt, dat Woonveste relatief lage netto-bedrijfslasten heeft en zich daarmee in de kopgroep (categorie A) van corporaties bevindt.

Ook het presteren op het gebied van waardering van de klant en duurzaamheid ligt op een relatief hoog niveau, blijkt uit de benchmark van 2018.

De **betalbaarheid** van de sociale woningen voor huurders met een beperkt inkomen vormt een aandachtspunt. Door beperking van de aanvangshuren van nieuwbouwwoningen en van de jaarlijkse huurverhoging en door het treffen van energetische maatregelen, probeert Woonveste de woonlasten van haar huurders te stabiliseren. Echter, de overheidsheffingen (verhuurdersheffing en belastingen) met betrekking tot een sociale huurwoning vormen een substantieel deel van de maandhuurprijs.

Woonveste zorgt voor voldoende **beschikbaarheid** van sociale huurwoningen, in het bijzonder van betaalbare huurwoningen. De wachttijden voor die woningen zijn relatief beperkt, echter deze laten wel een stijgende lijn zien. Met de gemeente Heusden zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van 300 nieuwe sociale huurwoningen in de periode 2018 tot en met 2021. Met name in Drunen dienen daarvoor nieuwe locaties beschikbaar te komen.

In het geactualiseerde portefeuilleplan heeft Woonveste haar doelstelling met betrekking tot **duurzaamheid** geformuleerd en doorgerekend met de kennis en wetenschap op dat moment. Uitgangspunt hierbij is CO2-neutraal woningbezit in 2050 en de tussenstap van gemiddeld label B in 2021. Woonveste hanteert bij haar verduurzaming het principe van het zoveel als mogelijk voorkomen van 'regret'-maatregelen. Woonveste komt op basis van haar portefeuillestrategie uit op een gemiddelde Energie-Index van 1,0 of lager (anno nu vergelijkbaar met een A-label) aan het eind van de portefeuilleplanperiode. Momenteel is deze ongeveer 1,5. De daaraan gekoppelde investeringen zijn doorgerekend op basis van de gehanteerde bedragen van de AEDES-routekaart. Woonveste zal jaarlijks deze strategische doorrekening herzien.

Afgelopen jaren heeft Woonveste ingezet om, samen met marktpartijen, naast het realiseren van duurzame nieuwbouwwoningen ook bestaande woningen te renoveren naar nul-op-de-meter ('NOM-tenzij'). De beoogde "Stroomversnelling" is nog onvoldoende van de grond gekomen. NOM-concepten en daaraan gekoppelde prestatiegaranties en contractvormen zijn voor de bestaande woningvoorraad tot op heden onvoldoende uitgewerkt. De wederom overspannen woningmarkt leidt tot andere prioriteiten en verdienmodellen bij leveranciers en tot forse kostenstijgingen en personele krapte in de uitvoering. In combinatie met de bijgestelde doelstellingen en aanpak vanuit het Klimaatakkoord betekent dit, dat we ons duurzaamheidsbeleid moeten evalueren en waar nodig bijstellen in ons nieuwe ondernemingsplan en op basis daarvan zullen we met andere aannames en investeringen de Aedes-routekaart herijken.

Woonveste handelt conform de uitgangspunten van de **governancecode** voor woningcorporaties. Ultimo 2018 voldoet Woonveste aan de onderdelen van deze code.

De in de code benoemde documenten zijn voor iedereen inzichtelijk via www.woonveste.nl. Begin 2019 worden de documenten waar nodig geactualiseerd.

In de Governancecode woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in driejaarlijkse periodes 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De heer Van den Einden heeft in 2018 36,5 PE-punten behaald.

De statuten zijn in overeenstemming met de nieuwe Woningwet.

Woonveste heeft in het jaar 2018 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Er hebben geen transacties plaatsgehad waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuurslid of leden van de raad van commissarissen speelden.

Deloitte heeft de verenigbaarheid tussen het bestuursverslag en de jaarrekening vastgesteld en de jaarrekening gecontroleerd. Daarover is een goedkeurende verklaring gegeven.

Drunen, 17 juni 2019

drs. ing. E.W.T. van den Einden, directeur bestuurder

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1 ACTIVITEITEN RAAD

- 7.1.1 Algemene beschouwing
- 7.1.2 Visie op governance
- 7.1.3 Maatschappelijke verantwoording
- 7.1.4 Relatie met de accountant
- 7.1.5 Bijeenkomsten van de Raad
- 7.1.6 Besluiten van de Raad
- 7.1.7 Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)
- 7.1.8 Overige activiteiten van de Raad
- 7.1.9 Toezichtskader
- 7.1.10 Integriteit en onafhankelijkheid

7.2 COMMISSIES VAN DE RAAD

- 7.2.1 Algemeen
- 7.2.2 Auditcommissie
- 7.2.3 Remuneratie- en selectiecommissie

7.3 SAMENSTELLING EN PROFIEL VAN DE RAAD

- 7.3.1 Samenstelling en nevenfuncties van de Raad per ultimo 2018
- 7.3.2 Benoeming en herbenoeming
- 7.3.3 Rooster van aan- en aftreden van de Raad
- 7.3.4 Profiel
- 7.3.5 Deskundigheid Raad van Commissarissen
- 7.3.6 Zelfevaluatie
- 7.3.7 Honorarium van de Raad

7.4 DE RAAD ALS WERKGEVER

- 7.4.1 Kader
- 7.4.2 Functioneren bestuurder
- 7.4.3 Honorering bestuurder

7.5 TOT SLOT



De raad van commissarissen van Woonveste. Van links naar rechts: Ton Luijten (vicevoorzitter, huurderscommissaris), Willeke van Rooij (huurderscommissaris), Sjef Leijts, Ellen Broks, Lambert Greven (voorzitter).

7.1 ACTIVITEITEN VAN DE RAAD

7.1.1 Algemene beschouwing

In 2018 hebben organisatie, bestuur en de raad van commissarissen, hierna de Raad te noemen, op constructieve wijze samengewerkt om de volkshuisvestelijke- en sociaalmaatschappelijke opgaven van Woonveste in haar werkgebied te realiseren. De Raad stelt vast dat Woonveste vanuit een gezonde organisatorische en financiële basis werkt aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten Heusden, Haaren en Den Bosch. Dit vindt in goed overleg met de huurdersvereniging Heusden (HVVH), huurders en bewoners, gemeenten en overige stakeholders plaats. Er is hard gewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van het bestaande bezit en er zijn nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd. Tegelijkertijd heeft een heroriëntatie van de organisatie plaatsgevonden en zijn er tal van interne en externe processen geoptimaliseerd.

In dit verslag van de raad van commissarissen verantwoordt de Raad zich publiekelijk over de wijze waarop zij in 2018 het interne toezicht (controle, advies, klankbord en werkgever) op het functioneren van Woonveste heeft uitgeoefend. Leidraad voor het toezicht op volkshuisvestelijk presteren van Woonveste is de mate van uitvoering van zowel het vigerende ondernemingsplan (2016-2020) als het vigerende vastgoedportefeuilleplan.

De Raad stelt vast dat de dagelijkse volkshuisvestelijke opgave naar behoren wordt ingevuld. De samenwerking van Woonveste met haar samenwerkingspartners in alle geledingen is goed en leidt tot het beoogde resultaat. Anderzijds stelt de Raad vast dat de realisatie van onze nieuwbouwopgave(n) achterblijft bij onze planning en verwachtingen. Er wordt actief onderzocht waar op dit vlak versnelling mogelijk is en waar eventuele voetangels en klemmen zich bevinden.

De Raad is content met de heroverweging en heroriëntatie op de uitvoering van enkele duurzaamheidsprojecten, met name in het licht van doelmatige besteding van volkshuisvestelijke middelen, al is zij van mening dat het communicatietraject hierbij niet optimaal was. Voorts is de Raad van mening dat duurzaamheid zich niet moet beperken tot de uitvoering van diverse duurzaamheidsprojecten, maar op een natuurlijke wijze besloten moet liggen in de reguliere bedrijfsvoering.

Tot genoegen van de Raad is in 2018 invulling gegeven aan het ontwikkelen van een (risico)visie op de (financiële) gevolgen van volkshuisvestelijke-, sociaalmaatschappelijke- en politieke economische ontwikkelingen en de overige risico's voor de bedrijfsvoering van Woonveste op de langere termijn.

De Raad beschouwt de gedragingen voortvloeiend uit beleid van de Rijksoverheid als een voor ons niet te beheersen risico. Naast de verfoeide verhuurdersheffing, komende saneringsbijdragen en de financiële consequenties van de ATAD-regeling (*beperking renteaftrek*), zorgt ook dit kabinet voor fors hogere uitgaven, die op geen enkele wijze een bijdrage aan de volkshuisvesting leveren. Op dit moment is enorme behoefte aan investeringen om de verstopte woningmarkt vlot te trekken, te investeren in duurzaamheid en oplossingen te bieden voor de vele sociaalmaatschappelijke problemen en uitdagingen die het pad van de corporaties kruisen.

De Woningwet van 2015 heeft ook in 2018 gezorgd voor aanpassing van governance-documentatie. De statuten van Woonveste zijn aangepast aan de vigerende wet- en regelgeving. Daarnaast heeft de Raad vastgesteld dat veel governance-documentatie van Woonveste is vastgesteld vóór de invoering van die nieuwe Woningwet en daarmee de facto aanpassing behoeft. De Raad heeft met de bestuurder afgesproken dit traject in de eerst helft van 2019 te vervolmaken.

Los van deze activiteiten is de Raad van mening, dat regels randvoorwaardelijk zijn voor ons lokale beleid en beheer, maar nooit doelen op zich zijn. De huurders, bewoners en de lokale volkshuisvestelijke vraagstukken staan voor de Raad centraal in haar overwegingen en besluitvorming.

De Raad heeft zich met behulp van tussentijdse managementrapportages (viermaands/tertiaalrapportages), themabesprekingen en in contacten met de directeur-bestuurder en de leden van het managementteam laten informeren over de ontwikkelingen in de volkshuisvesting in 2018. In het bijzonder de voortgang van nieuwe wetgeving en afgeleide beleidsregels, de voortgang van activiteiten uit het ondernemingsplan en de speerpunten uit het jaarplan, de herziening van het vastgoedportefeuilleplan, de verbeterde risicoanalyse, het proces om te komen tot een nieuw ICT/ERP-systeem, verschillende nieuwbouw- en duurzaamheidsprojecten, het volkshuisvestelijk bod en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken met de gemeenten. Tenslotte is in het najaar van 2018 de vernieuwde vastgoedportefeuillestrategie voor de komende jaren herijkt.

De Raad volgt nauwgezet de werkzaamheden van het bestuur en meent dat met de gekozen oriëntatie en accenten goed wordt ingespeeld op de volkshuisvestelijke-, economische-, sociale-, maatschappelijke- en politieke omstandigheden en zij stelt vast, dat de samenwerking met huurders, huurdersvereniging, gemeenten, zorg-/welzijnsorganisaties en andere belanghebbenden op een goede wijze wordt ingevuld.

7.1.2 Visie op governance

De Raad heeft haar visie op de governance van Woonveste in 2017 vastgelegd. Deze visie kunt u vinden op onze website. Een visie als leidraad voor onszelf en om extern inzicht te geven over de invulling van de governance bij Woonveste. In de governancecode van onze sector wordt veel aandacht gevraagd voor cultuur en gedrag, passend bij transparante, integere organisaties. De Raad is van mening dat deze governancevisie voldoende inzicht geeft in onze wijze van handelen.

In 2018 hebben zowel de Raad als het bestuur vanuit deze visie naar beste vermogen geacteerd.

7.1.3 Maatschappelijke verantwoording

De Raad ziet erop toe dat het bestuur goed let op de belangen van diverse partijen. Voorts heeft de Raad overleg gevoerd met Huurdersvereniging Heusden (HVH) en hebben de commissarissen namens de huurders verschillende malen overleg gevoerd met het bestuur van de HVH. De remuneratiecommissie heeft gesproken met de ondernemingsraad, de bestuurscontroller en de leden van het managementteam. Dit laatste in het kader van de voorbereiding voor het beoordelings- en functioneringsgesprek met de bestuurder.

De Raad stelde vast dat de samenwerking met partners buiten de organisatie van Woonveste het afgelopen jaar succesvol is geweest. De gerealiseerde prestatieafspraken met de gemeente(n), de gerealiseerde projecten, de regionale samenwerking met verschillende partijen en een nieuwe overeenkomst van samenwerking met de HVH, bevestigen dit beeld.

7.1.4 Relatie met de accountant

De auditcommissie van de Raad heeft meerdere malen overleg gevoerd met de controlerend accountant. Dit voor de behandeling van de jaarstukken over 2017 en het auditplan voor 2018.

De auditcommissie heeft vastgesteld, dat de afspraken met de accountant nagenoeg alle zijn nagekomen overeenkomstig budget en bijbehorende tijdsplanning. De communicatie over een additionele nota had naar het oordeel van de Raad beter gekund. De auditcommissie heeft de Raad geadviseerd de relatie met de accountant ook voor 2018-2019 voor een jaar voort te zetten. De Raad heeft dit advies overgenomen.

7.1.5 Bijeenkomsten van de Raad

De Raad is in het afgelopen jaar zesmaal (28 februari, 13 mei, 20 juni, 19 september, 17 oktober en 4 december) in een reguliere vergadering bijeen geweest. Daarnaast is er een drietal ingelaste bijeenkomsten geweest in verband met de invulling van de controlrol (15 januari) en de werving en selectie van de voorzitter van de Raad (3 en 18 april). Iedere reguliere vergadering wordt voorafgegaan door een vertrouwelijk kort overleg van de Raad.

De Raad heeft tweemaal buiten aanwezigheid van de bestuurder vertrouwelijk gesproken met enerzijds de accountant over de bevindingen rondom de jaarrekening 2017 en de managementletter (20 juni). Voorts vond op 4 december een vertrouwelijk gesprek plaats met de interne controller over haar bevindingen.

Buiten deze gezamenlijke bijeenkomsten om zijn er meerdere bijeenkomsten geweest met (vertegenwoordigingen vanuit) de Raad, waaronder een vergadering met Huurdersvereniging Heusden (17 oktober), een vergadering met het college van B en W van Heusden (4 december) en heeft de Raad op 19 september een thematische bijeenkomst (big data) gehouden met bestuurder en leden van het managementteam.

7.1.6 Besluiten van de Raad

De Raad heeft vanuit haar statutaire bevoegdheid een aantal besluiten genomen. Voorts nam de Raad in haar rol als werkgever besluiten over de arbeidsvoorwaarden van de zittende bestuurder op advies van de remuneratiecommissie. In haar rol als toezichthouder nam de Raad op basis van haar statutaire bevoegdheid over de volgende onderwerpen goedkeuringsbesluiten, deels op advies van de commissies van de Raad en deels na vaststelling door de bestuurder:

- Goedkeuren van de begroting en beleidsvoornemens 2019 c.q. het jaarplan 2019;
- Vaststellen en goedkeuren van het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2017 en de decharge van bestuurder en de Raad over 2017;
- Goedkeuren van het Investeringsstatuut als onderdeel van het RFBB;
- Goedkeuren van het herziene Vastgoedportefeuilleplan 2018-2027;
- De opdrachtverstrekking aan de accountant Deloitte voor 2018-2019;
- De goedkeuring van het controleplan van Deloitte voor 2018;
- De goedkeuring van de uitwerking van het huurbeleid 2018;
- De goedkeuring van het investeringsvoorstel voor 10 huurwoningen in Vlijmen;
- De goedkeuring van de investering ad € 1,9 miljoen voor het nieuwbouwplan De Gorsen;
- De goedkeuring van de investering ad € 3,2 miljoen voor 15 woningen in Geerpark Vlijmen;
- De goedkeuring van de voorgestelde statutenwijziging;
- Besluit tot het werven van een nieuwe voorzitter van de Raad;
- Besluit tot het benoemen van de heer Lambert Greven uit Breda tot voorzitter van de Raad;
- Instemming met de wijze van invullen en vervullen van de controlfunctie in de invulling van de controller bij Woonveste;

- De instemming met de volkshuisvestelijke biedingen en de daarvan afgeleide prestatieafspraken 2019 met de gemeente(n);
- De goedkeuring voor de wijze van visiteren (in 2019), het visitatiebureau en de daarmee gemoeide kosten.

7.1.7 Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)

Alle commissarissen van Woonveste zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en nemen regelmatig deel aan bijeenkomsten en kennissessies van de VTW.

7.1.8 Overige activiteiten van de Raad

De Raad is in 2018 uitgebreid geïnformeerd over het beleid met betrekking tot risicobeheersing en risicomanagement bij Woonveste, alsmede nauw betrokken geweest bij het herijken van het vastgoedportefeuilleplan. Verder heeft de Raad besluiten genomen over haar functioneren en heeft een zelfevaluatie met de leden van de Raad plaatsgevonden.

De Raad is iedere vergadering geïnformeerd over de genomen bestuursbesluiten. De Raad stelde met genoegen vast dat de verbeterde viermaandsrapportage (tertiaalrapportage) aansluit bij haar wens om tijdig zo actueel mogelijke informatie te ontvangen en heeft kennisgenomen van de lopende projecten en nieuwe ontwikkelingen.

Naar aanleiding van het governance-onderzoek door de Autoriteit Woningcorporaties (ILT-Aw) heeft de Raad begin 2018 uitleg gegeven over de uitwerking en invulling van de 'controlrol' binnen Woonveste. Daarbij staan de 'checks & balances' en 'countervailing power' centraal. In dat verband is op een goede, en naar de maat van Woonveste passende wijze, invulling gegeven aan de controlrol en de invulling van de functie van controller.

7.1.9 Toezichtskader

De Raad kent een toetsingskader op basis van de vigerende wetgeving, de statuten, het ondernemingsplan 2016-2020: 'Woonveste blijft in beweging', het jaarplan 2018 en de begroting voor 2018. Woonveste is een maatschappelijke organisatie met een belangrijke volkshuisvestelijke opdracht, gericht op samenwerking en het leveren van uitstekende prestaties voor onze (huidige en toekomstige) huurders in primair de gemeenten Heusden en Haaren. Beide gemeenten vallen in het woningmarktgebied Noordoost-Brabant dat door de minister in 2016 is vastgesteld. Bij het toezicht van de Raad ligt daar de essentie. Ons toezicht is verder inhoudelijk gebaseerd op en ingebed in de regels van de governancecode en de Woningwet.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen laat de Raad zich regelmatig en gestructureerd door of vanwege het bestuur informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en over de wensen en behoeften van belanghebbenden en belanghouders. Het toezichtskader dat de Raad gebruikt, bestaat onder andere uit het BTIV, de opgetekende strategie uit het vigerende ondernemingsplan, de uitgangspunten uit het portefeuilleplan en vastgoedbeleidsplan, de daarvan afgeleide beleidsvoornemens en begroting (Jaarplan) voor de werkorganisatie en het beoordelingskader voor de bestuurder.

7.1.10 Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad is van oordeel dat elke commissaris zijn functie in 2018 onafhankelijk heeft uitgeoefend en er zijn geen belangentegenstellingen tussen commissarissen van Stichting Woonveste en hun (beroepsmatige) activiteiten enerzijds en Stichting Woonveste en haar werkdomein en activiteiten anderzijds vastgesteld. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de governancecode.

De Raad heeft vastgesteld dat zich in 2018 bij de besluitvorming door de Raad géén onverenigbaarheden voordeden. Er zijn ook geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang. Er zijn geen integriteitsmeldingen door commissarissen en/of derden gedaan met betrekking tot de commissariaten. Ook werd voldaan aan de vereisten uit de Wet bestuur en toezicht (2018), die een evenwichtige verdeling van mannen en vrouwen voorschrijft in besturen en raden van commissarissen.

7.2 COMMISSIES VAN DE RAAD

7.2.1 Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft een aantal commissies ingesteld. De commissies bereiden de besluitvorming voor de Raad voor op de desbetreffende terreinen, teneinde de integrale verantwoordelijkheid van de leden van de Raad op alle beleidsterreinen als toezichthouder te kunnen borgen. In 2018 waren er de volgende commissies:

7.2.2 Auditcommissie

De auditcommissie namens de Raad bestond uit de heer Ton Luijten (voorzitter) en de heer Sjef Leijs (lid). In de periode van het waarnemen van de voorzittersrol van de Raad door Ton Luijten, is de voorzittersrol van de auditcommissie overgenomen door Sjef Leijs. De auditcommissie wordt aangevuld met de controller, de manager bedrijfsvoering en met de bestuurder als toevoerder.

De auditcommissie kwam in 2018 voorafgaand aan de reguliere vergaderingen van de Raad driemaal bijeen en bereidde onder andere de volgende onderwerpen voor advies aan de Raad voor:

- De jaarrekening en het jaarverslag 2017;
- De begroting en beleidsvoornemens 2019;
- De accountantscontrole over 2017;
- De evaluatie en vervolg-opdrachtverlening aan de accountant (Deloitte) voor 2018-2019;
- Het controlplan voor 2018-2019;
- Het vernieuwde investeringsstatuut;
- De inhuur van een Treasury-bureau;
- De wijze van invulling en bemensing van de controlfunctie en de functie van bestuurscontroller.

In 2018 sprak de auditcommissie onder andere over de volgende thema's:

- Het accountantsverslag en de managementletter;
- De opzet en inhoud van de tertiaalrapportages;
- De (financieel georiënteerde) correspondentie met het ILT-Aw en het WSW;
- Het risicobeheersingsinstrumentarium en het risicomanagement;
- De uitkomsten en bevindingen van de treasurycommissie;
- De Aedes CBC benchmark.

7.2.3 Remuneratie- en selectiecommissie

De remuneratiecommissie is een van de twee vaste commissies uit de Raad. De remuneratiecommissie bestond uit Ellen Broks (voorzitter) en de heer Ton Streppel (lid). Na het vertrek van Ton Streppel per 1 april, heeft Willeke van Rooij de functie van lid overgenomen.

De Raad heeft in april 2018 besloten om de selectiecommissie voor de nieuwe voorzitter van de Raad te laten bestaan uit Willeke van Rooij en Sjef Leijs.

Na de benoeming van Lambert Greven tot voorzitter van de Raad per 1 oktober is de remuneratiecommissie per 4 december 2018 als volgt samengesteld: mevrouw Van Rooij voorzitter, mevrouw Broks lid en de heer Greven lid.

De remuneratiecommissie en de selectiecommissie zijn in 2018 regelmatig bijeengekomen. Dit mede als gevolg van het werving- en selectieproces voor een nieuwe voorzitter. Onderwerpen die tijdens deze bijeenkomsten aan bod kwamen en de voorbereiding van raadsbesluiten, waren onder andere:

- Remuneratie en honorering raad van commissarissen;
- Voorstel voor een keus en gesprekken met een werving- en selectiebureau;
- Gesprekken met OR, managementteam en Huurdersvereniging Heusden in het kader van werving en selectie;
- Gesprekken met kandidaat-voorzitters;
- Voorstel voor een (voorgenomen) benoeming van een nieuwe voorzitter;
- Herijken profielschets voorzitter van de Raad;
- Voorbereiden zelfevaluatie raad van commissarissen;
- Gesprekken met OR, managementteam en Huurdersvereniging Heusden in het kader van beoordelen functioneren bestuurder;
- Beoordelen functioneren zittende bestuurder en -onderneming;
- Remuneratie en honorering van de bestuurder.

7.3 SAMENSTELLING VAN DE RAAD

7.3.1 Samenstelling en nevenfuncties van de Raad per ultimo 2018

De Raad is samengesteld uit vijf leden. Getracht is op basis van het functieprofiel te komen tot een diverse en evenwichtige samenstelling waarbij de juiste kennis en ervaring in huis is. De profielschets kunt u terugvinden op onze website. Twee van onze commissarissen zijn huurderscommissarissen. De Raad is gericht op samenwerking en de benutting van de aanwezige competenties. Er is ruimte voor een kritisch onderling gesprek. De samenstelling is in onderstaande tabel aangegeven.

Raad van Commissarissen	Geb.jr. Nat.	Functie en nevenfuncties
Lambert Greven	NL 1955	Zelfstandig adviseur/ondernemer, directeur eigenaar van Zeus Governance ©, bureau voor advies, coaching en toezicht
<i>Voorzitter Raad</i>		Nevenfuncties:
<i>Lid Remuneratiecommissie</i>		* Lid adviescommissie Wonen voor de CDA-Tweede Kamerfractie
		* Beschikbaar Lid "Commissarissenpool" van de VTW
Benoemd tot 1-10-2022 <i>herbenoembaar</i>		* Oud-Gouverneur NL en actief lid Lions Clubs International ©
Ton Luijten	NL 1950	Gepensioneerd; tot 2015 Hoofd afdeling Methoden en Technieken Methodoloog bij GfK Panel Services Benelux
<i>Vice-voorzitter Raad</i>		Nevenfuncties:
<i>Voorzitter Auditcommissie</i>		Geen
<i>huurderscommissaris</i>		
Benoemd tot 1-1-2022 <i>niet herbenoembaar</i>		
Sjef Leijs	NL 1960	Partner BDO Accountants & Adviseurs Tilburg
<i>Lid van de Raad</i>		Nevenfuncties:
<i>Lid Auditcommissie</i>		* penningmeester Stichting Park
Benoemd tot 1-1-2022 <i>niet herbenoembaar</i>		* penningmeester Bedrijven Overleg Tilburg (BORT)
Ellen Broks	NL 1958	Regiomanager Zorg&Welzijn zorginstelling STMR Tiel
<i>Lid van de Raad</i>		Nevenfuncties:
<i>Lid Remuneratiecommissie</i>		* Lid RvC van woningcorporatie PeelrandWonen, Boekel
Benoemd tot 1-1-2022 <i>niet herbenoembaar</i>		
Willeke van Rooij	NL 1983	Advocaat en eigenaar van Vogelaar & Van Rooij Advocaten, Deurne
<i>Lid van de Raad</i>		Nevenfuncties:
<i>Voorzitter Remuneratiecommissie</i>		* Lid Ondernemersvereniging Deurne
<i>Huurderscommissaris</i>		* Lid Raad van Toezicht stichting ORO (Stichting voor mensen met een verstandelijke beperking)
Benoemd tot 1-4-2021 <i>herbenoembaar</i>		

7.3.2 Benoeming en herbenoeming

Vrij onverwacht werd op 1 april 2018 afscheid genomen van de voorzitter van de Raad, Ton Streppel. Ton Streppel heeft zijn functie neergelegd vanwege het desgevraagd aanvaarden van een interim bestuursfunctie bij woningcorporatie TBV in Tilburg. Vicevoorzitter Ton Luijten heeft tijdelijk de voorzittersfunctie overgenomen en Willeke van Rooij de functie van vicevoorzitter.

Woonveste heeft via een openbare procedure gezocht naar een nieuwe voorzitter van de Raad. De werving- en selectiecommissie is extern begeleid door het bureau Rieken & Oomen en is diverse malen bijeen geweest. Het profiel van de functie is voorgelegd aan en vastgesteld door de Raad. Het benoemingsvoorstel is door de commissie voorgelegd aan de Raad. Uiteindelijk heeft de Raad, na melding van geen bezwaar van de Autoriteit Woningcorporaties, besloten om Lambert Greven (1955) uit Breda per 1 oktober 2018 te benoemen als voorzitter. Door deze ontwikkeling hebben enkele (tijdelijke) mutaties in de samenstelling van de commissies plaatsgevonden. Voor details wordt verwezen naar de paragrafen van de commissies in dit verslag.

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk en hebben de Nederlandse nationaliteit.

Eind verslagjaar 2017 zijn drie leden van de Raad per 1 januari 2018 herbenoemd. De Raad achtte dat noodzakelijk gelet op behoud van de gewenste deskundigheid. In haar governance-onderzoek van eind 2017 constateerde de Autoriteit, dat het rooster van aan- en aftreden van Woonveste een potentieel risico zou kunnen vormen en vroeg hier aandacht voor. In enig jaar (2022) kan sprake zijn van drie benoemingen. De Raad had hier al goede nota van genomen. In dat verband is in onderling en goed overleg afgesproken, dat indien geen van de per 1 januari 2018 herbenoemde commissarissen voortijdig vertrekt, Sjef Leijs zijn functie een jaar eerder (per 1 januari 2021) zal neerleggen.

7.3.3 Rooster van aan- en aftreden van de Raad

Naam	Benoeming	Herbenoeming	Uittreden per
Drs. A.G.M. Streppel, voorzitter (1953)	1-1-2015	--	1-4-2018
ing. L.W. Greven, voorzitter (1955)	1-10-2018	1-10-2022	
Dr. A.L.J.M. Luijten, vice-voorzitter (1950) *	1-1-2014	1-1-2018	1-1-2022
Mr. J.C.F.M. Leijs, lid (1960)	1-1-2014	1-1-2018	1-1-2022
Mevr. C.J.A. Broks MM, lid (1958)	1-1-2014	1-1-2018	1-1-2022
Mevr. Mr W.L.P. van Rooij, lid (1983) *	1-4-2017	1-4-2021	
Renvooi: * huurderszetel in de Raad			

7.3.4 Profiel

De Raad werkt met een profielschets voor de Raad als collectief met verschillende ervaringsgebieden (disciplines per lid), gecombineerd met aanvullende competenties voor de voorzitter. De raad van commissarissen is van oordeel dat alle naar de toekomst toe gewenste deskundigheden en competenties in de raad van commissarissen zijn vertegenwoordigd. Indachtig de ontwikkelingen in de sector en de veranderingen als gevolg van de Woningwet is het profiel wat herijkt en aangepast.

De profielschets is te vinden op de website van Woonveste. Conform het daaromtrent bepaalde in de governancecode stelt de raad van commissarissen vast, dat de samenstelling van de Raad aansluit op en een afspiegeling is van de ontwikkelingen in de samenleving.

Deskundigheidsmatrix samenstelling Raad van Commissarissen Woonveste ultimo 2018 (ILT-Aw)

Commissaris	Gover nance	Volkshuis vesting	Vastgoed realisatie en beheer	Juridische zaken	Financien en Control	RvC profiel
Lambert Greven	H	H	H	M	H	Vastgoed
Ton Luijten	H	H	M	L	H	Volkshuisvesting
Sjef Leijs	M	M	M	H	H	Financiën + Control
Ellen Broks	H	H	M	M	L	Governance
Willeke van Rooij	M	M	L	H	L	Juridische zaken
Renvooi	Expertises: L = weet van // M = goed zicht, maar geen expert // H = expert					

7.3.5 Deskundigheid raad van commissarissen

De raad van commissarissen draagt en neemt zelf verantwoordelijkheid om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie. Er is een budget beschikbaar voor bevordering van de deskundigheid van de commissarissen.

Iedere commissaris dient in 2018 minimaal 5 studie-uren en daarmee PE-punten te hebben behaald. Deze zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor de corporatiecommissaris. Indien een commissaris na 1 januari 2018 tot commissaris is benoemd, is het minimum aantal PE-punten naar rato vastgesteld. Alle leden van de Raad hebben voldaan aan de VTW-norm. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen.

Overzicht Permanente Educatie (PE-score) Raad van Commissarissen Woonveste ultimo 2018

Commissaris	Norm PE 2018	Behaald PE 2018	Eindsaldo PE 2017	Voldaan PE norm	Eindsaldo PE 2018	Opmerking
Lambert Greven	1	15		ja	14	per 1-10 in dienst
Ton Luijten	5	8	18	ja	21	
Sjef Leijs	5	10	7	ja	12	
Ellen Broks	5	12	3	ja	10	
Willeke van Rooij	5	18	12	ja	25	

7.3.6 Zelfevaluatie

Zelfevaluatie vloeit voort uit vigerende wet- en regelgeving. Vorig jaar is de Raad van Woonveste extern gevisiteerd, zodat thans een interne visitatie volstaat. Basis voor de zelfevaluatie zijn het verslag met de actiepunten van de vorige zelfevaluatie (G+P Governance van 6 december 2017) en de bevindingen van het afgelopen jaar.

Gegeven het feit dat de voorzitter eerst per 1 oktober 2018 in functie is getreden, waren individuele functioneringsgesprekken van de voorzitter met de leden niet aan de orde.

In plaats daarvan heeft de voorzitter aan alle commissarissen verzocht zelf een voorzet te maken van zijn of haar bevindingen en voornemens voor 2019, alsmede wat iedere commissaris plenair wenst te bespreken. Daarnaast heeft de voorzitter input gevraagd van de directeur-bestuurder.

De Raad dient 'fit en proper' te zijn. Persoonlijke kwaliteiten en expertises van de individuele leden en die van de Raad als geheel dienen te passen bij de opgave van Woonveste. De Raad stelt vast dat de Raad van Woonveste divers is naar leeftijd, geslacht, expertise en persoonlijkheidskenmerken en in overeenstemming met de algemene en verbijzonderde profiel-schets(en) van de Raad.

De Raad constateert dat de persoonlijke ontwikkelingspunten in 2018 voldoende aandacht hebben gekregen. Het punt 'RvC als Team' zal begin 2019 als afzonderlijk punt van aandacht worden geagendeerd en uitgediept. Er is invulling gegeven aan het efficiënter maken van de Raadsagenda en de wijze van vergaderen. Alle commissarissen hebben voldoende PE-punten behaald en de voorgenomen opleiding en/of training gevolgd.

Er is op respectvolle wijze gesproken over nevenfuncties en mogelijk conflicterende belangen. De Raad stelt vast dat er géén conflicterende belangen en/of nevenfuncties zijn of het afgelopen jaar zijn geweest en er goede afspraken zijn gemaakt voor de bewaking hiervan. Tijdens de zelfevaluatie bleek ook dat de betrokkenheid bij Woonveste groot is. De wil om als team op te treden is eveneens sterk aanwezig. De huidige Raad kent een evenwichtige samenstelling. De kennis en ervaring zijn breed en divers en bieden gezamenlijk een goede basis om zowel de rol als toezichthouder, werkgever en gesprekspartner van de bestuurder op professionele wijze te vervullen.

De Raad merkt op dat de governance documentatie van Woonveste in meer en in mindere mate is gedateerd. De governance code schrijft voor dat regelmatig wordt gezien of de documentatie nog voldoet aan vigerende wet- en regelgeving. Dit was ook een van de benoemde speerpunten 2018. De Raad ziet erop toe dat dit in 2019 adequaat wordt ingevuld. De Raad is tevreden over de invulling van de controlefunctie. De organisatie is 'in control' met goede financiële performance, zowel op korte als lange termijn, maar volkshuisvestelijk mag er nog wat meer aandacht zijn voor de behoeften van de doelgroep.

De Raad is van mening dat een eerder overwogen commissie 'vastgoed en wonen' er niet hoeft te komen. De Raad vindt dat ieder lid van de Raad 'kwalitatief goede huisvesting van de doelgroep in een prettige leefomgeving' als primaire taak van de corporatie dient te onderschrijven en als raadslid daarnaar dient te handelen. Er wordt géén meerwaarde van een aparte commissie verwacht en daarom wordt afgezien van instelling daarvan.

7.3.7 Honorarium van de Raad

De vergoedingen voor de commissarissen zijn gebaseerd op de WNT-2-normering en afgetoet op de beroepsregel van de VTW voor 2018.

Onderstaande bedragen zijn **exclusief** omzetbelasting.

Voorzitter Raad van Commissarissen	2017	2018	Duur 2018
<i>Totaal bezoldiging exclusief BTW</i>			
Ton Streppel	€ 17.382	€ 4.500	1-1 t/m 31-3
Lambert Greven	€ -	€ 4.500	1-10 t/m 31-12
Ton Luijten (waarnemend)	€ -	€ 9.000	1-4 t/m 30/9
Max. honorering beroepsregel VTW	€ 17.440	€ 18.000	
Toepasselijk Maximum WNT-2	€ 22.650	€ 23.400	
Ieden Raad van Commissarissen	2017	2018	Duur 2018
<i>Totaal bezoldiging exclusief BTW</i>			
Ton Luijten (1/4 t/m 30/9 wnd voorzitter)	€ 11.605	€ 6.000	1-1 t/m 31-3 & 1-10 t/m 31-12
Sjef Leijs	€ 11.605	€ 12.000	1-1 t/m 31-12
Ellen Broks	€ 11.605	€ 12.000	1-1 t/m 31-12
Willeke van Rooij	€ 8.704	€ 12.000	1-1 t/m 31-12
Max. honorering beroepsregel VTW	€ 11.625	€ 12.000	
Toepasselijk Maximum WNT-2	€ 15.100	€ 15.600	

7.4 DE RAAD ALS WERKGEVER

7.4.1 Kader

Het bestuur van Stichting Woonveste functioneert op basis van de statutaire bestuurlijke uitgangspunten en op basis van het daarop gebaseerde reglement statutair directeur. Evenals in 2017 is in 2018 door het bestuur geen melding gedaan en is geen belangentegenstelling vastgesteld tussen de (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en Stichting Woonveste, haar werkdomein en haar activiteiten anderzijds. Ook is er geen integriteitsmelding ten aanzien van het bestuur gedaan.

Met de bestuurder zijn afspraken gemaakt over de werkrelatie met de Raad. Samenwerken staat centraal met inachtneming van eigen rollen en verantwoordelijkheden. Daarbij wordt een kritische blik verwacht en het elkaar open kunnen aanspreken, ook als het gaat om in het verleden vastgelegde opvattingen. Dit vanuit het besef dat het ontwikkelen van een optimale samenwerking wordt gedreven door de volkshuisvestelijke ambitie en het zo goed mogelijk realiseren van de overeengekomen prestaties.

7.4.2 Functioneren bestuurder

In 2018 is tweemaal overleg gevoerd tussen de bestuurder en de remuneratiecommissie. In januari 2018 heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden over de inzet en de voorgenomen en gerealiseerde prestaties gedurende de eerste 100 dagen van de bestuurder en zijn er afspraken gemaakt voor 2018. Eind 2018 heeft een overall-beoordeling plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de inzet voor 2019.

De bestuurder is op 1 augustus 2017 in dienst van Woonveste getreden. De Raad stelt vast dat het in meerdere opzichten een ontzettend turbulent jaar is geweest. Er zaten een aantal onverwachte wendingen in de bedrijfsvoering, die de bestuurder naar de mening van de Raad op een adequate wijze heeft op- en aangepakt. De Raad stelt met genoegen vast dat de bestuurder het vertrouwen in de organisatie en haar medewerkers heeft teruggebracht. De Raad complimenteert de bestuurder hiermee.

In het evaluatiegesprek en het beoordelingsgesprek is vastgesteld dat de gemaakte afspraken grotendeels volgens schema verlopen. Specifiek wordt stilgestaan bij de beoogde cultuurontwikkeling van de organisatie; die is voortvarend opgepakt. Gewenste veranderingen zijn concreet benoemd en effecten zijn voldoende inzichtelijk gemaakt. Er is helderheid over de invulling van de 'professionele ruimte' die medewerkers in hun dagelijks functioneren krijgen. Aandacht is gevraagd voor de verdere ontwikkeling van de huurdersorganisatie, mede in het licht van toekomstige ontwikkelingen.

Voor wat betreft de beoordeling van de prestatieafspraken over geheel 2018 concludeert de Raad dat deze zijn gerealiseerd, of (tenminste) zo ver gevorderd als redelijkerwijs verwacht mag worden. Nog openstaande punten worden meegenomen in de prestatieafspraken voor 2019. Per saldo stelt de remuneratiecommissie vast dat de behaalde resultaten en inspanningen gezien en gewaardeerd mogen worden, binnen de organisatie en zeker ook door de Raad.

De samenwerking met partijen buiten de organisatie van Woonveste is in de afgelopen periode succesvol geweest. Ondanks dat hier niet expliciet op is gestuurd, heeft Woonveste van enkele stakeholders complimenten gekregen. De samenwerking tussen de Raad en de bestuurder is wederzijds als constructief ervaren.

7.4.3 Honorering bestuurder

Topfunctionarissen in de (semi)publieke sector mogen niet meer verdienen dan een minister. Op grond van de Wet normering topinkomens (WNT) mag sinds 2015 het inkomen van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector maximaal 100% van het ministersalaris zijn. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Dit WNT-bedrag bestaat uit een bij AMvB beschreven verzameling (primaire en secundaire) looncomponenten. Voor verschillende sectoren zijn onder dit algemene maximum specifieke bezoldigingsklassen met verlaagde maxima vastgesteld.

Voor de sector woningcorporaties is een sectorale code van toepassing: *de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 in verband met vaststelling van de maximale bezoldigingen*.

Woonveste valt in deze regeling onder bezoldigingsklasse F. De maximale bezoldiging (loon en andere componenten) voor deze klasse voor 2018 bedraagt € 156.000,- (€ 151.000,- in 2017).

Overzicht topfunctionarissen ex WNT

Eric van den Einden (1961) Bestuurder	2017	2018
Duur dienstverband	1/8 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (36 uur/wk)	0,42 fte	1 fte
Beloning en overige emolumenten c.a.	€ 46.240	€ 117.857
WN pensioenpremie OP	€ 2.954	€ 7.090
Totaal belastbaar loon	€ 49.194	€ 124.947
WG pensioenpremie NOP, OP en VPL	€ 9.895	€ 20.242
Genoten bezoldiging ex WNT	€ 59.089	€ 145.189
Maximale bezoldiging WNT klasse F	€ 63.269	€ 156.000

7.5 TOT SLOT

De Raad stelt vast dat 2018 een hectisch jaar is geweest voor Woonveste. De Raad stelt met plezier vast dat er van de organisatie een grote maatschappelijke betrokkenheid uitgaat en er vol overgave wordt gewerkt aan de ambities van Woonveste naar 2020.

Namens de Raad wil ik dan ook mijn grote dank uitspreken aan alle belanghouders en belanghebbenden, die de gerealiseerde prestaties in 2018 mogelijk hebben gemaakt.

De Huurdersvereniging Heusden voor hun constructieve en kritische blik bij de koers van Woonveste. De bestuurder en de leden van het managementteam voor hun niet aflatende inzet, creativiteit en onderlinge samenwerking in de uitdagende omstandigheden van Woonveste in 2018; vooral om als team de continuïteit in een lastige periode van heroriëntatie van de organisatie te waarborgen.

Ik wil de gemeenten bedanken voor hun medewerking en enthousiasme bij het realiseren van onze nieuwbouw- en duurzaamheidsplannen. En *last-but-not-least* een woord van dank aan alle medewerkers van Woonveste voor hun betrokkenheid en motivatie om het steeds weer zo goed mogelijk te maken voor onze huurders en woningzoekenden. Hun betrokkenheid en bereidheid om al onze ambities, maatschappelijke ontwikkelingen van en door Woonveste te ondersteunen en te (laten) realiseren, maakt ze tot ons belangrijkste bedrijfskapitaal.

Deze inzet van allen, de gerealiseerde prestaties en de beoogde voornemens, geven de raad van commissarissen van Woonveste voldoende steun om met vertrouwen naar de toekomst te kijken.

Origineel getekend door

Lambert Greven

Voorzitter Raad van Commissarissen
Stichting Woonveste

8. JAARREKENING

8.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018 NA RESULTAATBESTEMMING

	Toe- lichting	31.12.2018 x € 1.000		31.12.2017 x € 1.000	
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.1	603.206		560.873	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.1	135.960		128.619	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.1	5.437		5.603	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.8.1	<u>21.796</u>		<u>9.001</u>	
			766.399		704.096
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	8.8.2		1.641		1.544
Financiële vast activa					
Latente belastingvorderingen	8.8.3	<u>901</u>		<u>12.241</u>	
			901		12.241
Som der vaste activa			768.941		717.881
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.8.4		294		0
Vorderingen					
Huurdebiteuren	8.8.5	360		344	
Gemeenten	8.8.5	32		7	
Latente belastingvorderingen	8.8.5	1.129			
Overige vorderingen	8.8.5	2.333		130	
Overlopende activa	8.8.5	<u>165</u>		<u>275</u>	
			4.019		756
Liquide middelen	8.8.6		7.253		920
Som der vlottende activa			11.566		1.676
TOTAAL ACTIVA			780.507		719.557

	Toe- lichting	31.12.2018 x € 1.000		31.12.2017 x € 1.000	
EIGEN VERMOGEN					
Herwaarderingsreserve	8.8.7	438.612		390.786	
Wettelijke en statutaire reserves	8.8.7	2		2	
Overige reserves	8.8.7	<u>110.354</u>	548.968	<u>105.385</u>	496.173
VOORZIENINGEN					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	8.8.8		721		2.422
LANGLOPENDE SCHULDEN					
Schulden/leningen overheid	8.8.9	5.931		6.109	
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.8.9	203.194		189.302	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.9	5.326		5.520	
Overige schulden	8.8.9	<u>20</u>	214.471	<u>15</u>	200.946
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan overheid	8.8.10	177		170	
Schulden aan kredietinstellingen	8.8.10	7.507		12.522	
Schulden aan leveranciers	8.8.10	3.640		2.259	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.10	1.088		1.079	
Schulden ter zake van pensioenen	8.8.10	39		119	
Overige schulden	8.8.10	38		37	
Overlopende passiva	8.8.10	<u>3.858</u>	16.347	<u>3.830</u>	20.016
TOTAAL PASSIVA			780.507		719.557

8.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

Functioneel model

	Toe- lichting	2018		2017	
		x € 1.000		x € 1.000	
Huuropbrengsten	8.9.1	41.233		40.638	
Opbrengsten servicecontracten	8.9.1	908		897	
Lasten servicecontracten	8.9.1	-910		-913	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.9.1	-1.274		-1.189	
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.9.1	-10.178		-10.054	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.9.1	-7.448		-6.260	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			22.331		23.119
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.9.2	2.073			
Toegerekende organisatiekosten	8.9.2	-17			
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			2.056		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.9.3	3.279		2.007	
Toegerekende organisatiekosten	8.9.3	-31		-49	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.9.3	-1.815		-1.250	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			1.433		708
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	1.911		-5.575	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	45.567		20.456	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8.9.4	34		76	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			47.512		14.957
Opbrengst overige activiteiten	8.9.5	103		64	
Netto resultaat overige activiteiten			103		64
Overige organisatiekosten	8.9.6		-1.919		-2.261
Leefbaarheid	8.9.6		-665		-805
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.9.7	14		36	
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.9.7	-7.861		-8.075	
Saldo financiële baten en lasten			-7.847		-8.039
Resultaat voor belastingen			63.004		27.743
Belastingen	8.9.8		-10.209		-5.549
Resultaat na belastingen			52.795		22.194

8.3 KASSTROOMOVERZICHT 2018 (DIRECTE METHODE)

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Ontvangsten		
Huurontvangsten	41.108	40.396
Vergoedingen	1.106	1.091
Overige ontvangsten	60	97
Renteontvangsten	<u>1.012</u>	<u>1</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>43.286</i>	<i>41.585</i>
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	3.827	3.720
Onderhoudsuitgaven	9.024	8.561
Overige bedrijfsuitgaven	4.311	4.152
Renteuitgaven	7.944	8.367
Belastingen/heffingen	5.465	4.388
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	<u>187</u>	<u>175</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>30.758</i>	<i>29.363</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.528	12.221
Vastgoedbeleggingen/MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.584	2.071
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>796</u>	<u>0</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>4.380</i>	<i>2.071</i>
Vastgoedbeleggingen/MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	17.902	8.686
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	743	2.313
Investerings overig	<u>638</u>	<u>102</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>19.283</i>	<i>11.101</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.903	-9.030
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	21.400	5.000
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	12.534	10.402
Aflossing ongeborgde leningen	<u>158</u>	<u>164</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>12.692</i>	<i>10.566</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.708	-5.566
Toename/afname liquide middelen	6.333	-2.375
Liquide middelen per 1 januari	920	3.295
Liquide middelen per 31 december	7.253	920

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. De meer specifieke toelichting op het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.

8.4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

8.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Stichting Woonveste is een wooncorporatie met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De vestigingsplaats is Drunen (Afrikalaan 92) en Woonveste staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

8.4.2 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening maakt Woonveste weloverwogen en onderbouwde oordelen en 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, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in paragraaf 8.5 of bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zowel het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed), voorzieningen, de waardeveranderingen en belastinglatenties. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

8.4.3 Herclassificaties

Rangschikken van posten volgens de functionele indeling

Voor de winst-en-verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. Woonveste volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst-en-verliesrekening. In de handleiding 2018 hebben wijzigingen in de toerekening van overhead plaatsgevonden. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2018) voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden en rangschikken van posten) heeft Woonveste de aanpassing verwerkt als herclassificaties. De wijziging van het rangschikken van de posten heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

<i>Bedragen x € 1.000,-</i>	Vergelijkende cijfers in jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.260	6.181
Overige organisatiekosten	2.261	2.340
Kosten overige activiteiten	0	630
Leefbaarheid	805	175

8.4.4 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde.

Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Woonveste maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

8.5 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

8.5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de richtlijnen voor de jaarverslaglegging, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

8.5.2 Vastgoedbeleggingen

8.5.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Woonveste hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden (exclusief NOM-woningen), BOG en parkeergelegenheden. Bij toepassing van de basisversie is sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau.

De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Verder bestaat bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat altijd het risico dat de modelmatig bepaalde en getaxeerde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de uiteindelijke opbrengstwaarde.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

8.5.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonveste verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woonveste een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

De desbetreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

8.5.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd voor eigen exploitatie ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie.

Waarderingsgrondslag

Deze complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.

8.5.3 Materiële vaste activa

8.5.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

8.5.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,53% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente voor langlopende leningen 3,37%, onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 25%.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het desbetreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. De latente belastingvorderingen hebben betrekking op langlopende schulden, op woningen bestemd voor de verkoop en op de aanwezige compensabele verliezen.

8.5.5 Voorraden

De voorraad betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Dit vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of (lagere) netto-opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

8.5.6 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum.

8.5.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan één jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8.5.8 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening voor pensioenen

Woonveste heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting-aan-de-pensioenuitvoerder-benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonveste en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Ultimo 2018 (en 2017) waren er voor Woonveste geen pensioenverplichtingen, naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

8.5.9 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonveste heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

8.5.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

8.6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

8.6.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 3,9% (exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging). Hierbij is geen rekening gehouden met een eventuele inkomensafhankelijke toeslag. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klantenservice.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder het kopje “Toerekening baten en lasten”.

Onder de lasten onderhoud worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

8.6.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst vanuit de grondexploitatie(s). Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum op basis van de “percentage of completion”. Mogelijke verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

8.6.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden) en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen levering (passeren akte van levering).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

8.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

8.6.5 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten en kosten vanuit de GREX Geerpark en overige dienstverlening en incidentele opbrengsten en kosten verantwoord.

8.6.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

8.6.7 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

8.6.8 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonveste heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2015 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woonveste heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald.

Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

8.6.9 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Hierbij worden de afschrijvingen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en beheerkosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen.

Beheerkosten

De beheerkosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Verdeling directe exploitatielasten

Wanneer de verdeling van de directe exploitatielasten niet expliciet is vernoemd in de toelichting zijn de lasten naar rato toe te rekenen aan het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed.

8.7 GRONDSLAGEN KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht betreft de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

8.8 TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS

8.8.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

x € 1000,-	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed- beleggingen in exploitatie
1 januari 2018			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	262.328	75.829	338.158
Cumulatieve herwaarderings o.b.v. marktwaarde	298.544	52.790	351.334
Boekwaarde per 1 januari 2018	560.873	128.619	689.492
Mutaties 2018			
Investerings - oplevering nieuwbouw	7.243	0	7.243
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	501	26	527
Verkopen - vervaardigingsprijs	-250	-80	-330
Verkopen - herwaardering	-1.285	-199	-1.485
Overboekingen herwaardering MVA i.o.	-1.848	0	-1.848
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - vervaardigingsprijs	277	-277	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - herwaardering	991	-991	0
Aanpassing marktwaarde	36.705	8.862	45.568
Totaal mutaties	42.334	7.341	49.674
31 december 2018			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	270.100	75.497	345.597
Cumulatieve herwaarderings o.b.v. marktwaarde	333.106	60.462	393.569
Boekwaarde per 31 december 2018	603.206	135.960	739.166

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings tegen marktwaarde € 393,6 miljoen. Deze heeft voor € 333,1 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 60,5 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018' dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald aan de hand 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.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig onroerend goed, parkeergelegenheden en extramuraal zorgvastgoed is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur.

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

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het 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 enerzijds gebruik gemaakt van macro-economische parameters en anderzijds van modelparameters afhankelijk van het object.

Macro-economische parameters	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
------------------------------------	------	------	------	------	-----------

Instandhoudingsonderhoud met jaarlijkse indexering o.b.v. bouwkostenstijging:

- gemiddeld per eengezinswoning	€ 963
- gemiddeld per meergezinswoning	€ 888
- gemiddeld per studenteneenheid	€ 479
- gemiddeld per extramurale zorgseenheid	€ 767

Mutatieonderhoud met jaarlijkse indexering o.b.v. bouwkostenstijging:

- per eengezinswoning	€ 883
- per meergezinswoning	€ 663
- per studenteneenheid	€ 199
- per extramurale zorgseenheid	€ 663

Beheerkosten met jaarlijkse indexering o.b.v. looninflatie:

- per eengezinswoning	€ 436
- per meergezinswoning	€ 428
- per studenteneenheid	€ 403
- per extramurale zorgseenheid	€ 395

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ met jaarlijkse indexering o.b.v. leegwaardestijging):

- gemeente Haaren	0,1346%
- gemeente Heusden	0,1171%
- gemeente Sint-Michielsgestel	0,1395%
- gemeente 's-Hertogenbosch	0,0902%

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)

0,12%					0,593%
-------	--	--	--	--	--------

Verhuurdersheffing (% van de WOZ)

0,591%	0,561%	0,592%	0,592%	
--------	--------	--------	--------	--

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar:

- zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
- onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Huurderving (% van de huursom)

1,00%

<u>Parameters woongelegenheden</u>	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Mutatiekans bij doorexplotatie:					
- gemiddeld per eengezinswoning	5,85%				
- gemiddeld per meergezinswoning	10,09%				
- gemiddeld per studenteneenheid	12,00%				
- gemiddeld per extramurale zorgseenheid	12,35%				
Mutatiekans bij uitponden:					
- gemiddeld per eengezinswoning	4,93%				
- gemiddeld per meergezinswoning	9,12%				
- gemiddeld per studenteneenheid	10,57%				
- gemiddeld per extramurale zorgseenheid	11,31%				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%				
Disconteringsvoet bij doorexplotatie					
- gemiddeld per eengezinswoning	7,37%				
- gemiddeld per meergezinswoning	7,46%				
- gemiddeld per studenteneenheid	7,19%				
- gemiddeld per extramurale zorgseenheid	7,40%				
Disconteringsvoet bij uitponden					
- gemiddeld per eengezinswoning	7,00%				
- gemiddeld per meergezinswoning	7,08%				
- gemiddeld per studenteneenheid	7,19%				
- gemiddeld per extramurale zorgseenheid	7,40%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518,00 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<u>Parameters BOG/MOG/ZOG</u>	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo met jaarlijkse indexering o.b.v. bouwkostenstijging:					
- BOG (exclusief btw)	€ 5,40				
- MOG (inclusief btw)	€ 6,55				
- ZOG (inclusief btw)	€ 8,60				
Mutatieonderhoud per m2 bvo met jaarlijkse indexering o.b.v. bouwkostenstijging:					
- BOG (exclusief btw)	€ 9,00				
- MOG en ZOG (inclusief btw)	€ 10,80				
Beheerkosten % van de markthuurl:					
- BOG	3,00%				
- MOG	2,00%				
- ZOG	2,50%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ en indexering o.b.v. leegwaardestijging)					
- BOG/MOG in Haaren OZB	0,2224%				
- BOG/MOG in Heusden OZB	0,24743%				
- BOG/MOG in Sint-Michielsgestel OZB	0,237%				
- BOG/MOG overige	0,13%				
- ZOG belastingen en verzekeringen	0,36%				

<u>Parameters BOG/MOG/ZOG</u>	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Disconteringsvoet					
- gemiddeld BOG	6,63%				
- gemiddeld MOG	7,38%				
- gemiddeld ZOG	6,72%				

<u>Parameters parkeren</u>	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud met jaarlijkse indexering o.b.v. bouwkostenstijging:					
- gemiddeld garagebox	€ 166				
- gemiddeld parkeerplaats	€ 50				

Beheerkosten met jaarlijkse indexering o.b.v. looninflatie:

- gemiddeld garagebox	€ 37
- gemiddeld parkeerplaats	€ 26

Belastingen en verzekeringen (% WOZ) 0,24%

Disconteringsvoet:

- gemiddeld garagebox	6,64%
- gemiddeld parkeerplaats	6,55%

Bij het bepalen van de marktwaaarde voor maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Voor het eerst in 2018 is deze waarderingsmethodiek ook toegepast bij nul-op-de-meterwoningen, waarbij contractueel een EPV is overeengekomen.

De marktwaaarde in de full-versie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, waarbij de taxateur van de mogelijkheid gebruik heeft gemaakt om op onderstaande vrijheidsgraden af te wijken:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Er is rekening gehouden met de energieprestatievergoeding (EPV). De EPV is overgenomen van de opdrachtgever.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur haalt op complexniveau referenties uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch waardoor deze parameter is overschreven.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur haalt op complexniveau referenties uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2018 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Financiering

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Er is een lening verstrekt door de gemeente Heusden voor de bouw van de multifunctionele accommodatie Caleidoscoop in Vlijmen met een schuldrestant van € 6,1 miljoen ultimo 2018. Hiervoor is een hypothecaire zekerheid afgegeven.

Verzekering

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen brand- en stormschades op basis van het aantal eenheden in bezit van Woonveste.

Onderverzekering is uitgesloten. Ook het kantoorgebouw, inventaris en een deel van de automatiseringsapparatuur zijn verzekerd.

Aantallen en WOZ-waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 4.934 (2017: 4.889) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 855 miljoen (2017: € 792 miljoen).

In de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.638 (2017: 1.652) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 180 miljoen (2017: € 172 miljoen).

De toename van het aantal DAEB-eenheden (45) is het gevolg van:

- 41 eenheden toegevoegd na oplevering in het boekjaar
- 14 eenheden onttrokken door verkoop
- 10 eenheden toegevoegd door kamergewijze verhuur
- per saldo 8 eenheden toegevoegd na classificatiewijziging

De afname van het aantal niet-DAEB-eenheden (14) is het gevolg van:

- 4 eenheden onttrokken door verkoop
- 2 eenheden onttrokken als gevolg van gekoppelde verhuur
- per saldo 8 eenheden onttrokken na classificatiewijziging

Beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de 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 Woonveste en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van Woonveste. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexpluatiescenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. 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. Woonveste hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 77% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonveste hanteert voor haar beleidswaarde een norm van € 1.936,- per woning, terwijl volgens het Handboek marktwaarde rekening wordt gehouden met een onderhoudslast van gemiddeld € 1.741,-.

- 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. Woonveste hanteert hiervoor een norm van € 850,-, terwijl het Handboek marktwaarde uitkomt op een gemiddelde van € 846,-.

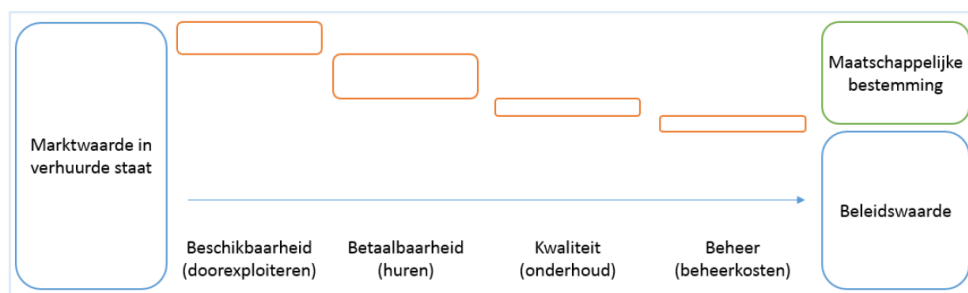
De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG en parkeren is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktingangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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.

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

Vastgoed in exploitatie

In onderstaande watervalgrafiek is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven. De gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de beleidswaarde zijn hierboven beschreven.



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit het volgende:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 739.166
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 103.159	
Betaalbaarheid (huren)	€ 155.263	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 56.254	
Beheer (beheerkosten)	€ 4.965	
Subtotaal afslagen		€ 319.641
Beleidswaarde		€ 419.525

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	7,06%
Streefhuur per maand	€ 636,- per maand
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.784,- per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 30,2 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 26,5 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,- hoger	€ 8,9 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 het WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

x € 1.000	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2018	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.723
Cumulatieve herwaarderingen	1.177
Cumulatieve overige waardeverminderingen	<u>-298</u>
Boekwaarde per 1 januari 2018	5.602
<i>Mutaties 2018</i>	
Desinvesteringen	-374
Herwaarderingen	209
Totaal mutaties	-165
31 december 2018	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.349
Cumulatieve herwaarderingen	1.386
Cumulatieve overige waardeverminderingen	<u>-298</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	5.437

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Aantal koopgarantwoningen:

	2018	2017
Aantal eenheden 1 januari	28	28
BIJ: nieuwe koopgarantwoningen	0	0
BIJ: uit voorraad	0	1
AF: verkopen (geen koopgarant)	-1	-1
AF: naar voorraad	<u>-1</u>	<u>0</u>
Aantal eenheden 31 december	26	28
Terugkopen koopgarant	2	2
Verkopen koopgarant	0	2

Bij de contracten gebaseerd op het 'koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,8 en 32,7%. Daarnaast heeft Woonveste een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woonveste in de waardeontwikkeling van de woning is 29,2% in 2018 en 28,8% in 2017.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

x € 1.000	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.950	8.849	14.799
Cumulatieve herwaarderingsen	-5.650	0	-5.650
Cumulatieve overige waardeverminderingen	0	-148	-148
Boekwaarde per 1 januari	300	8.701	9.001
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	19.662	0	19.662
Desinvesteringsen	0	-588	-588
Overboekingsen verkrijgingsprijs	-7.108	0	-7.108
Overboekingsen herwaardering	1.848	0	1.848
Herwaardering in het boekjaar	-785	0	-785
Correctie herwaardering voorgaand boekjaar	995	0	995
Overboeking DAEB / niet-DAEB	84	-84	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingsen daarvan	0	-1.229	-1.229
Totaal mutaties	14.696	-1.901	12.795
31 december			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.588	8.177	26.765
Cumulatieve herwaarderingsen	-3.592	0	-3.592
Cumulatieve overige waardeverminderingen	0	-1.377	-1.377
Boekwaarde per 31 december	14.996	6.800	21.796

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2017: idem).

8.8.2 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

x€ 1.000	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<i>1 januari 2018</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.168
Cumulatieve afwaarderingen	-2.213
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-2.411</u>
Boekwaarde per 1 januari 2018	1.544
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	245
Afschrijvingen	-148
Afwaarderingen	<u>0</u>
Totaal mutaties	97
<i>31 december 2018</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.413
Cumulatieve afwaarderingen	-2.213
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-2.559</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	1.641

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

	systematiek	aantal jaren
Kantoor inclusief grond	geen afschrijvingen	
Inventaris	lineair	7
Automatisering	lineair	5
Vervoermiddelen	lineair	5

Het kantoorgebouw

De waarde van het kantoorgebouw per 31 december 2018 betreft de actuele waarde op basis van een in 2017 uitgevoerde taxatie. De vervaardigingsprijs voor het kantoor bedraagt € 3.321.573,-. De getaxeerde waarde bedraagt € 1.108.812,-. Het verschil van € 2.212.761,- is opgenomen als afwaardering. De verzekerde waarde ultimo 2018 bedraagt € 3.200.000,-.

8.8.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld en de waardering van leningen.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Compensabele verliezen	0	11.087
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met verkopen	494	746
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met leningen o.g.	407	408
Totaal	901	12.241

De latentie met betrekking tot compensabele verliezen bedraagt ultimo 2018 € 1,1 miljoen. Aangezien de looptijd korter is dan 1 jaar, is dit bedrag opgenomen onder vlottende activa.

Latentie vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde ultimo 2018 bedraagt circa € 791 miljoen. Aangezien de marktwaarde € 739 miljoen bedraagt, is sprake van een nominale latente voorziening van € 13 miljoen, zijnde 25% van het verschil tussen de marktwaarde en fiscale boekwaarde. Omdat Woonveste het merendeel van het bezit doorexploiteert, en niet uitpandt, tendeeft de contante waarde van deze latentie naar nihil en is daarom niet opgenomen op de balans.

8.8.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

	31.12.2018 x € 1.000	31.12.2017 x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop	294	0
Totaal	294	0

Ultimo 2018 is er één woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2017: geen woningen). Dit betreft A. Kampstraat 98 in Drunen, die per 4 februari 2019 verkocht is (geen koopgarant).

8.8.5 Vorderingen

	31.12.2018 x € 1.000	31.12.2017 x € 1.000
Huurdebiteuren	359	344
Gemeenten	32	7
Latente belastingvordering	1.129	0
Overige vorderingen	2.333	130
Overlopende activa	165	275
Totaal	4.018	756

Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2018 x € 1.000	31-12-2017 x € 1.000
Huur- en overige debiteuren	569	549
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-210	-205
Totaal	359	344

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2018 is 1,4% van de nettojaarhuur (2017: 1,4%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	205	266
Dotatie ten laste van de exploitatie	74	276
Afgeboekte oninbare posten	-69	-337
Boekwaarde per 31 december	210	205

Gemeenten

Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2018 x € 1.000	31.12.2017 x € 1.000
Te vorderen inzake Burendag	0	1
Te vorderen inzake woningaanpassingen	32	6
Totaal	32	7

De post vorderingen op overheidsinstellingen betreft van gemeenten te ontvangen vorderingen.

Latente belastingvordering

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Compensabele verliezen	1.129	0
Totaal	1.129	0

Vanaf dit jaar heeft de latentie met betrekking tot compensabele verliezen een kortlopend karakter. Zie ook onder financiële vaste activa.

Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2018 x € 1.000	31.12.2017 x € 1.000
Deurwaarder	0	50
Te vorderen winst en rente m.b.t. GREX Geerpark	2.302	
Overige debiteuren	31	80
Totaal	2.333	130

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2018.

	31.12.2018 x € 1.000	31.12.2017 x € 1.000
Te vorderen rente banken e.d.	0	0
Vooruitbetaald	165	274
Overige	0	0
Totaal	165	274

8.8.6 Liquide middelen

	31.12.2018 x € 1.000	31.12.2017 x € 1.000
Rekening courant	2.031	920
Spaarrekening	5.212	0
Bankgarantie	10	0
Totaal	7.253	920

Behalve de bankgarantie, staan de liquide middelen ter vrije beschikking van Woonveste. De bankgarantie is afgegeven ten behoeve van Rijken Gerechtsdeurwaarders.

8.8.7 Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 437,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 389,9 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 324,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonveste. De mogelijkheden voor de corporatie 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 de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. In het geval de marktwaarde van de eenheid hoger is dan de historische kostprijs, wordt het verschil als herwaardering opgenomen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

x € 1000,-	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2018	321.406	68.500	879	390.785
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.285	-199	0	-1.485
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	40.876	8.226	209	49.312
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	0	0	0
Herclassificatie / herkwalificaties	991	-991	0	0
Boekwaarde 31 december 2018	361.987	75.537	1.088	438.612

Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de post wettelijke reserve is als volgt:

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	2	2
Wettelijke toevoegingen	0	0
Vrijval	0	0
Overige mutaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	2	2

Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	105.385	105.829
Resultaat lopend boekjaar	52.796	22.194
Mutatie ten gunste / ten laste van de herwaarderingsreserve	-47.827	-22.637
Vrijval wettelijke en statutaire reserves	0	0
Stand per 31 december	110.354	105.385

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring reeds in de jaarrekening verwerkt. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 van € 52.795.663,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

8.8.8 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	2.422	2.567
Dotatie/toevoegingen	745	5.772
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	209	-5.645
Vrijval	-2.655	-272
Boekwaarde per 31 december	721	2.422

Het saldo van de voorziening wordt naar verwachting binnen een jaar aangewend.

Voorziening pensioenen

Ultimo 2018 zijn er, evenals ultimo 2017, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2018 € 342.000,- (2017: € 360.000,-).

De pensioenregeling van Woonveste wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Woonveste valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendeckende premiebetalingen.

De pensioenregeling is een middelloonregeling met -voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden)- voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van de beleidsdekkingsgraad.

De jaarlijkse premie ten behoeve van de opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 25% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (van € 14.279,-).

Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 105.075,-). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 17,19% van het pensioengevend salaris.

De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2018 volgens opgave van het fonds 110,3%. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9%, dit is boven de beleidsdekkingsgraad van 104% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

8.8.9 Langlopende schulden

	31.12.2018 x € 1.000	31.12.2017 x € 1.000
Schulden/leningen overheid	5.931	6.109
Schulden/leningen kredietinstellingen	203.195	189.302
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.326	5.520
Overige schulden	20	15
Totaal	214.472	200.946

Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid voor leningen van Woonveste is als volgt:

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	6.109	6.279
Bij aflossingsverplichting begin jaar	170	164
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-170	-164
Af: aflossingsverplichting einde jaar	-178	-170
Boekwaarde per 31 december	5.931	6.109

Voor een lening tot een bedrag per balansdatum groot € 6,1 miljoen (2017: € 6,3 miljoen) is een deel van de onroerende zaken hypotheckair verbonden.

Het verloop van de post schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Woonveste is als volgt:

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	189.302	196.824
Bij aflossingsverplichting begin jaar	12.522	10.403
Bij: nieuwe leningen	21.400	5.000
Af: aflossingen	-12.523	-10.403
Af: aflossingsverplichting einde jaar	-7.507	-12.522
Boekwaarde per 31 december	203.194	189.302

Ultimo 2018 zijn er twee roll-over leningen van elk € 7 miljoen afgesloten. Van één roll-over-lening is de gehele hoofdsom gestort. Van de andere roll-over-lening is € 1,4 miljoen gestort. Het restant van € 5,6 miljoen is één keer per maand (op de 15^e) opvraagbaar bij de geldgever (Bank Nederlandse Gemeenten). Deze leningen vallen geheel onder de borging van het WSW.

Borging door WSW

Per ultimo 2018 is er in totaal voor een schuldrestant van € 210,7 miljoen (2017: € 201,8 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2018 heeft Woonveste een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 8,2 miljoen (31-12-2017: € 7,8 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	Bedrag x € 1.000	Resterende looptijd	Bedrag x € 1.000
Roll over	8.400	<1 jaar (kortlopend)	0
0% - 2%	34.103	van 1 tot 5 jaar	23.174
2% - 3%	5.958	van 5 tot 10 jaar	10.000
3% - 4%	60.436	van 10 tot 15 jaar	10.479
4% - 5%	100.229	van 15 tot 20 jaar	24.509
5% - 6%	0	meer dan 20 jaar	140.964
groter dan 6%	0		
	209.126		209.126

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 7,7 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 68,7 miljoen (2017: idem) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,343% (2017: idem). De kredietopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde kredietopslag 0,137% (2017: 0,219%). Het vervalschema van de kredietopslagherzieningen is als volgt:

Geldgever	Einde looptijd	Hoofdsom (x € 1.000)	Rente- percentage vast	Krediet- opslag	Jaar aanpassing krediet- opslag
Bank Nederlandse Gemeenten	2053	15.000	3,425%	0,250%	2021
Bank Nederlandse Gemeenten	2050	6.000	3,040%	0,220%	2019
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	4.000	3,125%	0,090%	2022
Bank Nederlandse Gemeenten	2052	10.500	3,150%	0,075%	2022
Bank Nederlandse Gemeenten	2054	10.500	3,135%	0,110%	2023
Bank Nederlandse Gemeenten	2055	12.200	4,020%	0,080%	2020
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	10.500	3,095%	0,100%	2019
Totaal		€ 68.700			

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

Woonveste maakt geen gebruik van derivaten en handelt evenmin in financiële instrumenten. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde ultimo 2018 van de leningen o/g bedraagt € 284,7 miljoen.

Nagenoeg het volledige bezit van Woonveste is geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor 1 complex (MFA Caleidoscoop) geldt een hypothecair onderpand (€ 7,3 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.784	4.971
Verminderings/vermeerderingen	<u>736</u>	<u>-50</u>
Totaal per 1 januari	5.520	4.921
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	210
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-370	-397
Opwaarderingen	229	786
Afwaarderingen	<u>-53</u>	<u>0</u>
	-194	599
<i>stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.414	4.784
Verminderings/vermeerderingen	<u>912</u>	<u>736</u>
Totaal per 31 december	5.326	5.520

Gedurende 2018 zijn 2 woningen (2017: 2) teruggekocht. Hiervan is 1 woning zonder voorwaarden verkocht in 2018. De andere is zonder voorwaarden verkocht in 2019. Deze woning is op de balans ultimo 2018 opgenomen onder de post Voorraden.

Overige schulden

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>Stand 1 januari</i>		
Ontvangen waarborgsommen	15	7
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegde waarborgsommen	5	8
Uitbetaalde waarborgsommen	<u>0</u>	<u>0</u>
	5	8
Totaal per 31 december	20	15

In 2018 zijn bij het afsluiten van 2 huurovereenkomsten waarborgsommen gevraagd. Er wordt geen rente vergoed over deze waarborgsommen.

8.8.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2018 x € 1.000	31.12.2017 x € 1.000
Schulden aan overheid	177	170
Schulden aan kredietinstellingen	7.507	12.522
Schulden aan leveranciers	3.640	2.259
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.088	1.079
Schulden ter zake van pensioenen	39	119
Overige schulden	38	37
Overlopende passiva	3.858	3.830
Totaal	16.347	20.016

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2018 x € 1.000	31.12.2017 x € 1.000
Vooruitontvangen huren	280	251
Transistorische rente	3.099	3.182
Nog te betalen facturen	199	396
Slottermijn in 2018 opgeleverde nieuwbouwprojecten	274	0
Overige overlopende passiva	6	1
Totaal	3.858	3.830

8.8.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aankopen en investeringen

Per 31 december 2018 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van DAEB-vastgoed ter grootte van € 17 miljoen (31-12-2017: € 29 miljoen).

De investeringsverplichting voor het energetisch verbeteren van DAEB-vastgoed bedraagt per 31 december 2018 € 0,- (31-12-2017: € 0,-).

Woonveste is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per 31 december 2018 geen verplichtingen aangegaan (31-12-2017: € 75.000,-).

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 53.142,- (31-12-2017: € 30.743,-). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 17.714,- (31-12-2017: € 30.743,-), tussen 1 en 5 jaar € 35.428,- (31-12-2017: € 0,-) en na 5 jaar € 0,- (31-12-2017: € 0,-). De resterende looptijd van het leasecontract is 3 jaar.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2018 bedraagt het budget € 135.341,- (31-12-2017: € 146.057,-).

Aangetrokken roll-over-leningen

Woonveste heeft twee nieuwe leningen aangetrokken met een variabele hoofdsom ten bedrage van maximaal € 14 miljoen (€ 7 miljoen per lening). In 2018 is hiervan € 8,4 miljoen opgenomen. In 2019 en 2020 kan er maximaal nog € 5,6 miljoen opgenomen worden. Daarnaast kan er ook teruggestort worden tot een minimum opgenomen bedrag van € 1,4 miljoen per lening (totaal € 2,8 miljoen).

8.8.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan die invloed hebben op de jaarrekening 2018.

8.9 TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIES-REKENING

8.9.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten bestaan uit de opbrengsten van nettohuren en energieprestatievergoedingen verminderd met de huurderiving en de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren. Onderstaand de verdeling over DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	33.144	32.500
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>861</u>	<u>844</u>
	34.005	33.344
Huurderiving wegens leegstand	-139	-122
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	33.866	33.222

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	6.931	6.920
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>524</u>	<u>522</u>
	7.455	7.442
Huurderiving wegens leegstand	-15	-27
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.440	7.415

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	33.866	33.222
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.440	7.415
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-74	0
Totaal huuropbrengsten	41.232	40.637

De dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren is in 2017 (€ 276.000,-) opgenomen onder de beheerkosten en verdeeld via de kostenverdeelstaat.

Woonveste heeft verhuureenheden in vier gemeenten. De huuropbrengsten zijn als volgt verdeeld over deze gemeentes:

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Huren gemeente Heusden	35.020	34.545
Huren gemeente Haaren	5.035	4.922
Huren gemeente Den Bosch	968	924
Huren gemeente Sint-Michielsgestel	344	340
Totaal	41.367	40.731

Opbrengsten servicecontracten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	911	900
Opbrengstderving wegens leegstand	-3	-3
Totaal opbrengsten servicecontracten	908	897

Lasten servicecontracten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Glasschades	51	54
Onderhoud tuinen	103	102
Waterverbruik	46	50
Gasverbruik	160	115
Elektraverbruik	173	211
Zorgovereenkomsten	0	19
Schoonmaakonderhoud	244	237
Overige kosten servicecontracten	64	81
Nog te verrekenen bedragen	69	44
Totaal	910	913

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Toegerekende personeelskosten	779	732
Toegerekende overige organisatiekosten	459	419
Toegerekende afschrijvingen	36	38
Totaal	1.274	1.189

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	3.074	3.262
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	5.568	5.402
Toegerekende personeelskosten	939	857
Toegerekende overige organisatiekosten	553	489
Toegerekende afschrijvingen	44	44
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	10.178	10.054

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Verhuurderheffing	5.002	4.388
Saneringsheffing	425	0
Belastingen (o.a. OZB)	1.552	1.465
Verzekeringen	144	115
Overige exploitatielasten	325	292
Totaal	7.448	6.260

De kosten met betrekking tot contributie Aedes en bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties (overige exploitatielasten) waren in 2017 opgenomen onder de overige organisatiekosten. Deze herclassificatie is in de vergelijkende cijfers van 2017 verwerkt.

8.9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Hieronder zijn de opbrengsten vanuit de grondexploitatie Geerpark opgenomen.

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Winstneming GGREX Geerpark	789	0
Rente GGREX Geerpark	1.284	0
Totaal	2.073	0

Toegerekende organisatiekosten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Toegerekende personeelskosten	10	0
Toegerekende overige organisatiekosten	6	0
Toegerekende afschrijvingen	1	0
Totaal	17	0

8.9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit de verkoop van VoV-woningen en is als volgt te specificeren:

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.775	2.003
Af: direct toerekenbare kosten	-36	-31
Af: boekwaarde	<u>-1.535</u>	<u>-1.250</u>
Verkoopresultaat DAEB-vastgoed	1.204	722
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	476	0
Af: direct toerekenbare kosten	-5	0
Af: boekwaarde	<u>-280</u>	<u>0</u>
Verkoopresultaat DAEB-vastgoed	191	0
Toegerekende kosten		
Af: toegerekende personeelskosten	-19	-30
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-11	-17
Af: toegerekende afschrijvingen	<u>-1</u>	<u>-2</u>
Totaal toegerekende kosten	-31	-49
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.364	673
Opbrengst verkopen uit voorraad	493	743
Af: aankoopbedrag en kosten	419	707
Opbrengst verkopen uit voorraad	74	36
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-5	-1
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	1.433	708

Het verkoopresultaat heeft betrekking op 14 DAEB-woningen, 2 niet-DAEB-woningen, 2 garages (niet-DAEB) en 2 koopgarantwoningen.

8.9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	744	5.772
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-2.655	-272
	-1.911	5.500

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>Vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardevermindering	0	-75
Totaal	0	-75

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	36.705	8.284
Afname marktwaarde	0	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<i>36.705</i>	<i>8.284</i>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	8.862	12.172
Afname marktwaarde	0	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<i>8.862</i>	<i>12.172</i>
Totaal	45.567	20.456

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	209	440
Waardeveranderingen verplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-175	-365
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	34	75

8.9.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Inschrijfgelden woningzoekenden	30	26
Vergoedingen voor administratie/toezicht WMO/brand	7	10
Teruggave suppletieaangifte 2017	31	0
Vergoeding mobiele communicatie	15	2
Overig	19	26
Totaal	103	64

8.9.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

Overige organisatiekosten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>Beheerkosten</i>		
Toegerekende personeelskosten	1.110	1.338
Toegerekende overige organisatiekosten	654	764
Toegerekende afschrijvingen	52	69
Raad van Commissarissen	103	90
Totaal	1.919	2.261

De kosten met betrekking tot contributie Aedes en bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties zijn in 2018 opgenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Deze herclassificatie is eveneens in de vergelijkende cijfers van 2017 verwerkt.

Leefbaarheid

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Kosten leefbaarheid (niet-cyclisch)	120	108
Kosten leefbaarheid (cyclisch)	60	67
Toegekende indirecte kosten	485	630
Totaal	665	805

De toegerekende indirecte kosten voor leefbaarheid waren in 2017 opgenomen onder kosten overige activiteiten. Deze herclassificatie is in de vergelijkende cijfers van 2017 verwerkt.

8.9.7 Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Rente op vorderingen	12	35
Rente roll-over-leningen	2	0
Rente liquide middelen	0	1
Totaal	14	36

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>Rente langlopende leningen</i>		
Leningen overheid	251	258
Leningen kredietinstellingen	7.570	7.772
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	0	0
<i>Borgstellingsvergoeding WSW</i>	40	45
Totaal	7.861	8.075

Woonveste activeert geen rentelasten.

8.9.8 Belastingen

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>Acute vennootschapsbelasting</i>		
Huidig boekjaar	0	0
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
Latente belastingen verliesverrekening	-9.958	-5.931
Latente belastingen leningen o.g.	-1	-34
Latente belastingen verkoop woningen	-251	416
Totaal	-10.210	-5.549

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 4,3 miljoen (2017: € 45,8 miljoen) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De acute belastingdruk is 0%. De effectieve belastingdruk over 2018 is 16,2% (2017: 20,0%).

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Resultaat voor belastingen	63.005	27.743
Fiscale correctie resultaat verkochte woningen	-1.261	-4.140
Fiscale correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-1.911	5.500
Mutatie fiscale waardering huurwoningen	30.874	24.425
Fiscale correctie afschrijvingen	0	-815
Fiscale correctie onderhoudskosten	793	655
Fiscale activering loon- en algemene kosten	0	107
Fiscaal geactiveerde rente materiële vaste activa in ontwikkeling	15	55
Afschrijving (dis)agio	0	-178
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-45.567	-20.457
Fiscale correctie waardeveranderingen financiële vaste activa	-798	0
Af: uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering	-34	0
Fiscaal resultaat projectontwikkeling	0	0
	<u>-17.889</u>	<u>5.152</u>
<i>Fiscaal jaarresultaat</i>	45.116	32.895
Fiscale bijtelling kantine- en representatiekosten	9	9
Kleinschaligheidsaftrek	-5	-15
Vorming Herinvesteringsreserve	-896	-500
Aanwending Herinvesteringsreserve	0	0
Saneringsheffing (niet-afrekbaar)	<u>425</u>	<u>0</u>
	-467	-506
<i>Belastbare winst</i>	44.649	32.389
Verliesverrekening	<u>-44.649</u>	<u>-32.389</u>
Belastbaar bedrag	0	0
<i>Verschuldige winstbelasting:</i>		
Vpb over 1e € 200.000 (20%)	0	0
Vpb over restant (25%)	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal Vpb	0	0

Overzicht verrekenbare verliezen

In onderstaande tabel zijn de verrekenbare verliezen weergegeven. De gegevens zijn afkomstig van de concept-aangifte vennootschapsbelasting 2017.

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Stand per 1 januari	45.848	78.237
Correctie verrekening voorgaande boekjaren o.b.v. definitieve aangifte	3.149	0
Verrekening in boekjaar o.b.v. concept-aangifte	-44.649	-32.389
Stand per 31 december	4.347	45.848

8.9.9 Toerekening baten en lasten

De afschrijvingskosten, personeelskosten en beheerkosten worden niet gepresenteerd in de resultatenrekening, maar toegerekend aan verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, overige activiteiten en overige organisatiekosten op basis van tijdsbesteding.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Inventaris	122	130
Automatisering	22	42
Vervoermiddelen	4	0
Totaal	148	172

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36	37
Lasten onderhoudsactiviteiten	44	44
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	2
Kosten leefbaarheid (in 2017 overige activiteiten)	14	20
Overige organisatiekosten	52	69
Totaal	148	172

Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Salarissen	2.175	2.272
Uitkering ziekengeldverzekering en UWV	-34	-29
Kosten opleidingen	73	99
Overige personeelslasten	<u>171</u>	<u>239</u>
<i>Lonen en Salarissen</i>	<i>2.385</i>	<i>2.581</i>
Premies sociale verzekeringen	369	348
Premie ziekteverzuimverzekering	<u>58</u>	<u>58</u>
<i>Sociale lasten</i>	<i>427</i>	<i>406</i>
<i>Pensioenlasten</i>	<i>342</i>	<i>360</i>
Totaal Personeelskosten	3.154	3.347

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>Personeelskosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	779	733
Lasten onderhoudsactiviteiten	939	857
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19	30
Kosten leefbaarheid (in 2017 overige activiteiten)	297	388
Overige organisatiekosten	1.110	1.339
Totaal	3.154	3.347

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

Aantal FTE's ultimo	2017
Bestuur en management	3,9
HR	0,6
Afdeling Bedrijfsmanagement	11,4
Afdeling Wonen	20,3
Afdeling Ontwikkeling	6,7
Totaal	42,9

Aantal FTE's ultimo	2018
Bedrijfsvoering	9,1
Directie	4,7
Team Klant	14,9
Team Wijken	4,9
Vastgoed en Duurzaamheid	8,9
Totaal	42,5

Door een wijziging in de organisatiestructuur is de indeling voor 2018 anders dan in 2017. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Beheerkosten

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Kosten automatisering	533	538
Kosten externe adviezen	263	182
Kosten PR en communicatie	81	68
Facilitaire kosten	175	145
Kosten uitzendkrachten	585	477
Overige beheerkosten	220	501
Totaal	1.857	1.911

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
<i>Beheerkosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	458	419
Lasten onderhoudsactiviteiten	553	489
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	6	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11	17
Leefbaarheid (in 2017: kosten overige activiteiten)	175	222
Overige organisatiekosten	654	764
Totaal	1.857	1.911

Honoraria accountantsorganisatie

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Controlewerkzaamheden Deloitte	107	122
Fiscale advieswerkzaamheden Deloitte	29	16
Totaal	136	138

De honoraria betreffende de controlewerkzaamheden betreffen de kosten voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

8.10 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2018 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen:

	2018		2017	
	x € 1.000		x € 1.000	
<i>Stand per 1 januari</i>				
Liquide middelen	146		2.668	
Rekening-courant bank	<u>774</u>	920	<u>627</u>	3.295
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Liquide middelen	5.077		-2.522	
Rekening-courant bank	<u>1.256</u>	6.333	<u>147</u>	-2.375
<i>Stand per 31 december</i>				
Liquide middelen	5.223		146	
Rekening-courant bank	<u>2.030</u>		<u>774</u>	
Stand per 31 december		7.253		920

Het gehele bedrag van de per 31 december 2018 aanwezige geldmiddelen is vrij beschikbaar.

8.11 OVERIGE TOELICHTINGEN

8.11.1 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurders van Woonveste kwam in 2018 een bedrag van € 145.189,- (2017: € 153.742,-) ten laste van Woonveste. Dit betreft de bezoldiging van E.W.T. van den Einden.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de wooncorporatie kwam in 2018 een bedrag van € 60.000,- (2017: € 60.901,-) ten laste van Woonveste.

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, en terbeschikkingstelling van auto);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).

8.11.2 WNT-verantwoording

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonveste van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Woonveste is € 156.000,-. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2018 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Voor de bestuurder is de wettelijke overgangsregeling van toepassing (WNT-maximum is € 156.000,-).

Naam	E.W.T. van den Einden	A.G.M. Streppel	L.W. Greven	W.L.P. van Rooij
Gegevens 2017				
Functie	directeur-bestuurder	voorzitter RvC	voorzitter RvC	lid van RvC
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/3	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (FTE)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging 2018				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 124.947	€ 4.500	€ 4.500	€ 12.000
Beloning betaalbaar op termijn	€ 20.242	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal	€ 145.189	€ 4.500	€ 4.500	€ 12.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 156.000	€ 5.770	€ 5.898	€ 15.600
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	€ 145.189	€ 4.500	€ 4.500	€ 12.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017				
Functie	directeur-bestuurder	voorzitter RvC	voorzitter RvC	lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2017	1/8 - 31/12	1/1 - 31/12	-	1/4 - 31/12
Omvang dienstverband (FTE)	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging 2017				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 49.194	€ 17.382	n.v.t.	€ 8.704
Beloning betaalbaar op termijn	€ 9.895	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal	€ 59.089	€ 17.382	€ 0	€ 8.704
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 63.296	€ 22.650	n.v.t.	€ 11.377
Totale bezoldiging	€ 59.089	€ 17.382	€ 0	€ 8.704

Naam		A.L.J.M. Luijten		J.C.F.M. Leijds	C.J.A. Broks
Soort topfunctionaris	toezichthoudende	toezichthoudende	toezichthoudende	toezichthoudende	toezichthoudende
Functie	lid van RvC	voorzitter RvC	lid van RvC	lid van RvC	lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2018	1/1 - 31/3	1/4 - 30/9	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2018					
Totale bezoldiging	€ 3.000	€ 9.000	€ 3.000	€ 12.000	€ 12.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 3.847	€ 11.732	€ 3.932	€ 15.600	€ 15.600
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€ 3.000	€ 9.000	€ 3.000	€ 12.000	€ 12.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017					
Functie	lid van RvC			lid van RvC	lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2017	1/1 - 31/12			1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2017					
Totale bezoldiging 2017	€ 11.605			€ 11.605	€ 11.605
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 15.100			€ 15.100	€ 15.100

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.

8.12 BALANS, RESULTATENREKENING, KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het d.d. 4 mei 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn op de volgende pagina nader uiteengezet.

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB	Balans: Vastgoedbeleggingen Latente belastingvorderingen Voorraden Voorzieningen Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden Winst-en-verliesrekening: Exploitatie-opbrengsten Verhuurderheffing Verkocht vastgoed in ontwikkeling Verkoopopbrengsten en –lasten Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht: Huurontvangsten en vergoedingen Verhuurderheffing Verkoopontvangsten Investerings nieuwbouw en verbeteringen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB-activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex	Winst-en-verliesrekening: Lasten servicecontracten Lasten onderhoud Kasstroomoverzicht: Uitgaven servicecontracten Onderhoudsuitgaven
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (WSW-borging en hypothe-caire zekerheid). Geborgde/hypothecaire leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB	Balans: Schulden/leningen overheid Schulden/leningen kredietinstellingen Winst-en-verliesrekening: Rentelasten Kasstroomoverzicht: Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB-tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 82%/18%	Balans: Kortlopende vorderingen Kortlopende schulden Winst-en-verliesrekening: Lasten verhuur en beheeractiviteiten Overige directe operationele lasten Kasstroomoverzicht: Overige ontvangsten Personeelsuitgaven Overige bedrijfsuitgaven

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2018
- Balans niet-DAEB per 31 december 2018
- Winst-en-verliesrekening DAEB over 2018
- Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2018
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2018
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2018

Voor het boekjaar 2018 is sprake van een uitzonderingssituatie, waardoor in deze overzichten geen vergelijkende cijfers over het boekjaar 2017 zijn opgenomen.

8.12.1 Balans DAEB 31-12-2018

	31.12.2018	
	x € 1.000	
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	603.206	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>14.996</u>	
		618.202
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie		1.641
Financiële vast activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	
Latente belastingvorderingen	901	
Inteme lening	45.067	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>106.029</u>	
		151.997
Som der vaste activa		771.840
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	308	
Gemeenten	26	
Latente belastingvordering	924	
Overige vorderingen	28	
Vorderingen op DAEB/niet-DAEB	0	
Overlopende activa	<u>138</u>	
		1.424
Liquide middelen		2.620
Som der vlottende activa		4.044
TOTAAL ACTIVA		775.884

	31.12.2018	
	x € 1.000	
EIGEN VERMOGEN		
Resultaat boekjaar	52.795	
Overige reserves	134.184	
Herwaarderingsreserve	361.987	
Wettelijke en statutaire reserves	<u>2</u>	548.968
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	<u>721</u>	721
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	5.931	
Schulden/leningen kredietinstellingen	203.194	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	
Schulden aan DAEB/niet-DAEB	1.725	
Overige langlopende schulden	12	
Interne lening	<u>0</u>	210.862
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	177	
Schulden aan kredietinstellingen	7.507	
Schulden aan leveranciers	2.958	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	891	
Schulden ter zake van pensioenen	32	
Overige kortlopende schulden	9	
Overlopende passiva	<u>3.759</u>	15.333
TOTAAL PASSIVA		775.884

8.12.2 Balans niet-DAEB 31-12-2018

	31.12.2018	
	x € 1.000	
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	135.960	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.437	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>6.800</u>	
		148.197
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie		0
Financiële vast activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	
Latente belastingvorderingen	0	
Interne lening	0	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>0</u>	
		0
Som der vaste activa		148.197
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		294
Vorderingen		
Huurdebiteuren	52	
Gemeenten	6	
Latente belastingvordering	205	
Overige vorderingen	2.305	
Vorderingen op DAEB/niet-DAEB	1.726	
Overlopende activa	<u>27</u>	
		4.321
Liquide middelen		4.633
Som der vlottende activa		9.248
TOTAAL ACTIVA		157.445

	31.12.2018	
	x € 1.000	
EIGEN VERMOGEN		
Resultaat boekjaar	12.630	
Overige reserves	16.774	
Herwaarderingsreserve	76.625	
Wettelijke en statutaire reserves	<u>0</u>	106.029
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	<u>0</u>	0
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	0	
Schulden/leningen kredietinstellingen	0	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.326	
Schulden aan DAEB/niet-DAEB	1	
Overige langlopende schulden	8	
Interne lening	<u>45.067</u>	50.402
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	
Schulden aan kredietinstellingen	0	
Schulden aan leveranciers	682	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	197	
Schulden ter zake van pensioenen	7	
Overige kortlopende schulden	29	
Overlopende passiva	<u>99</u>	1.014
TOTAAL PASSIVA		157.445

8.12.3 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2018

	2018	
	x € 1.000	
Huuropbrengsten	33.758	
Opbrengsten servicecontracten	771	
Lasten servicecontracten	-762	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.043	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.866	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-6.574</u>	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.284
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	
Toegerekende organisatiekosten	0	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.739	
Toegerekende organisatiekosten	-26	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-1.535</u>	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.178
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.911	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.705	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>0</u>	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.616
Opbrengst overige activiteiten	61	
Kosten overige activiteiten	<u>0</u>	
Netto resultaat overige activiteiten		61
Overige organisatiekosten		-1.571
Leefbaarheid		-549
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	901	
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-7.861</u>	
Saldo financiële baten en lasten		<u>-6.960</u>
Resultaat voor belastingen		48.059
Belastingen		-7.894
Resultaat niet-DAEB tak		<u>12.630</u>
Resultaat na belastingen		52.795

8.12.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2018

	2018	
	x € 1.000	
Huuropbrengsten	7.475	
Opbrengsten servicecontracten	137	
Lasten servicecontracten	-148	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-231	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.312	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-874	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.047
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.073	
Toegerekende organisatiekosten	-17	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		2.056
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	540	
Toegerekende organisatiekosten	-4	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-280	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		256
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.862	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	34	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		8.896
Opbrengst overige activiteiten	42	
Kosten overige activiteiten	0	
Netto resultaat overige activiteiten		42
Overige organisatiekosten		-348
Leefbaarheid		-116
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-888	
Saldo financiële baten en lasten		-887
Resultaat voor belastingen		14.946
Belastingen		-2.316
Resultaat niet-DAEB tak		
Resultaat na belastingen		12.630

8.12.5 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2018

2018	Daeb	Niet-daeb
	x € 1.000	x € 1.000
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	33.669	7.439
Vergoedingen	968	138
Overige bedrijfsontvangsten	49	11
Ontvangen interest	<u>1.717</u>	<u>183</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	36.403	7.771
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	3.134	693
Onderhoudsuitgaven	7.871	1.153
Overige bedrijfsuitgaven	3.530	781
Betaalde interest	7.944	888
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	379	84
Verhuurderheffing	4.549	453
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	<u>153</u>	<u>34</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	27.560	4.086
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.843	3.685
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.757	2.541
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>796</u>
<i>Totaal van ontvangsten van vervreemding van MVA</i>	2.757	3.337
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	17.902	0
Aankoop	1.714	0
Verbeteruitgaven	743	0
Investerings overig	<u>222</u>	<u>416</u>
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	20.581	416
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-17.824	2.921
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	<u>3.467</u>	<u>0</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	3.467	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.357	2.921
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	21.400	0
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	12.534	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>158</u>	<u>3.467</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.708	-3.467
Toename/afname van geldmiddelen	3.194	3.139
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-574	1.494
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.620	4.633

8.13 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Vaststellen van de jaarrekening:

Was getekend op 17 juni 2019 door

Directeur-bestuurder:

De heer drs. ing. E.W.T. van den Einden
Drunen, 17 juni 2019

Goedkeuren en vaststellen van de jaarrekening:

was getekend op 17 juni 2019 door

Raad van Commissarissen:

De heer ing. L.W. Greven
Drunen, 17 juni 2019

Mevrouw C.J.A. Broks MM
Drunen, 17 juni 2019

De heer mr. J.C.F.M. Leijs
Drunen, 17 juni 2019

De heer dr. A.L.J.M. Luijten
Drunen, 17 juni 2019

Mevrouw mr. W.L.P. van Rooij
Drunen, 17 juni 2019

9. OVERIGE GEGEVENS

9.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Flight Forum 1
5657 DA Eindhoven
Postbus 376
5600 AJ Eindhoven
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9839
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonveste

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG 2018 OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woonveste te Drunen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag 2018 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonveste 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 balans per 31 december 2018.
2. De 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 Stichting Woonveste 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.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.
Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

3114737890/2019.069166/MJ/1

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 76 en 77. Hier staat beschreven dat Stichting Woonveste een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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 91-93. 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.

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 2018 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 uit 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.

3114737890/2019.069166/MJ/2

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Eindhoven, 17 juni 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

3114737890/2019.069166/MJ/4

BIJLAGE 1: ORGANIGRAM

