



Jaarstukken 2018



Inhoudsopgave

Voorwoord

Over ons

A. Bestuursverslag 2018

1. Volkshuisvesting

1.1.	Investeren in samenwerking	10
1.2.	Investeren in betaalbaarheid	14
1.3.	Investeren in beschikbaarheid	18
1.4.	Investeren in kwaliteit	23
1.5.	Investeren in bijzondere doelgroepen	28
1.6.	Investeren in leefbaarheid	31
1.7.	Financiële continuïteit	33

2. Bestuur

2.1.	Governance	56
2.2.	Verbindingen, deelnemingen en diensten	58
2.3.	Beoordeling van doelmatigheid	59
2.4.	Risico's en maatregelen	61
2.5.	Bestuur en Organisatie	64
2.6.	Toepassing WNT	72
2.7.	Verslag RvC	74

B. Jaarrekening 2018

Jaarrekening 2018

1.	Balans	88
2.	Winst-en-verliesrekening	89
3.	Kasstroomoverzicht	90
4.	Toelichting op de jaarrekening	92
5.	Beleidswaarde	106
6.	Toelichting op de balans	109
7.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	122
8.	Gescheiden balans voor resultaat bestemming	129
9.	Gescheiden winst-en-verliesrekening	131
10.	Gescheiden kasstroomoverzicht	132

C. Overige gegevens

1.	Resultaatbestemming	136
2.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	137
3.	Goedkeuring en vaststelling jaarstukken	141

D. Bijlagen

1.	Woningtoewijzingen per gemeente	143
2.	Saldo huurwoningen per gemeente	148
3.	Overzicht VvE's	150
4.	Business risks	152
5.	Kengetallen	154

Voorwoord

Voor u ligt de papieren weerslag van een productief jaar. We waren zo ongeveer in alle wijken wel actief. Of het nou nieuwbouw in de Uitvinderbuurt is, de transformatie op het Zuidplein en de Simon Stevinkazerne, het groot onderhoud in de Vogelbuurt en de Klaphekwijk, of de mega-klus van de aanpak van de Elskamp (blz. 19 en 24). En met al die activiteit op vastgoedgebied wordt ons woningbezit alsmāar duurzamer en duurzamer (blz. 25).

Beschikbaarheid

We leverden ook een mooi aantal van 232 nieuwbouwwoningen op met nog een aantal in de pijplijn voor dit voorjaar (blz. 19). Dat is ook nodig, want er moeten teveel mensen veel te lang wachten op een huis. Daar is iedereen het over eens. Het is echter nog steeds nodig dat we woningen verkopen om aan voldoende geld te komen (97). De verhuurderheffing is immers niet van tafel. Desondanks wisten we onze woningvoorraad met 157 woningen uit te breiden (blz. 22).

Betaalbaarheid

Eenentachtig procent van onze woningen is goedkoop of betaalbaar (blz. 15). Ook dat is hard nodig. Er zijn veel smalle beurzen en ze worden niet dikker. Des te beter dat we het aantal mensen met een huurachterstand hebben weten terug te dringen en ook de totale huurachterstand hebben teruggebracht (blz. 16).

Bijzondere doelgroepen

Voor andere kwetsbare groepen zijn we ook druk doende: housing first kon een beroep op ons doen. Stichting STOER hoopt binnenkort van ons te huren op het kazerneterrein en ook de uitbreiding van de Gelderhorst is gestart (blz. 30).

Klantgericht

Ook achter de schermen was het een productief jaar. Er draaien resultaat verantwoordelijke teams, procesverbetering krijgt veel aandacht en onder de slogan Samen Simpel Doen proberen we met elkaar zo te veranderen dat we klaar blijven voor toekomstige veranderingen (blz. 65). Misschien zijn de uitkomsten daarvan nog niet zo zichtbaar voor de buitenwereld, maar ik weet zeker dat onze huurders en andere belanghouders dat snel zullen merken. De essentie van alle veranderingen is namelijk onze klantgerichtheid (blz. 12) en tegen lagere kosten (blz. 59).

Zo'n jaarverslag als dit is ook maar een platgeslagen werkelijkheid waarin veel van onze inzet niet aan bod komt. Zo zijn onze huismeesters, vaklieden en woonconsulenten dag in dag uit, en soms zelfs dag en nacht, op pad. Hun fantastische inzet zie je niet meteen terug in de hier gepresenteerde cijfers, maar zij maken dagelijks het verschil voor onze huurders.

Financiën

Goede financiële cijfers zijn randvoorwaarde om hun werk mogelijk te maken. Ook in dat opzicht hebben we reden om tevreden te zijn. Ons jaarresultaat is prima, maar winst is een kwestie van waarderen (blz. 34). Het gaat erom dat we onze leningen kunnen terugbetalen en nieuwe leningen kunnen aangaan. Ook wat dat betreft hebben we prima cijfers. Wat niet wegneemt dat we onze risico's goed in beeld moeten houden (blz. 61). Zo gaat de bouwkostenstijging ons niet in de koude kleren zitten. Er is veel nodig in Ede en Scherpenzeel, maar er is domweg niet genoeg geld om alles te kunnen aanpakken.

Ik vind dat we een goed jaar achter de rug hebben. Dan is het fijn als anderen dat ook zien. De vierjaarlijkse visitatie is zo'n moment (blz. 57). We zijn tevreden met onze rapportcijfers over de afgelopen jaren. We zien echter in de reacties ook terug dat we meer tijd en aandacht moeten besteden aan het onderhouden van onze relaties met belanghouders. Dat staat dan ook op onze to-do-list 2019. Net als keihard doorbouwen voor een betaalbare huur, zorgen dat de woningen veilig zijn en dat het er zo prettig mogelijk wonen is. Dat doen we jaar in jaar uit, met liefde.

Ede, 18 april 2019

Marian Teer
directeur-bestuurder

Over ons

Woonstede bezit woningen in Ede, Scherpenzeel en omgeving. Wij geven zoveel mogelijk ruimte aan de woonwensen van onze klanten. Uw inbreng inspireert ons. Onze slogan 'wonen naar je zin' ziet u op verschillende plaatsen terugkomen. Want we kunnen onze visie op wonen niet beter verwoorden. Met kwalitatief goede woningen, reële huurprijzen, aandacht voor leefbaarheid én ruimte voor individuele woonwensen geven we met ruim 140 vaste en tijdelijke collega's dagelijks invulling aan deze visie.

Missie

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare en duurzame woning. Woonstede wil mensen in de FoodValley met een laag inkomen of een middeninkomen, kwetsbare groepen, starters en senioren, gezinnen en alleenstaanden een goed onderhouden woning in een plezierige en veilige woonomgeving bieden. De leefomgeving moet schoon, heel en veilig zijn en de woonlasten zo laag mogelijk, in het bijzonder voor de laagste inkomensgroep.

Visie

Woonstede gaat voor de "blijde klant": huurders wonen het liefst in een woning van Woonstede. Dit komt in de eerste plaats omdat de woning voor onze huurders betaalbaar is. We knokken dan ook voor een reële huurprijs. Huurders van Woonstede wonen in een veilige woning. Een goed thuis neemt zorgen weg in plaats van dat het zorgen oplevert.

Dit doen we door slim te investeren, kostenbewust te bouwen en efficiënt te onderhouden. Maar ook door ons in te zetten voor lagere kosten voor warmte en elektra.

Woonstede speelt tijdig in op demografische, economische en technologische ontwikkelingen. We zien dat tot 2040 in de regio FoodValley een groei van het aantal inwoners en huishoudens wordt verwacht. Deze groei zit vooral in het aantal één- en tweepersoonshuishoudens en het aantal huishoudens van personen ouder dan 65 jaar. Dat vraagt om voldoende passende woningen voor zorgbehoevenden, waaronder deze ouderen, maar ook gehandicapten. Veiligheid voor deze bewoners is extra van belang.

De werkgelegenheid in de regio groeit met 7%, wat meer is dan het landelijke gemiddelde. Dat zal veelal met hoog gekwalificeerde banen zijn in de foodsector, waardoor de druk op de sociale woningmarkt naar verwachting niet extra groeit. Verder zien we dat door belastingmaatregelen de energielasten gaan stijgen. Er wordt een beroep op ons gedaan om het energieverbruik van de woningen te reduceren en om over te gaan naar duurzame energiebronnen.

Het gebruik van gas wordt extra belast want het stimuleren van duurzame energie door het Rijk moet worden gefinancierd. Voor onze huurders betekent dat hogere energielasten. Waar we deze kunnen verminderen door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen en het verduurzamen van de woningen, zullen we ons daarvoor inspannen.

Om dit te kunnen realiseren, investeren we niet alleen geld, maar ook in een goede samenwerking met een netwerk van huurders en maatschappelijke partners, politie en OM.

We zijn voor de gemeenten Ede en Scherpenzeel een constructieve partner, die meehelpt om de doelstellingen uit de woonvisie te realiseren. We overleggen structureel met de Huurdersbond Ede e.o. en de bewonerscommissies. In 2019 gaan wij in gesprek met de Huurdersbond Ede e.o. om te kijken naar een hernieuwde participatiestructuur.

Een investering in de ontwikkeling van onze medewerkers kan hierbij niet achterblijven. De snelle veranderingen in de maatschappij en technologie vragen van hen een zelfstandige houding met aandacht voor de klant. Door zich als persoon te ontwikkelen, kunnen zij telkens direct en adequaat reageren op deze veranderingen en de huurder van dienst zijn. Zo ontwikkelen we ons tot een doelgerichte en wendbare organisatie.

Werkgebied

Woonstede is actief in de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen. We maken deel uit van de woningmarktregio FoodValley. Binnen ons werkgebied richten wij ons qua ontwikkelingen in onze woningportefeuille primair op Ede en Scherpenzeel. Ons enige woningcomplex in Wageningen houden we op peil en verbeteren we waar nodig. In Woudenberg zijn we in 2018 met Valleij Wonen gekomen tot een uitruil van bezit tussen Scherpenzeel en Woudenberg.

Collegiale samenwerking

Samenwerking met collega-woningcorporaties vinden we belangrijk. Samen met de bestuurders van Patrimonium woonservice, Rhenam, Idealis en de Woningstichting hebben we een initiatief ontwikkeld met de naam 'Deel-goed'. Het doel van Deel-goed is elkaar te versterken, te ondersteunen, kennis te delen en krachten te bundelen op verschillende niveaus binnen de organisaties. Dit in het bijzonder op het gebied van HRM, financiën/control, huur- en arbeidsrecht en vastgoed. We doen dit al langere tijd met de woonruimteverdeling, via Huiswaarts.nu. Ook hebben wij structureel overleg met onze collega-corporaties in FoodValley. Met studentenhuusvester Idealis hebben we een samenwerkingsovereenkomst, net als met woningcorporatie Plicht Getrouw.

Doelgroepen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een inkomen tot € 36.798 per jaar (prijspeil 2018)¹ en mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien, zoals zorgbehoevenden en statushouders. Binnen de doelgroep met een inkomen tot € 36.798 wijzen we aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, een passende woning toe: de passendheidsnorm (Woningwet, 2015). Voor een- en tweepersoonshuishoudens is deze norm € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is deze norm € 640,14. Deze bedragen hebben als prijspeil 2018. De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2018:

- € 22.400 voor eenpersoonshuishoudens;
- € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Wij stellen ook huurwoningen ter beschikking aan de middeninkomens tot € 41.056. Hiervoor zetten wij de uitzonderingsruimte van 10% op de toewijzingsnorm in. Daarnaast bieden wij woningen onder Koopgarant-voorwaarden aan voor deze groep. Voor de groep met een inkomen hoger dan € 41.056 hebben wij een beperkt aantal geliberaliseerde huurwoningen beschikbaar.

¹ In dit strategisch plan/deze (meerjaren)begroting is uitgegaan van het prijspeil 2018. Het prijspeil 2019 is begin november 2018 bekend gemaakt. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt vanaf 1 januari 2019 € 607,46 euro. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is vanaf dat moment € 651,03. Het hierboven genoemde inkomen van € 36.798 wordt verhoogd naar € 38.035, en het inkomen van € 41.056 wordt verhoogd naar € 42.436.

A. Bestuursverslag

1. Volkshuisvesting

1.1 Investeren in samenwerking

Wij willen voortdurend in gesprek zijn met onze belanghouders over beleid en uitvoering van beleid. Behalve structurele overleggen op basis van samenwerkingsovereenkomsten met onze belangrijkste belanghouders – de gemeenten, Huurdersbond Ede e.o. (hierna: “Huurdersbond”) en de bewonerscommissies – zetten we daarvoor middelen in als luisterpanels, contact met woonconsumenten en visitatie. De Huurdersbond en bewonerscommissies ondersteunen we financieel. Ook hebben we structureel overleg met onze collega-corporaties in FoodValley- en Deelgoedverband. In het bijzonder geldt dit voor woningcorporatie Plicht Getrouw in Bennekom en studentenhuisvester Idealis. Met deze corporaties hebben we een samenwerkingsovereenkomst.

Gemeenten

We hebben met de gemeenten Ede en Scherpenzeel prestatieafspraken gemaakt over de samenwerking en de Btiv-prestatievelden (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). Dit op basis van een bod dat we 28 juni 2018 uitbrachten. Vanwege het beperkte aantal woningen in de gemeente Wageningen is in samenspraak met de gemeente en huurdersorganisatie besloten om geen prestatieafspraken te maken met deze gemeente. In de gemeente Woudenberg hebben we alleen nog een terugkoopverplichting op koopgarantwoningen. Deze gemeente ligt buiten ons werkgebied. Om die redenen hebben we met de gemeente, Vallei Wonen en de huurdersorganisatie afgesproken om geen prestatieafspraken te maken.

Met de gemeente Ede en de gemeente Scherpenzeel wordt structureel overlegd op zowel ambtelijk - als bestuurlijk niveau. Onderwerpen als de prestatieafspraken, jaaragenda, woonruimteverdeling, nieuwbouwprogrammering en wijk- en buurtbeheer komen in deze overleggen aan bod.

Huurdersbond

In 2018 zijn de Huurdersbond en de directie zeven keer bij elkaar gekomen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn onderwerpen aan bod gekomen als:

- Jaarverslag Geschillenadviescommissie WERV 2017
- Jaarstukken Woonstede 2017
- Begroting 2019-2023
- Huurverhoging 2018
- Tarieven warmtewet 2018
- Servicekostenbeleid
- Onderhoudsbeleid
- Bod op woonvisie en prestatieafspraken 2018
- Koopgarant en het verkopen van garages en parkeerplaatsen
- Invoer streefhuur garages en parkeerplaatsen
- Overdracht Geschillenadviescommissie WERV naar geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied
- Wie betaalt voor verbeteringen aan woningen en waarom?
- Ontwikkeling van de woningvoorraad
- Bio-Energiecentrale
- Evaluatie pilot Ederveen
- EPC-varianten nieuwbouwwoningen Scherpenzeel
- Communicatie Woonstede en huurders
- Groot Onderhoud Elskamp
- Glasbewassing
- Aedes benchmark

- Mogelijkheden om te besparen op de bedrijfslasten
- Evaluatie samenwerking Woonstede-Huurdersbond

De Huurdersbond heeft haar adviezen gegeven bij het opstellen van de stukken die betrekking hebben op de genoemde onderwerpen. Op basis van een vooraf besproken begroting heeft de Huurdersbond in 2018 33.00 euro ontvangen voor de kosten gemaakt voor hun werkzaamheden. Ook stelden wij hun vergader- en kantoorruimte Nieuwe Maanderbuurtweg 160 ter beschikking. De huurwaarde hiervan was in 2018 € 1.336,80.

Naast de bestuurlijke overleggen zijn er ook tientallen overleggen gevoerd waarin op specifieke onderwerpen is ingegaan in bijzijn van materiedeskundigen. Ook is besproken hoe de Huurderbond nieuwe leden en bestuursleden zou kunnen werven.

Overleg Raad van Commissarissen

Op 30 oktober en 6 december 2018 heeft het bestuur van de Huurdersbond met de huurderscommissarissen en de voorzitter van de Raad van Commissarissen vergaderd. 30 oktober betrof het jaarlijkse formele overleg. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede;
- ontwikkelingen Huurdersbond;
- kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad en verduurzaming woningbezit;
- communicatie renovatieprojecten;
- vooruitblik 2018 (begroting: betaalbaarheid en bouwproductie).

Op 6 december 2018 was er een extra bijeenkomst tussen het bestuur van de Huurdersbond en huurderscommissarissen en de voorzitter van de Raad van Commissarissen over de verhouding tussen Woonstede en de Huurdersbond Ede e.o. die ontstaan is naar aanleiding van de achterblijvende toename van de woningaantallen en de communicatie daarover.

In 2018 was de Huurdersbond voor een deel van de afspraken medeondertekenaar van de prestatieafspraken in de gemeenten Ede en Scherpenzeel. De redenen om niet te tekenen voor de onderdelen beschikbaarheid en duurzaamheid zijn dat de Huurderbond Ede e.o. vindt dat:

1. er in Ede onvoldoende gebouwd is en mist de creativiteit en de wil van bij de gemeente en Woonstede om daar verandering in te brengen.
2. waar de beschikbaarheid zo tekort schiet het niet gepast om duurzaamheidsmaatregelen te nemen die verder gaan dan de wettelijke verplichtingen.

Bewonerscommissies

Er waren in het verslagjaar 17 bewonerscommissies en vijf activiteitencommissies actief. Met alle bewonerscommissies zijn er op basis van de Overlegwet samenwerkingsafspraken gemaakt.

Woonconsumenten

In Scherpenzeel en Ede werken we op het gebied van nieuwbouw en verbeteringen samen met de Adviescommissie voor de Woningbouw en Woonomgeving (VAC) Scherpenzeel en de Woonconsumenten Advies Commissie (WAC) Ede. Deze samenwerkingsverbanden zijn geformaliseerd in een overeenkomst en in prestatieafspraken met de gemeente. De commissies brengen hun expertise in en wij zijn verzekerd van een deskundige en kritische kijk op onze nieuwbouw- en verbeterplannen. De commissies spelen ook een rol bij de evaluatie van projecten.

Blijke klanten

Woonstede is altijd een klantgerichte organisatie geweest. In de huidige tijd is klantgericht werken onvoldoende om aan de verwachting van onze huurder te voldoen. Waar in het verleden een vraag van de huurder werd opgelost op basis van regels en procedures en het management probleemeigenaar was, vragen we nu eigenaarschap van onze medewerker en verwacht de huurder persoonlijke zorg en aandacht. Het gaat niet langer om de waarde van de huurder voor de organisatie maar om de waarde van de organisatie voor de huurder. Dat is klantgedrevenheid!

In 2018 hielden wij luisterpanels om onze huurders te vragen wat zij belangrijk vinden aan het contact met Woonstede:

1. De huurder wil serieus genomen worden. De huurder verwacht van Woonstede-medewerkers dat zij meedenken, in oplossingen denken, goed kunnen luisteren en zich kunnen verplaatsen in de situatie van de huurder;
2. Communicatie is het sleutelwoord voor goede dienstverlening. De huurder verwacht van Woonstede-medewerkers dat zaken worden teruggekoppeld, dat zij duidelijk zijn, keuzes onderbouwen en afhankelijk van de boodschap het juiste kanaal wordt gekozen;
3. Nee is ook een antwoord, als je uit kunt leggen waarom iets wel of niet kan.

Vernieuwde Klantvisie en KlantBlijmakers

De input van de luisterpanels heeft Woonstede vertaald naar een vernieuwde klantvisie en in 4 KlantBlijmakers. Deze KlantBlijmakers zijn een concretisering van onze kernwaarde Klantgericht en zijn net als onze kernwaarden de basis voor ons klantgedreven werken en denken. De KlantBlijmakers zorgen ervoor dat ons gedrag en de keuzes die we maken toetsbaar en uitlegbaar zijn.

Klantvisie Woonstede

Klantgedreven werken is de sleutel tot woongeluk voor de huurder en werkgeluk voor de medewerker. Het feit dat onze huurders niet kunnen kiezen op de woningmarkt, is voor ons geen reden om voor een gemiddelde dienstverlening te gaan. Het niet kunnen kiezen geeft ons juist de verplichting om een excellente dienstverlening te bieden. Door de talenten van onze medewerkers juist te benutten en daarmee de medewerker te laten doen waar hij goed in is, maken wij het verschil in onze dienstverlening. Een blijde medewerker draagt bij aan het woongeluk van de huurder. Door voortdurend in gesprek te blijven met onze huurders en medewerkers en tevredenheid te meten, verbeteren we continu op de klantprestatie.

KlantBlijmakers

1. We doen de dingen in één keer goed. In 80% van de klantcontacten handelen wij de klantvraag in een keer goed af. Lukt dat niet, dan maken we een concrete vervolgspraak en bewaken we dat deze wordt nagekomen. We voelen en tonen ons eigenaar van de klantvraag.
2. U weet precies waar u aan toe bent. Dat doen we door onze huurders op tijd en juist te informeren over zaken die spelen in de wijk of rond de woning. Ook als we iets niet doen leggen we dat uit. En als we iets niet weten gaan we op zoek naar een bevredigend antwoord. Wij helpen altijd verder. We zijn eerlijk en duidelijk in onze communicatie. We communiceren op tijd en met respect.
3. Uw mening telt! We betrekken onze huurders vooraf, organiseren structureel klantenpanels en houden regelmatig tevredenheidsonderzoeken.

4. Uw vraag vraagt om een oplossing! Wij denken in kansen en in mogelijkheden en zoeken samen met de huurder naar een oplossing of een passend alternatief. Wij benaderen onze huurders persoonlijk, zijn inlevend en denken mee. We luisteren actief en gaan op zoek naar de vraag achter de vraag. We bieden alternatieven als daarom wordt gevraagd. De regels en het beleid zijn er ter ondersteuning. Als professionals zijn we flexibel en spelen we in op specifieke klantvragen.

Klantcontactsoftware

Om de ambities op klantpresteren en medewerkerstevredenheid te realiseren is moderne klantcontactsoftware nodig. In 2018 hebben we een zorgvuldig inkooptraject doorlopen voor de aanschaf van de volgende ondersteunende systemen: nieuwe website, selfservice huurdersportaal, klant volgsysteem, kennisbank & multi channel communicatie.

De software moet onze primaire klantprocessen ondersteunen en de medewerkers zodanig faciliteren dat de doelstelling: het realiseren van een zo hoog mogelijke klant- en medewerkers-tevredenheid op een zo effectieve en efficiënt mogelijke manier, gerealiseerd wordt. Een selectie leidt tot software:

- Die het best past bij functionele en technische wensen en eisen;
- Tegen de beste bedrijfseconomische waarde;
- Met een hoge adaptatie door (betrokken) medewerkers in organisatie;
- Met een hoge adaptatie door huurders.

In 2019 beschrijven we in een dienstverleningsconcept hoe onze klantvisie doorwerkt in de inrichting van onze processen, systemen en organisatie en wat de impact is op de medewerkers. Op basis van dit document zijn onze keuzes ten aanzien van onze dienstverlening toetsbaar en uitlegbaar. Het dienstverleningsconcept is erop gericht onze organisatiedoelstellingen te realiseren.

Dag van het Huren

Op zaterdag 6 oktober 2018 vond voor de vierde keer de Dag van het Huren plaats. Op deze dag organiseerden we net als andere woningcorporaties activiteiten om ons werk te laten zien aan de samenleving en in gesprek te gaan met huurders en relaties. Ons doel was om te horen wat er speelt in de wijken. We willen ook contact met bewoners als er niets aan de hand is. Daarom 'posten' medewerkers op tien locaties in de gemeente om te horen te zien hoe het in de wijken gaat. Serviceflat Belvédère hield open huis zodat geïnteresseerden te weten konden komen wat de voordelen van dit woonconcept zijn. In het Proosdijpark was een team met een springkussen en een wensboom voor ideeën. Ook online werden huurders bediend. Via speciale uitzendingen op Facebook konden huurders en andere belangstellenden meekijken en meepraten over de activiteiten op deze dag.

1.2 Investeren in betaalbaarheid

Doelstelling

De doelstellingen in 2018 waren als volgt:

- Stijging van 0,6% betaalbare woningen (van 80% naar 80,6%). Betaalbaar is een huur tot de tweede aftoppingsgrens.
- Alle huren bij nieuwbouw in 2018, met uitzondering van de intramurale ruimte in de Gelderhorst, zijn maximaal € 597,30 per woning per maand (prijspeil 2018), vanwege de mogelijkheden voor korting op de verhuurderheffing.
- We passen een gematigd huurbeleid toe. Voor de huurverhoging van 2018 is uitgegaan van een huursom van 1,52% (generieke huurverhoging van 1,40% en resultaat huurharmonisaties 0,12%).
- Tabel 1 geeft de ontwikkeling van de netto woningvoorraad weer in relatie tot betaalbaarheid over de periode 2018-2023
- Minimaal 95% van de woningen zijn passend toegewezen
- Minimaal 80% van de woningen toegewezen aan inkomens tot € 36.798
- Maximaal 10 huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand
- Maximaal 500 huurders hebben een huurachterstand. We willen dat de achterstand onder de 1% van de jaarhuur blijft.

Wij prognosticeren de samenstelling van de woningvoorraad tot en met eind 2023 als volgt.

Zelfstandige woningen	% in 2018	% in 2023
Goedkoop	7,5%	6,9%
Betalbaar 1-2 pers.	57,0%	54,6%
Betalbaar 3+ pers.	16,8%	18,4%
Duur tot liberalisatiegrens	12,3%	15,3%
Duur boven liberalisatiegrens	6,4%	4,9%
Totaal	100%	100%

Tabel 1. Ontwikkeling netto woningvoorraad in relatie tot betaalbaarheid (bron Strategische nota 2019-2023)

Verdeling per prijscategorie

Woningen in de categorie betaalbaar hebben we aangeboden conform het tweehurenbeleid. Een- en tweepersoonshuishoudens betalen dan € 597,30 per maand en drie- of meerpersoonshuishoudens betalen dan € 640,14 per maand. Op deze wijze borgen we dat huurders uit de primaire doelgroep recht houden op huurtoeslag.

Het doel was eind 2018 79,9% goedkope en betaalbare woningen te hebben. Daarin zijn we in geslaagd door huurverhoging, huurharmonisatie en nieuwbouw. Wat betreft het aantal dure woningen zijn we ons doel voorbijgestreefd. We beoogden in 2018 18,7 % dure woningen te hebben. Eind 2018 hebben we 19,2% dure woningen (tabel 2). De toename zit hem in de dure woningen boven de huurtoeslaggrens. Zie voor de mutaties in de huurklassen ook tabel 11.

Huurklasse	2013	% in 2013	2018	% in 2018	% in 2023
Goedkoop	701	7,7%	697	7,5%	6,9%
Betaalbaar	6.478	71,4%	6.769	73,3%	73%
Duur < huurtoeslaggrens	1.763	19,4%	1.133	12,3%	15,3%
Duur > huurtoeslaggrens	128	1,4%	636	6,9%	4,9%
Totaal	9.070	100%	9.235	100%	100%

Tabel 2. Verdeling woningen naar huurklasse in absolute aantallen per 31 december 2018

Huurverhoging

Op 31 december 2018 was de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingssysteem gemiddeld € 792 per maand. De gemiddelde netto huur was per 31 december 2018 € 567 per maand. Op basis van de verhouding netto huur en maximaal toegestane huur is het percentage 71,6%. Dit betreft alleen de zelfstandige woningen. In 2018 zijn de huren per 1 juli inkomensafhankelijk verhoogd (in 2017 niet). De verdeling van de huurverhogingen per 1 juli 2018 was als volgt:

- Inkomens tot en met 41.056 euro een huurverhoging van 1,4 % (inflatie)
- Inkomen boven de 41.056 euro een huurverhoging van 5,4 % (1,4 % + 4% opslag)

De gemiddelde huurverhoging per juli 2018 kwam hiermee op 1,68%. Er werd niet afgetopt op de liberalisatiegrens van 710,68 euro (prijsspeil 1 januari 2018). Ook werd er niet afgetopt op de grenzen van de huurtoeslag. Wel kregen 50 huurders een lagere huurverhoging omdat anders de huur boven de nieuwe maximaal toegestane huur uit zou komen, ook werd de huur bij 49 huurders verlaagd tot aan de nieuwe maximaal toegestane huur.

Door de aftoppingen en verlagingen naar de maximale huur was de gemiddelde huurverhoging zonder inkomensafhankelijke huurverhoging 1,37%, dus lager dan de standaard toegepaste 1,4% bij de lagere inkomens.

Huursombenadering

De totale huursom 2018 (1 januari 2019 t.o.v. 1 januari 2018) steeg 1,64%. Dit is de stijging van de verhuurde woningen die op 1 juli géén inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen. Het omvat dus de gewone huurverhoging plus huurharmonisaties bij mutatie.

Bezwaren

Tegen de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2018 werden 83 bezwaren ingediend. 38 bezwaarmakers trokken hun bezwaar in, bij 45 huurders werd de huurverhoging verlaagd vanwege een lager huishoudinkomen of een zorgindicatie. Vrijwel alle bezwaren gingen over de inkomensafhankelijke huurverhoging. De toegekende bezwaren betroffen allemaal het vervallen van het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging. Er is geen bezwaar doorgestuurd naar de huurcommissie.

Huurbeleid 2019

Ons voornemen voor de huurverhoging 2019 is als volgt:

- Een huurverhoging van 1,6% voor alle huurders. Ook voor de geliberaliseerde/niet-DAEB huurcontracten;
- Het niet toepassen van een Inkomensafhankelijke huurverhoging;
- Het uitgangspunt dat er ook bij de huurverhoging van 1 juli 2019 niet wordt afgetopt op de liberalisatiegrens. Huren worden wel verlaagd tot onder deze grens bij mutatie (gelijk aan beleid 2016-2018);

Huurachterstand

Wij bestrijden en voorkomen huurachterstanden. Twee medewerkers houden zich bezig met het treffen van betalingsregelingen en huisbezoeken. Bovendien hebben we een samenwerkingscontract met de gemeente Ede getekend over vrijwillige schuldhulpverlening.

Als huurders na aanmaningen, huisbezoeken, sommaties en ingebrekestellingen hun achterstand niet voldoen, worden ze gedagvaard. We beoordelen onze werkwijze als effectief en preventief, streng en rechtvaardig.

Wij zetten ons in voor het afspreken van een betalingsregeling en tot de dag van ontruiming is betaling nog altijd mogelijk.

	Per 31 december 2018		Per 31 december 2017	
Tijdsduur	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)
Tot en met 1 maand	320	86.262	377	120.536
Tot en met 2 maanden	145	106.524	179	132.029
Tot en met 3 maanden	48	69.880	57	83.324
Tot en met 4 maanden	22	46.057	34	65.499
Tot en met 5 maanden	12	34.996	20	54.958
Tot en met 6 maanden	7	20.298	4	8.320
Tot en met 7 maanden	3	12.882	1	4.160
Tot en met 8 maanden	1	3.869	2	9.186
Tot en met 9 maanden	0	0	3	10.888
Tot en met 10 maanden	0	0	1	5.848
Tot en met 11 maanden	0	0	0	0
> 12 maanden	1	1.364	2	3.515
Totaal	559	382.132	680	498.263

Tabel 3. Overzicht huurachterstanden

De huurachterstand ten opzichte van de bruto jaarhuur daalde: de totale huurachterstand bedroeg eind 2018 € 382.132, dat is 0,55% van de bruto jaarhuur. In 2017 was dat 0,72%. Dat is beide onder onze norm van 1%. De vorderingen op vertrokken huurders zijn gedaald, evenals de vorderingen op service- en stookkosten. Ons doel was ook maximaal 500 huurders te hebben met een achterstand. Hoewel honderdtwintig huurders minder een achterstand hadden, is dat doel niet behaald.

Huisuitzettingen Woonstede

Woonstede hanteert huisuitzettingen vanwege huurachterstanden en / of overlast als uiterste middel. Ontruimde huurders krijgen altijd een tweede kans als de huurschuld en overige kosten betaald zijn. Indien nodig, worden aanvullende voorwaarden gesteld zoals budgetbeheer. Huurders die uitgezet zijn vanwege overlast kunnen zelf via het aanbodmodel reageren op een woning. Woonstede beoordeelt per geval of een tweede kans geboden wordt en onder welke voorwaarden. Een begeleidingsovereenkomst zal daar in ieder geval deel van uitmaken.

In 2018 werd aan zeventien huurders ontruiming aangezegd vanwege huurachterstand. In negen gevallen werd de woning daadwerkelijk ontruimd, waarbij in twee gevallen de huurder met de noorderzon was vertrokken. Daarmee is een trendbreuk ingezet, de afgelopen jaren was er juist een dalende trend van zeven ontruiming in 2015 naar vier ontruiming in 2017.

Woonruimteverdeling

Aan het eind van het verslagjaar stonden 44.600 woningzoekenden ingeschreven in de WERV-regio. Van hen zijn 39 procent doorstromers en 61 procent starters. Bijna 88 procent heeft bij inschrijving een inkomen tot 38.035 euro. Aan het eind van het verslagjaar WERV-woonruimteverdeling waren nog 5076 huishoudens actief, die in 2018 tenminste eenmaal op woningaanbod hebben gereageerd. 62 procent van hen waren starters, 38 procent waren doorstromers. Het aandeel ingeschreven woningzoekenden met als woongemeente Ede bedroeg 14.549 en als woongemeente Scherpenzeel 871.

Uitgebreide informatie over de woonruimteverdeling is te raadplegen in het verslag woonruimteverdeling FoodValley. Voor een gedetailleerd overzicht van de toewijzing per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs verwijzen we u naar bijlage 1.

We hebben in 2018 aan 812 woningzoekenden een nieuw thuis geboden. Doel is om 95% van de woningen voor de primaire doelgroep toe te wijzen aan de inkomensgroep onder de resp. € 22.400/€ 30.400. In het jaar 2018 is 98% van de woningen passend toegewezen. Hiermee hebben we ons doel voor 2018 ruimschoots bereikt.

Ook met betrekking tot de staatsteunregeling (minimaal 80% van de woningen onder de € 710,68 toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de € 36.798) is voldaan. Aan deze groep is 98% toegewezen in 2018.

Aantal toewijzingen per huishoudinkomen					
	Ede	Scherpenzeel	Woudenberg	Wageningen	Totaal Woonstede
< € 36.798	726	42	4	9	781
€ 36.798 – € 41.056	4	0	0	0	4
> € 41.056	26	0	0	1	27
Totaal	756	42	4	10	812

Tabel 4. Toewijzingen naar huishoudinkomen 2018

Marktgegevens per gemeente					
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Woudenberg	Totaal Woonstede
Aantal mutaties	664	37	9	3	713
Mutatiegraad	7,9	6,3	10,2	9,7	7,8
% geadverteerd	80,8	67,6	0	100	79,1
Gemiddeld aantal re-acties	83	57	n.v.t.	n.v.t.	0
Verhuringen statushouders	53	1	0	0	54
% starters geholpen	66%	65%	n.v.t.	n.v.t.	0
% doorstromers geholpen	34%	35%	n.v.t.	n.v.t.	0
Gemiddelde benodigde inschrijfduur	78	124	n.v.t.	n.v.t.	0
Verhuring WMO	7	1	0	0	3

Tabel 5. Marktgegevens per gemeente 2018

Van de 713 woningmutaties zijn er 149 woningen niet geadverteerd. Bijna 21% van de vrijkomende woningen zijn via urgentie, voordrachtrecht, huisvesting statushouders of via verkoop bij een nieuwe bewoner terecht gekomen.

De woningen die niet werden geadverteerd zijn als volgt verdeeld					
	Ede	Scherpenzeel	Woudenberg	Wageningen	Totaal Woonstede
Urgentie	33	7	0	0	40
Voordracht/woningruil	30	1	0	9	40
Statushouders	23	1	0	0	24
Verkoop	42	3	0	0	45
Totaal	128	12	0	9	149

Tabel 6. Overzicht niet-geadverteerde woningen per gemeente 2018

1.3 Investeren in beschikbaarheid

Doelstelling

In de Strategische nota 2018-2022 is de ontwikkeling van de woningvoorraad geformuleerd:

Onderwerp	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Nieuwbouw (toevoeging)	352	172	237	166	106	1.033
Sloop (onttrekking)	0	-35	-46	-52	-43	-176
Verkoop (onttrekking)	-60	-60	-60	-60	-60	-300
Koopgarant verkoop (saldo)	-10	-10	-10	-10	-10	-50
Aankoop/terugkoop (Belvédère)	4	4	3	3	4	18
Saldo	286	71	124	47	-3	525

Tabel 7. Ontwikkeling netto woningvoorraad in relatie tot beschikbaarheid (bron: Strategische nota 2018-2022)

Koopgeïnteresseerden bieden we in 2018 60 uitpondwoningen aan. Nagenoeg de helft van onze woningportefeuille heeft het label Te Woon. Hierbij kiest de klant uit een huur- of koopvariant. We gaan ervan uit dat het saldo van terugkopen en (door)verkoop in 2018 10 woningen is. Onze doelstelling is meer duurdere woningen en minder goedkope en betaalbare woningen te verkopen. Daarnaast hebben we als verkoopdoelstelling gestapelde woningen zonder lift en verouderde woningen te verkopen, en te verkopen in buurten waar we oververtegenwoordigd zijn.

Het verkoopprogramma sluit aan bij de portefeuilledoelstellingen en de blijvende beschikbaarheid van betaalbare woningen. Bij het verkopen van deze uitpondwoningen stellen we geen inkomensgrenzen. Op de huurklasse van de te verkopen Koopgarantwoningen hebben we minder invloed, omdat de huurder het initiatief neemt om tot koop over te gaan. Onze woningen die onder Koopgarantvoorwaarden worden verkocht, zijn niet verloren voor de betaalbare volkshuisvesting, vanwege ons terugkooprecht / onze terugkoopplicht. De verkoop woningen in meerjarenperspectief mag niet leiden tot een kleinere netto woningvoorraad.

Nieuwbouw

In het bouwprogramma van de begroting 2018 waren we uitgegaan van 332 nieuwe woningen. Deze planning hebben we niet gehaald maar alle projecten zijn uitgevoerd of zijn in uitvoering.

Opgeleverde projecten	aantal	type woning	Gemeente	gemiddelde maandhuur
Bunschoterhof	56	appartementen	Ede	€ 597
Zandscheer Lunteren	16	appartementen	Ede	€ 610
Bruinhorstlaan Scherpenzeel	10	grondgebonden	Scherpenzeel	€ 597
Zuidplein	25	appartementen	Ede	€ 508
Ericahorst	27	grondgebonden	Ede	€ 400 - € 597
Park de Blokken Ede	19	appartementen	Ede	€ 508
Park de Blokken Ede	26	grondgebonden	Ede	€ 597
Uitvindersbuurt Veld D	24	appartementen	Ede	€ 565
Uitvindersbuurt Veld D	29	grondgebonden	Ede	€ 597
Subtotaal	232			
Vertraagde oplevering				oplevering
De Weijdelaar Parklaan	24	appartementen	Scherpenzeel	Q1 2019
Kazerneterrein / SSK 69	20	appartementen	Ede	Q1 2019
Subtotaal	44			
Totaal opgeleverd	276			

In ontwikkeling	aantal	type woning	Gemeente	Verwachte oplevering
Gelderhorst	38	appartementen	Ede	2019
Gelderhorst	1	Intramuraal (1.000 m2)	Ede	2019
Het Nieuwe Landgoed / Stakenberg	17	appartementen	Ede	2020
Totaal	332			

Tabel 8. Nieuwbouwproductie per 22 april 2019

In 2018 leverden we 232 woningen op. Nog eens 44 woningen in de projecten Weijdelaar en Simon Stevinkazerne werden met iets vertraging opgeleverd in het eerste kwartaal van 2019.

Vertraagde projecten

Door de stijgende kosten (bouw- en bijkomende kosten) zijn de projecten onder druk komen te staan. Dit heeft tot gevolg gehad dat bij enkele projecten fors bezuinigd moest worden. Dit is succesvol gebeurd, maar heeft wel tot vertraging geleid in de uitvoering. Het merendeel van deze vertraging is binnen de jaarschijf 2019 opgelost.

De vertraging van het project Kazerneterrein Simon Stevin Kazerne 69 is veroorzaakt door onvoorziene omstandigheden die tijdens de bouw zijn geconstateerd. Voor het project De Weijdelaar Parklaan geldt dat de proces verbaal van oplevering weliswaar in december 2018 heeft plaatsgevonden, maar de bewoners in 2019 hun woningen konden betrekken als gevolg van het later aansluiten van de nutsvoorzieningen.

Voor het project Gelderhorst geldt dat meer voorbereidingstijd noodzakelijk was dan voorzien. Het project Nieuwe Landgoed/Stakenberg heeft vertraging opgelopen door een bezwaarprocedure over de parkeerplekken. Gelderhorst en Stakenberg worden respectievelijk in 2019 en 2020 opgeleverd.

De projecten zijn ofwel als turn key project uitgevoerd (bij voorbeeld appartementencomplex Zandscheer) dan wel op basis van een voorlopig ontwerp aanbesteed (zoals Uitvindersbuurt). Bijzonder is dat we ook een naar woningen getransformeerd kantoorpand hebben afgenomen (Zuidplein) en zelf 2 kazernesgebouwen (Simon Stevin) tot woningen hebben verbouwd.

De nieuwbouw in Ede is op het stadswarmtenetwerk aangesloten. De woningen Parklaan en Bruinhorsterlaan in Scherpenzeel zijn aangesloten op individuele luchtwarmtepompen.

Aankoop / terugkoop en doorverkoop

Aankoop

In het complex Belvédère zijn drie woningen aangekocht. Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal van deze appartementen en garages is reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31 december 2018 geldt de aankoopplicht nog voor 15 appartementen en 5 garages. Daarnaast hebben we 11 appartementen in Scherpenzeel aangekocht van collega-corporatie Vallei Wonen.

Terugkoop koopgarant

Begin 2018 hadden we 6 woningen in voorraad, die in 2017 waren terug gekocht. In 2018 hebben we in het kader van koopgarant 39 woningen teruggekocht. Daarnaast is één woning omgezet van Koopgarant in uitpond; de koper heeft de korting afgekocht en heeft nu het volledige eigendom. Van de terugkopen zijn 9 woningen in huur genomen (één woning daarvan was in 2017 al terug gekocht) en 9 woningen zijn als uitpond woning verkocht (2 woningen hadden we eind 2017 in voorraad). Negen-tien woningen hebben we als koopgarant weer verkocht, waarvan we 3 woningen eind 2017 in voorraad hadden. Eind december 2018 stonden er nog 8 woningen in verkoop koopgarant.

Uitponden

We hebben in 2018 onze 34 woningen in Woudenberg verkocht aan college-corporatie Vallei Wonen. In 2018 zijn totaal 80 uitpondwoningen verkocht, terwijl de verkoop van 60 uitpond-woningen groot was. Van deze 80 woningen waren 9 woningen als koopgarant teruggekocht. Daarnaast was 31 december voor 8 woningen de voorlopige verkoopovereenkomst getekend. Transport van deze woningen heeft voor het grootste deel in januari 2019 plaats.

Onze doelstelling in het uitpondprogramma is minder goedkope en betaalbare woningen te verkopen dan duurdere woningen. Binnen het verkoopprogramma hebben we geen invloed op de huurcategorie waarin woningen worden opgezegd en vervolgens verkocht. Wel hebben we invloed op de samenstelling van het uitpondprogramma (van potentieel te verkopen woningen bij mutatie).

	Koopgarant	Uitpond
Goedkoop (< € 417,32)	0	6
Betaalbaar (> € 417,32 < € 640,14)	13	42
Duur tot huurtoeslaggrens (> € 640,14 < € 710,68)	3	12
Duur boven huurtoeslaggrens (> € 710,68)	10	11
Totaal	26	71

Tabel 9. Uitsplitsing verkoop naar huurklasse.

We verkochten 48 woningen met een huur tot € 640,14 en 23 woningen met een huurprijs boven de € 640,14. We hebben nauwelijks invloed op de huurcategorie waarin Koopgarant-woningen worden verkocht: een groot deel van ons bezit bieden we immers Te Woon aan. In de koopgarant-verkoop was de verhouding onder € 640,14 en boven € 640,14 evenredig. We zijn er in het uitpondprogramma in geslaagd twaalf gestapelde woningen zonder lift te verkopen. Het merendeel van de verkopen betreft toch laagbouw eengezinswoningen

Verkoop Koopgarant

In 2018 hebben we 45 koopgarant koopwoningen verkocht (26 bestaand bezit en 19 via terugkoop in 2017/2018). Gelet op het voorgaande is het aantal woningen met een terugkoopplicht met 5 gestegen van 978 per 31 december 2017 naar 983 woningen per 31 december 2018. Daarnaast hebben we een aantal woningen met een terugkooprecht. Dit aantal woningen is met één woning gedaald naar 138. Deze in totaal 1.121 woningen zijn de woningen die we te zijner tijd (kunnen) terugkopen, omdat ze of met korting aan de huidige bewoner zijn verkocht of woningen die we eventueel terugkopen omdat we recht van eerste koop hebben. Deze woningen zijn dus niet verloren voor het sociale marktsegment.

Woonstede totaal	Classificatie		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Koopgarant 31-12-2017	843	135	978
Terugkoop koopgarant	-28	-11	-39
Omzetting naar uitpond	-1		-1
Verkoop koopgarant	31	14	45
Koopgarant 31-12-2018	845	138	983

Tabel 10. Saldo koopgarant met terugkoopplicht

Saldo huurwoningen

Het saldo van nieuwbouw & aankoop en sloop & verkoop was in 2018 157 woningen positief. Hieronder geven we het saldo voor ons totale bezit weer. De uitsplitsing naar de gemeente bevindt zich in bijlage 2.

Woonstede totaal	Classificatie			Huurprijs in exploitatie ²				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2017 jaarrekening 2017	8.972	114	9.086	730	6.713	1.115	528	9.086
Correctie n.a.v. dVi 2017 ³	-8		-8	-6			-2	-8
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2017 dVi 2017	8.964	114	9.078	724	6.713	1.115	526	9.078
Nieuwbouw	231		231	2	229			231
Aankoop	11	3	14		10	1	3	14
Terugkoop koopgarant	8	1	9		7	2		9
Verkoop koopgarant	-17	-9	-26		-13	-3	-10	-26
Verkoop uitpond	-67	-4	-71	-6	-42	-12	-11	-71
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties ⁴			0	-23	-135	30	128	0
A. Zelfstandige huurwoningen	9.130	105	9.235	697	6.769	1.133	636	9.235

Tabel 11. Saldo huurwoningen Woonstede 31 december 2018

² I huurprijs tot en met € 417,34; II huurprijs boven € 417,34 tot en met € 640,14; III huurprijs boven € 640,14 tot en met € 710,68 en IV huurprijs boven € 710,68.

³ De correctie die is doorgevoerd in de cijfers van de jaarrekening 2017 betreft acht zorgeenheden die in de jaarrekening 2017 zijn verantwoord als zelfstandige woningen en in de dVi als intramurale eenheden.

⁴ Overgang naar andere huurklasse door huurmutatie.

1.4 Investeren in kwaliteit

Doelstelling

De doelstellingen in 2018 waren als volgt:

- Onderhoud is gericht op minimaal behouden van basiskwaliteit en conditiescore 3.
- Energiemaatregelen zijn gericht op het behalen van energie-index van 1,4 (label B) eind 2020⁵. Dit is het uitgangspunt bij het 'Convenant Energiebesparing Huursector' uit 2012.
- Verbeteren brandveiligheid en voldoen aan eisen asbest.

De gewenste resultaten zijn als volgt:

- Borgen conditiescore 3 en behalen van energie-index 1,4 eind 2020.
- Borging woonlasten bij uitvoering energiemaatregelen.
- Brandveiligheid voldoet in 2022 aan de eisen uit het Bouwbesluit bestaande bouw. Daarbij krijgen seniorencomplexen de hoogste prioriteit.
- Balkons en galerijen voldoen aan preventieve risicobeheersingsmaatregelen (2020)
- Alle asbest daken asbestvrij in 2024. In 2036 zijn onze woningen asbestveilig (tussen 2017 en 2026 worden er circa 3.200 woningen aangepast en tussen 2027 en 2036 zo'n 2.400 woningen).

Conditiemeting

Woonstede voert jaarlijks conditiemetingen uit om de technische kwaliteit van het bezit te meten. Dit gebeurt na nieuwbouw, uitgevoerd onderhoud of als een conditiemeting ouder dan 3 jaar is, waardoor ongeveer een derde van haar bezit jaarlijks gemeten wordt. Zo wordt de degradatie van elementen gemonitord. De bouwkundige metingen worden door de eigen opgeleide conditiemeters van de afdeling Transformatie uitgevoerd.

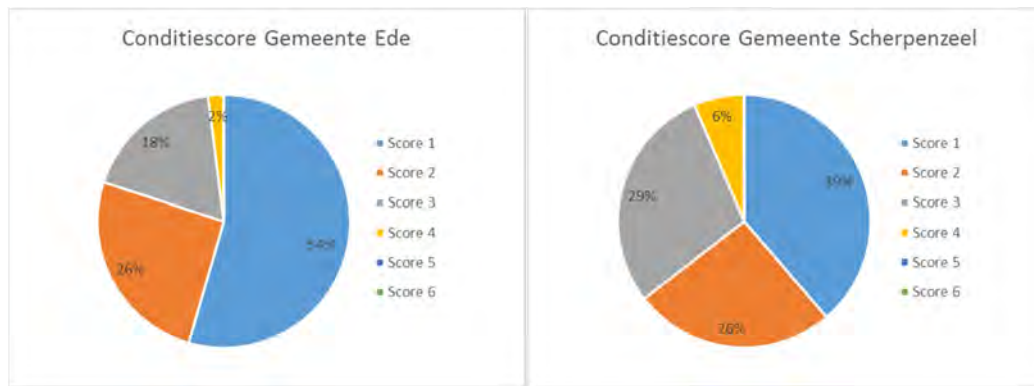
Conditie-score op elementen

Woonstede hanteert een basisbegroting (meerjarenonderhoudsbegroting) op normbedragen en theoretische levensduur van de bouwelementen. Het moment van ingrijpen wordt beïnvloed door de conditiescore. Op basis van de conditiemetingen krijgen de bouwelementen een conditiescore tussen de 1 (uitstekend) en 6 (zeer slecht). De hoogte van de score bepaalt of er onderhoud naar voren gehaald wordt (elementscore 4 of slechter) of uitgesteld wordt (elementscore 1 t/m 3).

Geaggregeerde conditiescore

Per complex is de geaggregeerde conditiemeting bepaald, die is gebaseerd op een steekproef (20% conform de uitgangspunten van de NEN 2767) van het casco van de woningen. Collectieve en individuele installaties, badkamers, toiletten en keukens zijn evenals de beleidsthema's brand, asbest en energie niet meegenomen in de geaggregeerde conditiemeting.

⁵ Doel Convenant Energiebesparing Huursector was behalen gemiddeld energie-index 1,25 eind 2020. Met invoering Nader Voorschrift per 1 januari 2015 is dit aangepast naar een energie-index van 1,4. Dit lijkt een versoepeling maar is met de gewijzigde rekenkern voor vaststelling energie-index gelijk aan de oude 1,25. Jaarstukken Stichting Woonstede 2018



Figuur 1. Conditie scores Ede en Scherpenzeel 2018

Groot onderhoud

In 2018 is € 19,5 miljoen gerealiseerd (€ 6,4 miljoen onderhoud en € 13,1 miljoen investering). Begroot was € 19,6 miljoen. Hiervan is het merendeel toe te schrijven aan 4 groot onderhoudsprojecten.

Renovatie 50 woningen Kolkakkerweg

Door goede samenwerking met de bewoners en de gemeente is gekozen voor gedeeltelijk behoud van de wijk. De 50 woningen zijn compleet gerenoveerd en aan de buitenkant geïsoleerd in combinatie met gezaagde stenen en met behoud van haar karakteristieke kenmerken. De woningen zijn gasloos gemaakt door ze aan te sluiten op het netwerk van het warmtebedrijf. De overige woningen in de wijk zijn onderdeel van een herstructureringsproject.

Klaphekwijk 69 woningen

Woonstede heeft in de Klaphekwijk 69 woningen groot onderhoud uitgevoerd, waarbij de buitenschil geïsoleerd (vloer, dak en gevel) is en ventilatie is aangebracht.

Vogelbuurt 177 woningen

Woonstede heeft in de wijk Vogelbuurt aan 101 woningen groot onderhoud uitgevoerd, waarbij de buitenschil geïsoleerd (vloer, dak en gevel) is en vraaggestuurde ventilatie is aangebracht. Bij 48 woningen is in 2018 planmatig onderhoud uitgevoerd. In 2019 wordt bij de resterende 28 woningen groot onderhoud uitgevoerd.

Elskamp 114 appartementen

Bij de hoogbouw Elskamp is groot onderhoud uitgevoerd aan 114 appartementen, waarbij de standleidingen, badkamers en toiletten zijn vervangen, mechanische ventilatie is aangebracht en de gevel is geïsoleerd. Doordat de geleverde kwaliteit van de werkzaamheden niet conform afspraak was uitgevoerd is de planning uitgelopen. Hierdoor hebben de bewoners meer overlast ervaren. Door intensieve samenwerking met de aannemer zijn de uitgevoerde werkzaamheden conform afspraak afgerond. Het buitenschilderwerk wordt in het eerste kwartaal van 2019 opgeleverd.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud dient om de oorspronkelijke functie van een gebouw en de technische prestaties van zijn onderdelen te handhaven gedurende de exploitatietijd. Planmatig onderhoud bestaat uit bouwkundig-, installatie- en contract-onderhoud en reservering voor VvE's en maatschappelijk budget.

In totaal is er voor ruim € 9,4 miljoen (€ 8,0 miljoen onderhoud en € 1,4 miljoen investering) aan planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Begroot was € 9,0 miljoen. Door onder meer bouwkostenstijgingen is er meer uitgegeven dan begroot.

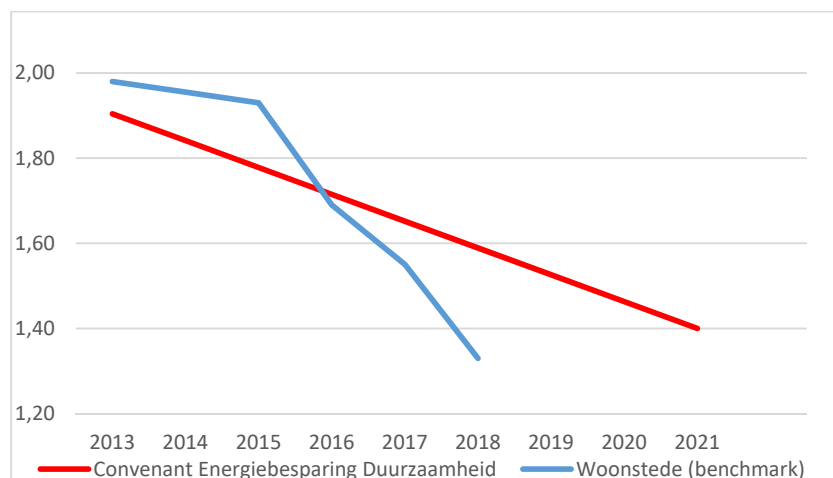
Een groot gedeelte van de bouwkundige werkzaamheden zijn door Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) uitgevoerd. RGS staat voor het gezamenlijk werken met de opdrachtgever en ketenpartijen aan vastgoedprojecten vanuit een doordachte visie en complexstrategie.

Dagelijks onderhoud

In totaal is er voor ruim € 5,9 miljoen aan dagelijks onderhoud uitgevoerd (€ 5,8 miljoen onderhoud en € 0,1 miljoen investeringen). Voor mutatie- en reparatieonderhoud was in 2018 € 2.575.000 begroot. Uiteindelijk is er € 2.619.000 uitgegeven. Het saneren van asbest heeft circa € 304.000 gekost ten opzichte van € 250.000 begroot. Voor klantgestuurde interieurvervangingen (keukens en badkamers) was € 2.000.000 begroot. De druk op de post "interieur onderhoud" blijft hoog door veroudering van de badkamers, keukens en toiletten. Om de wachtlijst niet verder op te laten lopen is in 2018 een extra bedrag vrijgemaakt en hierdoor is € 2.986.000 uitgegeven (waarvan € 129.000 investeringen).

Monitoring energie-index-klasse

Aedes heeft namens de corporatiesector een convenant afgesloten (Convenant Energiebesparing Huursector) waarin zij aangeeft dat de 2,4 miljoen woningen in 2021 gemiddeld een label B (EI 1,4) heeft. Woonstede voldoet reeds aan dit convenant met een EI 1,33 in 2018 (bron: Aedes-benchmark).



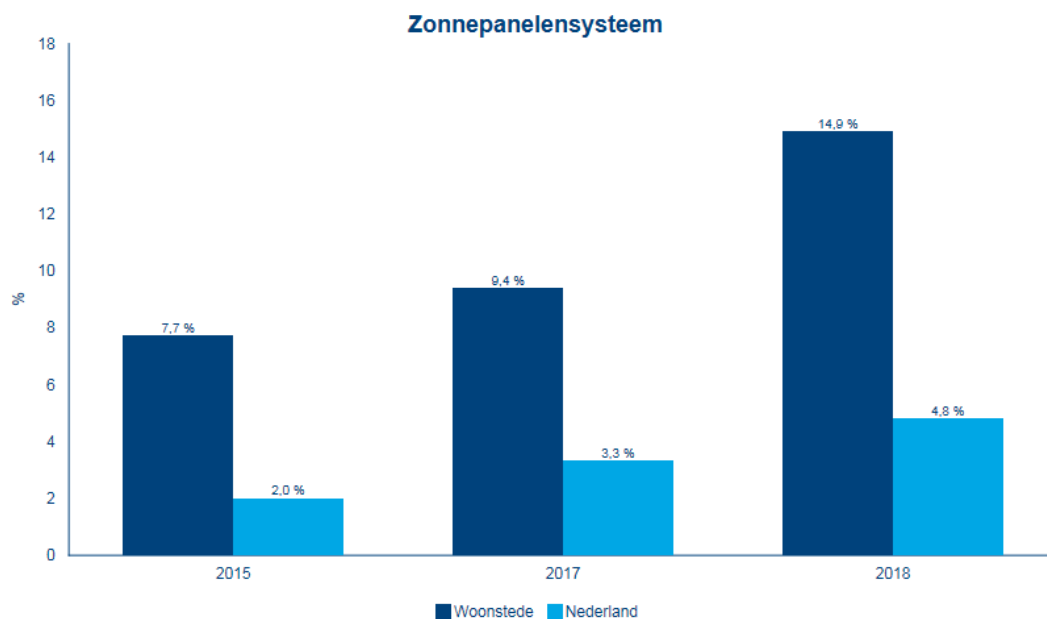
Figuur 2. Voortgang Energie Index zonder EMG-verklaring

Bio-energie en zonnepanelen

In het uitvoeringsprogramma Duurzaam Ede 2015-2020 heeft de gemeente Ede onder andere de volgende doelen verwoord:

- In 2020 zijn 20.000 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale (gelijk aan nagenoeg 40% van het woningbezit).
- Extra inzet op stimulering zonne-energie.

Woonstede wenst hier graag een bijdrage aan te leveren om ook de woonlasten van de huurder te verlagen. Eind 2018 waren 2.957 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale. Daarmee steeg het aandeel woningen op bio-energie in ons totale bezit van ruim 28,5% (2017) naar 31,5% (2018). In 2018 heeft Woonstede het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie, mede door subsidies, uitgebreid naar 14,9% (in 2016 was dit 9,5%). Volgens de Aedes benchmark 2018 scoort Woonstede een A voor duurzaamheid, de energie-index is 1,33 en CO2-uitstoot warmtevraag 16,8 kg/m2/jaar.



Figuur 3. Aandeel zonnepanelen woningbezit Woonstede i.v.m. Nederland

Samenstelling woningbezit

Ons portfoliobeleid is hetzelfde gebleven als voorgaande jaren. Daarom is door nieuwbouw en verkoop gewerkt aan de portfoliодоelstelling. Hierbij is ingezet op minder gestapelde woningen zonder lift en meer gestapelde woningen met lift en grondgebonden woningen. Per saldo hebben we onder invloed van de nieuwbouw, aan- en verkoop in Ede en Scherpenzeel meer gezinswoningen en meer appartementen met lift in onze portefeuille dan in 2017.

	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945	266				266
1945-1959	763		355		1.118
1960-1969	451	6	490		947
1970-1979	328	151		1.531	2.010
1980-1989	711	237	404	176	1.528
1990-1999	364	316	110	76	866
2000-2009	299	236	86		621
>= 2010	535	422	94	140	1.191
Totaal	3.717	1.368	1.539	1.923	8.547

Tabel 9. samenstelling bezit Ede

	Eengezins- woningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945	20				20
1945-1959	85				85
1960-1969	126				126
1970-1979	136				136
1980-1989	45		34		79
1990-1999	13	21	32		66
2000-2009		11	30		41
>= 2010	31	16			47
Totaal	456	48	96	0	600

Tabel 10. samenstelling bezit Scherpenzeel

	Eengezins- woningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945					
1945-1959					
1960-1969					
1970-1979					
1980-1989					
1990-1999				88	88
2000-2009					
>= 2010					
Totaal	0	0	0	88	88

Tabel 11. samenstelling bezit Wageningen

1.5 Investeren in bijzondere doelgroepen

Doelstelling

De doelstellingen in 2018 waren als volgt:

1. We steunen klanten om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. In 2018 en 2019 investeren we € 274.000 als het gaat om het verbeteren van de toegankelijkheid van algemene verkeersruimten van seniorencomplexen. Daarnaast investeren we jaarlijks € 15.000 in het realiseren van scootmobielplekken en overige voorzieningen.
2. We zetten seniorenadviseurs in, onder meer voor ondersteuning bij verhuishwensen en/of woningaanpassingen.
3. Borgen van het aandeel nultredenwoningen (minimaal 30%). Het gewenste resultaat is dat het huidige aandeel nultredenwoningen wordt uitgebreid van bijna 4.300 woningen in 2017 naar circa 4.800 woningen in 2030.
4. Aantal toewijzingen van nultredenwoningen aan 50+'ers bedraagt minimaal 100 toewijzingen
5. Overige toewijzingen Wonen en Zorg minimaal 40 toewijzingen.
6. In de prestatieafspraken Ede vastgelegd dat we in 2018 5 huizen beschikbaar zouden stellen voor housing first.

Verbeteren toegankelijkheid

In 2018 hebben we de toegankelijkheid van het seniorencomplex Hof van Sint Pieter in Bennekom verbeterd ter waarde van € 136.347. Ook hebben we 60 scootmobielplaatsen gerealiseerd.

Inzet seniorenadviseurs

In 2015 bleek uit een onderzoek naar de kwaliteit van wonen onder senioren dat er behoefte bestond aan een vast aanspreekpunt voor informatie op maat. Dit geleid tot de inzet van 2 seniorenadviseurs. De focus van hen richtte zich in eerste instantie op de ruim 900 huurders van 70 jaar en ouder in de grondgebonden eengezinswoningen en gestapelde woningen zonder lift.

De klantwens staat centraal en we sturen vooral op bewustwording rond langer veilig zelfstandig wonen. De wens om te verhuizen is minder groot dan gedacht. Senioren staan vaak niet ingeschreven en regelmatig is er sprake van een zekere angst om te verhuizen. Het voldoen aan de wens van de betreffende doelgroep om langer veilig en zelfstandig te wonen kan ook gerealiseerd worden door (lichte) aanpassingen in de woning of het in contact brengen van de huurder met maatschappelijke partners, betrokken buurtbewoners of met de gemeente in het kader van de WMO.

Aan de seniorenadviseurs is de gelegenheid gegeven 14 senioren in een schrijnende woonsituatie met voorrang te verhuizen naar een geschikte woning (4 in 2017 en 10 in 2018). Eind 2018 is deze werkwijze met de gemeente Ede geëvalueerd om te kunnen verwerken in de nieuwe huisvestingsverordening (2019) en het urgentiebeleid.

Toewijzing doelgroepen

Dertien (zorg)organisaties hebben voordrachtrecht op in totaal 632 woningen, waarbij Woonstede de woningen aan de bewoners verhuurt. Aan 19 (zorg)organisaties verhuren we circa 440 (zorg)plaatsen in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Hieronder is weergegeven hoeveel woningen we beschikbaar hebben (A) voor de te onderscheiden doelgroepen en de toewijzingen aan die doelgroepen in 2018 (B). De conclusie is dat Woonstede voldoende nultredenwoningen in haar bezit heeft en op schema ligt wat de uitbreiding betreft. Ook de doelstelling van het aantal toewijzingen is behaald: We hebben 149 nultredenwoningen toegewezen aan 50+'ers. Het aantal toegewezen eenheden met wonen en zorg is 78 toewijzingen.

Totaal Woonstede			
A	Soort woningen	Jaar 2018	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.461	2.011
B	Omvang ouderen-gehandicapten	Omvang	Toewijzing 2018
	Specifieke doelgroepen	2.555	227
	Aangepaste woningen	37	7

Tabel 12.. Toewijzingen Woonstede

Gemeente Ede			
A	Soort woning	Jaar 2018	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.195	1.802
B	Omvang ouderen-gehandicapten	Omvang	Toewijzing 2018
	Specifieke doelgroepen	2.325	202
	Aangepaste woningen	37	7

Tabel 13. Toewijzingen Ede

Gemeente Scherpenzeel			
A	Soort woning	Jaar 2018	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	178	121
B	Omvang ouderen-gehandicapten	Omvang	Toewijzing 2018
	Specifieke doelgroepen	142	15
	Aangepaste woningen	0	0

Tabel 14. Toewijzingen gemeente Scherpenzeel

Gemeente Woudenberg			
A	Soort woning	Jaar 2018	Woningen geschikt 65-plus
	Omvang nultreden	0	0
B	Omvang ouderen-gehandicapten	Omvang	Toewijzing 2018
	Specifieke doelgroepen	0	0
	Aangepaste woningen	0	0

Tabel 15. Toewijzingen gemeente Woudenberg

Gemeente Wageningen			
A	Soort woning	Jaar 2018	Woningen geschikt 65-plus
	Omvang nultreden	88	88
B	Omvang ouderen-gehandicapten	Omvang	Toewijzing 2018
	Specifieke doelgroepen	88	10
	Aangepaste woningen		

Tabel 16. Toewijzingen gemeente Wageningen

Housing first

In de prestatieafspraken Ede vastgelegd dat we in 2018 5 huizen beschikbaar zouden stellen voor housing first. Housing First is individueel begeleid wonen voor mensen die dak- of thuisloos zijn. Er is sprake van meervoudige, complexe psychiatrische problematiek, vaak in combinatie met verslavingsproblematiek. Mensen krijgen eerst een woning aangeboden en in tweede instantie worden ze bege-

leid en gemotiveerd om hulp of behandeling te aanvaarden. In 2018 zijn we erin geslaagd twee woningen aan te bieden. Het project Housing First kende een moeizame aanloop. Reden hiervoor was afstemming over de voorwaarden waar kandidaten aan moesten voldoen en moeilijkheden om kandidaten te vinden. We hebben afgesproken om de aanspraken van 2018 mee te nemen naar 2019. In totaal stellen we in twee jaar tien woningen beschikbaar.

Studentenhuisvesting

Onze Wageningse collega-corporatie Idealis verzorgt de huisvesting van studenten in Ede. Eind 2018 verhuurden we binnen onze hoogbouwportefeuille in totaal 56 woningen aan Idealis met de bestemming studentenhuisvesting. Daarnaast zijn er 3 woongebouwen goed voor 240 studentenkamers aan de Hoefweg in Ede aan Idealis verhuurd.

Nieuwbouw bijzondere doelgroepen

In 2018 hebben we geen woningen toegevoegd specifiek bestemd voor bijzondere doelgroepen. Wel hebben we binnen het nieuwbouwproject “De blokken” 3-woningen verhuurd aan de stichting Timon. Voor de komende jaren hebben we de volgende projecten in ontwikkeling:

Stoer

Op het Enkaterrein (Carré) naast de schoorsteen ontwikkelen we in samenwerking met stichting STOER een woongebouw met in totaal 18 wooneenheden. STOER is een initiatief van ouders van jongeren met een beperking. Men heeft een locatie gezocht met een kleinschalige woonvorm waar hun kinderen kunnen wonen met directe betrokkenheid van ouders en familie. STOER huurt 8 appartementen (op voordracht) en enkele ondersteunende ruimtes zoals een keuken en slaapruimte voor begeleiders. Daarnaast komen in het gebouw 6 appartementen uit twee lagen met een dakterras (zonder lift) en 4 eengezinswoningen op de hoeken met eigen entree. De woningen worden bijna energieneutraal gebouwd, worden aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Ede en voorzien van zonnepanelen.

Gelderhorst

In september 2018 is gestart met nieuwbouw als uitbreiding voor de Gelderhorst, het woonzorgcentrum voor oudere Doven. Woonstede neemt turn key 36 huurappartementen af en verhuurt deze aan De Gelderhorst als zelfstandige huurwoningen met zorg. Op de begane grond komen zorgfuncties zoals fysiotherapie, dagbesteding en ook 7 zorgappartementen. De appartementen worden aangesloten op het groene warmtenet van Warmtebedrijf Ede.

Robert Kochlaan

Aan de Robert Kochlaan en de Swammerdamlaan in Bennekom komen 2 appartementengebouwen met in totaal 24 appartementen. Op de begane grond komen appartementen voor senioren (rolstoel-toegankelijk) en op de verdieping komen appartementen voor 1- en 2-persoons huishoudens. De woningen worden Bijna Energieneutraal (BENG) gebouwd, worden aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Ede en voorzien van zonnepanelen.

1.6 Investeren in leefbaarheid

Doelstelling

De doelstellingen in 2018 waren als volgt:

1. We steunen klanten en organisaties die de woonomgeving leefbaarder maken. Ons budget hiervoor is € 118 per woning in 2018 (maximum is € 126,25 conform de Woningwet). Met dit budget realiseren we onder meer het onderhoud van achterpaden, sluiten we een onderhoudscontract af met betrekking tot sluitsystemen, vervangen we camera's en zorgen we voor bouwkundige reinigingen.
2. Binnen dit bedrag is een bijdrage vastgesteld voor ondersteuning van Buurtbemiddeling. Deze wordt voor 50% gefinancierd door Woonstede en de andere 50% door de gemeente. Coördinatie Buurtbemiddeling is ondergebracht bij Malkander.
3. Binnen dit bedrag is voor initiatieven op het terrein van leefbaarheid en participatie voor haar bewoners een leefbaarheidsfonds van € 150.000 ter beschikking. Deze wordt op basis van de Woningwet ingezet in het kader van schoon, heel en veilig.
4. Daarnaast leveren we een actieve bijdrage in onder meer wijkteams.
5. Budget buurtbemiddeling € 36.000.
6. Sociale klachten (zonder rol externen) minimaal 65% binnen 14 dagen afgesloten.

Leefbaarheid

Woonstede is gericht op een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Leefbaarheid duidt op de waardering die bewoners hebben voor de kwaliteit op de woonomgeving. Deze wordt bepaald door een groot aantal factoren: de woonomgeving, de kwaliteit van de woning, het ervaren van overlast, de sociale activiteiten, het voorzieningen niveau en de bereikbaarheid. Een positieve waardering draagt bij aan een grotere lokale betrokkenheid van alle bewoners in de buurt.

Bij een leefbare buurt hoort ook dat bewoners respectvol met elkaar en hun woonomgeving omgaan. Woonstede beoogt samen met haar ketenpartners woonoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Indien er sprake is van woonoverlast bestrijdt Woonstede dit effectief. Woonstede en haar ketenpartners delen daarin verantwoordelijkheid op het gebied van woonoverlast, woonfraude en illegale activiteiten zoals hennepkwekerijen. De Woningwet definieert deze activiteiten voor woningcorporaties en stelt daaraan de grenzen.

Effecten van onze inzet

Onze vier huismeesters worden voornamelijk ingezet bij de hoogbouwcomplexen. Zij worden voor 70 % gefinancierd vanuit de servicekosten. De huismeesters houden dagelijks toezicht. Ook houden zij een dagelijks spreekuur voor de huurders. Huismeesters spreken huurders aan op hun gedrag in het kader van schoon, heel en veilig en op basis van overlast. Bij kamergewijze verhuur statushouders bezoeken ze regelmatig de huurders om op basis van verschillende leefpatronen overlast te vermijden en het woongenot van alle huurders zoveel mogelijk te waarborgen. Begeleiding zelf is uiteraard de verantwoordelijkheid van onze ketenpartners. Daarnaast spelen de huismeesters een signalerende en doorverwijzende rol bij eenzaamheid, ernstige vervuiling en zaken die door hen ervaren worden als mogelijk meervoudige problematiek. Ook treden ze op als intermediair tussen huurders en Woonstede bij groot onderhoudsprojecten binnen hun complexen.

Onze vier woonconsulenten zijn gekoppeld aan hetzelfde werkgebied als de vier integrale wijk- en sociale teams. Hierdoor is er één aanspreekpunt binnen elk team. Dit zorgt voor optimalisatie van de samenwerking in de totstandkoming van de gezamenlijke gebiedsagenda. Signalen daaruit worden zoveel mogelijk projectmatig en preventief opgepakt. Er wordt steeds meer gezocht naar de kracht van verbinden. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de privacywetgeving.

De inzet van bovengenoemde medewerkers levert direct een vermindering op van schade, vervuiling en overlast. Fysieke ingrepen, zoals veilig hang- en sluitwerk, het afsluiten van portieken en het plaatsen van camera's in entrees en liften, zorgen mede voor het verhogen van het veiligheidsgevoel. Ook blijven de entrees van onze complexen hierdoor langer schoon, heel en veilig. De ingrepen dragen zo bij aan de verhuurbaarheid en waarde van ons vastgoed en het woongenot van onze huurders.

Leefbaarheidsfonds

In 2015 is de nieuwe woningwet ingevoerd. Initiatieven van bewoners mogen alleen nog worden gefinancierd als de investering ten goede komt aan de leefbaarheid van de omgeving en daarmee de waarde van het vastgoed.

Woonstede heeft binnen de maximaal te besteden € 118 per woning een leefbaarheidsfonds in het leven geroepen om verzoeken van bewoners te kunnen honoreren. Door de beperkte ruimte worden niet alleen minder verzoeken gehonoreerd, maar worden er ook steeds minder verzoeken gedaan. Bewoners worden gestimuleerd in allerlei samenwerkingsverbanden initiatieven op alternatieve wijze te financieren. In 2018 is nog niet de helft van ons leefbaarheidsfonds uitgegeven. Er was 186.000 euro beschikbaar en er is 90.000 euro uitgegeven.

Uitgaven leefbaarheidsfonds

€ 35.490	Buurtbemiddeling Ede
€ 12.250	Bestuurskosten 16 Bewonerscommissies
€ 10.000	Netwerk Dien je Stad, bijdrage voor het uitvoeren van klusjes bij onze huurders
€ 7.500	Stichting Present, bijdrage voor het uitvoeren van klusjes bij onze huurders
€ 3.261	Aanschaf springkussen
€ 1.530	Buurtbemiddeling Scherpenzeel
€ 1.500	Ongemakkenvergoeding bewoner Arnold Koningsstraat
€ 10.348	Ontmoetingsruimte De Elskamp (Van der Hagenstraat)
€ 1.584	Ontmoetingsruimte Ons Honk (Arnold Koningsstraat)
€ 746	Ontmoetingsruimte Kleefsehof (Kleefsehoek)
€ 675	Garage Burgwijk

Vrijwilligersorganisaties zoals Dien je Stad en Stichting Present kunnen blijven rekenen op onze bijdragen. Ze verrichten activiteiten met en voor onze bewoners en in het belang van ons vastgoed, zoals schilderwerk, aanpak van voor- en achtertuinen en het opruimen van zwaar vervuilde woningen. Al sinds jaren is de zorggroep 's Heerenloo actief om overlast door zwerfvuil specifiek rondom onze complexen in de Burgwijk tegen te gaan.

Buurtbemiddeling Ede

De elfde jaargang van buurtbemiddeling werd door Woonstede en de gemeente op 50/50 basis gefinancierd en is vanaf de start ondergebracht bij Malkander. Het aantal meldingen bij Malkander loopt vanaf 2014 tot en met 2018 jaarlijks verder terug. Hadden we in 2014 nog 115 meldingen, in 2018 waren dat er 76. In twintig gevallen slaagde de bemiddeling niet.

Van alle meldingen betrof het voor de helft van de gevallen een huurwoning en in 23 gevallen waren wij zelf de doorverwijzer. Deze terugloop baart ons zorgen. Over oorzaak en gevolg gaan we met de gemeente en Malkander verder in gesprek.

In Scherpenzeel was buurtbemiddeling op negen adressen actief voor bemiddeling.

Woonfraude

In 2018 werden er 3 zaken van woonfraude aangetoond. In twee zaken was er sprake van een hennepplantage en werd de huur door de bewoner opgezegd. In een geval werd de woning niet bewoond.

Overlast

In 2018 werden er 369 nieuwe overlastmeldingen gedaan. Er werden over het verslagjaar 402 meldingen afgesloten. In 2018 is 90% van de overlastmeldingen binnen 2 weken afgerond. Als dat niet lukt, heeft dit vaak te maken met de complexiteit van de meldingen en de bereidheid van huurders om mee te werken.

Het aantal overlastklachten nam in 2018 toe. Het aantal renovatieprojecten en het huisvesten van statushouders in kamergewijze verhuur heeft hieraan bijgedragen. Bovendien neemt de intensiteit van het afhandelen van overlast toe. Ketensamenwerking blijft heel belangrijker. Het aantal verwarde personen en de intensiteit van afhandeling in onze woningen neemt toe. Dit wordt mede onderschreven door een onderzoek over verwarde personen vanuit AEDES en toenemende signalen vanuit de politie.

De meeste klachten werden geboekt op geluidsoverlast en vervuiling. Geluidsoverlast is de belangrijkste trigger voor een melding. De achterliggende oorzaak wordt meestal pas bij afhandeling duidelijk.

Bewonerscommissies

In het verslagjaar 2018 waren er 17 bewonerscommissies en 5 activiteitencommissies actief. In totaliteit hebben de bewonerscommissies gezamenlijk € 10.950 aan een bestuurskostenbijdrage vanuit het Leefbaarheidsfonds ontvangen voor belangenbehartiging van de huurders binnen hun werkgebied. Met alle bewonerscommissies zijn er op basis van de Overlegwet samenwerkingsafspraken gemaakt.

1.7 Financiële Continuïteit

Het financieel beheer en -beleid richten zich vooral op een optimaal beheer van de geldstroom, het verminderen van financiële onzekerheden - vooral het renterisico - en het bevorderen van verantwoorde investeringen. Het verkrijgen van voldoende financieringsmiddelen is essentieel voor het leveren van kwalitatief goede woondiensten aan bewoners en woningzoekenden en daarmee voor de continuïteit op lange termijn. De financiële resultaten worden geïnvesteerd in de volkshuisvesting, waarbij wordt gestuurd op een optimaal rendement. Een juiste balans tussen het bedrijfseconomisch en het maatschappelijk rendement is de voorwaarde om op langere termijn het voortbestaan van Woonstede te waarborgen.

Jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld op basis van BW 2 Titel 9, de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) met daarin onder andere het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de winst-en-verliesrekening op basis van het functionele model.

Beleid en beheer 2018

Het verslagjaar is afgesloten met een positief resultaat van 81,9 miljoen euro na belastingen. In 2017 behaalden we een positief resultaat van 91,2 miljoen euro. Voor 2018 was een positief jaarresultaat van 25,2 miljoen euro begroot. Het verschil is vooral veroorzaakt door de waardestijging van het bestaande bezit. In onderstaande tabel is de winst-en-verliesrekening over 2018 opgenomen ten opzichte van de begroting 2018 en de jaarrekening 2017 (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2018	Begroting 2018	Jaarrekening 2017
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25.688	30.900	28.452
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.428	2.581	1.767
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.637	18.791	78.698
Netto resultaat overige activiteiten	-386	389	-868
Overige organisatiekosten	-3.410	-3.712	-3.750
Leefbaarheid	-880	-1.130	-1.059
Resultaat voor financiering en belastingen	95.077	47.819	103.240
Saldo financiële baten en lasten	-11.371	-11.393	-11.649
Waardeverandering financiële instrumenten	-1.097		2.110
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	82.609	36.426	93.701
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-733	-11.267	-2.560
Resultaat deelnemingen	37	0	35
Resultaat na belastingen	81.913	25.159	91.176

Tabel 17: Winst-en-verliesrekening 2018 ten opzichte van begroting 2018 en jaarrekening 2017

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Uit de winst-en-verliesrekening is af te leiden dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2018 ongeveer € 2,8 miljoen lager is dan over 2017. Dit is vooral het gevolg van de toename van de onderhoudskosten met € 1,7 miljoen doordat meer aan de vervanging van badkamers en keukens is uitgegeven. Daarnaast heeft ten opzichte van 2017 een groter deel van het groot onderhoud betrekking op onderhoud in plaats van investeringen. Verder zijn de kosten van onderhoud als gevolg van hogere prijzen voor arbeid en materiaal toegenomen. In 2018 is € 1,5 miljoen meer betaald aan saneringsheffing (€ 0,7 miljoen) en verhuurderheffing (€ 0,8 miljoen). Hier staan hogere huuropbrengsten van € 0,9 miljoen tegenover.

Vergelijking met de begroting 2018

Ten opzichte van de begroting 2018 is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille ongeveer € 5,2 miljoen lager.

De huuropbrengsten zijn ongeveer € 1,1 miljoen lager. Dit is veroorzaakt doordat er meer woningen zijn verkocht dan begroot, vooral door de verkoop van 34 woningen aan Vallei Wonen in Woudenberg en doordat er minder nieuwbouw is opgeleverd dan begroot. De oplevering van de nieuwbouw heeft ook later plaatsgevonden dan gepland.

Voor de instandhouding van de woningen zijn we bij de begroting van 2018 uitgegaan van in totaal 33,5 miljoen euro. Dit is verdeeld in 16,5 miljoen euro voor onderhoud en 17,0 miljoen euro voor te

activeren verbeteringen. In werkelijkheid zijn we uitgekomen op een totaal van 34,8 miljoen euro, verdeeld in 20,2 miljoen euro voor onderhoud en 14,6 miljoen euro voor te activeren verbeteringen.

Het verschil tussen de begrote en werkelijke onderhoudskosten van 3,7 miljoen euro is te verklaren door een verschuiving van te activeren verbetering naar onderhoud van 2,4 miljoen euro, extra uitgaven aan de vervanging van badkamers, keukens en toiletten van 1,0 miljoen euro en een hogere kostenstijging dan voorzien van 0,3 miljoen euro.

De sectorspecifieke heffingen zijn ongeveer € 0,5 miljoen hoger dan begroot. Dit betreft vooral de verhuurderheffing en is veroorzaakt doordat de korting op de verhuurderheffing vanwege nieuwbouw in de jaarrekening in aftrek op de investering is gebracht. In de begroting hadden we deze korting ten gunste van de exploitatie gebracht.

Het saldo van de overige onderdelen is ten opzichte van de begroting ongeveer € 0,2 miljoen positief.

Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat van 1.101 miljoen euro per 1 januari 2018, is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2018 ongeveer 2,3 procent. Over 2017 was dit bij een marktwaarde in verhuurde staat van 1.016 miljoen euro per 1 januari 2017 2,8 procent. Het directe rendement is gedaald door zowel een lager netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille als door een hogere marktwaarde.

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

Omschrijving	Jaarrekening 2018	Begroting 2018	Jaarrekening 2017
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25.688	30.900	28.453
Organisatiekosten	-3.410	-3.712	-3.750
Leefbaarheid	-880	-1.130	-1.059
Per saldo	21.398	26.058	23.644
Financieringsbaten en -lasten	-11.371	-11.393	-11.649
Kernresultaat	10.027	14.665	11.995

Tabel 18: Opbouw kernresultaat 2018

Verkoop bestaand bezit

In 2018 zijn 80 woningen verkocht. In 2017 zijn 93 woningen verkocht. We hadden begroot 60 woningen te verkopen. Het resultaat op de verkochte woningen is ongeveer 2,4 miljoen euro. Over 2017 was dit 1,8 miljoen euro en begroot over 2018 was 2,6 miljoen euro. Gemiddeld is het resultaat per woning 26 duizend euro. Over 2017 was dit 19 duizend euro en begroot was 43 duizend euro. Het verschil ten opzichte van 2017 is veroorzaakt doordat in 2017 appartementen zijn verkocht tegen een prijs die lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat (wel hoger dan de verkrijgingsprijs). Het verschil ten opzichte van de begroting is veroorzaakt doordat we de woningen in Woudenberg aan Vallei Wonen hebben verkocht tegen de marktwaarde in verhuurde staat, die afzonderlijk voor de verkoop door een externe taxateur is bepaald. Dit heeft het gemiddelde resultaat per woning gedrukt.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het bezit en van het onderhanden werk zijn in hoge mate bepalend voor het jaarresultaat. Belangrijke elementen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de leegwaardes en de markthuren van de woningen en de disconteringsvoeten.

De waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie is 80,2 miljoen euro. Dit is 7,3% van de waarde aan het begin van het jaar. In 2017 was de waardevermeerdering 81,5 miljoen euro. Dit was gelijk aan 8,0% van de waarde aan het begin van dat jaar. In de paragraaf "Waarde van het bezit" gaan we hier verder op in.

Van de onderhanden projecten nieuwbouw en vooral groot onderhoud per balansdatum hebben we in 2018 ongeveer 12,8 miljoen euro afgeboekt. In 2017 hadden we 1,1 miljoen euro van de onderhanden projecten afgeboekt. Het verschil tussen beide jaren is te verklaren doordat de stichtingskosten als gevolg van de bouwkostenstijging zijn gestegen en door de afwaardering van het groot onderhoud in 2018. Verder hebben we in 2018 ongeveer 0,7 miljoen euro (2017 ongeveer 2,9 miljoen euro) afgeboekt voor langlopende en afgesloten projecten. Tot slot zijn de woningen die we in Koopgarant hebben verkocht met ongeveer 4,7 miljoen euro in waarde vermeerderd (in 2017 is ongeveer 1,0 miljoen euro bijgeboekt).

Overige activiteiten

De overige activiteiten bestaan vooral uit leveringen en werken voor derden en de dienstverleningen voor derden. Ook worden hier de geactiveerde uren van de eigen medewerkers voor investeringen en de afwikkeling van de btw op grond van de pro rata-regeling en andere btw-aspecten verantwoord. Deze activiteiten hebben over 2018 een negatief resultaat opgeleverd van 386 duizend euro. Over 2017 was dit 868 duizend euro negatief. Het verschil heeft vooral betrekking op de afwikkeling van de btw in 2017 op de verhuur van parkeerplaatsen en maatschappelijk onroerend goed over voorgaande jaren.

Het negatieve resultaat wordt veroorzaakt door het verschil in de kosten die aan de nieuwbouw worden toegerekend op basis van de kostenverdeling en hetgeen wordt geactiveerd op basis van de tijdverantwoording. Voor 2019 is dit een punt van aandacht.

Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn de kosten van het bedrijf (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, huisvesting, ondersteuning, facilitaire zaken, administratie, communicatie en automatisering) voor zover ze niet zijn toe te rekenen aan de andere activiteiten. Voor de toelichting op de lagere kosten ten opzichte van 2017 verwijzen we naar de paragraaf over de bedrijfskosten.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt onder andere begrepen het contact houden met en begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten en niet naleven van de huurcontracten, toezicht houden in en rondom hoogbouwcomplexen, houden van spreekuur en deelname aan de wijkteams. Ten opzichte van 2017 zijn de kosten voor leefbaarheid gedaald doordat in de loop van 2018 een medewerker van de afdeling Sociaal Beheer & Leefbaarheid met pensioen is gegaan en niet is vervangen. Verder is het leefbaarheidsbudget minder benut. Hetzelfde geldt voor de vergelijking ten opzichte van de begroting.

Bedrijfskosten

Onderstaand is het overzicht gegeven van de bedrijfskosten 2018 ten opzichte van de begroting 2018 en de jaarrekening 2017. De bedragen zijn in duizenden euro's.

Omschrijving	Jaarrekening 2018	Begroting 2018	Jaarrekening 2017
Afschrijvingen	1.229	1.591	1.224
Loonkosten	8.313	8.294	8.114
Overige personeelslasten	1.996	1.664	2.597
Overige bedrijfslasten	4.234	4.817	4.340
Totaal	15.772	16.366	16.275

Tabel 19. Bedrijfskosten 2018 t.o.v. begroting 2018 en jaarrekening 2017.

De afschrijvingen zijn lager dan begroot. We hadden begroot 1,6 miljoen euro te investeren in onze huisvesting, het wagenpark en de ict. Hiervan hebben we 0,6 miljoen euro gerealiseerd. Van dit bedrag heeft 0,4 miljoen betrekking op ict, waar we vooral hebben geïnvesteerd in de business intelligence, het samenwerkportaal en mobiele apparatuur. Investerings in onder andere de website en Mijn Woonstede zijn uitgesteld naar 2019. Verder zijn diverse kleinere voornemens niet doorgegaan. Voor de andere onderdelen hebben we minder geïnvesteerd in de vervanging van de bedrijfswagens dan begroot (ongeveer 70 duizend euro) en minder in vervangingen en vernieuwingen in de huisvesting (ongeveer 140 duizend euro).

De loonkosten zijn lager dan begroot doordat we niet alle vacatures die we in 2018 hadden hebben ingevuld. De loonkosten over 2018 zijn hoger dan over 2017 vanwege de stijging van de salarissen met 3% en de eenmalige uitkering die in de cao van 2018 zijn afgesproken.

De overige personeelslasten zijn hoger dan begroot. Dit is vooral veroorzaakt door de inhuur van extern tijdelijk personeel voor moeilijk vervulbare functies en voor langdurig zieken. Ten opzichte van 2017 zijn de overige personeelslasten lager, doordat in 2017 ongeveer 670 duizend euro was opgenomen voor de afspraken die we hebben gemaakt met medewerkers die hebben aangegeven eerder met werken te willen stoppen. Dit was een eenmalig bedrag. Ten opzichte van 2017 hebben we in 2018 ongeveer 100 duizend euro meer besteed aan extern tijdelijk personeel. Verder hebben we meer kosten besteed aan ziektebegeleiding (40 duizend euro).

Bij de overige bedrijfslasten valt op dat we minder hebben besteed aan invorderingskosten van achterstallige huur. We hebben met een andere deurwaarder een contract afgesproken en wij hebben de onderlinge en onze werkwijze verbeterd. Hierdoor hebben we ongeveer 80 duizend euro minder kosten. Het resultaat is dat we aan het eind van 2018 een lagere huurachterstand hadden dan eind 2017.

Kasstromen

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

Op basis van de WSW-systematiek is de operationele kasstroom (na betaling van vennootschapsbelasting) en is de rentedekkingsgraad als volgt (bedragen in duizenden euro's);

Omschrijving	Jaarrekening 2018	Begroting 2018	Jaarrekening 2017
Operationele kasstroom vóór rente	18.840	21.906	19.346
Rente-uitgaven	11.660	11.147	11.486
Rentedekkingsgraad	1,6	2,0	1,7

Tabel 20. Kasstromen 2018 t.o.v. begroting 2018 en jaarrekening 2017

We streven naar een rentedekkingsgraad die ligt tussen 1,5 en 2,0. Het verschil ten opzichte van de begroting is vooral te verklaren door de hogere uitgaven voor onderhoud, zoals eerder in deze paragraaf vermeld. Het verschil ten opzichte van 2017 heeft zowel betrekking op hogere onderhoudskosten als op een hogere verhuurderheffing. Deze hogere uitgaven worden ten dele gecompenseerd door de toegenomen huurinkomsten.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie per balansdatum is af te meten aan het werkkapitaal en de current ratio. Beide kengetallen maken gebruik van dezelfde gegevens, namelijk de vlottende activa (voorraden, vorderingen en liquide middelen) en de kortlopende schulden. In onderstaand overzicht is zowel het werkkapitaal als de current ratio per balansdatum weergegeven.

Kengetal	31 december 2018	31 december 2017
Werkkapitaal (* € 1.000)	6.211	-2.961
Current ratio	1,38	0,80

Het verschil in werkkapitaal eind 2018 en eind 2017 is te verklaren doordat we in het vierde kwartaal van 2018 een lening hebben aangetrokken ten behoeve van investeringen van eind 2018 en de eerste helft van 2019.

Wekelijks volgen we onze liquiditeitspositie en stellen we een prognose op tot en met het einde van de maand. Per kwartaal maken we een liquiditeitsprognose voor twee jaar. Deze bespreken we in de treasurycommissie. Aan de hand van deze prognose wordt besloten of nieuwe financiering nodig is.

Kengetallen

Het financiële beleid dient de financiële continuïteit van Woonstede te bevorderen, het rendement te verhogen en daarmee de financiering van de maatschappelijke investeringen te waarborgen. Voor Woonstede houdt dit een goede inzet van middelen op plaatselijk en regionaal niveau in.

Om dit te kunnen bereiken, hanteren we onderstaande kengetallen met de daarbij behorende normen. De kasstroomkengetallen zijn primair. Door het sturen op de kasstromen zijn we in staat om een belangrijk deel van de investeringen uit de operationele activiteiten te financieren.

In onderstaand overzicht zijn de kengetallen voor het verslagjaar 2018 opgenomen. Het beeld dat hier zichtbaar is, is dat door de toename van de kosten voor onderhoud en de hogere verhuurderheffing de kasstroom en het rendement onder druk zijn komen te staan. Met betrekking tot de financiering en de loan to value zien we hogere kengetallen dan over 2017. De oorzaak hiervan is dat we eind 2018 een lening hebben aangetrokken ter financiering van investeringen die vooral in 2019 plaatsvinden.

Kengetal	Norm	2018	2017
Interest coverage ratio (ICR)	1,5 - 2,0	1,6	1,7
Direct rendement	> 3,5%	2,3%	2,8%
Indirect rendement	4,5%	7,3%	8,0%
Gerealiseerd resultaat	1,0%	1,5%	1,9%
Rendement eigen vermogen	ter info	9,5%	11,7%
Rendement vreemd vermogen	ter info	6,5%	7,9%
Externe financiering van investeringen	< 40%	63,4%	16,9%
Loan to value op bedrijfswaarde	< 75%	n.v.t.	65,4%
Loan to value op beleidswaarde	< 75%	56,4%	n.v.t.
Loan to value op marktwaarde	< 70%	30,8%	31,0%
Solvabiliteit op bedrijfswaarde	>20%	n.v.t.	28,2%
Solvabiliteit op beleidswaarde	>20%	35,4%	n.v.t.
Solvabiliteit op marktwaarde	> 50%	60,3%	60,2%
Liquiditeit	ter info	1,4	0,8

Tabel 21: Kengetallen 2018

Sectorinstituten

In 2018 heeft de Autoriteit woningcorporaties op basis van de dVi 2017 en de begroting 2018-2022 onderzoek gedaan naar de toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op onze financiële continuïteit. Het onderzoek heeft de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding gegeven tot interventies of nader onderzoek.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft geconcludeerd dat we kredietwaardig zijn en dat we binnen de geldende regelgeving leningen kunnen aantrekken die door het WSW worden geborgd.

Treasury

De basis van ons treasurybeleid is vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasurystatuut. Aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer is in 2017 het addendum naar aanleiding van de Veegwet toegevoegd. De interne documenten zijn opgesteld overeenkomstig de handreikingen die door Aedes zijn samengesteld en zijn afgestemd met de Autoriteit woningcorporaties. Daar waar van toepassing hebben we documenten aangepast aan onze eigen omstandigheden. Het Reglement, het addendum en het treasurystatuut zijn door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd. In 2018 hebben we het Reglement ongewijzigd gelaten.

In de genoemde documenten hebben we onder andere opgenomen dat we bij rentederivaten en andere financiële instrumenten alleen gebruik maken van defensieve instrumenten als swaps en caps. Verder hebben we opgenomen dat we alleen mogen handelen met Nederlandse banken die minimaal een rating A hebben volgens de ratingbureaus Standard & Poor's of Moody's. Overtollige middelen zetten we alleen uit bij Nederlandse financiële instellingen die voldoen aan hetgeen in de wet- en regelgeving is opgenomen.

We hebben een treasurycommissie en stellen jaarlijks een treasuryjaarplan op. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks door de directie vastgesteld en goedgekeurd door de RvC.

De treasurycommissie bestaat uit de treasurer, het afdelingshoofd Financieel Beheer, de controller en een extern adviseur van EY. In 2018 is deze commissie viermaal bijeen geweest. Onderwerpen die onder andere aan de orde zijn gekomen, zijn het treasuryjaarplan en de voortgang daarvan, de voortgang van de liquiditeitsbegroting, de beleggingsvoorstellen, de herfinanciering van leningen, de herziening van kredietopslagen, de uitbreiding van de leningportefeuille, de volmacht van het WSW en de mogelijkheid om financiering aan te trekken via de Europese Centrale Bank of de Council of Europe Bank.

Met betrekking tot dit laatste overwegen we momenteel of we gaan deelnemen in het opzetten van een constructie dat dit mogelijk maakt. De financiering zou hierdoor goedkoper kunnen worden. We overleggen hierover met een externe adviseur die hierbij onder andere het WSW betreft.

De overtollige middelen hebben we in 2018 bij drie verschillende Nederlandse bankinstellingen ondergebracht. De financieringen en herfinancieringen hebben we aangetrokken bij de één van de Nederlandse sectorbanken en een Duitse Levensverzekeringsmaatschappij. Verder hebben we een lening aangetrokken uit het Fonds Energiebesparing Huursector. Alle transacties zijn gedaan in euro's.

Financieringsstrategie

Onze financieringsstrategie heeft als doel de financiering van de activiteiten te optimaliseren. We gaan hierbij uit van een inzet van eigen vermogen en het aantrekken van vreemd vermogen in een verhouding waarin de vermogenskosten minimaal zijn en waarbij wordt voldaan aan de grenzen van het WSW. Hierbij wordt uitgegaan van minimaal het instandhouden van de koopkracht van het eigen vermogen. Verder wordt de gewogen gemiddelde looptijd van het vreemd vermogen zoveel mogelijk afgestemd op de gewogen gemiddelde looptijd van het vastgoed. In onze financieringsstrategie gaan we van het volgende uit:

- Het risico op renteherziening en herfinanciering is jaarlijks maximaal 15% van de leningportefeuille.
- Looptijden van aan te trekken leningen zijn minimaal 15 jaar en maximaal 30 jaar en passen hiermee op de portefeuillestrategie.
- Voor de financiering van investeringen worden fixeleningen aangetrokken. Hiermee matcht de gemiddeld gewogen looptijd van de financiering met de investeringen.
- Voor herfinancieringen worden lineaire leningen aangetrokken. Dit loopt samen met de afname van de investeringen op termijn door verkopen. Verder creëren we hiermee meer flexibiliteit en spreiden we de herfinancieringsrisico's.
- Bij offertes wordt gekozen voor de aanbieder met de laagste netto contante waarde. De disconteringsvoet is gelijk aan de interest rate swap op offertedatum met dezelfde looptijd als de aangeboden leningen.
- Om de risico's van renteherziening en herfinanciering in de meerjarenbegroting te beheersen, gaan we in de meerjarenbegroting uit van het disconteringspercentage voor de bedrijfswaarde dat het WSW publiceert.
- Bij investeringen gaan we uit van een externe financiering van maximaal 40%. Dit percentage is ook het maximum van de loan to value bij waardering op marktwaarde in verhuurde staat.
- Het afsluiten van derivatencontracten is geen optie.

Leningportefeuille

De leningportefeuille kan worden gespecificeerd naar type lening. We onderscheiden vijf types:

- annuïtaire leningen, hierop wordt jaarlijks via een vast schema afgelost;
- lineaire leningen, hierop wordt jaarlijks een vast bedrag afgelost;
- fixeleningen, deze zijn gedurende de looptijd aflossingsvrij en hebben een vaste rente;
- extendible fixeleningen, dit zijn aflossingsvrije leningen die zijn opgedeeld in drie perioden, waarbij de geldverstrekker de optie heeft om bij aanvang van de derde periode de looptijd

voor een aantal afgesproken jaren tegen een vastgestelde rente te verlengen. Verderop in deze paragraaf komen we hierop terug;

- roll over leningen, hierbij wordt de rente elke drie of zes maanden (afhankelijk van het contract) herzien. Afhankelijk van de voorwaarden kan het mogelijk zijn om op deze momenten de leningen af te lossen.

Onze leningportefeuille is per 31 december 2018 ongeveer 373,5 miljoen euro. Eind 2017 was dit ongeveer 341,6 miljoen euro. De mutaties in de leningportefeuille zijn als volgt (bedragen in miljoenen euro's):

Omschrijving	Annuïtair	Lineair	Fixe	Roll over	Totaal
Reguliere aflossing	-4.290	-2.140			-6.430
Eindaflossing	-1.494		-16.300		-17.794
Herfinanciering		16.300			16.300
Uitbreiding		776	39.000		39.776
Totaal	-5.784	14.936	22.700	0	31.852

Tabel 22: Mutaties leningenportefeuille 2018

Verder zijn de extendible fixeleningen met 26 duizend euro opgewaardeerd.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de eindaflossingen is 3,9. De herfinancieringen hebben een gewogen gemiddeld percentage van 1,0 en looptijden van 15 jaar en 20 jaar.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningen is gedaald van 15,9 naar 15,7 jaar en het gemiddelde rentepercentage is 3,0%. Vorig jaar was het gemiddelde rentepercentage 3,4%.

De samenstelling van onze leningportefeuille is als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Type lening	31 dec 2018	31 dec 2017
Annuïtair	62.710	68.494
Lineair	52.163	37.227
Fixe	176.000	141.300
Extendible fixe	26.609	26.583
Roll over	56.000	68.000
Totaal	373.482	341.604

Tabel 23. Samenstelling leningenportefeuille 2018

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aandeel van leningen waarop jaarlijks wordt afgelost, nagenoeg gelijk is gebleven en ongeveer 31% van de leningportefeuille bedraagt

Derivaten

Voor het afdekken van renterisico's op de roll over leningen maken we gebruik van derivaten. Elk afgesloten derivatencontract is gekoppeld aan een lening, waarbij de looptijd van het derivaat even lang is als de looptijd van de lening. De hoofdsom waar de rente van de derivaten over berekend wordt, is gelijk aan de hoofdsom van de betreffende lening. De derivaten worden niet aangehouden

om te verhandelen. Zoals aan het begin van deze paragraaf is vermeld, hebben we agressieve hedges in ons financieel reglement nadrukkelijk uitgesloten.

In onderstaande tabel treft u de derivaten aan die we momenteel in onze portefeuille hebben. In geen van de derivatencontracten is een zogenaamde breakclausule opgenomen om eenzijdig de contracten te kunnen openbreken. Verder is bij geen van de derivaten sprake van een bijstortingsplicht als de marktwaarde onder een bepaalde drempel zakt.

	Soort	Start	Eind	Hoofdsom	Rente	CSA	Threshold	31-dec-18	31-dec-17
1	IRS	2-1-2006	2-1-2018	9.000.000	5,07%	-	-	-	-83.913
2	IRS	6-1-2011	6-1-2020	20.000.000	3,14%	-	-	-1.032.354	-1.684.187
3	IRS	1-3-2011	1-3-2021	13.000.000	3,08%	-	-	-1.071.725	-1.421.599
4	IRS	1-9-2011	1-9-2021	8.000.000	3,40%	-	-	-860.170	-1.078.343
5	IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	2,27%	-	-	-830.911	-957.982
Totaal				60.000.000			-	-3.795.160	-5.226.024

Tabel 24: Derivatenportefeuille 2018

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, is per 31 december 2018 nog voor een bedrag van 51 miljoen euro aan leningen met een variabel rentepercentage het renterisico met derivaten afgedekt (van de hoofdsom van 60 miljoen euro is in 2018 contract 1 van 9 miljoen euro beëindigd). In totaal hebben we 56 miljoen euro aan leningen met een variabel rentepercentage. De looptijd van de niet afgedekte roll-over-lening van 5 miljoen euro is tot 2 februari 2020 en het rentepercentage eind 2018 was minus 0,1%.

De roll over leningen die betrekking hebben op de derivatencontracten 2 tot en met 5 in bovenstaande tabel, hebben naast een Euribor-gerelateerde rente een risico-opslag die voor een bepaalde periode vaststaat. Bij één van deze leningen is de risico-opslag in 2017 herzien. De risico-opslagen zijn nu als volgt:

Contract	Opslag 2018	Opslag 2017	Jaar herziening	Restant looptijd
2	0,195%	0,195%	nvt	2
3	0,28%	0,28%	2019	3
4	0,01%	0,065%	2020	3
5	0,06%	0,06%	2020	4

Tabel 25: Overzicht risico-opslagen roll overleningen 2018

We hebben twee extendible fixeringen in onze portefeuille voor een totaal nominaal bedrag van 27 miljoen euro (tabel 26). De looptijd van deze leningen is opgedeeld in drie tijdvakken. Het eerste tijdvak is kort. Gedurende deze periode zijn de kosten van de lening gelijk aan het driemaands Euribor. In het tweede tijdvak geldt een vast rentepercentage. Het tweede tijdvak is relatief lang. Voor het derde tijdvak, een middellange tot lange periode, geldt dat de geldgever het recht heeft de lening te verlengen tegen de voorwaarden die in het contract staan vermeld.

Deze twee leningen zijn we aangegaan ter financiering van de nieuwbouw en de herstructurering. Destijds was het vooruitzicht dat de sector verder zou groeien en was de continue beschikbaarheid van geldmiddelen een belangrijk onderwerp. Het langdurig exploiteren van de woningen gaat samen met een langlopende financiering. Om deze reden hebben we toen gekozen voor fixeringen met een lange looptijd, doch maximaal gelijk aan de levensduur van de woningen van 50 jaar.

Een alternatief voor een fixelening was in die jaren de extendible fixelening. We hebben voor deze laatste vorm gekozen, omdat deze lening over de gehele looptijd, inclusief de derde periode met het rentepercentage zoals genoemd in de contracten, goedkoper is dan een gewone fixelening. In onze administratie zijn de extendible fixeleningen voor de gehele looptijd, inclusief de derde periode en de dan geldende rente, opgenomen.

De kenmerken van de extendible fixeleningen zijn als volgt:

Kenmerken		Lening 1	Lening 2	Totaal
Afgesloten		2 juli 2007	1 augustus 2008	
Hoofdsom in € 1.000		19.000	8.000	
Huidig rentepercentage		4,97	4,82	
Geldig tot en met		1 juli 2027	31 juli 2036	
Optie verlening door geldgever vast percentage		4,60	4,82	
Optie verlenging door geldgever variabel percentage		3-mnds Euribor	nvt	
Bij verlenging variabel aflossen boetevrij mogelijk		ja	nvt	
Verlenging tot en met		1 juli 2055	31 juli 2046	
Waarde optie 31 dec 2018 in € 1.000		-12.157	-2.033	-14.190
Waarde optie 31 dec 2017 in € 1.000		-11.200	-1.893	-13.093
Verschil		-957	-140	-1.097

Tabel 26: kenmerken van de extendible fixeleningen

De waardes van de opties hebben we door een extern bureau laten bepalen. Ten opzichte van 2018 is bij lening 1 de verwachte rente op de uitoefendatum gedaald met 16 basispunten en is de verwachte rente op de uitoefendatum van lening 2 gedaald met 15 basispunten. In combinatie met de hoofdsommen, de termijn tot aan de uitoefendatum en de restant looptijden daarna, hebben de veranderingen in de verwachte rente bovenstaande effecten.

De waardes van de opties zijn in de balans onder de langlopende schulden bij de financiële instrumenten opgenomen en de waardemutaties zijn in de winst-en-verliesrekening bij de financiële baten en lasten als waardeverandering financiële instrumenten verantwoord.

Verder hebben we één basisrentelening in onze portefeuille. Het kenmerk van deze lening is dat de rente bestaat uit een vast percentage en een variabele risico-opslag. De risico-opslag wordt na een afgesproken looptijd herzien. De hoogte van de herziening van de risico-opslag is afhankelijk van de financiële markten op dat moment. Deze lening hebben we in 2010 afgesloten en heeft een hoofdsom van 16,7 miljoen euro. De basisrente is 4,04%. De opslag is 0,28% en wordt in 2025 herzien. De resterende looptijd van de lening is 41 jaar.

Risico's

De risico's in de leningportefeuille zijn te onderscheiden in de ongedekte roll over leningen, de variabele risico-opslagen, de eindaflossingen en de renteconversies. De risico's zijn in de komende vijf jaar als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Risico	2019	2020	2021	2022	2023
Roll over	5.000	0	0	0	0
Risico-opslag	13.000	18.000	0	0	0
Renteconversie	1.920	3.523	314	4.103	486
Eindaflossing	17.000	30.000	28.500	28.800	20.000
Totaal	36.920	51.523	28.814	32.903	20.486

Tabel 27. Overzicht risico's leningportefeuille (absoluut)

In een percentage van de leningportefeuille per 31 december van het voorafgaande jaar zijn de risico's als volgt.

Risico	2019	2020	2021	2022	2023
Roll over	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Risico-opslag	3,5%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Renteconversie	0,5%	0,9%	0,1%	1,0%	0,1%
Eindaflossing	4,5%	7,9%	7,0%	7,0%	4,7%
Totaal	9,9%	13,5%	7,1%	8,0%	4,9%

Tabel 28. Overzicht risico's leningportefeuille (percentageel)

De gewogen gemiddelde rentepercentages van deze leningen zijn per 31 december 2018 in onderstaande tabel opgenomen.

Risico	2019	2020	2021	2022	2023
Roll over	-0,10%	nvt	nvt	nvt	nvt
Risico-opslag	0,28%	0,04%	nvt	nvt	nvt
Renteconversie	4,22%	3,87%	4,14%	2,89%	2,76%
Eindaflossing	3,86%	2,64%	2,99%	3,26%	2,42%

Tabel 29. Overzicht gewogen gemiddelde rentepercentages

Deze renterisico's zijn niet met derivaten afgedekt. Als beheersmaatregel spreiden we de renterisico's over de jaren en gaan we in de meerjarenbegroting bij herfinanciering van de eindaflossingen uit van de rentepercentages zoals ze door de Autoriteit woningcorporaties zijn gepubliceerd. Voor WSW-geborgde leningen met een looptijd van 10 jaar zijn deze als volgt:

2019	2020	2021	2022	2023
1,65%	2,35%	3,05%	3,15%	3,15%

Tabel 30. Overzicht begrote rentepercentages WSW-geborgde leningen

Begin 2019 was het rentepercentage voor een fixe-lening met een looptijd van 10 jaar 1,15% en met een looptijd van 40 jaar 1,94%. Op basis hiervan valt de renteconversie of de herfinanciering in 2019, afhankelijk van de gekozen looptijd, binnen het uitgangspunt van de begroting.

Spaar- en depositorekeningen

Op het gebied van beleggingen voeren we een voorzichtig beleid binnen de randvoorwaarden van het treasurystatuut. In het treasurystatuut is onder meer opgenomen dat beleggingen, al dan niet middels waardepapieren, voor een periode van meer dan drie maanden, worden uitgezet bij financiële ondernemingen, die:

- 0 gevestigd zijn in een lidstaat die tenminste beschikt over een AA-rating afgegeven door tenminste twee van de drie ratingsbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch;
- 0 voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze tenminste over een AA-minusrating beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingsbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

Bij beleggingen voor een periode van minder dan drie maanden, dienen de financiële ondernemingen zelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren, tenminste over een A-rating te beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingsbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

De overschotten op liquide middelen hebben we, passend binnen het treasurystatuut, weggezet op spaar- en depositorekeningen bij ING, ABN AMRO en ASN. De rendementen varieerden van 0,05 tot 0,10 procent op jaarbasis. De uitgezette bedragen zijn maandelijks opvraagbaar. Het verloop van de beleggingen is als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Spaar en deposito	2018	2017
Stand 1 januari	6.484	11.866
Mutatie	3.390	-5.382
Stand 31 december	9.874	6.484

Door het lagere gemiddelde saldo aan spaar- en depositorekeningen en door de gedaalde rente waren de rentebaten in 2018 ongeveer € 5.000. Voor 2019 zijn geen rentebaten begroot. Over 2017 waren de rentebaten € 37.000, mede dankzij een verrekening met de Belastingdienst over voorgaande jaren.

Waarde van het bezit

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat is de voorgeschreven waarderingsmethodiek voor het vastgoed dat door ons wordt geëxploiteerd. De definitie van de marktwaaarde in verhuurde staat in het handboek is als volgt:

Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Om de marktwaaarde te kunnen bepalen, is het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde door het ministerie uitgebracht. Het belangrijkste uitgangspunt bij de opzet van het handboek is dat de marktwaaarde van de markt is. Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het

opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.

In dit handboek staan twee methoden beschreven. De eerste is de basisversie. Hierbij wordt de marktwaarde berekend op basis van de in het handboek opgenomen parameters. Dit uitkomst is een marktwaarde op portefeuilleniveau.

De tweede methode is de fullversie. Hierbij worden de parameters uit het handboek als basis genomen en kan verder worden gespecificeerd naar de individuele situatie door gebruik te maken van de mogelijkheid om enkele parameters af te stemmen op de individuele situatie per complex. Parameters die kunnen worden aangepast zijn onder andere de disconteringsvoet en de exit yield. Hiermee wordt de marktwaarde op complexniveau bepaald.

De fullversie kan alleen worden toegepast met inschakeling van een taxateur. De taxateur brengt de benodigde marktkennis in. Verder bezoekt hij jaarlijks minimaal een derde van de complexen en bepaalt hij aanpassingen van de parameters daar waar dit van toepassing is. Hiermee is de uitkomst van de fullversie gelijk aan de waardering die zou hebben plaatsgevonden op basis van de (inter)nationale richtlijnen.

Wij hebben gekozen voor de waardering op basis van de full versie, omdat deze methode beter aansluit bij de plaatselijke omstandigheden en om deze reden beter bruikbaar is voor het asset management.

De taxateur die we voor marktwaarde hebben gecontracteerd, heeft in 2017 alle complexen bezocht. In 2018 is hij bij een derde van de complexen geweest. Dit gedeelte is zo samengesteld dat hij met het bezichtigen van deze complexen een goed beeld krijgt van het totale bezit. De overige twee derde is getaxeerd op basis van wat hij heeft waargenomen bij de bezichtigingen en een markttechnische update.

Voor het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van een Netto Contante Waardeberekening (NCW). Dit betekent dat voor een periode van vijftien jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven zijn geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant zijn gemaakt naar het heden.

De marktwaarde van al ons verhuurde vastgoed bedraagt eind 2018 ongeveer 1.213 miljoen euro. Eind 2017 was dit 1.101 miljoen euro. Deze stijging is als volgt te verklaren:

Omschrijving	In € 1 mln	In %
Marktwaarde 31 december 2017	1.101	100%
Voorraadmutaties	30	3%
Mutatie objectgegevens	27	2%
Methodische wijzigingen	-3	0%
Parameteraanpassingen	58	5%
Marktwaarde 31 december 2018	1.213	110%

Tabel 31. Marktwaardeontwikkeling

Op hoofdlijnen is de ontwikkeling in de marktwaarde als volgt.

Voorraadmutaties. Door verkoop is de marktwaarde met 13 miljoen euro gedaald. Door aankoop en nieuwbouw is de marktwaarde met 43 miljoen gestegen.

Mutatie objectgegevens. Door de reguliere huurverhoging en de huurharmonisatie is de contracthuur in 2018 gestegen van gemiddeld € 551 naar gemiddeld € 559. Verder is de mutatiekans gestegen, waardoor in de berekeningen van de marktwaarde eerder de huur wordt verhoogd naar een markthuur.

Methodische wijzigingen. De methodische wijziging heeft betrekking op de verandering in de eindwaardeberekening.

Parameteraanpassingen. De belangrijkste parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen zijn:

- Er is een hogere prijsinflatie ingerekend. Aangezien deze de basis is voor de jaarlijkse huurverhogingen, heeft dit een positief effect.
- Op basis van de geldende regelgeving is een boveninflatoire huurverhoging inrekenend. Dit heeft een positief effect.
- De gemiddelde markthuur is met 4% gestegen. Dit heeft een positief effect.
- De gemiddelde leegwaarde is met 12% gestegen. Dit heeft een positief effect.
- Er is een hoger bedrag voor kosten voor instandhouding ingerekend. Dit heeft een negatief effect.
- De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is gestegen van 6,9% naar 7,2%. Dit heeft een negatief effect.
- De gemiddelde disconteringsvoet van BOG, MOG en ZOG is gedaald van 7,6% naar 7,2%. Dit heeft een positief effect.
- De gemiddelde exit yield is gestegen van 6,1% naar 6,2%. Dit heeft een negatief effect.

Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan to value en de solvabiliteit werd tot en met het boekjaar 2017 gebruik gemaakt van de bedrijfswaarde. Vanaf boekjaar 2018 wordt hiervoor de beleidswaarde gebruikt.

Omdat de beleidswaarde dit jaar voor het eerst van toepassing is, hebben de Aw en het WSW nog geen definitieve normen vastgesteld voor de loan to value en solvabiliteit op basis van beleidswaarde. Vooralsnog wordt uitgegaan van respectievelijk maximaal 75% en minimaal 20%. De uitkomsten van de beleidswaardes 2018 vormen voor de Aw en het WSW de input om in 2019 tot een definitieve normering te komen.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexpluiten gezet.
- Stap 2a, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur.
- Stap 2b, verhuurderheffing, als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur die veelal lager is, neemt de te betalen verhuurderheffing toe.

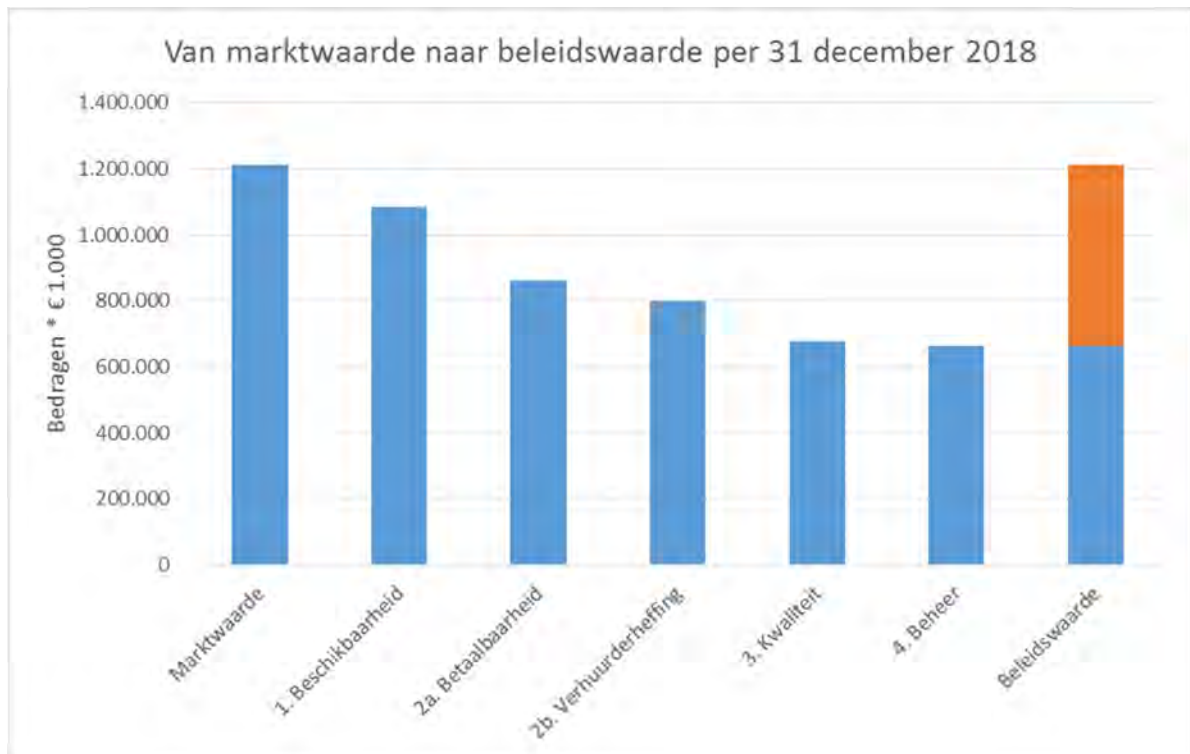
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.
- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt:

Omschrijving	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december 2018	1.213.241	100,0%
1. Beschikbaarheid	129.990	10,7%
2a. Betaalbaarheid	222.381	18,3%
2b. Verhuurderheffing	62.275	5,1%
3. Kwaliteit	119.210	9,8%
4. Beheer	17.633	1,5%
Beleidswaarde 31 december 2018	661.752	54,6%

Tabel 32. Ontwikkeling marktwaarde en beleidswaarde

In grafiek is het verloop als volgt.



Overeenkomstig de regelgeving is er geen beleidswaarde per 31 december 2017 berekend. Om deze reden hebben we geen vergelijking met 2017 en kunnen we niet de ontwikkeling van 2017 naar 2018 toelichten.

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met het consultatiedocument Definities onderhoud en beheer ten behoeve van de beleidswaardebepaling en jaarrekening van het Ketenteam SBR-Wonen van 15 januari 2019 en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2018.

Voor de uitgaven zijn in 2018 de volgende normbedragen per eenheid ingerekend:

Onderhoud	€ 2.120
Verhuurderheffing	620
Saneringsheffing	65
Overige lasten	805

De ingerekende streefhuur is gemiddeld € 575 per verhuureenheid per maand.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van de beleidswaarde zijn:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexpluiten van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.
- Kosten voor onderhoud en beheer: naar aanleiding van het hierboven genoemde consultatiedocument zijn zeventig reacties bij het Ketenteam SBR-Wonen binnengekomen. Deze reacties worden in 2019 beoordeeld en kunnen leiden tot een aanpassing van de toe te passen definities voor onderhoud en beheer.

In verband met bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben gevarieerd met een € 25 lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, € 50 meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	624.899	661.752	693.676
Effect in %	-6%		5%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Beleidswaarde	649.966	661.752	673.539
Verschil in %	-2%		2%

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
-------------------	------------	---------------	------------

Beleidswaarde	607.144	661.752	727.703
Verschil in %	-8%		10%

Tabel 33. Samenvatting gevoeligheidsanalyse.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting zoals deze bij ons in de jaarrekening is opgenomen, is berekend op basis van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomsten voor de integrale vennootschapsbelasting (VSO 2). VSO 2 dateert van januari 2008 en is door ons ondertekend. De VSO kende een looptijd van vijf jaar en is nadien telkens met één jaar verlengd.

Het fiscale resultaat over 2018 is ongeveer 2,6 miljoen euro positief. In de jaarrekening is de specificatie van het commerciële resultaat naar het fiscale resultaat opgenomen. Een belangrijk element hierin is dat de waardeveranderingen van het vastgoed niet worden meegenomen in de fiscale resultaatbepaling. De belastingheffing over dit bedrag is ongeveer 0,6 miljoen euro.

Het fiscale resultaat over 2017 was ongeveer 10,9 miljoen euro positief. Het verschil is te verklaren door de hogere onderhoudskosten, zoals die al eerder zijn opgemerkt en door de stijging van de WOZ-waarde, waardoor er in 2018 fiscaal kon worden afgeschreven op ons bezit.

Begroting 2019 - 2023

In 2018 zijn de kosten voor bouw en onderhoud meer gestegen dan vorig jaar was aangenomen. Naar verwachting zet deze stijging zich de komende jaren voort. Tegelijkertijd zien wij dat er meer investeringen van ons gevraagd worden. De vraag naar betaalbare huurwoningen is onverminderd hoog, diverse complexen van de bestaande woningvoorraad zijn toe aan verbeteringen en er wordt een inzet van ons verwacht op het gebied van duurzaamheid.

Met andere woorden, in een tijd van sterk stijgende prijzen wordt meer dan voorheen van ons gevraagd. De combinatie van beide gaat verder dan onze financiële polsstok reikt. Hoe vervelend we dat ook vinden, dit betekent dat we keuzes hebben moeten maken die niet altijd en overal in goede aarde zullen vallen.

We hebben gekozen voor een investering in 562 nieuwbouwwoningen tot en met 2023. Het bedrag dat we hiervoor hebben begroot is ruim 110 miljoen euro. Verder investeren we de komende vijf jaar ongeveer 48 miljoen euro in groot onderhoud. Daar waar van toepassing doen we dit in combinatie met verbeteringen in duurzaamheid. Het gaat hier om een bedrag van 14,0 miljoen euro. Verder is in het begrote bedrag van groot onderhoud 11 miljoen euro opgenomen voor de verbetering van de vlucht- en brandveiligheid van de woningen.

De jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op de Woningwet en het Huurakkoord. Dit houdt in dat de gemiddelde huurverhoging per 1 juli gelijk is aan de consumentenprijsindex (CPI, inflatie) van het voorafgaande jaar en de huurharmonisatie (van het hele jaar) wordt toegepast tot een maximum van inflatie + 1% van de totale huursom per jaar. Voor de huurverhoging van 2019 is uitgegaan van een stijging van de huursom van 1,64% (gemiddelde huurverhoging 1,5% en huurharmonisaties 0,14%).

Vanaf 2020 is rekening gehouden met een huurverhoging die gelijk is aan de CPI van het voorafgaande jaar, aflopend tot 2,3% tot 2,0% en een afname van de huurharmonisatie.

Vanaf 2014 hebben we de bedrijfskosten gemaximeerd op het bedrag van 17 miljoen euro van 2013. Dit bedrag hebben we sindsdien niet geïndexeerd. Voor de begroting 2018 gaan we uit van 17 miljoen euro. Hierin zijn onder andere extra kosten opgenomen in verband met de implementatie van het klantvolgsysteem. In combinatie met onder andere training en begeleiding ondersteunt het

klantvolgsysteem ons bij het verbeteren van onze dienstverlening aan de klant. Als neveneffect verwachten we dat ons efficiency verbeterd doordat er minder herhaalmomenten zijn en de klant meer zelf kan. Op basis van de opgestelde business case is de investering in het klantvolgsysteem in vier jaar terugverdiend.

Met betrekking tot de bedrijfslasten is onze doelstelling om in 2022 op de Aedes-benchmark een lage B te scoren. Dit betekent dat onze bedrijfslasten dan lager zijn dan het gemiddelde van de B-categorie. Momenteel zitten we op basis van de benchmark over 2017 boven het gemiddelde van de B-categorie. In 2019 stellen we een plan van aanpak op om dit te bereiken.

Vanaf 2019 gaan we uit van een taakstellende onderhoudsnorm van € 1.983 per zelfstandige woning per jaar. Zeven jaar voor einde exploitatie wordt er geen planmatig onderhoud meer berekend. Voor nieuwbouw is een onderhoudsnorm van € 1.167 per woning verwerkt. In deze onderhoudsnorm zijn alle onderhoudskosten opgenomen inclusief de maandelijks bijdrages en bruidsschatten voor de VvE's en de onderhoudskosten in combinatie met het uitvoeren van groot onderhoud en de beleidsthema's.

In het kader van de instandhouding van het bezit hebben we beleidsthema's voor onderhoud en investeringen geformuleerd. Voor onderhoud is dit de doelstelling dat met betrekking tot balkons en galerijen in 2020 wordt voldaan aan de preventieve risicobeheersingsmaatregelen. Het vervolg, het onderhoud van de systemen, is regulier planmatig onderhoud. Met betrekking tot asbest is de doelstelling dat het bezit in 2036 asbestveilig is. Een ander beleidsthema is het verwijderen van asbestdaken. Dit verwijderen moet in 2024 zijn gerealiseerd.

De beleidsdoelstelling voor het investeringsdeel van de instandhouding heeft naast de reguliere verbeteringen betrekking op de brandveiligheid en energie. In het kader van brandveiligheid is de doelstelling dat onze woningen in 2023 getoetst vluchtveilig zijn. Voor energie is de doelstelling dat het bezit in 2020 gemiddeld label B (Energie-index van 1,4 of beter) heeft.

Voor uit te ponden woningen ramen we 50 verkopen vanaf 2019. Bij de Koopgarantwoningen gaan we ervan uit dat we de woningen die we terugkopen weer verkopen. Hier wordt vrijwel geen resultaat geraamd. Uitbreiding van het aantal verkochte Koopgarantwoningen vindt plaats door verkoop aan zittende huurders en woningzoekenden. Hiervoor nemen we jaarlijks een saldo van 33 woningen in de begroting op.

Voor de macro-economische uitgangspunten in deze begroting sluiten we aan bij de Leidraad economische parameters dPi 2018 die de Autoriteit woningcorporaties op 23 juli 2018 heeft uitgebracht. Een uitzondering hierop is de verwachte ontwikkeling van de bouw- en onderhoudskosten. Op basis van onze eigen ervaringen en informatie van derden gaan we uit van hogere indexeringen op deze onderdelen in de komende jaren. We hanteren een stijging van 10% in 2019 en 6% in elk jaar tot en met 2023.

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de door de RvC goedgekeurde meerjarenbegroting 2019 – 2023.

Het investeringsprogramma samengevat

De meerjarenbegroting 2019-2023 omvat nieuwbouw-, herstructurerings- en aankoopplannen voor 577 huurwoningen en 6 garages. Hiermee is een bedrag van 114,6 miljoen euro gemoeid. We investeren alleen in nieuwbouw voor zover deze valt onder de diensten van algemeen economisch belang.

Tegenover deze productie staat de voorgenomen sloop van in totaal 115 woningen in het kader van de herstructurering in de Kolkakkerbuurt. Woningen in andere wijken die mogelijk in aanmerking komen voor herstructurering hebben we niet in de begroting opgenomen. Voor deze wijken geldt dat we eerst nog het overleg met de bewoners gaan voeren, voordat we hierover een beslissing nemen.

Verder investeren we in het verbeteren van onze bestaande woningen. We begroten in de komende vijf jaar 47,8 miljoen euro voor verbeteringen, waaronder 11,4 miljoen euro voor brandveiligheid en 14,0 miljoen euro voor duurzaamheid. De beleidsthema's die betrekking hebben op de veiligheid van de betonnen balkons en galerijen en asbest zijn opgenomen in de onderhoudsbegroting. Voor groot onderhoud verwachten we tot en met 2023 ongeveer 19,4 miljoen euro te besteden. Verder geven we 2,4 miljoen euro uit aan het afronden van de renovatie van 50 woningen in de Kolkakkerbuurt en 0,6 miljoen euro aan maatschappelijke investeringen in het bezit.

In aantallen is het verloop van de voorraad in onderstaand overzicht weergegeven.

Begrote ontwikkeling voorraad					
	2019	2020	2021	2022	2023
Stand per 1 januari	10.756	10.724	10.850	10.799	10.824
Nieuwbouw	80	236	54	127	65
Aankoop	6	5	4	3	3
Sloop	35	32	26	22	0
Verkoop uitpond	50	50	50	50	50
Verkoop Koopgarant	33	33	33	33	33
Stand per 31 december	10.724	10.850	10.799	10.824	10.809

Tabel 34. Verloop aantallen verhuureenheden 2019 tot en met 2023

Enkele cijfers over 2019

Onze huuropbrengsten over 2019 bedragen naar verwachting 67,2 miljoen euro. De opbrengsten uit verkoop begroten we op 12,9 miljoen euro. In de begroting 2018 hadden we voor deze posten 65,7 miljoen euro en 11,9 miljoen euro opgenomen.

De heffingen en bijdragen van de Autoriteit woningcorporaties en het Rijk bestaan uit de saneringsheffing en de verhuurderheffing. In 2019 hebben we ze begroot op 8,2 miljoen euro. Deze lopen op naar 9,6 miljoen euro in 2023.

Voor de waardeveranderingen van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij in 2019 een toename van 5,4% opgenomen en in de jaren daarna 2%.

Het verwachte jaarresultaat over 2019 is 11,5 miljoen euro positief. Hiervan heeft 2,7 miljoen euro betrekking op het saldo van waarderingen van bestaand bezit, nieuwbouw en de Koopgarant-verplichting. Zonder deze waardeveranderingen is het verwachte jaarresultaat ongeveer 8,8 miljoen euro positief.

Kasstromen

De financiering van de nieuwbouwprojecten is een belangrijk onderwerp. Voor een belangrijk deel kunnen we steunen op de exploitatie en de verkoop van woningen. Voor het overige zijn we afhankelijk van leningen. Hieronder is opgenomen wat onze voorgenomen investeringen voor de komende vijf jaar zijn en op welke wijze wij de financiering hebben begroot.

Investerings						
	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Nieuwbouw en aankoop	22.118	38.703	17.005	24.721	12.035	114.582
Verbeteringen	12.649	8.743	8.789	9.120	8.501	47.802
Ict en eigen kantoren	1.850	773	230	189	205	3.247
Totaal	36.617	48.219	26.024	34.030	20.741	165.631

Tabel 35. Investerings 2019 tot en met 2023

Financiering						
	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Operationeel	7.868	8.268	8.265	8.596	8.612	41.609
Subsidies voorgaande jaren	5.200	900	0	0	0	6.100
Verkoop inclusief Koopgarant	12.425	13.415	13.614	13.841	14.097	67.392
Leningen	7.113	25.636	4.145	11.593	-1.968	46.519
Totaal	32.606	48.219	26.024	34.030	20.741	161.620

Tabel 36. Financierings 2019 tot en met 2023

Het verschil tussen de investering en de financiering in 2019 wordt gedekt door de afname van het saldo liquide middelen. We verwachten dat in de komende vijf jaar 41% van de investeringen wordt gefinancierd door verkoop van woningen en 28% door leningen. In de begroting 2018 – 2022 was deze verdeling nog ongeveer 31% en 36%. De overige financiering komt uit de lopende exploitatie en nog te ontvangen toegekende subsidies.

Jaarresultaten

Op basis van de genoemde uitgangspunten is de begrote samenstelling van de jaarresultaten in de jaren 2019 – 2023 als volgt:

Winst-en-verliesrekening	2019	2020	2021	2022	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.286	30.284	30.488	30.667	31.317
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.937	2.339	2.364	2.257	2.347
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.664	11.137	2.300	10.416	12.956
Netto resultaat overige activiteiten	1.167	891	826	778	532
Overige organisatiekosten	-7.052	-7.145	-7.245	-7.304	-7.342
Leefbaarheid	-1.254	-1.274	-1.294	-1.308	-1.320
Saldo financiële baten en lasten	-11.276	-10.758	-10.945	-10.827	-10.774
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	16.472	25.474	16.494	24.679	27.716
Belastingen	-5.054	-4.724	-4.377	-4.290	-4.340
Resultaat deelnemingen	35	35	35	35	35
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	11.453	20.785	12.152	20.424	23.411

Tabel 37. Winst-en-verliesrekening 2019-2023

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de jaarresultaten vooral afhankelijk zijn van de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze hebben betrekking op zowel het bestaande bezit als de nieuwbouw. In de jaren waarin de afwaardering op de nieuwbouw wordt verantwoord, is de waardeverandering en daarmee het jaarresultaat lager. Voor het overige laat het meerjarenoverzicht een stabiel beeld zien.

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

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.286	30.284	30.488	30.667	31.317
Organisatiekosten	-7.052	-7.145	-7.245	-7.304	-7.342
Leefbaarheid	-1.254	-1.274	-1.294	-1.308	-1.320
Per saldo	21.980	21.865	21.949	22.055	22.655
Financieringslasten	-11.276	-10.758	-10.945	-10.827	-10.774
Kernresultaat	10.704	11.107	11.004	11.228	11.881

Tabel 38. Opbouw kernresultaat 2019-2023

Kengetallen

In het voorjaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin is onder andere opgenomen dat de bedrijfswaarde is komen te vervallen en dat deze is vervangen door de beleidswaarde. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door uit te gaan van het volledig doorexploiteren van het bezit, bij mutatie de huren in te rekenen tegen streefhuur en voor de in te rekenen kosten van onderhoud en beheer de normen van de corporatie te hanteren. De beleidswaarde wordt gebruikt om de loan to value en de solvabiliteit te berekenen. De normen die hierbij worden gehanteerd zijn vooralsnog ongewijzigd gebleven.

Op basis van de uitvraag van de beleidswaarde in het najaar 2018 door het WSW is gebleken dat het gemiddelde van de beleidswaardes van de sector weliswaar relatief weinig afwijkt van het gemiddelde van de bedrijfswaardes van de sector, maar dat de spreiding in de beleidswaardes groter is dan de spreiding in de bedrijfswaardes. Eén van de oorzaken hiervan is het ontbreken van goede definities voor het onderscheid tussen onderhoud en investeringen en voor beheerslasten. SBR-Wonen heeft in het begin van 2019 een consultatiedocument gepubliceerd waarin deze definities nader zijn omschreven. De verwachting is dat ze in de loop van 2019 definitief worden vastgesteld.

Zoals we het nu kunnen beoordelen, hanteren wij voor het overgrote deel hetzelfde onderscheid tussen onderhoud en investeringen zoals genoemd het consultatiedocument van SBR-Wonen. Bij de beheerslasten wijken wij in de begroting op enkele onderdelen af van het consultatiedocument. Dit betekent dat op dit moment nog geen zekerheid aan de berekende beleidswaarde en daarvan afgeleide ratio's kan worden toegekend. In de jaarrekening hebben we inmiddels zo goed mogelijk aangesloten op het consultatiedocument van SBR-Wonen.

Uit de meerjarenbegroting zijn de onderstaande kengetallen van het gezamenlijk beoordelingskader voor onze organisatie als geheel af te leiden.

Geheel Woonstede	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
Interest coverage ratio	> 1,5	1,63	1,71	1,70	1,74	1,75
Loan to value (beleidswaarde)	< 75%	56,3%	58,2%	58,4%	59,1%	58,3%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 20%	34,6%	33,3%	32,8%	31,9%	32,3%
Dekkingsratio	< 70%	32,4%	33,3%	33,1%	33,2%	32,4%

Tabel 39. Overzicht kengetallen 2019-2023

Interest coverage ratio (icr)

Dit is de verhouding tussen de operationele kasstroom en de renteuitgaven. Het maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

Loan to value (ltv)

Dit is de verhouding tussen de opgenomen leningen en de beleidswaarde. Het maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Solvabiliteit

Dit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Het geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Dekkingsratio

Dit is de verhouding tussen de opgenomen leningen en de marktwaarde in verhuurde staat. Het beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

Rekening houdend met wat hierboven over de onzekerheid rondom de beleidswaarde is opgemerkt, laten de kengetallen een stabiel beeld zien. De icr loopt voorzichtig op. De loan to value loopt tot 2022 enigszins op door het saldo van de investeringen en de daarbij behorende afwaarderingen ten opzichte van de toename van de opgenomen leningen. Om dezelfde reden loopt de solvabiliteit tot en met 2022 licht af. De dekkingsratio is in dit opzicht stabiel, omdat naast de waardeverminderingen van de investeringen de waarde van het bestaande bezit jaarlijks toeneemt, waardoor er sprake is van een salderend effect.

2. Bestuur en toezicht

2.1 Governance

Governancestructuur

Woonstede is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet. Ons werkveld is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). De maatschappelijke bestemming van ons vermogen waarborgen wij als toegelaten instelling door professioneel toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, voortdurende dialoog met onze belanghouders in de lokale omgeving en een correcte omgang met onze klanten. In onze statuten staan het doel, het werkgebied, de besturing en het toezicht beschreven. In het bestuursverslag geven wij inzicht in de activiteiten die Woonstede in verbinding of samenwerking met andere rechtspersonen heeft ondernomen.

Woonstede heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. We werken met een RvC van vijf personen en een directeur-bestuurder, waarbij de directeur-bestuurder deel uitmaakt van een meningsvormend managementteam. De taken van de directeur-bestuurder, RvC en management zijn vastgelegd in statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement, een reglement RvC en een managementreglement.

Woonstede beschikt over een integriteitscode (ethische gedragscode), een regeling ongewenste omgangsvormen en een meldregeling/klokkenluidersregeling. Het geldende reglement RvC en het bestuursreglement gaan in op de werkwijze bij een tegenstrijdig belang (alle hierboven genoemde documenten zijn openbaar via www.woonstede.nl).

Governancecode

Per 1 mei 2015 is de Governancecode woningcorporaties 2015 van kracht. In november 2017 is de Governancecode tekstueel op enkele punten aangepast door het optuigen van een Commissie Governancecode Woningcorporaties van Aedes en VTW samen. De bepalingen uit de Governancecode sluiten nu aan bij de wettelijke roulatietermijnen voor een organisatie van openbaar belang (OOB). Inhoudelijk zijn de principes en bepalingen exact hetzelfde gebleven. De aangepaste Governancecode geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel.

De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie. Binnen Woonstede worden deze principes nageleefd:

1. Bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
1. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
2. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak;
3. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
4. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Woonstede wijkt bewust af van bepalingen 3.29 c van de governancecode: van de agendacommissie wordt geen verslag opgesteld. Tijdens het overleg van de agendacommissie wordt de agenda voor de vergadering van de Raad samengesteld. Deze agenda vormt in feite het verslag van het betreffende overleg. Het opmaken van een verslag heeft dan ook geen toegevoegde waarde.

Daarnaast wordt bewust afgeweken van bepaling 3.29 d. De voorzitter van de Raad is eveneens voorzitter van de Renummeratiecommissie, nu hij/zij ook het eerste aanspreekpunt is voor de bestuurder als het gaat om de rol van werkgever.

Bepaling 5.11 is op moment niet aan de orde. Daarin staat aangegeven dat het bestuur en de audit-commissie tenminste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling maken van het functioneren van de externe accountant. Vanaf verslagjaar 2017 is bij Woonstede een nieuwe accountant aange-steld. De vierjaarlijkse evaluatie is gepland in 2021.

Visitatie

In de wettelijk voorgeschreven cyclus van vier jaar bevragen wij onze belanghouders over ons maat-schappelijk rendement en onze inzet voor de maatschappij. In het derde kwartaal 2018 zijn wij gevisi-teerd over de jaren 2014-2017. Voor de volledige uitkomsten en conclusies met onze reactie daarop verwijzen wij u graag naar onze website, die van het visitatiebureau Raeflex of de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). Hier onze score weergeven in figuur 4:

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									7.7
Prestaties in het licht van de opgaven	8.0	8.0	7.3	8.0	8.0	-	7.9	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							7.0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									6.6
Prestaties	7.0	6.9	6.6	6.9	6.9	-	6.9	50%	
Relatie en communicatie							6.9	25%	
Invloed op beleid							5.7	25%	
Presteren naar Vermogen									7.4
Financiële continuïteit							8.0	30%	
Doelmatigheid							6.0	30%	
Vermogensinzet							8.0	40%	
Governance									7.3
Besturing	Plan					8.0	7.7	33%	
	Check					8.0			
	Act					7.0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					8.0	7.7	33%	
	Toetsingskader					7.0			
	Toepassing Governancecode					8.0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					6.0	6.5	33%	
	Openbare verantwoording					7.0			
1 Huisvesting van de primaire doelgroep						4 (Des)investeringen in vastgoed			
2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer						6 Overige/andere prestaties			

Figuur 4. Scorekaart visitatie

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) beheert sinds 2017 de visitatie-benchmark, als bron van informatie voor corporaties, huurders, gemeenten en andere belanghebbenden. In tabel 40 zijn de resultaten van de visitatie 2018 vergeleken met de corporaties in de FoodValley en onze grootteklasse.

Perspectief	2018	2014		FoodValley	Grootte Klasse
Presteren naar opgaven en ambities	7,7	7,6	+0,1	7,3	7,2
Presteren volgens belanghebbenden	6,6	7,6	-1,0	7,3	7,2
Presteren naar vermogen	7,4	6,7	+0,7	6,8	7,1
Governance	7,3	6,9	+0,4	6,7	7
Gemiddelde	7,2	7,2		7	7,1

Tabel 40. Vergelijking visitaties

2.2 Verbindingen, deelnemingen en diensten

WoningNet

Woonstede was in 2018 deelnemer in WoningNet nv met 9.500 aandelen à € 16,25, in totaal voor € 154.375. Driekwart van de aandelen is in 2007 gestort en één kwart is opvraagbaar.

Energie-bv

Woonstede is sinds 10 december 2013 de enige aandeelhouder van Woonstede Energie bv. Deze bv heeft het recht tot exploitatie en concessie van 98 warmtepompinstallaties in de wijken Kernhem en Enka te Ede. De netto contante waarde van de exploitatie van de 98 warmtepompinstallaties in Kernhem en Enka is € 480.475 over een periode van 50 jaar. Dit kan tevens gezien worden als de waarde van het concessierecht.

VvE's

Woonstede is deelnemer in 75 VvE's. In bijlage 3 zijn deze VvE's weergegeven.

Diensten voor derden

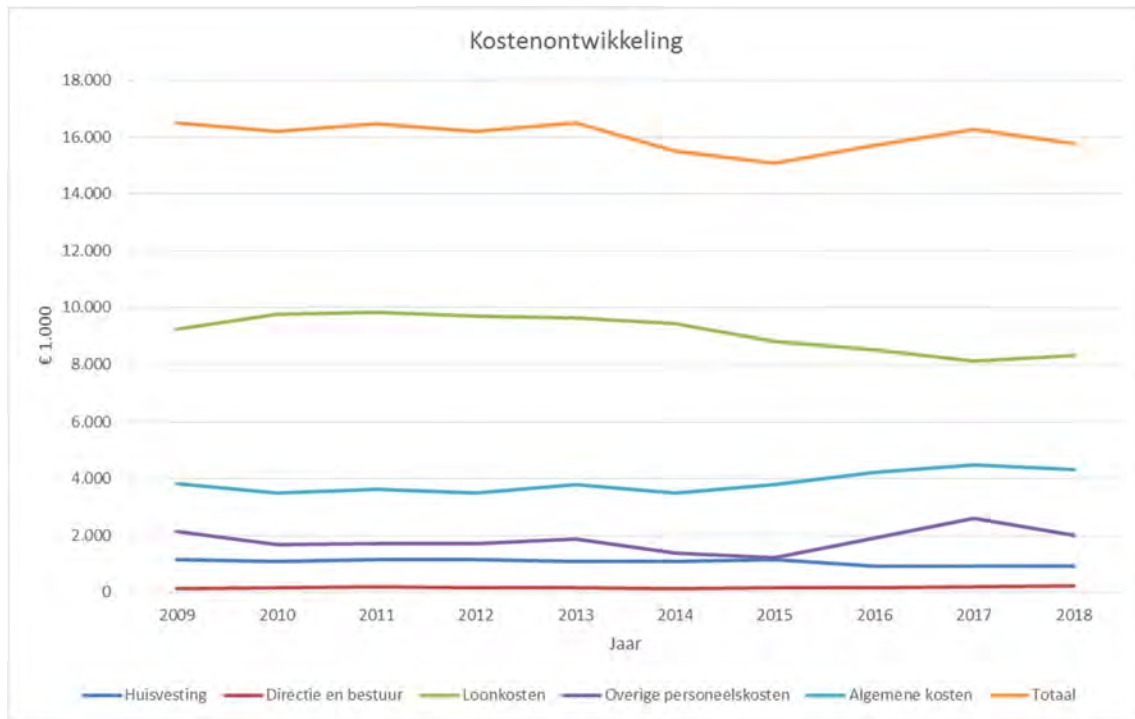
Nadat wij onze beheerwerkzaamheden voor de gemeente Ede, zorgorganisaties en VvE's waarin we geen bezit hadden medio 2016 hebben opgezegd, voeren wij alleen nog voor collega-corporatie Plicht Getrouw het volledige technische en administratieve beheer van hun 824 verhuureenheden en doen we het VvE-beheer voor VvE's waarin we zelf bezit hebben. Voornoemd beheer omvat ook een niet-DAEB-complex van Plicht Getrouw. Aan collega-corporatie Idealis verhuren wij het complex De Hoefweg ten behoeve van studentenhuysvesting. Met zowel collega-corporatie Plicht Getrouw als Idealis hebben wij een (samenwerkings)overeenkomst afgesloten voor 1 juli 2015.

Voorts zijn wij VvE-beheerder voor één VvE's waarin wij geen bezit hebben: Baron van Wassenaer-park Cornelie, waar onze collega-corporatie Plicht Getrouw DAEB-bezit heeft.

2.3 Beoordeling van doelmatigheid

Doelmatigheid

In 2018 zijn we verder gegaan op de weg die we eerder zijn ingeslagen. Dat betekent dat we op basis van de lean-methode processen efficiënter maken en dat we meer inzetten op automatisering en digitalisering. Dit heeft in 2018 bijvoorbeeld in het incassoproces zijn vruchten afgeworpen. We hebben minder kosten gemaakt voor de invordering van achterstanden, onder andere door de inzet van automatisering en aanpassing van de werkwijze, terwijl de huurachterstanden eind 2018 lager zijn dan eind 2017. De ontwikkeling van de totale bedrijfskosten vanaf 2009 is in onderstaande grafiek aangegeven.

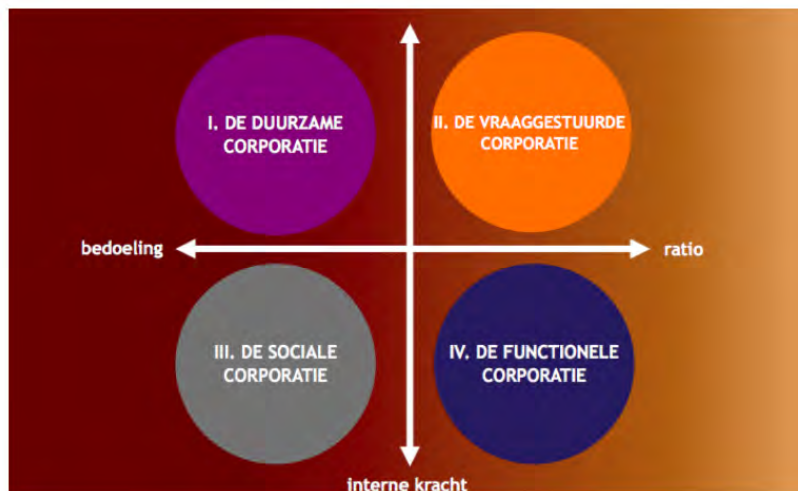


Figuur 5. Ontwikkeling bedrijfskosten.

De afname van de kosten is vooral te danken aan het vervallen van de incidentele kosten die we in 2017 hebben verantwoord voor de medewerkers met wie wij in 2017 afspraken hebben gemaakt om in de periode 2017 – 2022 eerder met pensioen te gaan. Deze waren onder de overige personeelslasten opgenomen. De loonkosten zijn in 2018 hoger vanwege de verhoging van de cao-lonen met 3% en de eenmalige uitkering in 2018. De algemene kosten zijn gedaald doordat vooral minder juridische kosten zijn gemaakt en, zoals hierboven al verwoord, minder kosten zijn gemaakt voor de deurwaarder.

In 2019 gaan we verder aan de slag met het thema doelmatigheid. Bij het verlagen van de bedrijfslasten is van belang wat een goed niveau van deze lasten is, passend bij het toekomstscenario van Woonstede. Om dat niveau te bepalen, maken we gebruik van de vier toekomstscenario's voor woningcorporaties, dat is ontwikkeld door CorporatieNL. Volgens de visie van dit bureau zal elke corporatie zich de komende jaren transformeren naar een duurzame, vraaggestuurde, sociale of functionele corporatie. Deze ontwikkeling is gebaseerd op de volgende trends:

- Minder maar grotere corporaties door fusies.
- Toename druk door huurders, marktpartijen, media en maatschappij op prestaties.
- Afnemend gezag van politiek en maatschappij, mede daardoor focus op legitimatie en verantwoording.
- Investeringskracht neemt af, rendementsdenken neemt toe.
- Veranderende rol in woningmarkt: van beheerder naar bouwer en verduurzamer.
- Voorzichtige omarming nieuwe technologie zoals robotisering en digitalisering.
- Groeiende uitdaging personele bezetting in kwaliteit en kwantiteit.



Figuur 6. Toekomstscenario's van woningcorporaties (CorporatieNL, 2019)

We herkennen ons in een combinatie van twee toekomstscenario's, te weten een functionele, vraaggestuurde corporatie, waarbij functioneel nadrukkelijk voorop staat.

Een functionele corporatie betekent vooral efficiënt en effectief werken, waarbij we met minder mensen het werk willen doen en we technologie inzetten als aanjager van verandering. Dit is voor de komende jaren ook een doorbraakdoel.

Een vraaggestuurde corporatie betekent dat het succes van de corporatie wordt afgemeten aan de tevredenheid van de klanten. We hebben als doorbraakdoel dat we (in 2022) een A voor klanttevredenheid willen halen. Anders gezegd: het passende toekomstscenario voor Woonstede is operationele excellentie. Operationele excellentie is de overtuiging om te willen excelleren in de dienstverlening naar klanten. Dit betekent dat alles binnen de organisatie in één keer goed moet, op tijd is en tegen een goede prijs wordt geleverd. Continue verbeteren, beperken van verspillingen in werkprocessen en het slim gebruik te maken van technologie zijn hier ook een essentieel onderdeel van.

Focus op klantwaarde en gedrag leiden eerder tot kostenbesparingen en efficiëntieverbeteringen. Productiviteitsverbetering, verhogen klanttevredenheid en kostenbesparing gaan hand in hand. Samengevat komen we tot de volgende richting: een functionele, vraaggestuurde corporatie. Met andere woorden: efficiënt en effectief, met oog voor de klant.

Om dit doel te bereiken is de kostenbewustzijn van de gehele organisatie belangrijk en dat iedereen een bijdrage levert aan de verlaging van de bedrijfslasten. Samen met onze medewerkers gaan we met het volgende aan de slag:

1. Efficiency en effectiviteit. Dit willen we verhogen door de processen te verbeteren met behulp van lean-methode en resultaat verantwoordelijke teams (RvT's). De resultaten van de lean-teams en RvT's worden opgehaald en de doelen voor 2019 worden benoemd.
2. Strategische personeelsplanning (=SPP). Voor de komende jaren wordt een SPP ontwikkeld waarin de kwaliteit en hoeveelheid medewerkers, die we de komende jaren nodig hebben om onze uitdaging goed aan te kunnen, wordt vastgelegd.
3. Evalueren en inzetten van onderliggende drijvers voor kostenverlaging.
4. Inzet automatisering & training. Bij het 'Blijke klant'-initiatief gaat de klant door self-service met een klantenportaal en klantenvolgsysteem voor een groot deel het werk zelf doen. Door meer ICT-inzet door en training voor onze medewerkers moet het werk efficiënter en effectiever worden (alles-in-1-keer-goed en minder herhaalverkeer). In de business case van de "Blijke klant" is opgenomen dat het werk in 2021 met 2 fte minder zal worden uitgevoerd.

2.4 Risico's en maatregelen

We beschouwen het risicomanagement als een onderdeel van de planning- en controlcyclus en de administratieve organisatie. Zo waarborgen we dat risicomanagement als sturings- en beheersingsinstrumentarium ingebed is in de hele organisatie en dat het een continu proces is waarbij met een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze risico's beheerst worden in relatie tot de organisatiedoelstellingen.

Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. Onzekerheden ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet.

We drukken de risicobereidheid in financiële termen uit op basis van de ratio's van het WSW en de Aw. De risicobereidheid is hierbij laag. We hanteren een zekere bandbreedte ten opzichte van de criteria van het WSW en de Aw. We bewaken de consistentie tussen de doelstellingen, de risicobereidheid, de strategie en de genomen maatregelen.

Onze organisatie hebben we ingericht via het principe van de Three Lines of Defence. Voor de invulling van de tweede lijn is er een afzonderlijke afdeling control gekomen, die rechtstreeks onder de directeur-bestuurder is gepositioneerd en die direct toegang heeft tot de auditcommissie van de Raad van Commissarissen. De derde lijn wordt ingevuld door een derde partij die voor ons de interne controle op de processen uitvoert. Hun bevindingen worden besproken met het lijnmanagement, de controller en de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Voor de operationele activiteiten houden we bijeenkomsten met medewerkers over de doelstellingen van de organisatie, de risico's die er zijn die het behalen van deze doelstellingen kunnen belemmeren en de beheersmaatregelen die moeten worden genomen. De business controllers bespreken de risico's per dienst met de verantwoordelijken. In de kwartaalrapportages is een paragraaf opgenomen over de belangrijkste risico's en de beheersing daarvan.

Risico's in relatie tot financiële verslaggeving worden verkleind door het betrekken van de controller bij de jaarverslaggeving, overeenkomstig het reglement financieel beleid en beheer. Daarnaast volgen de leden van de RvC na hun benoeming een introductieprogramma waarin aandacht wordt besteed aan de financiële verslaggeving, conform het bestuursreglement en het RvC-reglement. Integriteitsrisico's worden verkleind door toepassing van de regeling screeningsbeleid voor medewerkers op sleutelposities, de uitvoering van het integriteitsbeleid, ICT-autorisaties en controles op de Jaarstukken Stichting Woonstede 2018

bewerking van informatie. Veiligheidsrisico's dekken wij af met maatregelen en processen geformuleerd in onder andere asbest- en brandveiligheidsbeleid. Ingeval van calamiteiten die de bedrijfsvoering van de beheerder betreffen, is een bedrijfsnoodplan en een continuïteitsplan beschikbaar om de dienstverlening te waarborgen.

Business risks van het WSW

In 2018 hebben de MT-leden en de directeur-bestuurder ten behoeve van de risicoanalyse de toenmalige 24 business risks-vragen van het WSW doorgenomen. Achtereenvolgens is het beschreven risico behandeld, de criteria van het WSW voor een laag en hoog risico, onze werkwijze of situatie, onze inschatting van het risico en onze inschatting van de impact.

Vervolgen is per beschreven risico de koppeling aan onze doelstellingen (betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid) of aan onze randvoorwaarden (governance en financiële continuïteit) gemaakt. We hebben benoemd welk MT-lid de eigenaar is van het risico, wat onze risicobereidheid is, wat de risicostrategie is (accepteren, vermijden, reduceren of overdragen) en welke maatregelen we hebben om het risico te beheersen.

Er zijn vier risico's die we op gemiddeld of hoog hebben ingeschat. De overige risico's hebben we op laag ingeschat. Voor de volledigheid is als bijlage 4 het overzicht van alle 24 door het WSW geformuleerde business risks en onze inschatting daarvan voor onze organisatie opgenomen. Onze vier risico's met een inschatting van gemiddeld of hoog zijn:

Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille

Het risico is dat in de nabije toekomst voor de vastgoedportefeuille grote uitgaven nodig zijn om de kwaliteit op peil te houden, dan wel dat er sprake is van slechtere verhuurbaarheid als gevolg van onvoldoende kwaliteit van de vastgoedportefeuille.

De risicobereidheid is laag. Een goede kwaliteit van de woningen is één van de doelstellingen van de organisatie. Het risico is gemiddeld, gemeten naar bouwjaren is het bezit verouderd. Inhaalslagen worden gemaakt. Vooral de binnenkant van de woningen is een aandachtspunt.

De impact is hoog. De risicostrategie is reduceren. De beheersmaatregelen zijn het uitvoeren van conditiemetingen, het inventariseren van het bezit en het maken van scenarioanalyses op basis waarvan kan worden besloten wanneer wat kan worden uitgevoerd.

We hebben ervaren dat in 2018 de bouw- en onderhoudskosten meer zijn gestegen dan we bij de begroting 2018 hadden geraamd. In de begroting 2019 - 2023 houden we rekening met een hogere indexering van de bouw- en onderhoudskosten. Op basis van de conditiemetingen, de inventarisaties en de scenario's stellen we de onderhoudsbegroting samen.

Geografische spreiding van de portefeuille

Het risico is dat een concentratie van de vastgoedportefeuille in één of enkele geografische gebieden vastligt. Daardoor kunnen afnemende operationele kasstromen als gevolg van lokale omstandigheden in het ene gebied niet worden gecompenseerd door operationele kasstromen in het andere gebied.

De risicobereidheid is hoog. Onze woningmarktregio is de FoodValley en dan vooral de gemeenten Ede en Scherpenzeel. Gemeten naar de criteria van het WSW is het risico hoog, er is sprake van concentratie van het bezit in de gemeente Ede.

De impact is laag. De verhuurbaarheid van de woningen is goed. Op basis van de meest recente prognoses stijgt het aantal huishoudens in de gemeente Ede tot en met 2040. De risicostrategie is het accepteren van het risico. Er zijn geen beheersmaatregelen geformuleerd.

In 2018 hebben we het woningbezit van 34 woningen dat we hadden in Woudenberg, buiten onze woningmarktregio, verkocht aan de Vallei Wonen. Ook al is het verhoudingsgewijs niet veel, hiermee is de concentratie van het bezit in de gemeenten Ede en Scherpenzeel toegenomen.

Beheersing transitierisico's, verkopen

Het risico is een onvoldoende beheersing van het verkoopprogramma waardoor de realisatie van strategische en financiële doelstellingen in gevaar komt. De risicobereidheid is laag vanwege de invloed van de verkopen op de financiering van de investeringen en daarmee op de beschikbaarheid van woningen en de financiële continuïteit.

Dit risico is verder verdeeld in de reguliere verkopen uit het bestaand bezit en in de verkopen onder voorwaarden met de daarbij behorende terugkoopverplichting.

Reguliere verkopen

Laag risico, portefeuillestrategie, begroting en realisatie zijn met elkaar in evenwicht. De impact is hoog op de financiering van de investeringen in nieuwbouw en verbeteringen.

Verkoop onder Voorwaarden

Gemiddeld risico, relatief veel woningen, uit ervaringen uit de afgelopen vijftien jaar blijken geen grootschalige terugkopen en weinig problemen met wederverkoop of opnieuw verhuren. De impact op de ICR is bij opnieuw verhuren positief in verband met de huidige lage rente. Het heeft een gemiddelde impact op de LTV op beleidswaarde.

De risicostrategie is reduceren. De beheersmaatregelen zijn het faseren van de investeringen en het actualiseren van de verkoopvijver.

De voorgenomen verkopen hebben we in 2018 gerealiseerd. De teruggekochte woningen die we onder voorwaarden hebben verkocht, hebben we in 2018 weer kunnen verkopen, of ze zijn verhuurd.

Onderhoud

Het risico is dat de operationele kasstromen negatief worden beïnvloed door een slechte beheersing van het onderhoudsbeleid.

De risicobereidheid is laag. Een goede kwaliteit van de woningen is één van de doelstellingen van de organisatie. Het risico is gemiddeld, de woningen hebben een conditiescore 3. Mede door de ontwikkeling van de onderhoudskosten is de onderhoudsambitie groter dan financieel mogelijk is. Vooral de badkamers, keukens en toiletten van diverse complexen aan vervanging toe zijn.

De impact is hoog. De risicostrategie is reduceren. De beheersmaatregelen zijn het uitvoeren van conditiemetingen, het inventariseren van het bezit en het maken van scenarioanalyses op basis waarvan kan worden besloten wanneer wat kan worden uitgevoerd.

We hebben ervaren dat in 2018 de bouw- en onderhoudskosten meer zijn gestegen dan we bij de begroting 2018 hadden geraamd. In de begroting 2019 - 2023 houden we rekening met een hogere indexering van de bouw- en onderhoudskosten. Op basis van de conditiemetingen, de inventarisaties en de scenario's stellen we de onderhoudsbegroting samen.

2.5 Bestuur en organisatie

Woonstede kent sinds 1 juli 2017 een eenhoofdige directie met een managementteam. De hoofdstructuur is weergegeven in figuur 7.

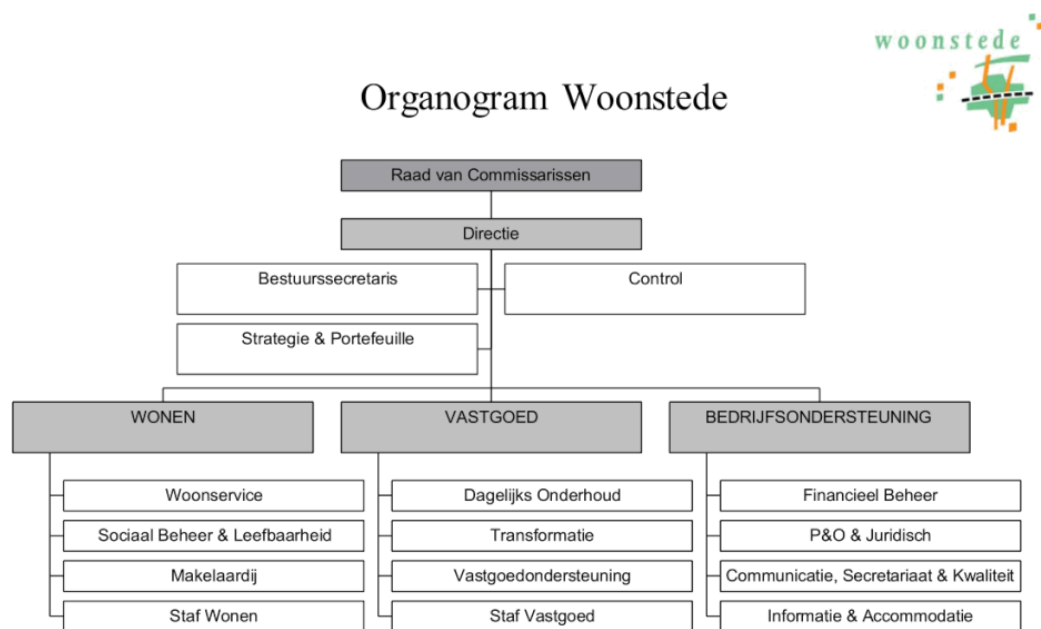
Samenstelling managementteam

De directeur-bestuurder, de manager Wonen, de manager Vastgoed en de manager Bedrijfsondersteuning vormen gezamenlijk het managementteam. Zij overleggen met een vaste frequentie (2 wekelijks) in de vorm van een managementoverleg. Daarbij worden beslissingen genomen voor Woonstede als geheel.

De bestuurssecretaris faciliteert het managementteam bij het beleid- en besluitvormingsproces en neemt vanuit die rol deel aan het managementoverleg. De controller adviseert het managementteam bij belangrijke beslissingen op de eigen resultaatgebieden (o.a. financieel beleid, realisatie doelstellingen, investeringsbeslissingen, interne beheersing, compliance, risicomanagement, etc.). Afhankelijk van de agenda neemt de controller, als adviseur, deel aan het managementoverleg. De controller en de bestuurssecretaris maken geen deel uit van het managementteam.

Besluitvorming

In het managementoverleg worden beslissingen genomen voor geheel Woonstede. Daarbij is het managementoverleg meningsvormend en neemt de directeur-bestuurder de bestuursbesluiten voor Woonstede als geheel. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de genomen besluiten.



Ingangsdatum: 1 januari 2019
Definitief directiebesluit 19 november 2018

Figuur 7. Organogram per 1 januari 2019

Organisatieontwikkeling

De wereld om ons heen verandert en dat heeft ook gevolgen voor Woonstede. In het kader van de in 2016 ingezette organisatieontwikkeling Samen Simpel Doen zijn er in 2018 diverse stappen ondernomen.

Samen Simpel Doen

Samen staat voor het besef dat verandering alleen komt als je met elkaar gelijkwaardig het gesprek aan gaat, je open stelt voor andere denkbeelden en je veilig voelt om te participeren. We doen het met elkaar, we doen het samen! Een goede dialoog is een voorwaarde om van elkaar te kunnen leren.

Simpel omdat processen en activiteiten vaak onnodig ingewikkeld zijn. We gaan op zoek naar de kern, dat waar het om gaat, voor de klant, voor de belanghouders. De franje, de 'overbodige' regeltjes kunnen weg.

Doen! Omdat we tot nu toe heel goed zijn in het formuleren en bediscussiëren van hoe het zou moeten. Dan duurt het vaak heel lang voordat je kunt beginnen. Al doende leren, daar gaat het om.

Ontwikkelteam

Dit team bestaat uit 7 collega's die door onze medewerkers zijn gekozen. Het Ontwikkelteam helpt de organisatie door het spiegelen van patronen en gedrag (en het effect hiervan) in relatie tot het thema "Samen, Simpel Doen." Dit doet het Ontwikkelteam door middel van een aantal activiteiten:

- Het op de agenda krijgen en houden van het thema "Samen Simpel Doen" op alle niveaus in de organisatie;
- Ambassadeurschap van "Samen Simpel Doen;"
- Opstellen Plan van Aanpak per fase voor "Samen Simpel Doen;"
- Signaleren en opvolgen van zaken die niet bijdragen aan "Samen Simpel Doen;"
- Signaleren en opvolgen van verspillingen.

Continu verbeteren

Er is veel aandacht besteed aan het 'lean' maken van onze processen. Eind 2017 is besloten de tijdelijke functie van leanconsultant ook in 2018 te continueren, met als doel om het gedachtegoed van continu verbeteren te implementeren en te borgen in onze organisatie.

Deel-Goed

De bestuurders van Patrimonium, Rhenam, Woonstede, Idealis en de Woningstichting hebben samen een initiatief ontwikkeld met de naam "Deel-Goed". Het doel van Deel-Goed is elkaar te versterken, te ondersteunen, kennis te delen en krachten te bundelen, op verschillende niveaus binnen de organisaties.

We doen dit al langere tijd met de woonruimteverdeling (via Huiswaarts.nu). Inmiddels hebben de vier corporaties één interne auditor, die bij de afzonderlijke corporaties aan de slag gaat. En met de medewerkers HRM/P&O pakken we thema's samen op, zodat niet elke corporatie zelf het 'wiel' opnieuw uit hoeft te vinden. De bestuurssecretarissen van Patrimonium, Rhenam en Woonstede vormen samen een netwerk. Ook in het kader van de AVG vindt samenwerking plaats tussen Patrimonium, Rhenam, Woonstede en Idealis.

Personeel

Op 31 december 2018 hadden we 130 medewerkers in dienst, of wel 119,64 fte. Het aantal medewerkers is niet gewijzigd maar het aantal fte is met 1,33 fte afgenomen ten opzichte van eind december 2017. De gemiddelde leeftijd binnen onze organisatie bedraagt aan het einde van het verslagjaar 49,51 jaar. Gemiddeld zijn onze medewerkers 15 jaar in dienst. De verhouding man/vrouw bedraagt 60,76% mannen (79 personen) tegen 39,23% vrouwen (51 personen). Van onze medewerkers werkt 68,46% fulltime.

De flexibele schil (uitzendkrachten, gedetacheerde medewerkers, zzp'ers) bedroeg op 31 december 2018 28 medewerkers, tezamen 19,8 fte). Op 31 december 2018 was er 1 stagiaire werkzaam bij onze organisatie. Ter vergelijking, eind 2017 bedroeg de inleen 14,83 fte (25 personen) en 2 stagiaires.

Opleiding en loopbaanontwikkeling

We vinden duurzame inzetbaarheid van mensen belangrijk. Daarom stimuleren wij medewerkers om gebruik te maken van het persoonlijk ontwikkelingsbudget vanuit de cao Woondiensten. Elke medewerker kan zelf kiezen hoe hij dit budget inzet voor zijn eigen loopbaan. In 2018 is hieraan circa € 11.500 besteed. Aan opleidingen die nodig waren voor het vervullen van een functie is circa € 242.000 uitgegeven.

Verzuim

Het verzuimpercentage (inclusief langdurig verzuim) ligt aan het einde van 2018 op 4,9%. We kennen geen instroom in het kader van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (medewerkers die na twee jaar ziekte en meer dan 35% arbeidsongeschiktheid de WIA instromen).

Duurzame inzetbaarheid en Arbeidsmobiliteit

In het kader van duurzame inzetbaarheid en arbeidsmobiliteit is de in 2016 gestarte deelname aan Samenwerk@corporatie gecontinueerd. Het doel is als gezamenlijke corporaties de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten en de onderlinge (kennis)uitwisseling te bevorderen. Zo hebben we in 2018 o.a. georganiseerd/aangeboden:

- Een vitaliteitsmarkt met workshops
- Gezondheidschecks.
- Speeddaten met een werkdrukadviseur.
- Een online loopbaanwijzer
- Een talentenscan
- Een loopbaancoach/matchmaker
- Een vitaliteitscoach

Medewerkersonderzoek

In september 2018 werd het tweejaarlijkse medewerkersonderzoek opgeleverd. Opvallend in de resultaten is dat we zowel lager scoren als de meting in 2016 als in de Benchmark woningcorporaties. De uitkomst is in ieder geval een goed uitgangspunt om met elkaar te spreken over procesverbetering en de cultuurverandering.



Figuur 8. Scorekaart medewerkersonderzoek 2018

Integriteit en omgangsvormen

Om de integriteit te waarborgen hebben wij een integriteitscode, een meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling genoemd) en zowel interne als externe vertrouwenspersonen. Vanaf 1 juli 2016 is de wet 'Huis voor klokkenluiders' in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van werknemers en werkgevers die een misstand willen melden. De vertrouwenspersonen zijn zowel aanspreekpunt voor integriteitszaken in het algemeen als voor de specifieke klokkenluidersregeling. In 2018 hebben wij onze klokkenluidersregeling met instemming van de Ondernemingsraad en goedkeuring van de RvC geactualiseerd. Deze is op de website te vinden.

Zowel deze naam als de inhoud van de geactualiseerde regeling zijn erop gericht dat niet alleen melding gedaan kan worden van misstanden die het maatschappelijk belang raken gemeld kunnen worden (Klokkenluiden) maar ook integriteitsschendingen, mogelijke mistanden en andere afwijkingen van het beleid.

In 2018 zijn er bij de vertrouwenspersonen integriteit geen meldingen geweest in het kader van de meldregeling. De interne vertrouwenspersonen integriteit hebben in 2018 twee meldingen/adviesaanvragen van mogelijke integriteitsschendingen besproken. Deze kwamen van interne bronnen. Na advies van de vertrouwenspersonen hebben de medewerkers de meldingen met de betreffende collega's zelf kunnen afhandelen.

Verder zijn er geen meldingen geweest en hebben de vertrouwenspersonen geen aanleiding gezien zelf onderwerpen ter sprake te brengen.

Externe vertrouwenspersoon Ongewenste omgangsvormen heeft in 2018 geen meldingen van ongewenste omgangsvormen ontvangen. Op 1 maart heeft de Inspectie SZW (Arbeidsinspectie) met medewerkers van Woonstede gesproken over Psychosociale arbeidsbelasting (PSA) en vooral discriminatie. De inspecteur heeft geen overtreding geconstateerd op de geïnspecteerde punten.

De interne vertrouwenspersonen ongewenste omgangsvormen hebben in 2018 meerdere gesprekken gevoerd met medewerkers die behoefte hadden aan opvang, advies of ondersteuning binnen de regeling Ongewenste omgangsvormen. Het aantal gesprekken is hoger dan afgelopen jaar. De meldingen waren zeer divers van aard. Er is geen contact geweest tussen medewerkers van Woonstede en de externe vertrouwenspersoon. Er zijn in 2018 geen formele klachten ingediend.

Uit de MTO-rapportages is gebleken dat twee medewerkers binnen Woonstede last hebben van Ongewenste Omgangsvormen (pesten en seksuele intimidatie). Deze punten zijn besproken met de directie/MT en worden in overleg met de leidinggevenden opgepakt.

Maatschappelijk ondernemen

Wij zetten in op duurzaam wonen en werken om de woonlasten van onze bewoners te beperken en een bijdrage te leveren aan de gewenste verduurzaming van de samenleving.

Wij houden vast aan onze duurzaamheidsambities, bieden klanten met zorgindicatie zelfstandige woonruimte en zetten ons in voor een leefbare woonomgeving.

Energieprestatie

Volgens de Aedes benchmark 2018 scoort Woonstede een A voor duurzaamheid, de energie-index is 1,33 en CO₂-uitstoot warmtevraag 16,8. In het uitvoeringsprogramma Duurzaam Ede 2015-2020 heeft de gemeente Ede onder andere de volgende doelen verwoord:

1. In 2020 zijn 20.000 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale (ongeveer 40%).
2. Extra inzet op stimulering zonne-energie.

Woonstede wenst hier graag een bijdrage aan te leveren. Eind 2018 waren bijna 3.000 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale. Daarmee steeg het aandeel woningen in Ede aangesloten op bio-energie in ons bezit naar bijna 35% eind 2018. Ook in 2018 heeft Woonstede veel PV-panelen geplaatst. Het aandeel woningen die profiteren van zonne-energie is daarmee uitgebreid van 9,5% eind 2016 naar 14,9% van ons bezit eind 2018.

Energie bv

Woonstede is sinds 10 december 2013 de enige aandeelhouder van de Woonstede Energie bv die het recht heeft tot exploitatie en concessie van achtennegentig (98) warmtepompinstallaties in de woonwijken Kernhem en Enka te Ede.

Onze bedrijfsvoering

De energieprestatie van onze bedrijfsgebouw valt in label B. We hebben onderzocht of we ons gebouw kunnen aansluiten op de bio-centrale. Het is een interessante casus, we zijn nu in overleg over de eventuele realisatie van de infrastructuur. Onze wagenpark vervangen we duurzaam. Vier bedrijfsauto's rijden elektrisch en alle 20 bussen hebben zonnepanelen. Steeds meer lampen worden vervangen door LED-lampen. Onze computerservers draaien bij een serviceprovider (BIT), waardoor er minder energie en grondstoffen worden gebruikt.

Stage en afstuderen

Wij willen mensen de kans bieden werkervaring op te doen en maken een verbinding tussen school en praktijk. We doen dit door stageplekken, afstudeerplekken, maatschappelijke stages en werkervaringsplaatsen. In 2018 liepen er drie studenten bij ons stage.

We werken samen in samenwerk@corporatie, een regionaal samenwerkingsverband van corporaties in Overijssel en Gelderland. Het doel is de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten en de onderlinge (kennis)uitwisseling te bevorderen. Medewerkers kregen o.a. de gelegenheid om bij de stage tiendaagse 10 maal een dag bij een andere corporatie mee te lopen.

Participatiewet

We hebben 1 persoon in dienst uit het doelgroepenregister in het kader van de participatiewet. In 2019 kijken we of er nog iemand uit dit doelgroepenregister aangenomen kan worden.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van Woonstede ziet zichzelf als een bruggenbouwer tussen werkgever en werknemers in de meest brede zin van het woord. Dankzij de goede en open contacten tussen de OR en de bestuurder betekent dit in de praktijk, dat de OR met name een meedenkende en toetsende rol vervult. Er is altijd ruimte om van gedachten te wisselen en samen te denken over oplossingen, waarbij begrip is voor elkaars zienswijzen.

In 2018 zijn er geen verkiezingen gehouden voor de OR, hoewel er twee bestuursleden zijn vertrokken. Derhalve bestond de Ondernemingsraad in 2018 uit: Bianca Janssen-Lentjes, Ellen Groenestein, Kees Koolschijn (voorzitter), Maarten van Wensveen en Peter van der Kolk. Voor 2019 staan er verkiezingen op het programma, waarbij het streven is weer op zeven bestuursleden te komen.

De OR is in 2018 vierentwintig keer bij elkaar geweest, waarvan twaalf keer met de directie en één keer met de RvC. De ondernemingsraad is instemming gevraagd over:

- Implementatie van de AVG
- Informatiebeveiligingsbeleid
- Gelijktijdige in- en externe werving bij vacatures

- Het afschaffen van bedrijfsfitness
- Aanpassing regeling integriteit
- Aanpassing regeling Ongewenste omgangsvormen
- Benoeming van de bedrijfsarts

Daarnaast is een adviesaanvraag ingediend over:

- Organisatieontwikkeling Dienst Vastgoed
- Organisatieontwikkeling Dienst Wonen

Geschillenadviescommissie

In 2018 zijn er voor Woonstede vijf zaken aan de regionale geschillencommissie WERV voorgelegd. Alle zaken waren ontvankelijk en ongegrond verklaard. De directie heeft in alle zaken het advies van de commissie gevolgd. Twee zaken zijn nog in behandeling. Deze zijn overgedragen aan Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied, die de geschillenafhandeling per 1 januari 2019 overneemt van De Geschillenadviescommissie WERV.

<i>Geschil</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>Advies</i>	<i>Gegrond/ ongegrond</i>	<i>Volgen advies</i>
Klacht over herhaalde storingen aan de cv-installatie. Verzoek om compensatie voor de hoge stookkosten en het geleden loonverlies vanwege de vele reparatieafspraken.	ja	De commissie adviseerde: 1. geen compensatie voor gasverbruik te verstrekken omdat uit de gegevens blijkt dat het gasverbruik niet hoger is dan in de voorafgaande stookseizoenen. 2. Klager tegemoet te komen in het loonverlies voor een totaalbedrag van € 312,25. 3. de commissie op de hoogte te houden van de gang van zaken rondom het functioneren van de cv-installatie omdat deze nog niet naar behoren functioneert.	gegrond	ja
Klacht over jarenlang ernstige burenoverlast en de verhuurder die blijft in gebreke om dit woongebrek te verhelpen.	ja	De commissie concludeerde dat de verhuurder klager talrijke mogelijkheden heeft geboden om tot een oplossing te komen en daarbij externe deskundige begeleiding heeft ingeschakeld. Klager heeft gesprekken met de burenbemiddeling van deskundige bemiddeling stelselmatig afgewezen en was niet bereid bemiddeling door derden zonder voorwaarden vooraf een kans te geven De commissie concludeerde dat de weigering van interventie door klager een oplossing blokkeerde.	ongegrond	ja

Klacht over het niet (tijdig) verhelpen van gebreken aan de woning bij oplevering. Verzoek om compensatie van derving huurgenot.	ja	De commissie concludeerde dat de verhuurder zich actief, communicabel en coulant heeft opgesteld naar klager. Klager zich niet altijd zo gedragen heeft als een goed huurder betaamt. De commissie concludeerde verder dat als uit het opleverrapport blijkt dat er geen toezegging is gedaan voor stuckwerk de zaak ongegrond is. Is die toezegging wel gedaan dan adviseert de commissie deze werkzaamheden uit te voeren zonder huurcompensatie, maar duidelijk te communiceren welke werkzaamheden de verhuurder verricht en welke de huurder.	Ongegrond noch/gegrond	nee
Klacht over geuroverlast door ondeugdelijke ventilatie en niet serieus genomen worden door woonconsulent.	Ja	Nog in behandeling. Overgedragen aan Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied.	n.v.t.	n.v.t.
Klacht over het herstellen van schade na keukenbrand en schade aan laminaat bij het herstellen van de brandschade.	ja	Nog in behandeling. Overgedragen aan Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied.	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 41. Zaken Geschillenadviescommissie Woonstede 2018

Klachten

In 2018 zijn 155 klachten ingediend door huurders of woningzoekenden over de organisatie. De klachten zijn ondergebracht in categorieën naar aard van de klacht. Het aantal klachten is in 2018 gestegen ten opzichte van 2017 (137 klachten). Klachten kunnen via alle kanalen worden ingediend. De termijn waarbinnen een klacht behandeld moet worden, is 14 kalenderdagen. Het afhandelen van een klacht binnen 14 dagen blijkt een uitdaging. Het systeem maakt geen onderscheid tussen afhandeltijd en doorlooptijd. Een klacht met een lange doorlooptijd kan nog steeds adequaat en kwalitatief opgepakt zijn en andersom. Met de aanschaf van een nieuw klantvolgssysteem willen we onderscheid maken tussen de doorlooptijd en de afhandeltijd om meer inzicht te krijgen in de kwaliteit van het klachtenmanagement.

De meeste klachten hebben betrekking op de dienst Vastgoed, met name over de afhandeling van een reparatieverzoek. De overige klachten gaan over de staat van onderhoud bij oplevering van de woning en de wachttijd bij klantgestuurd onderhoud zoals vervanging van keukens, badkamer en toilet. De ontevredenheid gaat voornamelijk over het niet goed informeren, niet nakomen van afspraken, geen correcte communicatie of over het resultaat van de reparatie. Ook zijn de huurders met enige regelmaat niet tevreden over de uitvoering van onderhoud door externe partijen. Vastgoed is

een verbetertraject gestart met een RGS partner om de klanttevredenheid te verbeteren. Gezamenlijk worden doelstellingen geformuleerd en wordt met bewoners samen gekeken onder welke voorwaarden een onderhoudsproject naar tevredenheid verloopt.

Ten aanzien van financiën kwamen klachten binnen. Deze klachten gingen over de afrekening van de stookservicekosten. Bij Wonen gingen klachten over de afhandeling van overlast. Voor de afhandeling van aansprakelijkheidsstellingen wordt samengewerkt met de juridisch medewerker. Huurders doen steeds vaker een beroep op Woonstede wegens het verhalen van schade ontstaan bij de uitvoering van grootonderhoud, reparatie en voor verminderd woongenot. Ook komen er meer claims binnen voor het vergoeden van thuisblijf dagen bij een reparatie die meer tijd vraagt dan voorzien. De huurder moet in dat geval verlof opnemen en verzoekt om vergoeding van deze dagen.

2.6 Toepassing WNT

Met ingang van 1 januari 2015 is de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT 2) in werking getreden. Voor meer informatie over de WNT, WNT 2 of toepasselijke uitvoeringsregelingen verwijzen wij naar de website van de overheid: www.topinkomens.nl.

In 2018 kwalificeerden zich binnen Woonstede als topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT:

De leden van de Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn mevrouw. C.P. van den Berg, voorzitter van de Raad, en de leden de heer M.H.M. Mulder, de heer J.M. van der Meulen, mevrouw Y. van Lienden en mevrouw L.J. Bode.

De directeur

Marian Teer, fulltime contract, per 1 april 2008 in dienst.

Leden managementteam

De leden van het meningsvormend managementteam, te weten Roos Schreuder-van der Linden (manager Wonen) lid van het meningsvormend managementteam vanaf 1 september 2017, Jaap Groeneveld (manager Vastgoed) en Paul Thuis (manager Bedrijfsondersteuning), beiden lid van het meningsvormend managementteam vanaf 1 juli 2017, hierna te noemen respectievelijk 'manager 1', 'manager 2' en 'manager 3'.

Er is geen sprake geweest van het inhuren van een topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT.

Er zijn geen medewerkers binnen Woonstede die wat betreft hun bezoldiging uitkomen boven de maximum bezoldigingsnorm van de WNT.

Honorering Raad van Commissarissen in 2018

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering Commissarissen'. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan in de WNT. De beroepsregel is per 2017 op een aantal punten gewijzigd. Onder meer is bepaald dat de maximum bezoldigingsbedragen ieder jaar automatisch worden aangepast op basis van de jaarlijkse indexering van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Woonstede kiest ervoor deze beroepsregel te volgen. Voor 2018 waren de bedragen als volgt:

Lid van de Raad van Commissarissen € 13.500 per jaar

Voorzitter Raad van Commissarissen € 20.250 per jaar

In de vergadering van 14 februari 2019 heeft de Raad van Commissarissen het besluit bekrachtigd om de VTW de geïndexeerde tabel van de VTW beroepsregel te blijven volgen, betekent dit de volgende honorering in 2019. Daarmee komen de vergoedingen voor 2019 op:

Lid Raad van Commissarissen € 14.050 per jaar

Voorzitter Raad van Commissarissen € 21.100 per jaar

Bezoldiging directie Woonstede in 2018

Op grond van de uitvoeringsregeling wordt de bezoldiging bepaald door twee componenten, te weten:

- Het aantal verhuureenheden op de peildatum in beheer of eigendom;
- Het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling op de peildatum minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Aantal gewogen verhuureenheden in beheer of eigendom (peildatum 31-12-2016, bronnen: jaarrekeningen Woonstede en Plicht Getrouw)	Woonstede in eigendom	Plicht Getrouw in beheer	Totaal
	9.941	814	10.755
Aantal inwoners gemeente Ede (CBS 1-1-2017)	113.421		

Tabel 42. Componenten uitvoeringsregeling

Toepassing van deze Uitvoeringsregeling betekent voor Woonstede dat de bezoldigingsklasse G van toepassing is. Klasse G kent in 2018 een maximale bezoldiging van € 176.000 (bruto jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenpremie, belaste onkostenvergoedingen). De totale bezoldiging (jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenvoorziening, belaste onkostenvergoeding) mag niet hoger zijn dan dit maximum van klasse G.

De bezoldiging van de directie in 2018 zag er als volgt uit (ter vergelijking zijn ook de gegevens over 2017 toegevoegd):

	2017	2018
Brutosalaris (inclusief vakantiegeld) *	140.033	146.448
Werkgeversaandeel pensioenen *	20.574	21.494
Werkgeversaandeel zvw en sociale premies	10.015	10.759
Onbelaste vergoedingen	811	376
Vergoeding woonwerkverkeer	1.342	1.342
Belaste vergoedingen *	945	416
Totaal	173.720	180.835

*relevant voor de WNT (met uitzondering van premie FLOW)

Tabel 43. Bezoldiging directeur 2018

Het bruto maandsalaris van Marian Teer bedroeg in 2018 € 11.300 per maand. Zij ontving geen additionele vaste vergoedingen zoals voor representatie of telefoonkosten. Zo doende kan geconstateerd worden dat haar bezoldiging past binnen Klasse G en voldoet aan het wettelijk kader. Zij valt onder het overgangsrecht, met dien verstande dat op grond van de staffel in 2018 er geen sprake is van overschrijding.

Bezoldiging Meningsvormend managementteam

Het meningsvormend managementteam bestaat in deze hoedanigheid sinds de wijziging van het bestuursmodel van Woonstede per 1 juli 2017.

Het meningsvormend managementteam bestaat uit drie personen, te weten de manager Wonen, de manager Vastgoed en de manager Bedrijfsondersteuning. Allen met een contract voor onbepaalde tijd; voor de manager Wonen geldt dit per 1 september 2018.

Wat betreft de arbeidsvoorwaarden voor deze functionarissen is de cao Woondiensten van toepassing. De functie van manager is ingedeeld in de schalen N en O van het salarisgebouw als bedoeld in de cao Woondiensten.

	Manager 1	Manager 2	Manager 3
Brutosalaris*	90.950	112.566	109.645
Werkgeversaandeel pensioenen*	16.794	19.844	19.844
Werkgeversaandeel zvw en sociale premies	10.759	10.759	10.759
Onbelaste vergoedingen	302	0	409
Woon-werkvergoeding	3.293	577	1.924
Belaste vergoedingen*	334	0	305
Totaal	122.432	143.746	142.886

*relevant voor de WNT (met uitzondering van premie FLOW)

Tabel 44. Bezoldiging managementteam 2018

2.7 Verslag Raad van Commissarissen

Visie en kaders

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen Woonstede. De Raad van Commissarissen adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en controller en stelt haar beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woonstede elke vier jaar laat uitvoeren.

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad van Commissarissen is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de Raad van Commissarissen werkt met separate commissies. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor. Dit onverlet de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming door de Raad. Bij de toezichthoudende rol maakt de Raad van Commissarissen gebruik van een extern- en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en vanuit de sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de Autoriteit woningcorporaties (Autoriteit woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

Het interne toezichtkader is door Woonstede zelf opgesteld. Het toezichtkader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen bepalend om toezicht te houden. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van Woonstede.

Specifiek uitgangspunt voor de Raad van Commissarissen is de evenwichtige aandacht voor zowel financiële kaders en risico's als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij de maatschappelijke belangen de basis vormen.

Toezichtskader

Het centrale uitgangspunt voor de Raad van Commissarissen is er op toe te zien dat Woonstede een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan, en waarin voldaan wordt aan de eisen voor woningcorporaties zoals die zijn opgenomen in wet- en regelgeving.

De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een strategisch plan dat in consultatie met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) wordt opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen bevat. Het toezichtkader van de Raad van Commissarissen is nader uitgeschreven in de reglementen van de Raad van Commissarissen en in de profielschets van de Commissarissen. Deze documenten zijn te raadplegen op de website van Woonstede. Hieronder worden de belangrijkste documenten voor het algemene toezichtkader benoemd. In deze documenten zijn concrete criteria en (gedrags-) normen opgenomen.

Extern toezichtkader

- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)
- Wet Normering Topinkomens (WNT)
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleid en kaders WSW
- Beleid en kaders Autoriteit woningcorporaties
- Beleid en kaders VTW

Intern toezichtkader

- Statuten;
- Reglementen Raad van Commissarissen en commissies;
- Bestuursreglement;
- Profielschets Raad van Commissarissen;
- Strategisch plan 2018-2022;
- Begroting 2018, meerjarenbegroting 2019-raming en Jaarrekening;
- Treasuryjaarplan 2018;
- Portefeuillestrategie;
- Integraal Risicomanagement;
- Reglement financieel beleid en beheer;
- Investeringsstatuut;
- Treasury en beleggingsstatuut;
- Integriteitscode en meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling).

Inhoudelijk toezicht

Toezicht op strategie

Het strategisch plan en de portefeuillestrategie van Woonstede maken onderdeel uit van het toezichtkader van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Vanuit de toezichthoudende rol heeft de Raad van Commissarissen binnen de organisatie aandacht gevraagd voor prioritering van de doelen en het definiëren van de relaties met collega-corporaties (Plicht Getrouw en de corporaties in Deelgoed-verband).

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad van Commissarissen ontvangt jaarlijks ter goedkeuring de begroting voor het volgende jaar. Middels de begroting krijgt de Raad van Commissarissen informatie over de verwachte kosten en opbrengsten en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als voor de jaren daarna. Naast financiën bevat de begroting ook informatie over de operationele prestaties. De oordeelsbrief 2018 is geagendeerd voor de vergadering van 6 december 2018.

In de vergadering van 6 december 2018 heeft de Raad van Commissarissen de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2019-2023 goedgekeurd. Hierbij heeft de Raad van Commissarissen kunnen vaststellen dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van het WSW en de Aw.

Over de uitvoering van de begroting 2018 is de Raad van Commissarissen geïnformeerd op basis van de maand- en kwartaalrapportages. Ook in deze rapportages komen zowel financiële als volkshuisvestelijke onderwerpen aan bod, evenals materiële risico's. In 2018 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2017 en het jaarverslag 2017 van Woonstede met de accountant besproken in de vergadering van 19 april 2018. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening en het jaarverslag 2017 in een schriftelijke ronde goedgekeurd.

Voor de beoordeling van investeringen maakt de Raad van Commissarissen gebruik van een investeringsstatuut. In dit statuut worden niet alleen eisen gesteld aan het financiële rendement, maar ook aan het maatschappelijke rendement en de risico's.

In 2018 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring gegeven aan de volgende investeringen en verkopen:

- 24 appartementen Robert Kochlaan Bennekom (15 februari);
- 56 sociale huurwoningen Soma-terrein Ede (19 april);
- 32 sociale huurwoningen in het plan Akkerwinde Scherpenzeel (19 april);
- uitruil woningen tussen Woudenberg en Scherpenzeel met Vallei Wonen (19 april);
- aanpassing deelproject Kolkakkerweg Ede (27 augustus).

Managementletter

De Managementletter over 2017 is 8 december 2017 uitgebracht. BDO was van mening dat de administratieve organisatie in de basis op orde is. Alles wat regulier is, gaat zoals het moet. De punten van de managementletter 2017 zijn alle opgepakt of nog onder handen. De Managementletter is met de Auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant, besproken op 29 november 2017. Een verslag van dit overleg is beschikbaar gesteld aan de Raad van Commissarissen voor de vergadering van 15 februari 2018. Hierbij is de managementletter ook met de gehele Raad van Commissarissen besproken.

Visitatie

Conform de statuten is de Raad van Commissarissen nauw betrokken geweest bij de opdrachtverstrekking en de uitvoering van de visitatie. De Raad van Commissarissen is tevreden over de volkshuisvestelijke en financiële prestaties en de beoordeling daarvan door de visitatiecommissie en de belanghouders. Wel vraagt de Raad van Commissarissen aandacht van de organisatie voor de reductie van de bedrijfslasten en het betrekken van belanghouders.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

De Raad van Commissarissen keurde op 19 april 2018 het Privacybeleid van Woonstede goed en heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Bewaartermijnenoverzicht Woonstede;

- Procedure Meldplicht Datalekken Woonstede;
- Verwerkersovereenkomst Woonstede.

Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen. In 2017 bestond de commissie uit:

- J.M. van der Meulen (voorzitter);
- L.J. Bode.

De Auditcommissie wordt bijgestaan door de business controller. De directeur-bestuurder en de accountant waren in 2018 meerdere malen aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten. De commissie is in 2018 vijf keer bij elkaar geweest voor overleg. Over de volgende onderwerpen werd door de commissie schriftelijk gerapporteerd, waarna alle onderwerpen in de voltallige Raad van Commissarissen zijn geagendeerd:

- Treasuryjaarplan (12 januari);
- Rapport EBBEN over investeringen (12 januari);
- Overzicht juridische zaken (12 januari);
- BTW-onderwerpen (12 januari);
- Voortgang marktwaarde in verhuurde staat (12 januari);
- Managementletter (5 april);
- Evaluatie bespreking bod op de woonvisies (8 juni);
- Voorbereiding kaderbrief (8 juni);
- IBW 2018 (8 juni);
- Oordeelsbrief Aw 2017/2018 (8 juni);
- Enkelvoudige of geconsolideerde jaarrekening (8 juni);
- Voortgang uitruil woningen Vallei Wonen (8 juni);
- Financieringsstrategie (8 juni);
- Financiering via EIB of CEB (8 juni);
- WSW business risks in beeld (12 oktober);
- Controleplan BDO 2018 (12 oktober);
- Begroting 2019 en meerjarenbegroting 2019-2023 (30 oktober);
- Investeringsstatuut en rendementen (30 oktober).

De commissie heeft bij de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's. Meer in het bijzonder is aandacht besteed aan de strategische inzet van het eigen vermogen, de voortgang van de jaarrekening, de accountantswissel en de organisatiewijziging (control).

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke- en maatschappelijke doelen van Woonstede zijn vastgelegd in het strategisch plan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende betaalbare en beschikbare woningen nu en in de toekomst te hebben. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke transitie van het huidige bezit nodig is. De Raad van Commissarissen houdt dan ook niet alleen toezicht op nieuwbouwprojecten, maar ook op herstructureringsprojecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële rendement en het maatschappelijke rendement. Naast deze reguliere vorm van toezicht heeft de Raad van Commissarissen met de directeur-bestuurder inhoudelijk gesproken over:

- Het huurbeleid;
- De herijking van de portefeuillestrategie;
- Investeren in duurzaamheid door plaatsen van zonnepanelen;
- Maatregelen in verband met passend toewijzen;
- Concept scheidingsvoorstel sociale woningen en vrije sector woningen (DAEB / niet-DAEB);
- Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties;
- Kwaliteit van dienstverlening.

Klachten en geschillen

Over de afwikkeling van klachten wordt ieder kwartaal in de rapportages gerapporteerd.

In 2018 is per abuis het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie niet geagendeerd voor de Raad van Commissarissen. In 2019 is dit alsnog gedaan.

Commissie wonen

De commissie Wonen is een commissie van advies voor de Raad. In 2018 bestond de commissie uit:

- M.H.M. Mulder (voorzitter);
- Y. van Lienden;
- L.J. Bode.

De commissie wordt bijgestaan door managers Wonen en Vastgoed. De commissie is in 2018 drie-maal bij elkaar geweest voor overleg. Over de volgende onderwerpen is door de commissie gesproken, waarna alle onderwerpen in de voltallige Raad van Commissarissen zijn geagendeerd:

- Brandveiligheid en duurzaamheid (16 maart);
- Conditiemetingen, onderhoudsnorm en benchmark Aedes (16 maart);
- Uitrui woningen tussen Woudenberg en Scherpenzeel met Vallei Wonen (16 maart);
- Project Kolkakkerbuurt (16 maart);
- Uitkomst procedure Grootheest (16 maart);
- Nieuwbouwproject SOMA (16 maart);
- Nieuwbouwproject Akkerwindelaan (16 maart);
- Regionale woonagenda FoodValley (16 maart);
- Transformatieproject Simon Stevin Kazerne (18 mei);
- Project Piet Heinstraat (18 mei);
- Volkshuisvestelijke doelen, specificatie strategische nota in wensportefeuille (18 mei);
- SBI varianten t.b.v. bod op de woonvisie (18 mei);
- Project Kolkakkerbuurt: monitoren voortgang bezuinigingsmaatregelen (12 oktober);
- Kaders investeringsvoorstellen nieuwbouw vastgoedprojecten (12 oktober);
- Stand van zaken nieuwbouwprojecten in voorbereiding (12 oktober);
- Overzicht wachttijden klantgestuurde vervanging badkamers, keukens en toiletten (12 oktober);
- Stand van zaken brandveiligheid (12 oktober);
- Streefhuurbeleid (12 oktober).

De Raad van Commissarissen heeft op 2 juli 2018 schriftelijk goedkeuring gegeven aan het bod op de woonvisies in het kader van de prestatieafspraken 2019.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Woonstede. De maatschappelijke doelen van Woonstede komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden. De Raad van Commissarissen toetst of de afspraken binnen de strategische kaders

plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de Raad van Commissarissen door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder, maar ook door het contact dat de Raad van Commissarissen heeft met de Huurdersbond Ede e.o, de gemeenten en de Ondernemingsraad.

Huurdersbond

Op 30 oktober 2018 en 6 december 2018 heeft het bestuur van de Huurdersbond met de huurderscommissarissen en de voorzitter van de Raad van Commissarissen vergaderd. Op 30 oktober 2018 betrof het jaarlijkse formele overleg. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede;
- ontwikkelingen Huurdersbond;
- kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad en verduurzaming woningbezit;
- communicatie renovatieprojecten;
- vooruitblik 2018 (begroting: betaalbaarheid en bouwproductie).

Op 6 december 2018 stond een extra bijeenkomst gepland tussen het bestuur van de Huurdersbond en huurderscommissarissen en de voorzitter van de Raad van Commissarissen over de verhouding tussen Woonstede en de Huurdersbond Ede e.o. die is ontstaan naar aanleiding van de achterblijvende toename van de woningaantallen en de communicatie daarover. De Huurdersbond heeft de Raad van Commissarissen gevraagd hiernaar onderzoek naar te doen.

Ondernemingsraad

Eenmaal per jaar houdt de governance-commissie namens de Raad van Commissarissen formeel overleg met de OR. Dit in afwezigheid van de directeur-bestuurder. Ook in 2018 heeft dit overleg plaatsgevonden en wel op 1 november 2018. Er werd gesproken over de kwaliteit van het overleg tussen de directie en de OR, de werkzaamheden van de OR, Samen Simpel Doen, de organisatieontwikkeling, de werkdruk en het ziekteverzuim.

De Raad van Commissarissen constateert dat de samenwerking tussen OR en directie goed en transparant is. De Raad van Commissarissen heeft toegang tot de verslagen van de overleggen tussen directie en ondernemingsraad.

Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen

In 2018 was er geen contact tussen de Raad van Commissarissen en de gemeenten Ede en Scherpenzeel. Als er van gemeentezijde ook behoefte aan is (ook gezien in relatie tot de verkiezingen), wordt deze afspraak gearrangeerd in 2019. Wat de zorgpartijen betreft stelt de Raad van Commissarissen contact uit tot er bestuurlijk overleg is geweest met de zorg- en welzijnspartijen over de behoefte en de inrichting van hun kant. Naar aanleiding van de uitkomsten van de visitatie is de directie meegegeven aandacht te besteden aan de relatiebeheer met de belanghouders, zoals geformuleerd in het visitatierapport 2018.

Collega-corporaties

In 2018 heeft de voorzitter gesproken met de voorzitter van de Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw over de samenwerking en toekomstige ontwikkelingen. Verder is er binnen FoodValley geen formeel contact geweest tussen toezichthouders.

Toezicht op risicobeheersing

Het risicobeleid van Woonstede is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico's, maar op alle materiële gebeurtenissen die

de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De Raad van Commissarissen beoordeelt de door de organisatie benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. De borgingsbrief van het WSW over de borgbaarheid en de business risks 2018 is geagendeerd in de vergadering van 15 februari 2018. De bespreking van het onderwerp business risks in beeld werd geagendeerd voor de vergadering van 8 november 2018. In beide vergaderingen zijn geen materiële risico's naar voren gekomen.

Toezicht op verbindingen

Woonstede heeft besloten om te kiezen voor een administratieve scheiding. Dit betekent onder meer dat alle niet-DAEB activiteiten in Woonstede plaats zullen blijven vinden. Eenmaal heeft de Raad van Commissarissen de directeur-bestuurder goedkeuring verleend voor het uitoefenen van stemrecht in de dochteronderneming Energie BV: Bestemming resultaat (19 april 2018).

Opdrachtgeverschap externe accountant

In december 2016 hebben we BDO als nieuwe accountant geselecteerd. In 2017 is BDO opdracht verstrekt om voor een tegen een vaste, all-in prijs per jaar en bij een positieve jaarlijkse evaluatie over de komende vijf boekjaren de jaarrekening te controleren. In de audit-commissie is de dienstverlening over het jaar 2017/2018 besproken. Er was geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Governance en werkgeversrol

Governance en remuneratiecommissie

Het is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de Raad van Commissarissen een governance/remuneratiecommissie ingesteld. De commissie bestond in 2018 uit de volgende leden:

- C.P. van den Berg (voorzitter).
- Y. van Lienden

Governance

In 2018 zijn verschillende documenten van het interne toezichtkader aangepast en na goedkeuring van de Raad van Commissarissen door de directeur-bestuurder vastgesteld. De integriteitscode is aangepast aan de governancecode (14 februari 2019) en de meldregeling (klokkenluidersregeling) is geactualiseerd op basis van de wet Huis voor klokkenluiders en de bijbehorende aanbevelingen tot verbreding (15 februari 2018). Ook de Visie op toezicht en besturen is geactualiseerd (20 september 2018)

De aandachtspunten uit de governance-inspectie van de AW in 2017 zijn in 2018 allemaal afgerond. Dat wil zeggen zorg voor een voldoende onafhankelijke positie van de controlfunctie en aandacht voor de verantwoordelijkheidsverdeling in de samenwerking tussen Woonstede en Plicht Getrouw.

Werkgeversrol

De adviescommissie van de Raad van Commissarissen is onder andere belast met het voeren van functionerings-en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen.

Beoordeling functioneren en bezoldiging

Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de Raad van Commissarissen zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestatie als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

In het jaarlijkse individuele functioneringsgesprek van de directeur is teruggekeken op het functioneren in 2018. In het gesprek dat plaatsvond tussen de leden van de Governancecommissie en de directeur is verder vooruitgekeken naar 2019. Er is een aantal concrete doelstellingen en aandachtspunten met betrekking tot de ontwikkeling van de directeur besproken.

Begin 2019 heeft de Raad van Commissarissen, mede op aangeven van de Remuneratiecommissie, besloten om de bezoldiging van de directeur-bestuurder voor 2019 te verhogen ten opzichte van de totale bezoldiging in 2018.

Hoewel de cao Woondiensten niet van toepassing is wat betreft salariering van de directeur-bestuurder heeft de Raad van Commissarissen er voor gekozen de verhoging van de salariering gelijke tred te laten houden met de structurele salarisverhoging van 3% zoals medewerkers per 1 augustus 2018 conform de cao Woondiensten toegekend hebben gekregen. Derhalve bedraagt het bruto maandsalaris voor de directeur-bestuurder voor 2019 € 11.639.

De hoofdlijnen van de rechtspositie en bezoldiging van de directeur-bestuurder zijn ongewijzigd en luiden als volgt:

- De benoemingstermijn onbeperkt, tot beoogde pensionering in 2021;
- De Wet normering topinkomens (WNT) is leidend bij de bezoldiging;
- Er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling;
- Er is alleen sprake van een vaste beloning, geen kosten voor representatie, auto etc.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. En met de versterkte bezoldiging is rekening gehouden met het wettelijk maximum (zie toepassing WNT paragraaf 2.6).

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties sinds 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). De Governancecode verplicht leden om in iedere periode van drie jaar 108 PE-punten te behalen. Marian Teer heeft het volgende aantal PE-punten behaald in de periode 2014-2018:

	Aantal behaalde PE-punten			
	2014/2015	2016	2017	2018
Marian Teer	76	80	70	50

Tabel 45. PE-punten directie 2014-2018.

Nevenfuncties en lidmaatschappen

De Raad van Commissarissen constateert over het verslagjaar dat:

- de nevenfuncties en lidmaatschappen van de directie geen rechtstreeks verband hebben met het werk dat voor Woonstede wordt gedaan;
- er zich bij de directie geen situaties hebben voorgedaan waarbij sprake was van belangenverstrengeling of waarbij de onafhankelijkheid van directieleden in het geding was;
- er geen transacties zijn geweest waarbij bij de directie sprake was van tegenstrijdig belang.

Marian Teer (directeur-bestuurder sinds 2008)	Sinds
Lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	April 2009 - heden
Lid Edes Bedrijfscontact	Mei 2009 - heden
Lid bestuur stichting Veluwefonds	December 2013- heden
Lid bestuur Idee in Uitvoering	April 2018-heden

Tabel 45. Overzicht lidmaatschappen en nevenfuncties

Organisatiecultuur en integriteit

De Raad van Commissarissen hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De integriteitscode en de meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling), zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de Raad van Commissarissen niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam en de leden van de ondernemingsraad. Voor de Raad van Commissarissen zijn de jaarverslagen betreffende integriteit en ongewenste omgangsvormen geagendeerd (15 februari 2018), alsmede het tweejaarlijkse medewerkersonderzoek inclusief follow up (6 december 2018).

Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielschetsen

De Raad van Commissarissen hanteert een profielschets voor de functie van commissaris. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Ten aanzien van de competenties volgt de Raad van Commissarissen de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, welke door middel van de “fit en proper toets” door de Aw worden beoordeeld.

De Raad van Commissarissen streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de Raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De volledige profielschets is te raadplegen op de website.

(Her)benoeming

Om vacature in de Raad van Commissarissen te vervullen is eind 2017 een werving- en selectieprocedure doorlopen waarbij openbaar en op basis van de profielschets is geworven. Op 9 november 2017 werd besloten om mevrouw A. Bode per 1 februari 2018 te benoemen. Na een positief advies van de Ondernemingsraad (conform cao Woorddiensten artikel 11.4) en een positieve zienswijze van de Woonautoriteit op 15 januari 2018 is zij per die datum benoemd voor een periode van 4 jaar.

Rooster van aftreden & Samenstelling Raad van Commissarissen

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de Raad van Commissarissen wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor een volgende periode van maximaal vier jaar. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. In mei/juni 2019 loopt de eerste termijn van de huurderscommissarissen Van der Meulen en Mulder af. Het herbenoemingsproces is in gang gezet.

Functies en nevenfuncties in het jaar 2018		
Naam	Functie	Nevenfunctie
mr. C.P. van den Berg	Advocaat en partner bij Legaltree	Docent bij Wagner Group, AOG School of Management en bij Van Diemen & Van Gestel. Voorzitter van de Diaconie van de Oosterkerk Gemeenschap Zeist,
drs. L.J. Bode	Interim-manager en adviseur/onderzoeker bij AB (bege)leiding en advies	Lid RvC Woningstichting Maasdriel Lid RvT Stichting LuciVer Voorzitter Stichting Dorp in Bedrijf Lid regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving Lid PatiëntenAdviesRaad (PAR) van de Sint Maartenskliniek
drs. M.H.M. Mulder*	Manager Real Estate Investments bij Triodos Investment Management BV	geen
Y. van Lienden MIB	Management Consultant bij Yvonne van Lienden Toezicht, Management en Advies	Lid RvT Stichting Openbaar Primair Onderwijs Rivierenland (OPO-R) in Tiel en Culemborg
drs. J.M. van der Meulen*	Partner bij het Strategic Management Center te Laren.	Lid RvC woningcorporatie Woonbedrijf Eindhoven Lid RvC Wooncompagnie Hoorn

Tabel 47. Functies en nevenfuncties RvC 2018

Deskundigheidsgebieden Raad van Commissarissen 2018						
Naam	Wonen / vastgoed	Welzijn / leefbaarheid	Bestuur / juridisch	Financieel / economisch	Personeel / organisatie	Commissie
Y. van Lienden MIB						Wonen/Governance
mr. C.P. van den Berg						Governance
drs. L.J. Bode						Audit / Wonen
drs. M.H.M. Mulder*						Wonen
drs. J.M. van der Meulen*						Audit

Tabel 48. Overzicht deskundigheidsgebieden RvC 2018

Rooster van aftreden per 1 januari 2019					
Naam	2017	2018	2019	2020	2021
Mw. Y. van Lienden MIB					
Mw. mr. C.P. van den Berg					
Mw. drs. L.J. Bode					
Dhr. drs. M.H.M. Mulder *					
Dhr. drs. J.M. van der Meulen *					

* Benoemd op voordracht van de Huurdersbond. Geel = eerste termijn, groen = tweede termijn.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen van Woonstede zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonstede of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De Commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de voordragende partij. In 2018 heeft zich bij de besluitvorming van de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Bij de beoordeling van de onafhankelijkheid heeft de Raad van Commissarissen ook rekening gehouden met de nieuwe bepalingen van de Woningwet.

Maximum aantal commissariaten

De Wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten bedraagt 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. Alle leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan deze bepaling.

Persoonlijke leningen

Woonstede heeft aan de leden van de Raad van Commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen heeft in het bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de Raad van Commissarissen informeert. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Woonstede. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de Raad van Commissarissen zich informeren door het management of een externe professional.

Lidmaatschappen

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Meldingsplicht

Voor de Raad van Commissarissen van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de Raad van Commissarissen dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2018 heeft dit zich niet voorgedaan. Wel is het de Raad van Commissarissen bekend dat de directeur-bestuurder het bestuur van de Huurdersbond heeft laten weten dat twee bestuursleden volgens de Overlegwet onrechtmatig hun functie uitoefenen. Deze

onrechtmatigheid houdt in dat ze geen huurder zijn. Dit kan in de toekomst mogelijk consequenties hebben voor hun legitimatie.

Permanente educatie

In 2015 heeft de VTW een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor Commissarissen. Praktisch gezien dient een commissaris in de jaren 2015 en 2016 tezamen, minimaal 10 uren aan PE-activiteiten. In 2017 en 2018 zijn dit 5 uren per kalenderjaar. De te volgen studie dient te zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of beroepsvaardigheden. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. Alle zittende Commissarissen hebben voldaan aan de minimale norm.

Behaalde PE-punten				
Naam	2016	2017	2018	totaal
Y. van Lienden	n.v.t.	11	11	22
C.P. van den Berg	29	43	49	121
L.J. Bode	n.v.t.	n.v.t.	29	29
M.H.M. Mulder	14	16	2	32
J.M. van der Meulen	18	15	29	62

Tabel 50. Overzicht PE-punten RvC 2016-2018.

Zelfevaluatie

In januari 2018 heeft er onder externe begeleiding een zelfevaluatie plaatsgevonden. De resultaten van deze evaluatie geven inzicht in het functioneren van het intern toezicht binnen Woonstede. Zij maken inzichtelijk welke aspecten van het intern toezicht op orde zijn en welke aandacht behoeven. Het helpt daarmee te bepalen in welke mate de Raad van Commissarissen in de huidige situatie gepositioneerd is, in staat is om zijn toezichthoudende rol adequaat in te vullen en hoe deze rol verder ontwikkeld zou kunnen worden. In januari 2019 heeft er een interne zelfevaluatie plaatsgevonden met als basis de uitvoerige evaluatie van 2018. Op basis van de acht thema's die vanuit de zelfevaluatie in januari 2018 door de extern deskundige voor de Raad van Commissarissen in haar totaliteit zijn benoemd als aandachtsveld (onder het gemiddelde gewaardeerd) wordt met elkaar besproken in hoeverre die aandachtspunten in het afgelopen jaar zijn opgepakt, zijn doorontwikkeld en in hoeverre deze nog aan de orde zijn.

Gemiddeld genomen is zowel de Raad van Commissarissen als het bestuur van Woonstede tevreden over het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel, de individuele leden en de voorzitter in het bijzonder. De leden van de Raad van Commissarissen zijn bijvoorbeeld complementair aan elkaar qua kennis en ervaring en de commissies zijn een goed platform om dilemma's en scenario's met elkaar te delen. Dat werkt heel goed. Ook het voorbespreken binnen de Raad van Commissarissen – eigen vergadering vooraf zonder bestuur – zorgt voor focus in overleg met de directie.

Beloning

Voor toepassing van de WNT verwijzen we naar paragraaf 2.6. De Raad van Commissarissen volgt de actuele VTW-beroepsregel. Voor 2018 was de beloning van de Raad van Commissarissen als volgt:

Lid van de Raad van Commissarissen	€ 13.500 per jaar
Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 20.250 per jaar

Voor 2019 zijn de bedragen als volgt:

Lid Raad van Commissarissen	€ 14.050 per jaar
Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 21.100 per jaar

Vergoeding RvC 2018 (exclusief BTW)						
	Van den Berg	Van Lienden	Bode	Van der Meulen	Mulder	Totaal
Vergoeding	€ 20.250	€ 13.500	€ 12.938	€ 13.500	€ 13.500	73.688

Tabel 51. Overzicht Vergoedingen RvC 2018 (exclusief btw)

Totaal voor de gehele Raad van Commissarissen was de vergoeding in 2018 ruim € 89.000 (incl. btw).

Vergaderingen

In 2018 kwam de Raad van Commissarissen acht keer bijeen voor een formele vergadering. Die vergaderingen worden genoteerd door de bestuurssecretaris of een secretaresse en worden gehouden volgens een vaste indeling van de agenda (agendapunten ter vaststelling, ter goedkeuring, ter bespreking en ter informatie). Daarnaast hield de Raad van Commissarissen in januari 2018 en januari 2019 zogenaamde 'eigen vergaderingen' zonder de bestuurder. Hierin kwam onder andere de zelf-evaluatie aan de orde, maar ook:

- bestuurlijke organisatie inclusief control;
- relatie met de Huurdersbond
- taakverdeling en werkwijze;
- ontwikkelbehoefte / permanente educatie;
- formele onafhankelijkheid;
- vergoeding Raad van Commissarissen
- Arbeidsvoorwaarden bestuurder
- herbenoemingen

B. Jaarrekening

1. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING				
ACTIVA (in duizenden euro's)		31-12-2018	31-12-2017	PASSIVA (in duizenden euro's)
A. VASTE ACTIVA				
I. VASTGOEBELEGGINGEN				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.190.345	1.078.555		584.782
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.896	22.730		196.555
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	164.253	145.639		81.913
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.542	17.600		863.250
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.906	9.546		432
	1.400.942	1.274.070		
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	674	637		6.856
2. Andere deelnemingen	135	135		690
3. Latente belastingvordering	1.983	2.082		7.546
4. Overige vorderingen	6.266	8.487		
	9.058	11.341		
B. VLOTTENDE ACTIVA				
I. VOORRADEN				
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	982	928		44.879
2. Overige voorraden	11	301		328.602
	993	1.229		157.153
				24
				135
				14.190
				544.983
II. VORDERINGEN				
1. Huurbiteuren	435	569		4.764
2. Overige vorderingen	4.295	1.434		
3. Overlopende activa	381	1.187		4.532
				966
	5.111	3.190		0
	16.655	7.688		6.286
III. LIQUIDE MIDDELEN				
				16.548
				15.068
TOTAAL				
	1.432.759	1.297.518		1.432.759
				1.297.518

2. WINST-EN-VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

	2018	2017
1. Huuropbrengsten	64.599	63.691
2. Opbrengsten servicecontracten	4.378	5.089
3. Lasten servicecontracten	-4.106	-4.364
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.229	-3.259
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.984	-23.236
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.970	-9.469
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25.688	28.452
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.328	13.317
8. Toegerekende organisatiekosten	-659	-690
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.241	-10.860
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.428	1.767
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.444	-4.049
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.179	81.545
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.902	1.202
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.637	78.698
13. Opbrengsten overige activiteiten	2.736	2.311
14. Kosten overige activiteiten	-3.122	-3.179
Netto resultaat overige activiteiten	-386	-868
Overige organisatiekosten	-3.410	-3.750
15. Leefbaarheid	-880	-1.059
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	37
16. Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.376	-11.686
Waardeverandering financiële instrumenten	-1.097	2.110
Saldo financiële baten en lasten	-12.468	-9.539
Resultaat voor belastingen	82.609	93.701
17. Belastingen	-733	-2.560
Resultaat deelnemingen	37	35
Resultaat na belastingen	81.913	91.176

3. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)	2018	2017
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	64.923	63.618
Zelfstandige huurwoningen	60.779	59.682
Onzelfstandige wooneenheden	1.074	1.064
Intramuraal	2.231	2.136
Maatschappelijk onroerend goed	514	403
Bedrijfsmatig onroerend goed	53	59
Parkeervoorzieningen	272	274
Vergoedingen	4.581	3.816
Overige bedrijfsontvangsten	2.288	2.004
Renteontvangsten	7	20
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	71.799	69.458
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	8.456	8.063
Onderhoudsuitgaven	19.293	18.423
Overige bedrijfsuitgaven	13.647	13.593
Renteuitgaven	11.660	11.486
Sectorspecifieke heffing	726	51
Verhuurderheffing	7.235	6.431
Leefbaarheid	108	141
Vennootschapsbelasting	3.503	3.456
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	64.628	61.644
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.171	7.814
(Des-)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	20.524	17.011
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	500	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	21.024	17.011

<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	2018	2017
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	32.248	18.504
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	11.490	10.433
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	5.541	5.694
Investerings overig	578	965
Externe kosten bij verkoop	344	402
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	50.201	35.998
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-29.177	-18.987
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	11	67
Uitgaven overig	890	48
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	-879	19
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-30.056	-18.968
Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe geborgde leningen	56.076	17.800
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	56.076	17.800
<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	16.347	8.868
Aflossing ongeborgde leningen	7.877	2.842
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	24.224	11.710
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.852	6.090
Mutatie liquide middelen	8.967	-5.064
Liquide middelen per 1-1	7.688	12.752
Liquide middelen per 31-12	16.655	7.688

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Woonstede is statutair en feitelijk gevestigd in Ede en houdt kantoor op Telefoonweg 36 aldaar. Wij zijn een Toegelaten Instelling overeenkomstig artikel 19 Lid 1 van de Woningwet. Wij stellen ons ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Onze woningmarktregio is de FoodValley. Ons instellingsnummer is L2051.

Bij de Kamer van Koophandel zijn wij ingeschreven onder nummer 09055271.

Groepsverhoudingen en consolidatie

Wij hebben een kapitaalbelang in één besloten vennootschap.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Woonstede Energie bv	Ede	100%	Energielevering

Per 31 december 2018 is het eigen vermogen van Woonstede Energie 674 duizend euro (2017 was dit 637 duizend euro). Over 2018 was de omzet 58 duizend euro en was het jaarresultaat 37 duizend euro. Over 2017 was dit respectievelijk 57 duizend euro en 34 duizend euro. Vanwege het beperkte financiële belang van Woonstede Energie bv ten opzichte van de Stichting Woonstede hebben we geen geconsolideerde jaarrekening over 2018 samengesteld.

Verder zijn wij lid van 75 VvE's waarin wij veelal de meerderheid van het aantal stemmen hebben. Slechts bij hoge uitzondering maken wij bij besluiten gebruik van ons meerderheidsbelang. Het financiële belang van de VvE's waarin wij een belang hebben, is kleiner dan 5% van ons balanstotaal. Om deze twee redenen hebben wij de VvE's niet in de consolidatie betrokken.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van de in deze paragraaf opgenomen waarderingsgrondslagen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonstede is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is voorgeschreven Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RJ 645) en de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2018.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden 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 zij 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.

Scheiding DAEB/-niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') nemen we in de toelichting van de jaarrekening 2018 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak op.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast.

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.

Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen verhuureenheden DAEB ten opzichte van het aandeel gewogen verhuureenheden niet-DAEB per 1 januari 2018 zoals deze zijn opgenomen in dVi 2017. Het gaat hier om 9.735 gewogen verhuureenheden DAEB en 225 gewogen verhuureenheden niet-DAEB. Dit brengt ons op een verhouding van 97,74% DAEB en 2,26% niet-DAEB.

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat dat is afgeleid uit de winst-en-verliesrekening zoals die hierboven beschreven is samengesteld. De latenties die betrekking hebben op de waardering van de langlopende schulden zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, omdat alle langlopende schulden in de DAEB-tak zijn verantwoord.

De specificatie van het niet-DAEB-bezit is als volgt:

Omschrijving	31 december	
	2018	2017
Zelfstandige wooneenheden	104	114
Parkeervoorzieningen	515	515
Bedrijfsmatig onroerend goed	8	8
Totaal ongewogen	627	637
Totaal gewogen	215	225

Daarnaast hebben we eind 2018 138 verkochte Koopgarantwoningen in niet-DAEB (eind 2017 132 verkochte Koopgarantwoningen). Dit zijn woningen die we voor de invoering van de Woningwet 2015 als nieuwbouwwoning met een Koopgarantcontract hebben verkocht en woningen in één van onze complexen in exploitatie die we als Koopgarantwoning verkopen op basis van afspraken die we voor de invoering van de Woningwet 2015 hebben gemaakt.

Deze verhuureenheden worden in eigendom aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit. Van de acht eenheden bedrijfsmatig onroerend goed zijn er drie gevestigd in ons kantoorpand.

Stelselwijziging

Ten opzichte van de jaarrekening 2017 hebben we een stelselwijziging doorgevoerd in de waardering van de latente belasting vorderingen en schulden. De waarderingsgrondslag van de latente belasting vorderingen en schulden is gewijzigd van nominale naar contante waarde. De reden voor het doorvoeren van deze stelselwijziging is de voorgestelde wijziging in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, waardoor met ingang van 2019 rekening moet worden gehouden met toekomstig beleid. Door het doorvoeren van de stelselwijziging verbetert het inzicht van de gebruiker in de jaarrekening in belangrijke mate, doordat de tijdswaarde van geld nu in de waardering van de latente belasting vorderingen en schulden wordt betrokken. Tevens wordt ingespeeld op het toekomstig beleid zoals bijvoorbeeld het inbrengen van toekomstige (fiscale) verkoopwinsten in een herinvesteringsreserve (HIR) waardoor deze niet tot fiscale realisatie leiden.

De effecten van de stelselwijziging zijn rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen. De invloed van de stelselwijziging op het vermogen en het resultaat zijn als volgt:

Omschrijving	2018 was	2018 is		2017 was	2017 is
Latente belastingvordering	4.316	1.983		6.819	2.082
Eigen vermogen	865.583	863.250		786.074	781.337
Balanstotaal	1.435.092	1.432.759		1.301.863	1.297.126
Solvabiliteit	60,3%	60,3%		60,4%	60,2%
Belastingen	-3.137	-733		-2.622	-2.560
Resultaat	79.509	81.913		91.114	91.176

Schattingswijziging

Ten opzichte van de jaarrekening 2017 hebben we de toerekening van de kosten in de functionele winst-en-verliesrekening herzien. Tot en met 2017 verdeelden we de indirecte kosten op basis van de tijdschrijfgegevens. In 2018 hebben we de inrichting van het tijdschrijven beoordeeld in relatie tot de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties van SBR-Wonen en de Toelichting bij het invullen van de ruisfactoren in de Aedes-benchmark. Ons doel was om te komen tot een kostenverdeling die zowel recht doet aan de Handleiding als aan de Aedes-benchmark. Dit heeft geleid tot een aangepaste wijze van kostentoerekening. Bij de grondslagen voor de bepaling van het resultaat hebben we de herziene systematiek toegelicht.

Deze schattingswijziging heeft geen gevolgen voor de grootte van het resultaat over het boekjaar en het vermogen ultimo boekjaar. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid hebben we de vergelijkende cijfers over 2017 aangepast aan de herziene systematiek.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Daarnaast betreft deze waardebepaling de grootste schattingspost waarover wij in onze jaarrekening een inschatting moeten maken.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De basis hiervoor is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2018. Door de taxateur is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden die in het handboek zijn genoemd. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is, of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Andere belangrijke schattingen vinden plaats bij:

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, transformatie-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces. De financiële impact van de feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie en het prijsniveau van leveranciers.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): Deze betreffen met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de bepaling van de fiscale waarde van het vastgoed mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden en projectresultaten en de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, 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 huurprijs boven de liberalisatiegrens, parkeervoorzieningen en bedrijfsmatig onroerend goed, zoals deze zijn opgenomen in het scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb per 1 januari 2017 dat door de Aw is goedgekeurd op 18 oktober 2017.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen en culturele instellingen en dienstverleners, en tevens is vermeld in 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 waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en daar waar van toepassing na aftrek van investeringssubsidies. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2018.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de fullversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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 op complexniveau gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Zekerheden

Wij hebben het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op ons bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Deze worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

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 lineaire 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 terreinen wordt niet afgeschreven. De afschrijvingstermijnen in jaren zijn als volgt:

Gebouwen	35/50
Teledatanet/klimaatbeheersing/installaties/bekabeling	25
Machines	3/5
Transportmiddelen	5/7
Telefooninstallatie/diverse apparatuur	5/10
Kantoormeubilair	5/10/15
Kantoormachines/computerapparatuur/bekabeling	2/5
PC-apparatuur	3/5
Licentierechten	3/6
Software	3/4/5
Hardware	5

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt in overeenstemming met de jaarrekening bepaald. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd.

Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvordering

Vanaf 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

Voor alle (belastbare) tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingvordering en/of verplichting opgenomen hierbij rekening houdend met het voorgenomen (fiscale) beleid. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden afhankelijk van de looptijd (groter of kleiner dan een jaar) opgenomen onder de financiële vaste activa ofwel vlottende activa respectievelijk voorzieningen ofwel kortlopende schulden. Gezien de naar verwachte lange looptijd van mogelijke effectuering c.q. realisatie van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering zijn deze gewaardeerd tegen contante waarde (netto rente). De netto rente bedraagt voor boekjaar 2018 2,25% (2017: 2,55%).

Voor de beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het van toepassing zijnde belastingtarief in het verwachte jaar van afwikkeling.

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 aftrekbare kosten.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. 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.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van gewogen gemiddelde prijzen.

Overige vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Egalisatierekening

De egalisatierekening is het door de Woonstede Energie B.V. ontvangen concessierecht voor de exploitatie van de warmtepompen. De waarde van dit recht is via de discounted cashflow-methode bepaald. De eerste waardering is tegen kostprijs en is overeenkomstig de akte van inbreng. Het concessierecht valt in 50 jaar lineair vrij.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 herstructureringen 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 en herstructureringen 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.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen hebben betrekking op de geraamde kosten van de afspraken die met medewerkers zijn gemaakt die tot en met 2022 vervroegd met pensioen gaan. Deze voorziening is gewaardeerd op nominale waarde.

Pensioenen

Voor de pensioenen zijn wij aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De aansluiting bij SPW is verplicht gesteld door middel van een verplichtstelling als bedoeld in artikel 2 van de Wet verplichte deelneming in een bedrijfstakpensioenfonds 2000. De verplichtstelling geldt voor werkgevers en werknemers in de branche woningcorporaties. De aangesloten werkgever is voor de bij hem in dienst zijnde deelnemer premie verschuldigd aan SPW. Het bestuur van het SPW stelt de premie vast. De werkgever is verplicht de premie in maandelijkse termijnen aan SPW af te dragen. De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling op middelloon. De belangrijkste kenmerken zijn:

Pensioen	Ouderdom en nabestaanden
Regeling	Middelloonregeling.
Toetredingsleeftijd	Geen minimumleeftijd.
Pensioenrichtleeftijd	De leeftijd van 68 jaar; door vervroeging of uitstel is de feitelijke pensioenleeftijd flexibel.
Pensioengrondslag	Het tot een jaarloon herleide vaste maandinkomen per 1 januari inclusief vakantietoeslag, in 2018 gemaximeerd op € 105.075 en verminderd met de franchise. In 2017 was dit € 103.317.
Franchise	De franchise wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de AOW. In 2018 was de franchise € 14.297. In 2017 was dit € 14.061.

Pensioenopbouwpercentage	Het pensioenopbouwpercentage is zowel in 2017 als in 2018 1,875% per deelnemingsjaar voor het ouderdomspensioen en 1,313% voor het partnerpensioen. Het wezenpensioen is 20% van het te bereiken partnerpensioen.
--------------------------	---

De pensioenlasten zijn toegerekend aan de jaren waarop ze betrekking hebben en ze zijn in de winst-en-verliesrekening verantwoord

Eind december 2018 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 115,9% (eind 2017 was dit 113,4%). De door DNB vereiste dekkingsgraad is 125,5%. In 2017 heeft het SPW een herstelplan opgesteld dat erin voorziet binnen tien jaar op minimaal op het door DNB vereiste minimum van 125,5% te komen. Volgens dit herstelplan wordt dit vooral bereikt door een beter beleggingsrendement. Wij hebben geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. De premies 2018 voor het pensioen zijn gelijk aan de premies 2017.

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

De eerste waardering van de leningen is tegen reële waarde en de vervolgwaardering geschiedt tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdende met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Vanaf 1998 verzorgt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de borging van nieuw aan te trekken leningen. Voor de opgenomen leningen zijn geen zekerheden afgegeven zoals in de vorm van hypotheekleningen. De gemeenten Ede en Scherpenzeel verstrekken geen leningen meer. De rol van de gemeenten beperkt zich tot de zogenaamde achtervangfunctie voor het WSW.

De extendible fixeleningen zijn gewaardeerd door bij aanvang de reële waarde te bepalen. De vervolgwaardering van deze leningen geschiedt op basis van de geamortiseerde kostprijs.

Ter afdekking van renterisico's van roll-over-leningen maken wij gebruik van swaps. Voor de verantwoording in de jaarrekening passen wij kostprijs-hedge-accounting toe op basis van documentatie per individuele hedgerelatie. In ons treasurystatuut zijn hiervoor de kaders vastgelegd. De swap-rente wordt verantwoord in de jaarrekening onder de rentelasten. De financiële instrumenten zijn opgenomen bij de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Elke swap is gekoppeld aan een specifieke lening. De bedragen waarvoor de swaps zijn afgesloten, zijn niet hoger dan de gekoppelde lening. De looptijd van het derivatencontract is gelijk aan de looptijd van het leningcontract. De rente-instrumenten worden niet aangehouden om te verhandelen.

Verplichtingen VOV-woningen

De verplichtingen van de VOV-woningen zijn opgenomen tegen het ontvangen bedrag bij verkoop van de individuele woning. Verder wordt aan zelf aangebrachte voorzieningen 7.500 euro per woning toegerekend. Dit is het gemiddelde van de zelf aangebrachte voorzieningen aan woningen die we in de afgelopen jaren hebben teruggekocht. De verkoopprijs plus de zelf aangebrachte voorzieningen vormen de terugkoopverplichting.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd met de indexcijfers van de NVM-regio Ede, rekening houdend met de contractuele bepalingen met betrekking tot deling van de waardemutatie van de woning bij terugkoop. Hierbij maken we gebruik van de kwartaalcijfers die via de website van

de NVM beschikbaar zijn gesteld. Het bedrag van de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Bij terugkoop van de woning wordt het verschil tussen de terugkoop prijs en de verplichting zoals die op de balans was opgenomen, als gerealiseerde waardeverandering in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Financiële instrumenten

De financiële instrumenten hebben betrekking op de embedded derivaten in de extendible fixleningen. De embedded derivaten zijn afgescheiden van het basiscontract omdat volgens RJ 290.827:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat voldoet aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde gewaardeerd wordt met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

De eerste waardering en de vervolgwwaardering is tegen reële waarde. De waardeverandering is in de winst-en-verliesrekening opgenomen onder Waardeveranderingen financiële instrumenten.

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, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een activiteit. Bij de toerekening van de kosten onderscheiden we de volgende stappen:

1. De kosten van de huisvesting en de ondersteunende afdelingen worden verdeeld naar alle afdelingen (dus inclusief die afdelingen zelf) op basis van het aantal fte's per afdeling. Hierbij worden bij de verdeling van de kosten van de huisvesting de fte's van de vaklieden niet meegenomen.
2. Kostensoorten en afdelingen die in zijn geheel direct kunnen worden toegewezen aan een activiteit worden hieraan toegewezen. De advieskosten en de kosten van extern personeel worden afzonderlijk beoordeeld en naar aanleiding hiervan wel of niet direct toegewezen aan een activiteit.
3. Het totaal van de indirecte kosten per afdeling wordt verdeeld naar de activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening. Dit gebeurt op basis van de inschatting van de afdelingshoofden waarbij de tijdschrijfgegevens als ondersteuning zijn gebruikt.

De onderscheiden activiteiten van de functionele winst- en verliesrekening zijn:

- Servicecontracten (toezicht uitvoering werkzaamheden behorend bij de servicekosten, administratie en afrekening stook- en servicekosten).
- Verhuur en beheeractiviteiten (verzorgen van de huuradministratie en de huurincasso, werkzaamheden voor het opnieuw verhuurd worden van de eenheden, voorbereidende werkzaamheden voor het onderhoud, waaronder het uitvoeren van inspecties en het samenstellen van onderhoudsprognoses).
- Verkoop vastgoedportefeuille (contacten met (potentiële) kopers, taxerende makelaar, verkopende makelaar, notarissen, beoordelen taxaties en aktes).
- Overige activiteiten (kosten voor het aanbrengen van voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen en het uitvoeren van de samenwerkingsovereenkomst).
- Organisatiekosten (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen).
- Leefbaarheid (begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten, houden van spreekuur en deelname aan wijkteams).

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 huuropbrengsten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten 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. Opbrengsten die op deze kosten betrekking hebben worden hierop in mindering gebracht.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- belastingen en heffingen;
- verhuurderheffing;
- kosten van verzekeringen.

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

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.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de kosten en opbrengsten verantwoord van bijvoorbeeld voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen, de toerekening en activering van kosten van de eigen organisatie aan de investeringen en dienstverleningen aan de VvE's waar wij bezit hebben en aan Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw.

Overige organisatiekosten

Onder de overige organisatiekosten vallen de kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

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. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-af-trekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden 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. Wij hebben VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) afgelopen en stilzwijgend met 1 jaar verlengd.

Wij hebben op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat op onderdelen 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.

Resultaat deelneming

Als resultaat van deelneming waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het ons toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

De kasstroom uit operationele activiteiten is inclusief de betaalde winstbelastingen, de ontvangen en betaalde rente en is afgeleid van de functionele winst-en-verliesrekening waar de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen zijn aangepast. Bij de kasstroom uit investeringsactiviteiten hebben we ons gebaseerd op de (des)investeringen zoals ze blijken uit de toelichting op de balans. Ook hier hebben we de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen aangepast. Bij de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn de werkelijke aflossingen en ontvangsten opgenomen. Het gehanteerde model van het kasstroomoverzicht is gebaseerd op de meest recente Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

5. Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan to value en de solvabiliteit werd tot en met het boekjaar 2017 gebruik gemaakt van de bedrijfswaarde. Vanaf boekjaar 2018 wordt hiervoor de beleidswaarde gebruikt.

Omdat de beleidswaarde dit jaar voor het eerst van toepassing is, hebben de Aw en het WSW nog geen definitieve normen vastgesteld voor de loan to value en solvabiliteit op basis van beleidswaarde. Vooralsnog wordt uitgegaan van respectievelijk maximaal 75% en minimaal 20%. De uitkomsten van de beleidswaardes 2018 vormen voor de Aw en het WSW de input om in 2019 tot een definitieve normering te komen.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

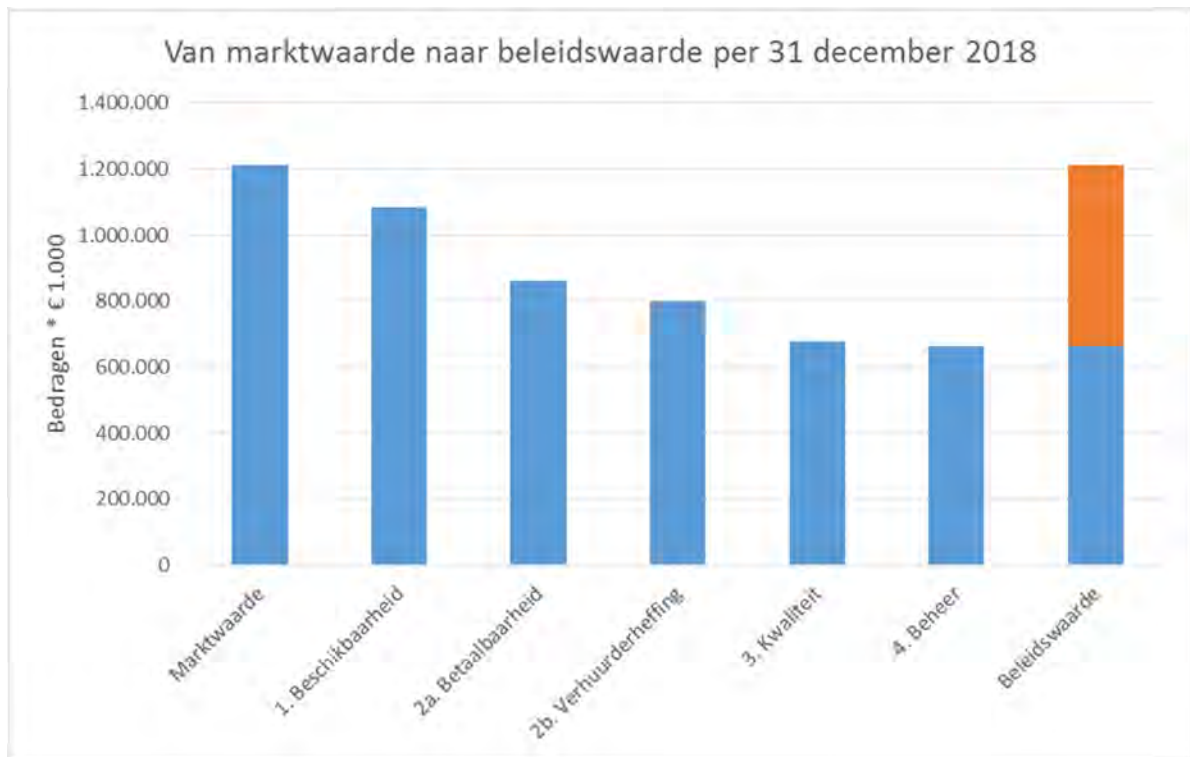
- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexpluiten gezet.
- Stap 2a, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur.
- Stap 2b, verhuurderheffing, als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur die veelal lager is, neemt de te betalen verhuurderheffing toe.
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.
- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt:

Omschrijving	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december 2018	1.213.241	100,0%
1. Beschikbaarheid	129.990	10,7%
2a. Betaalbaarheid	222.381	18,3%
2b. Verhuurderheffing	62.275	5,1%
3. Kwaliteit	119.210	9,8%
4. Beheer	17.633	1,5%
Beleidswaarde 31 december 2018	661.752	54,6%

Tabel 32. Ontwikkeling marktwaarde en beleidswaarde

In grafiek is het verloop als volgt.



Overeenkomstig de regelgeving is er geen beleidswaarde per 31 december 2017 berekend. Om deze reden hebben we geen vergelijking met 2017 en kunnen we niet de ontwikkeling van 2017 naar 2018 toelichten.

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met het consultatiedocument Definities onderhoud en beheer ten behoeve van de beleidswaardebepaling en jaarrekening van het Ketenteam SBR-Wonen van 15 januari 2019 en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2018.

Voor de uitgaven zijn in 2018 de volgende normbedragen per eenheid ingerekend:

Onderhoud	€ 2.120
Verhuurderheffing	620
Saneringsheffing	65
Overige lasten	805

De ingerekende streefhuur is gemiddeld € 575 per verhuureenheid per maand.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van de beleidswaarde zijn:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en

de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexpluiten van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.
- Kosten voor onderhoud en beheer: naar aanleiding van het hierboven genoemde consultatiedocument zijn zeventig reacties bij het Ketenteam SBR-Wonen binnengekomen. Deze reacties worden in 2019 beoordeeld en kunnen leiden tot een aanpassing van de toe te passen definities voor onderhoud en beheer.

In verband met bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben gevarieerd met een € 25 lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, € 50 meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	624.899	661.752	693.676
Effect in %	-6%		5%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Beleidswaarde	649.966	661.752	673.539
Vershil in %	-2%		2%

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Beleidswaarde	607.144	661.752	727.703
Vershil in %	-8%		10%

Tabel 33. Samenvatting gevoeligheidsanalyse.

6. Toelichting op de balans

(actiefzijde, in duizenden euro's)

A. VASTE ACTIVA

I. VASTGOEBELEGGINGEN

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2017					
Verkrijgingsprijzen	617.913	19.089	145.639	19.697	802.338
Herwaarderings					0
Cumulatieve waardeverminderingen	460.642	3.641		-3.934	460.349
Cumulatieve afschrijvingen					0
Verantwoord onder voorzieningen				1.837	1.837
Boekwaarden	1.078.555	22.730	145.639	17.600	1.264.524
Effecten stelselwijziging					0
Boekwaarden per 1 januari 2018	1.078.555	22.730	145.639	17.600	1.264.524
Mutaties 2018					
Investerings	2.741	1.033	6.928	48.283	58.985
Desinvesterings	-13.369		-5.767		-19.136
Subsidies	-1.544				-1.544
Overboeking gereedgekomen activa	42.725	191		-42.916	0
Overboeking voorzieningen				5.019	5.019
Mutatie actuele waarde	81.237	-1.058	17.453	-13.444	84.188
Overige overboekings					0
Totaal mutaties 2018	111.790	166	18.614	-3.058	127.512
31 december 2018					
Verkrijgingsprijzen	648.786	18.473	164.253	21.130	852.642
Herwaarderings	541.559	4.423		-13.444	532.538
Verantwoord onder voorzieningen				6.856	6.856
Boekwaarden	1.190.345	22.896	164.253	14.542	1.392.036

II. MATERIËLE VASTE ACTIVA

1. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	31-12-2018	31-12-2017
Boekwaarde per 1 januari	9.546	9.849
Investerings	591	925
Desinvesterings	-2	-8
Afschrijvingen	-1.229	-1.220
Boekwaarde per 31 december	8.906	9.546
Cumulatieve afschrijving per 31 december	10.562	9.390
Cumulatieve aanschafwaarde per 31 december	19.468	18.936

De activa ten dienste van de exploitatie betreft onder meer het kantoorgebouw Diomedé.

De WOZ waarde van ons bezit is ruim 1,5 miljard euro (peildatum 1-1-2018).

Bij de waardering van ons bezit maken we gebruik van de full versie. Bij de waardering hebben we een externe taxateur ingeschakeld die op basis van het waarderingshandboek, de (inter)nationale regelgeving met betrekking tot taxeren en waarden en hun interne regelgeving al onze complexen woongelegenheden en parkeren heeft gewaardeerd op basis van een volledige taxatie. Ook zijn alle Jaarstukken Stichting Woonstede 2018

objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed gewaardeerd op basis van een volledige taxatie.

De complexen zijn gewaardeerd op basis van de comparatieve methode. Deze methode vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

De berekeningen zijn gedaan op basis van de dcf (discounted cash flow-methode). Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen;
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven;
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode;
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken. Het aan het einde van de beschouwingperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de Marktwaaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.

Bij de bepaling van de waarde voor woningcomplexen wordt uitgegaan van een complexgewijze verkoop aan een derde. Hier wordt bedoeld het geschatte bedrag dat een marktpartij bereid zou zijn te betalen waarbij doorgaans het effect van individuele verkoop van de woningen wordt meegenomen. Hierbij wordt afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders, het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

Bij de bepaling van de waarde van woningcomplexen worden twee scenario's doorgerekend. Enerzijds wordt er gekeken naar een uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging worden verkocht. In het tweede scenario wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer verhuurd wordt. Dit scenario wordt aangeduid als 'doorexplotatie'. De hoogste van de twee benaderingen is leidend. Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Voor de woningen is de complexindeling geografisch, per wijk, bepaald, naar type vastgoed (gestapeld, eengezinswoningen) en bouwperiode. Bij parkeren zijn de complexen verdeeld naar type van parkeervoorziening. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed zijn individueel gewaardeerd.

Bij de waardering van de woongelegenheden en parkeren is van de volgende algemene parameters overeenkomstig het handboek gebruik gemaakt:

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Verhuurderheffing	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%
Leegwaardestijging	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Verder is hierbij op de volgende wijze met de vrijheidsgraden omgegaan:

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur(stijging)	Markthuur modelmatig bepaald. Stijging gelijk aan prijsinflatie	Markthuur vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties. Stijging conform basisvariant.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Leegwaarde	WOZ waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisvariant
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Disconteringsvoet doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisvariant
Onderhoud Normbedrag per type	Normbedrag per type verhuureenheden	Conform basisvariant
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel, geen	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing

De disconteringsvoeten variëren per complex woonegelegenheden en parkeren van 4,5% tot 12,4% en zijn gemiddeld ongeveer 6,9%. De exit yields variëren bij deze complexen van 4,2% tot 12,5% en zijn gemiddeld 6,4%.

Bij de waardering van het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal vastgoed is gebruikt gemaakt van dezelfde uitgangspunten voor inflatie als bij de woonegelegenheden en parkeren. De toepassing van de vrijheidsgraden is als volgt:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek to- nen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expira- tiedata aan	Genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Exit yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bedrijfsmatig onroerend goed	5,4	6,0	10,4
Zorgvastgoed	4,9	7,2	11,9

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bedrijfsmatig onroerend goed	7,0	7,7	12,0
Zorgvastgoed	6,2	8,6	13,5

III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1. DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari	637	602
Mutatie	37	35
Stand per 31 december	<u>674</u>	<u>637</u>
2. ANDERE DEELNEMINGEN		
Betreft 9.500 aandelen Woningnet	<u>135</u>	<u>135</u>
3. LATENTE BELASTINGVORDERING		
Stand per 1 januari	2.082	2.393
Mutatie	-99	-311
Stand per 31 december	<u>1.983</u>	<u>2.082</u>

4. OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari	8.487	3.502
Verstrekt	937	5.009
Afgeïst	3.158	24
Stand per 31 december	6.266	8.487

Deze vorderingen hebben betrekking op de startersrenteregeling, de Koopstart verkopen en de STEP subsidies.

B. VLOTTENDE ACTIVA

I. VOORRADEN

1. VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

Vervaardigingsprijs	982	928
---------------------	-----	-----

2. OVERIGE VOORRADEN

	11	301
--	----	-----

II. VORDERINGEN

1. HUURDEBITEUREN

Zittende huurders	339	445
Vertrokken huurders	252	286
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	49	69
Te vorderen afhuur	14	12
Te vorderen onderhoud	10	9
Te vorderen stook/servicekosten	21	28
Subtotaal	685	849
Af: voorziening mogelijk oninbaar	250	280
Totaal huurdebiteuren	435	569

2. OVERIGE VORDERINGEN

Diverse debiteuren	203	211
Vennootschapsbelasting	4.068	1.199
Overige	24	24
Totaal	4.295	1.434

3. OVERLOPENDE ACTIVA

Kruisposten	0	2
Overige overlopende activa	381	1.185
Totaal	381	1.187

III. LIQUIDE MIDDELEN

Kas- en banksaldi	6.781	1.204
Deposito's en beleggingen	9.874	6.484
Totaal	16.655	7.688

Toelichting op de balans

(passiefzijde, in duizenden euro's)

<u>C. EIGEN VERMOGEN</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
1. HERWAARDERINGSRESERVE		
Saldo per 1 januari	513.154	451.883
Mutatie door verkopen	-2.600	-6.079
Mutatie marktwaarde	<u>74.228</u>	<u>67.350</u>
Saldo per 31 december	584.782	513.154
2. OVERIGE RESERVES		
Saldo per 1 januari	177.007	268.030
Stelselwijziging belastinglatentie		<u>-8.068</u>
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	<u>177.007</u>	<u>259.962</u>
Overboeking naar herwaarderingsreserve	2.600	6.079
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-74.228	-67.350
Resultaatbestemming	<u>91.176</u>	<u>-21.684</u>
Saldo per 31 december	196.555	177.007

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen van 3 mei 2018. Het resultaat over het boekjaar 2017 van € 91.176.000 is in 2018 ten gunste van de overige reserves gebracht. Elk jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaardering gevormd.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2018

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2018 van € 81.913.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

D. EGALISATIEREKENING

Stand per 1 januari	442	452
Vrijval	<u>10</u>	<u>10</u>
Stand per 31 december	<u>432</u>	<u>442</u>

E. VOORZIENINGEN

1. OVERIGE ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

Stand per 1 januari	1.837	246
Mutatie	<u>5.019</u>	<u>1.591</u>
Stand per 31 december	<u>6.856</u>	<u>1.837</u>

2. OVERIGE VOORZIENINGEN	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari	838	295
Mutatie	-148	543
Stand per 31 december	<u>690</u>	<u>838</u>

De gemiddelde looptijd van de overige voorzieningen is ruim 2 jaar.

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

1. LENINGEN OVERHEID		
Saldo per 1 januari	48.212	50.920
Aflossingen	3.333	2.708
Saldo per 31 december	<u>44.879</u>	<u>48.212</u>
waarvan onder WSW garantie	8.927	10.780
2. LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN		
Saldo per 1 januari	266.809	258.012
Aflossingen	20.891	9.003
Nieuwe leningen	56.076	17.800
Saldo per 31 december	<u>301.994</u>	<u>266.809</u>
waarvan onder WSW garantie	300.349	264.661
Extendible fixeleningen onder WSW garantie	26.608	26.583
Totaal langlopende schulden	<u>373.481</u>	<u>341.604</u>
Marktwaarde van de leningen	<u>462.018</u>	<u>434.148</u>
Kortlopende aflossingsverplichtingen	<u>24.308</u>	<u>22.721</u>
Stand leningen na vijf jaar	<u>213.122</u>	<u>195.718</u>
Gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen	3,0%	3,4%
3. VERPLICHTINGEN UIT VOV		
Saldo per 1 januari	143.158	141.912
Verkopen	6.929	4.234
Terugkopen	-5.702	-5.641
Waardeveranderingen	12.768	2.653
Stand per 31 december	<u>157.153</u>	<u>143.158</u>
4. WAARBORG SOMMEN		
Ontvangen waarborgsommen	19	0
Borgsommen huren	5	6
Totaal	<u>24</u>	<u>6</u>

5. OVERIGE SCHULDEN	31-12-2018	31-12-2017
De overige schulden betreft een verplichting aan de ontwikkelaar van een nieuwbouwproject. De looptijd van deze verplichting is tot 2021.	135	135

6. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Stand per 1 januari	13.093	15.203
Waardeverandering	1.097	-2.110
Stand per 31 december	14.190	13.093

Dit betreft twee extendible fixeleningen.

	lening 1	lening 2
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008
Hoofdsom	19 miljoen	8 miljoen
Huidig rentepercentage	4,97	4,82
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036

Bij lening 1 heeft de geldgever het recht om vanaf 2 juli 2027 de lening tot en met 1 juli 2055 als fixelening te verlengen tegen 4,6%. Als de geldgever hiervan geen gebruik maakt, wordt het driemaands euribor zonder opslag gehanteerd of, op ons verzoek, een dan geldende vaste rente of de lening wordt dan door ons boetevrij afgelost.

Bij lening 2 heeft de geldgever het recht om vanaf 1 augustus 2036 de lening tot en met 31 juli 2046 te verlengen als fixelening tegen 4,82%. Als de geldgever hier geen gebruik van maakt, lossen wij de lening boetevrij af.

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

1. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

Openstaande facturen inzake nieuwbouw, verbetering, onderhoud en bedrijfskosten.

4.764	3.560
-------	-------

2. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

Omzetbelasting	4.277	2.649
Loonheffing	166	126
Bedrijfsvereniging	89	131
Totaal	4.532	2.906

3. OVERIGE SCHULDEN

Nog te storten aandelenkapitaal Woningnet (75% is reeds gestort)	34	34
Af te rekenen servicekosten	674	694
Af te dragen premies pensioenfonds	52	155
Overige kortlopende schulden	107	123
Rekening couranten	99	5
Totaal	966	1.011

4. WAARBORG SOMMEN	31-12-2018	31-12-2017
Ontvangen waarborgsommen	0	727
Rente waarborgsommen	0	170
Totaal	0	897

5. OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente en aflossingen	4.582	4.358
Af te rekenen stookkosten	593	225
Vooruitontvangen huur per 31 december	568	464
Overige overlopende passiva	543	1.647
Totaal	6.286	6.694

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Obligo WSW

Per 11 november 2001 zijn de directe overheidsrisico's van de leningen overgedragen aan het WSW. Op grond van het reglement van het WSW dient Stichting Woonstede een obligobedrag per lening aan te houden tot het moment dat de betreffende lening is afgelost. De overige reserve dient minimaal het totaal van de obligo's te zijn.

De in de overige reserve aan te houden obligo's zijn:	31-12-2018	31-12-2017
Obligo's van leningen, verstrekt door de gemeente	344	415
Obligo's van kapitaalmarktleningen	12.478	10.988
Totaal obligo's	12.822	11.403

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

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor nieuwbouwprojecten en onderhoud bedragen eind 2018 ongeveer 11,1 miljoen euro (2017: 22,8 miljoen euro). Naar verwachting wordt dit bedrag grotendeels in 2019 besteed.

Samenwerkingsovereenkomst Uitvindersbuurt

In de samenwerkingsovereenkomst Uitvindersbuurt met de gemeente Ede heeft Woonstede de verplichting de kosten aan de gemeente te vergoeden voor de aanleg – althans de aanpassing of verbetering – van de voorziening van openbaar nut in de openbare ruimte in het exploitatiegebied en van de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied. De hoogte van het bedrag kunnen we niet inschatten.

Prestatieafspraken

Woonstede heeft met de gemeentes Ede en Scherpenzeel onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid en woningaanbod (prestatieafspraken).

Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)

Evenals in 2017, is in 2018 gebruik gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Met deze regeling stimuleert de overheid investeringen in huurwoningen (nieuwbouw/transformatie) om maatschappelijke opgaven te realiseren. Voor 6 projecten is in 2018 RVV aangevraagd voor totaal € 6.300.000. In 2018 is de subsidie toegekend voor 4 projecten ad € 1.730.000.

Verplichting jubileumuitkering

Jaarlijks is er een aantal medewerkers dat een 12,5- of 25-jarig jubileum viert in onze organisatie. De uitkeringen die wij hiervoor uitbetalen zijn jaarlijks erg gering ten opzichte van de totale loonkosten en zijn gezien de opbouw van ons personeelsbestand in anciënniteit, binnen marges gelijkmatig over de jaren verdeeld.

Verplichting individueel loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO die op 24 april 2018 is afgesloten en met terugwerkende kracht per 1 januari 2017 van kracht was, is afgesproken dat de werkgever een budget per medewerker beschikbaar stelt voor individueel loopbaanontwikkeling. De kosten hiervoor zijn in onze meerjarenbegroting meegenomen op een zodanige wijze dat jaarlijks meer dan 40% van de totale kosten in vijf jaar gedekt is.

Terugkoopplicht en -recht vrijekeuswoningen

In het kader van de vrije keus woningen zijn er vanaf 2002 woningen met een terugkoopverplichting en met een terugkooprecht. Het verloop in aantallen is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Aantal woningen met	
	terugkoopplicht	terugkooprecht
stand t/m 31-12-2017	978	139
teruggekocht 2018	40	
recht overgedragen aan Vallei Wonen		12
verkocht 2018	45	11
stand t/m 31-12-2018	983	138

De terugkoopverplichting is op de balans opgenomen. De 138 woningen met een terugkooprecht vertegenwoordigen bij een gemiddelde prijs van € 150.000 per woning een waarde van 20,7 miljoen euro.

Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal van deze appartementen en garages zijn reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31-12-2018 geldt de aankoopplicht voor 15 appartementen en 5 garages.

Fiscale eenheid

Woonstede staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de btw. Naast Woonstede is ook Woonstede Energie BV in de fiscale eenheid opgenomen.

Financiële instrumenten

Algemeen

De belangrijkste risico's waar we in de financiering mee te maken hebben, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Ons financiële beleid is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken. Dit doen we door leningen aan te trekken met looptijden van vijftien tot dertig jaar.

Renterisico

We lopen renterisico over langlopende schulden met een variabele rente, bij renteherziening en bij herfinanciering. De renterisico's van de variabele rentes hebben we afgedekt met financiële derivaten. We nemen hierbij geen speculatieve posities in. De renterisico's bij renteherziening en herfinanciering zijn afgegrensd op jaarlijks maximaal 15% van de leningportefeuille.

Kredietrisico

Dit is het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Dit risico wordt beperkt door de overtollige middelen te spreiden over verschillende financiële instellingen, die hierbij moeten voldoen aan minimaal een AA-rating die is afgegeven door de erkende ratingbureaus.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat we onvoldoende middelen hebben om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor al onze verplichtingen, ongeacht of ze nu aan crediteuren of financiële instellingen zijn. Om dit risico te beperken monitoren we wekelijks onze liquiditeitspositie en sturen we op de kasstroomratio's van het WSW.

Hieronder zijn de financiële derivaten verantwoord, waarbij in de laatste twee kolommen de marktwaares van de rente-instrumenten per 31 december 2018 en 31 december 2017 zijn opgenomen.

	Soort	Start	Eind	Hoofdsom	Rente		CSA	Threshold	31-dec-18	31-dec-17
1	IRS	2-1-2006	2-1-2018	9.000.000	5,07%		-	-	-	-83.913
2	IRS	6-1-2011	6-1-2020	20.000.000	3,14%		-	-	-1.032.354	-1.684.187
3	IRS	1-3-2011	1-3-2021	13.000.000	3,08%		-	-	-1.071.725	-1.421.599
4	IRS	1-9-2011	1-9-2021	8.000.000	3,40%		-	-	-860.170	-1.078.343
5	IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	2,27%		-	-	-830.911	-957.982
Totaal				60.000.000				-	-3.795.160	-5.226.024

Herfinancieringen

Voor de jaren 2018 en verder zijn geen herfinancieringen afgesproken.

<u>VENNOOTSCHAPSBELASTING</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fiscale winst- en verliesrekening		
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	82.646	93.736
Correcties op bedrijfseconomisch resultaat		
Waardeveranderingen	-70.675	-79.762
Onroerende zaken VOV	-45	-327
Verkoopopbrengsten	-2.769	-1.280
Afschrijvingen	-5.194	-27
Onderhoud	-118	-42
Rente nieuwbouw	246	131
Leningen	110	72
Saneringssteun	664	
Oort-kosten	25	28
HIR	-2.314	-1.626
Verliesverrekening		-1.835
Fiscaal resultaat	<u>2.576</u>	<u>9.068</u>
Vennootschapsbelasting (20% over € 200.000)	40	40
Vennootschapsbelasting (25% over meerdere)	594	2.217
Effectieve belastingdruk	-0,9%	-2,8%
<u>Actieve belastinglatentie</u>		
De actieve belastinglatentie per 31 december is als volgt opgebouwd:		
Langlopende schulden	-362	-419
Financiële instrumenten	<u>2.345</u>	<u>2.501</u>
Totaal	<u>1.983</u>	<u>2.082</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

* Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 1.213 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 1.234 miljoen, per saldo een verschil van € 21 miljoen. Ten aanzien van dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat deze niet tot waardering is gebracht omdat realisatie hiervan - door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals o.a. de herinvesteringsreserve het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop en (vervangende) nieuwbouw – dermate (oneindig) ver in de toekomst is gelegen dat de waardering van dit verschil tegen contante waarde tendeert naar nihil. Hiermee wordt aangesloten op de voorgenomen wijze van indiening van de fiscale aangifte.

* Ultimo 2018 resteert de latentie voor de leningportefeuille, nominaal groot € 2,3 miljoen (fiscaal hoger). Deze latentie zal in de komende jaren worden gecompenseerd, conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie volledig in de waardering tot uitdrukking gebracht.

* Eind 2018 hebben we een latentie is voor de financiële instrumenten. Fiscaal worden deze niet gewaardeerd. De commerciële waardering is in totaal € 14,2 miljoen. Deze latenties worden afgewikkeld in 2027 (€ 12,2 miljoen) en in 2036 (€ 2,0 miljoen).

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

1. Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	61.684	60.849
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.721	3.536
Totaal huuropbrengst	65.405	64.385
Af: huurderiving	-709	-602
Af: bijdrage huurgewenning	-11	-2
Af: mutatie voorziening debiteuren	-86	-90
	<u>64.599</u>	<u>63.691</u>
Specificatie hogere huuropbrengst:		
- huurverhoging (incl. naloop voorgaand jaar)	503	351
- woningverbetering en in expl.genomen woningen	1.020	904
- verkoop/overdracht/sloop woningen	-873	-801
- harmonisatie-ineens	354	26
- correctie BTW	16	-77
	<u>1.020</u>	<u>403</u>

De huurverhoging per 1 juli 2018 was gemiddeld 1,7%.

2. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	1.997	2.157
Stookkosten	1.689	2.250
Abonnementsvormen	616	606
Administratiekosten servicekosten	76	76
Totaal	<u>4.378</u>	<u>5.089</u>

3. Lasten servicecontracten

Toegerekende lasten stook en servicekosten	276	308
WATERVERBRUIK	280	289
Kosten elektra	453	520
Kosten huismeester	139	135
Kosten schoonmaken	387	381
Kosten glazenwassen	24	25
Kosten tuinonderhoud	280	226
Kosten warmtemeter	183	188
Gasverbruik	1.688	1.895
Abonnementsvormen	449	447
	<u>4.159</u>	<u>4.414</u>
Af: in servicekosten begrepen loonkosten	-53	-50
	<u>4.106</u>	<u>4.364</u>

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2018	2017
Toegerekende lasten verhuur	2.344	2.019
Lasten VvE beheer	862	1.163
Huurcommissie	20	0
Terugbetaling administratiekosten	-2	-2
Woningaanbodstelsysteem	18	20
Externe incassokosten	38	118
Totale lasten	<u>3.280</u>	<u>3.318</u>
Doorberekende externe incassokosten	<u>51</u>	<u>59</u>
Totaal vergoedingen	<u>51</u>	<u>59</u>
Per saldo	<u>3.229</u>	<u>3.259</u>
5. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Toegerekende lasten onderhoud	5.561	5.812
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-781	-853
Planmatig en grootonderhoud	14.424	12.926
Mutatieonderhoud	338	318
Overig dagelijks onderhoud	5.442	5.033
	<u>24.984</u>	<u>23.236</u>
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Aedes contributie	60	68
Belastingen en verzekeringen	2.949	2.919
Heffingen en bijdragen Rijk	<u>7.961</u>	<u>6.482</u>
Totaal	<u>10.970</u>	<u>9.469</u>
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Opbrengst 80 uitpond-woningen (93 in 2017)	14.011	13.317
Resultaat verkoop grond	239	0
Afkoop Koopgarantwoning naar vrije verkoop	<u>78</u>	<u>0</u>
	<u>14.328</u>	<u>13.317</u>
8. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekend aan- en verkopen	315	288
Verkoopkosten	<u>344</u>	<u>402</u>
	<u>659</u>	<u>690</u>

9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2018	2017
Boekwaarde 80 uitpond-woningen (93 in 2017)	11.241	10.860
	<u>11.241</u>	<u>10.860</u>
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Materiële vaste activa in ontwikkeling	-12.750	-1.148
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-694	-2.901
	<u>-13.444</u>	<u>-4.049</u>
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Materiële vaste activa in exploitatie	80.179	81.545
	<u>80.179</u>	<u>81.545</u>
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	4.653	1.004
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	283	168
Gerealiseerd bij terugkoop	-34	30
	<u>4.902</u>	<u>1.202</u>
13. Opbrengsten overige activiteiten		
Geactiveerde kosten eigen dienst	716	618
Leveringen en werken voor derden	1.031	795
Dienstverlening aan derden	676	661
Verrekening omzetbelasting in verband met pro rata-regeling	24	0
Betalingskorting voorlopige aanslag vennootschapsbelasting	78	31
Overige baten	211	206
	<u>2.736</u>	<u>2.311</u>
14. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	2.447	2.363
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-251	-224
Reparatie warmtemeters	0	5
Kostprijs werken voor derden	876	537
Correcties BTW	50	498
	<u>3.122</u>	<u>3.179</u>

15. Leefbaarheid

	2018	2017
Toegerekende kosten leefbaarheid	911	1.054
Kosten leefbaarheid/verbetering woonomgeving	108	141
	1.019	1.195
Toerekening huismeesters naar servicekosten	-139	-135
	880	1.060

16. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid	1.959	2.077
Rentelasten leningen kredietinstellingen	7.515	7.234
Overige rentelasten	1.902	2.375
	11.376	11.686

17. Belastingen

Belasting over de fiscale winst	-634	-2.257
Terugontvangen voorgaande jaren	0	8
Actieve belastinglatentie	-99	-311
	-733	-2.560

Overige toelichtingen**Verdeling bedrijfslasten naar de verschillende activiteiten**

	2018			2017		
Afschrijvingen		1.229			1.224	
Salarissen	6.175			6.072		
Gedetacheerd personeel gemeente	120			116		
	6.295			6.188		
Sociale lasten	1.054			950		
Pensioenpremies	964			976		
		8.313			8.114	
Overige personeelslasten		1.996			2.597	
Overige bedrijfslasten		4.234			4.340	
Te verdelen		15.772			16.275	
	Direct	Indirect	Totaal	Direct	Indirect	Totaal
Lasten servicecontracten		276	276		308	308
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	56	2.344	2.400	138	2.019	2.157
Lasten onderhoudsactiviteiten		5.561	5.561		5.812	5.812
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	344	315	659	402	288	690
Lasten overige activiteiten		2.447	2.447		2.363	2.363
Overige organisatiekosten		3.410	3.410		3.750	3.750
Leefbaarheid	108	911	1.019	141	1.054	1.195
Totaal	508	15.264	15.772	681	15.594	16.275

Het aantal medewerkers, dat per 31 december 2018 werkzaam was, berekend op fulltimebasis, was 119,64 (2017: 120,97).
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Per gemiddelde formatieplaats	69	73
Vergoeding voor de Raad van Commissarissen	89	87

Kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening en andere verantwoordingen

	2018	2017
Onderzoek van de jaarrekening	97	92
Andere controleopdrachten	16	26
Totaal	113	118

Deze kosten zijn verantwoord op basis van de in de verslagjaren ontvangen facturen.

Bezoldiging van bestuurders

Indeling volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017:

Aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2016 Woonstede in eigendom	9.941
Aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2016 Plicht Getrouw in beheer	814
Totaal aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2016	10.755
Aantal inwoners gemeente Ede per 1 januari 2017	113.421
Indeling in categorie	G
Maximum beloning in euro's	176.000

Naam	M. Teer	J. Groeneveld
Functie	directeur bestuurder	manager Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in 2018	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja

Beloning 2018	146.448	109.645
Belastbare kostenvergoedingen 2018	416	2.921
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2018	21.384	19.764
Totaal	168.248	132.330

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000	176.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Deeltijdfactor in 2017	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja

Beloning 2017	140.033	49.500
Belastbare kostenvergoedingen 2017	945	1.440
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2017	20.474	9.702
Totaal	161.452	60.642

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000	85.699
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Naam	P. Thuis	R. Schreuder - van der Linden
Functie	manager Bedrijfsondersteuning	manager Wonen
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in 2018	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2018	109.645	90.950
Belastbare kostenvergoedingen 2018	305	334
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2018	19.764	16.726
Totaal	129.714	108.010
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000	176.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2017	1/7 - 31/12	1/9 - 31/12
Deeltijdfactor in 2017	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2017	49.500	28.136
Belastbare kostenvergoedingen 2017	166	128
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2017	9.702	5.561
Totaal	59.368	33.825
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	85.699	56.822
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging van toezichthouders		
Naam	C.P. van den Berg	M.H.M. Mulder
Functie	voorzitter	lid
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2018 (exclusief BTW)	20.250	13.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.400	17.600
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2017 (exclusief BTW)	19.635	13.090
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Naam	J.M. van der Meulen	Y. van Lienden
Functie	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018 (Fictieve) dienstbetrekking	1/1 - 31/12 nee	1/1 - 31/12 ja
Beloning 2018(exclusief BTW)	13.500	13.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.600	17.600
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2017 (Fictieve) dienstbetrekking	1/1 - 31/12 nee	1/1 - 31/12 ja
Beloning 2017 (exclusief BTW)	13.090	13.090
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	17.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Naam	L.J. Bode	
Functie	lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2018 (Fictieve) dienstbetrekking	15/1 - 31/12 nee	
Beloning 2018 (exclusief BTW)	12.938	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.925	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Aanvang en einde functievervulling in 2017 (Fictieve) dienstbetrekking	n.v.t. n.v.t.	
Beloning 2017 (exclusief BTW)	n.v.t.	

8. GESCHIEDEN BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>A. VASTE ACTIVA</u>				
I. VASTGOEBELEGGINGEN				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.190.345			1.190.345
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		22.896		22.896
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	139.139	25.114		164.253
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.542			14.542
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.906			8.906
	1.352.932	48.010	0	1.400.942
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	24.031	674	-24.031	674
2. Andere deelnemingen		135		135
3. Latente belastingvordering	1.983			1.983
4. Overige vorderingen	6.266			6.266
	32.280	809	-24.031	9.058
<u>B. VLOTTENDE ACTIVA</u>				
I. VOORRADEN				
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	894	88		982
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop				0
3. Overige voorraden	11			11
	905	88	0	993
II. VORDERINGEN				
1. Huurdebiteuren	426	9		435
2. Overige vorderingen	3.635	660		4.295
3. Overlopende activa	367	14		381
	4.428	683	0	5.111
III. LIQUIDE MIDDELEN	13.590	3.065		16.655
TOTAAL	1.404.135	52.655	-24.031	1.432.759

PASSIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
C. EIGEN VERMOGEN				
1. Herwaarderingsreserves	584.782	6.747	-6.747	584.782
2. Overige reserves	196.555	17.126	-17.126	196.555
3. Resultaat boekjaar	81.913	158	-158	81.913
	863.250	24.031	-24.031	863.250
D. EGALISATIEREKENING		432		432
E. VOORZIENINGEN				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.856			6.856
2. Voorziening latente belastingverplichtingen				0
3. Overige voorzieningen	674	16		690
	7.530	16	0	7.546
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
1. Leningen overheid	44.879			44.879
2. Leningen kredietinstellingen	328.602			328.602
3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	132.979	24.174		157.153
4. Waarborgsommen	12	12		24
5. Overige schulden		135		135
6. Financiële instrumenten	14.190			14.190
	520.662	24.321	0	544.983
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan leveranciers	4.663	101		4.764
2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.435	97		4.532
3. Overige schulden	762	204		966
4. Waarborgsommen				0
5. Overlopende passiva	6.215	71		6.286
	16.075	473	0	16.548
TOTAAL	1.407.517	49.273	-24.031	1.432.759

9. GESCEIDEN WINST-EN-VERLIESREKENING
(x € 1.000,-)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	63.307	1.292		64.599
Opbrengsten servicecontracten	4.147	231		4.378
Lasten servicecontracten	-4.016	-90		-4.106
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.162	-67		-3.229
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.506	-478		-24.984
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.886	-84		-10.970
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.884	804	0	25.688
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling				0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling				0
Toegerekende organisatiekosten				0
Toegerekende financieringskosten				0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.719	1.609		14.328
Toegerekende organisatiekosten	-620	-39		-659
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.949	-1.292		-11.241
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.150	278	0	2.428
Overige waardeveranderingen	-13.444			-13.444
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	81.237	-1.058		80.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.454	448		4.902
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop				
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.247	-610	0	71.637
Opbrengsten overige activiteiten	1.453	1.283		2.736
Kosten overige activiteiten	-1.633	-1.489		-3.122
Netto resultaat overige activiteiten	-180	-206	0	-386
Overige organisatiekosten	-3.333	-77		-3.410
Leefbaarheid	-880			-880
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5			5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.375	-1		-11.376
Waardeverandering financiële instrumenten	-1.097			-1.097
Saldo financiële baten en lasten	-12.467	-1	0	-12.468
Resultaat voor belastingen	82.421	188	0	82.609
Belastingen	-666	-67		-733
Resultaat deelnemingen	158	37	-158	37
Resultaat na belastingen	81.913	158	-158	81.913

10. Gescheiden kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	
Operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Huren	63.625	1.298	
Zelfstandige huurwoningen	59.796	983	
Onzelfstandige wooneenheden	1.074	0	
Intramuraal	2.217	14	
Maatschappelijk onroerend goed	511	3	
Bedrijfsmatig onroerend goed	17	36	
Parkeervoorzieningen	10	262	
Vergoedingen	4.259	322	
Overige bedrijfsontvangsten	915	1.373	
Renteontvangsten	7	0	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	68.806	2.993	
<i>Uitgaven</i>			
Personeelsuitgaven	8.266	190	
Onderhoudsuitgaven	18.941	352	
Overige bedrijfsuitgaven	12.616	1.031	
Renteuitgaven	11.659	1	
Sectorspecifieke heffing	710	16	
Verhuurderheffing	7.235	0	
Leefbaarheid	108	0	
Vennootschapsbelasting	3.503	0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	63.038	1.590	
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.768	1.403	
(Des-)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	17.003	3.521	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	0		
Verkoopontvangsten grond	500		
(Des)investeringsontvangsten overig			
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	17.503	3.521	

<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	DAEB	niet-DAEB
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	32.248	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	11.420	70
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	3.784	1.757
Investerings overig	578	
Externe kosten bij verkoop	312	32
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	48.342	1.859
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-30.839	1.662
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	11	
Uitgaven overig	890	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	-879	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-31.718	1.662
Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe geborgde leningen	56.076	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	56.076	0
<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	16.347	
Aflossing ongeborgde leningen	7.877	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	24.224	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.852	0
Mutatie liquide middelen	5.902	3.065
Liquide middelen per 1-1	7.688	0
Liquide middelen per 31-12	13.590	3.065

C. Overige gegevens

1. Statutaire resultaatbestemming

In artikel 3 van de statuten van de stichting is opgenomen dat zij zich ten doel stelt uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Dit houdt onder andere in dat zij overeenkomstig artikel 42 lid 3 van de Woningwet haar financiële middelen uitsluitend inzet voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

3. Goedkeuring en vaststelling jaarstukken

GOEDKEURING JAARSTUKKEN 2018

Het bestuur van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2018 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2018 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

Het bestuur keurt de jaarstukken en de jaarrekening over 2018 goed.

Ede, 18 april 2019

M. Teer
directeur-bestuurder

VASTSTELLING JAARSTUKKEN 2018

De Raad van Commissarissen van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2018 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2018 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 7, lid 4 van de statuten van Woonstede stelden wij op 18 april 2018 de jaarstukken 2018 vast.

Ede, 18 april 2019

C.P. van den Berg
voorzitter

Y. van Lienden
vicevoorzitter

J.M. van der Meulen

M.H.M. Mulder

A. Bode

Bijlagen

Bijlage 1. Woningtoewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs

Gemeente Ede

Aantal toewijzingen 2018 op basis van huurcontractdatum

1-persoon		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,31 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 22.400	83	246	1	0	330
	>= € 22.400	0	18	35	0	53
>=65,9 jaar	< € 22.375	1	45	1	0	47
	>= € 22.375	0	17	4	5	26
Subtotaal		84	326	41	5	456
2-personen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,31 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 30.400	0	91	1	0	92
	>= € 30.400	0	8	18	2	28
>=65,9 jaar	< € 30.400	0	42	1	0	43
	>= € 30.400	0	8	5	6	19
Subtotaal		0	149	25	8	182
>=3 personen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 640,14	Huur > 640,15 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 30.400	0	94	5	0	99
	>= € 30.400	0	6	12	0	18
>=65,9 jaar	< € 30.400	0	1	0	0	1
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	101	17	0	118
						756
4. Toewijzing	bijzondere doelgroepen	57				

Gemeente Scherpenzeel

Aantal toewijzingen 2018 op basis van huurcontractdatum

1-persoon		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,31 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 22.400	5	13	0	0	18
	>= € 22.400	0	0	2	0	2
>=65,9 jaar	< € 22.375	0	7	0	0	7
	>= € 22.375	0	1	0	0	1
Subtotaal		5	21	2	0	28
2-persoonen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,31 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 30.400	1	6	0	0	7
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
>=65,9 jaar	< € 30.400	0	0	0	0	0
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
Subtotaal		1	6	0	0	7
>=3 personen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 640,14	Huur > 640,15 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 30.400	0	7	0	0	7
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
>=65,9 jaar	< € 30.400	0	0	0	0	0
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	7	0	0	7
Totaal						42
4. Toewijzing	bijzondere doelgroepen	3				

Gemeente Woudenberg

Aantal toewijzingen 2018 op basis van huurcontractdatum

1-persoon		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,31 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 22.400	0	1	0	0	1
	>= € 22.400	0	0	1	0	1
>=65,9 jaar	< € 22.375	0	0	0	0	0
	>= € 22.375	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	1	1	0	2
2-persoonen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,31 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 30.400	0	1	0	0	1
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
>=65,9 jaar	< € 30.400	0	0	0	0	0
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	1	0	0	1
>=3 personen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 640,14	Huur > 640,15 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 30.400	0	0	0	0	0
	>= € 30.400	0	0	1	0	1
>=65,9 jaar	< € 30.400	0	0	0	0	0
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	0	1	0	1
Totaal		0	2	2	0	4
4. Toewijzing	bijzondere doelgroepen	0				

Gemeente Wageningen

Aantal toewijzingen 2018 op basis van huurcontractdatum

1-persoon		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,31 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 22.400	0	0	0	0	0
	>= € 22.400	0	0	0	0	0
>=65,9 jaar	< € 22.375	0	4	0	0	4
	>= € 22.375	0	3	0	0	3
Subtotaal		0	7	0	0	7
2-persoonen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,31 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 30.400	0	0	0	0	0
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
>=65,9 jaar	< € 30.400	0	1	0	0	1
	>= € 30.400	0	0	2	0	2
Subtotaal		0	1	2	0	3
>=3 personen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 640,14	Huur > 640,15 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 30.400	0	0	0	0	0
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
>=65,9 jaar	< € 30.400	0	0	0	0	0
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	0	0	0	0
Totaal						10
4. Toewijzing	bijzondere doelgroepen	0				

Totaal Woonstede

Aantal toewijzingen 2018 op basis van huurcontractdatum

1-persoon		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,31 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 22.400	88	260	1	0	349
	>= € 22.400	0	18	38	0	56
>=65,9 jaar	< € 22.375	1	56	1	0	58
	>= € 22.375	0	21	4	5	30
Subtotaal		89	355	44	0	493
2-personen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,31 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 30.400	1	98	1	0	100
	>= € 30.400	0	8	18	2	28
>=65,9 jaar	< € 30.400	0	43	1	0	44
	>= € 30.400	0	8	7	6	21
Subtotaal		1	157	27	0	193
>=3 personen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 640,14	Huur > 640,15 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,9	< € 30.400	0	101	5	0	106
	>= € 30.400	0	6	13	0	19
>=65,9 jaar	< € 30.400	0	1	0	0	1
	>= € 30.400	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	108	18	0	126
Totaal						812
4. Toewijzing	bijzondere doelgroepen	60				

Bijlage 2. Huursaldo per gemeente (per 31 december 2018)

Ede	Classificatie			Huurprijs in				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2017 obv dVi 2017	8.263	109	8.372	660	6.150	1.050	512	8.372
Nieuwbouw	221		221	2	219			221
Aankoop		3	3				3	3
Terugkoop koopgarant	8	1	9		7	2		9
Verkoop koopgarant	-16	-9	-25		-12	-3	-10	-25
Verkoop uitpond	-29	-4	-33	-6	-13	-5	-9	-33
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0	-13	-128	16	125	0
A. Zelfstandige huurwoningen 31-12-2018	8.447	100	8.547	643	6.223	1.060	621	8.547

I huurprijs tot en met € 417,34; II huurprijs boven € 417,34 tot en met € 640,14; III huurprijs boven € 640,14 tot en met € 710,68 en IV huurprijs boven € 710,68

Scherpenzeel	Classificatie			Huurprijs in				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2017 obv dVi 2017	579	5	584	64	466	41	13	584
Nieuwbouw	10		10		10			10
Aankoop	11		11		10	1		11
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant	-1		-1		-1			-1
Verkoop uitpond	-4		-4		-2	-1	-1	-4
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0	-10	-7	14	3	0
A. Zelfstandige huurwoningen 31-12-2018	595	5	600	54	476	55	15	600

Wageningen	Classificatie			Huurprijs in				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2017 obv dVi 2017	88	0	88	0	70	18	0	88
Nieuwbouw			0					0
Aankoop			0					0
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond			0					0
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0					0
A. Zelfstandige huurwoningen 31-12-2018	88	0	88	0	70	18	0	88

Woudenberg	Classificatie			Huurprijs in				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2017 obv dVi 2017	34	0	34	0	27	6	1	34
Nieuwbouw			0					0
Aankoop			0					0
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond	-34		-34		-27	-6	-1	-34
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0					0
A. Zelfstandige huurwoningen 31-12-2018	0	0	0	0	0	0	0	0

Bijlage 3. VvE's

Woonstede is deelnemer in de volgende 75 VvE's. In de tweede kolom is het deelnamepercentage naar appartementsrecht (niet naar kostenaandeel) vermeld. Voor de laatstgenoemde VvE's (gemarkeerd met *) fungeert Woonstede niet als VvE-beheerder. Van de andere VvE's wel.

Agaatstraat 21 t/m 98	98%
Anjelierlaan 10 t/m 24-2	48%
Anjelierlaan 26 t/m 48-2	92%
Asserstate 33 t/m 51	90%
Bandaneira 1 t/m 22	95%
Baron van Wassenaerpark Machtella	50%
Baron van Wassenaerpark Park	20%
Baron van Wassenaerpark Walraven	50%
Beukenlaan 34 t/m 44	83%
Bospoort 41 t/m 75	33%
Bovenbuurtweg 13A t/m 17E	52%
Burg. Heijssingel 1 t/m 15	75%
De Gaullesingel 1 t/m 15	22%
De Zoom 1 t/m 18	44%
De Zoom 19 t/m 36	100%
De Zoom 37 t/m 54	94%
De Zoom 55 t/m 72	93%
Dr. A. Kuiperstraat 21 t/m 49	70%
Dr. Den Uylpark 96 t/m 104 en 110 t/m 118	75%
Eikelakkers 191 t/m 237	79%
Ernst Casimirlaan 28 t/m 51	46%
Ernst Casimirlaan 4 t/m 27	46%
Ernst Casimirlaan 52 t/m 75	50%
Ernst Casimirlaan 76 t/m 99	86%
Gerard Doustraat 49 en 51 en Eeckhoutstraat 2 en 4	22%
Goudsbloemstraat 37 t/m 59-II	61%
Groot Wallenburgh	56%
J. Th. Tooroplaan 28 t/m 38-2	100%
J. Th. Tooroplaan 40 t/m 50-2	96%
Jan Linsestraat/Parkweg	88%
Kleefsehoek 434 t/m 488	78%
Laan 1948 3A t/m 9B	92%
Laan van Kernhem 233 t/m 295	33%
Leeghwaterstraat 53 t/m 103	33%
Leesonhof	60%
Leeuweriklaan 2 t/m 12	80%
Microscoop	90%
Nijverheidlaan 1/3/5 Kerkweg 11B/13	91%
Not. Fischerstraat 1A t/m 5G	61%
Piet Heinstraat 4 t/m 22-2	94%
Pollenstein 2 t/m 36	90%

Pollenstein 74 t/m 108	58%
Prinses Margrietlaan 2 t/m 4D	92%
Proosdijerveldweg 15 t/m 29-II	88%
Proosdijerveldweg 39 t/m 53-II	75%
Proosdijerveldweg 48 t/m 68-II	50%
Ranonkellaan 48 t/m 52A	93%
Ranonkellaan 54 t/m 72-2	93%
Rembrandtlaan 158 t/m 186 (Hendrikje)	93%
Rembrandtlaan 218 t/m 246 (Annetje)	87%
Rembrandtlaan 248 t/m 276 (Grietje)	100%
Rembrandtlaan 278 t/m 306 (Isabella)	41%
Rozenplein 2 t/m 8 en 12 t/m 52	88%
Smachtenburg (Metje)	89%
Soembaln 2-1 t/m 12-1 Maison Soembaln 2t/m12 Winkels (hoofdsplitsing)	88%
Soembalaan 2-1 t/m 12-1 Maisonettes	55%
Spaaksingel 30 t/m 44	67%
Stomperkamperweg 36 t/m 70	83%
Van der hagenstraat 125 t/m 947 (Gr Haversteeg)	56%
VerandAutoriteit woningcorporatiesoningen Uitvindersbuurt	97%
Vuursteenbergt 12 t/m 22	68%
Vuursteenbergt 24 t/m 34	33%
Weerdestein 57 t/m 91	92%
Weerdestein 93 t/m 163	39%
Westhoffhuis	23%
Zilverberg 13 t/m 23	30%
Zwaluwlaan 27 t/m 49	29%
De Ginkel (15 appartementen De Halte)*	59%
De Ginkel/ Kelder (parkeerplaatsen)*	70%
De Pleinen (1 zorgunit en 9 woningen)*	8%
De Pleinen (39 Parkeerplaatsen + 11 bergingen)*	8%
Belvedere (98 woningen en 47 garage's)*	73%
Diomedea Parking (53 parkeerplaatsen Diomedea)*	52%
Telefoonweg (aangekocht app)*	10%
Laan van Kernhem 297 t/m 347 (26 appartementen)*	17%

Bijlage 4. business risks

Nr	Omschrijving	Doelstelling	Eigenaar	Risico-be-reidheid	Kans	Impact	Risicostrategie	Maatregel
1	Portefeuillestrategie	Geheel	Directie	Laag	Laag	Laag	Accepteren	Scenarioanalyses
2	Omvang van de portefeuille	Beschikbaarheid	Directie	Laag	Laag	Laag	Accepteren	Geen
3	Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille	Kwaliteit	Vastgoed	Laag	Gemiddeld	Hoog	Reduceren	Conditiemeting, inventariseren bezit, sce-narioanalyse
4	Geografische spreiding van de portefeuille	Risk	Directie	Hoog	Hoog	Laag	Accepteren	Geen
5	Concentraties in het type bezit, incl bog/mog/zog	Beschikbaarheid	Directie	Laag	Laag	Laag	Accepteren	Ombouwmogelijkheden
6	Omvang transitieprogramma vastgoedvoorraad	Beschikbaarheid	Vastgoed	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	Scenarioanalyses
7	Inhoud transitieprogramma doelstellingen en realisatie	Beschikbaarheid	Vastgoed	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	Kpi's
8	Beheersing transitierisico's, investeringen	Beschikbaarheid en kwaliteit	Vastgoed	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	Faseren, kpi's per programma
9	Beheersing transitierisico's, verkopen	Financiële conti-nuïteit	Vastgoed	Laag	Gemiddeld	Hoog	Reduceren	Faseren in investeringen, aanpassen van de verkoopvijver
10	Huurstructuur en - strategie	Betaalbaarheid	Wonen	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	Controles op dossiers, kpi's
11	Onderhoud	Kwaliteit	Vastgoed	Laag	Gemiddeld	Hoog	Reduceren	Inventariseren, conditiemeting, scenario-analyse
12	Markt-, economische en demografische ontwikkelingen	Beschikbaarheid	Directie	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	Benchmarks, scenario, destemp, swot
13	Positie en risico's in de sector		WSW					
14	Renterisico	Financiële conti-nuïteit	Bedrijfsondersteuning	Laag	Laag	Hoog	Vermijden	Risicospreiding, leningsvormen, looptijden
15	(Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico	Financiële conti-nuïteit	Bedrijfsondersteuning	Laag	Laag	Hoog	Vermijden	Risicospreiding, leningsvormen, looptijden, treasuryorganisatie
16	Liquiditeitsrisico	Financiële conti-nuïteit	Bedrijfsondersteuning	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	Liquiditeitsplanningen, treasurycommissie

Nr	Omschrijving	Doelstelling	Eigenaar	Risico-be-reidheid	Kans	Impact	Risicostrategie	Maatregel
17	Risico's uit niet uit de balans blijkende verplichtingen	Financiële conti-nuïteit	Directie	Laag	Laag	Laag	Accepteren	Zie nieuwbouw bij 8
18	Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management	Governance	Directie	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	Teamontwikkeling, talentontwikkeling
19	Governance, integriteit en countervailing powers	Governance	Directie	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	Gestructureerd MT-overleg en besluitvor-ming, betrokkenheid bestuurssecretaris en controller
20	Toezicht door Raad van Commissarissen	Governance	Directie	Laag	Laag	Gemiddeld	Reduceren	Transparante besluitvorming en voorberei-ding, invullen van de sparring los van het toezicht
21	Risicomanagement in het algemeen	Risk	MT	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	Three Lines of Defence
22	Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties	Financiële conti-nuïteit	Directie	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	P&C-cyclus
23	Financieringsstrategie en beheersing treasuryrisico's	Financiële conti-nuïteit	Bedrijfsondersteuning	Laag	Laag	Gemiddeld	Reduceren	Treasuryorganisatie
24	Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en overige samenwerkingsverbanden	Financiële conti-nuïteit	Directie	Laag	Laag	Hoog	Reduceren	Samenwerkingsovereenkomst

Bijlage 5. Kengetallen

	2018	2017	2016	2015	2014
Verhuureenheden:					
eengezinswoningen	4.173	4.155	4.151	4.126	4.089
etagewoningen zonder lift	1.635	1.610	1.627	1.646	1.653
etagewoningen met lift	1.416	1.285	1.286	1.289	1.255
hoogbouw	2.011	2.028	2.028	2.011	2.006
totaal woningen	9.235	9.078	9.092	9.072	9.003
garages	838	780	765	757	761
overige obj.	671	669	639	590	592
totaal	10.744	10.527	10.496	10.419	10.356
Woningen naar bouwperiode:					
Tot 1945	286	286	288	297	299
1945 t/m 1959	1.203	1.213	1.232	1.239	1.258
1960 t/m 1969	1.073	1.082	1.112	1.132	1.150
1970 t/m 1979	2.146	2.165	2.172	2.194	2.192
1980 t/m 1989	1.607	1.612	1.622	1.641	1.671
1990 t/m 1999	1.020	997	997	1.003	1.012
vanaf 2000	1.900	1.723	1.669	1.566	1.421
	9.235	9.078	9.092	9.072	9.003
Balans en resultaat x € 1.000,--					
Marktwaaarde verhuurd bezit	1.213.241	1.101.285	1.016.195	1.038.679	951.228
Eigen vermogen	863.250	781.337	690.161	719.913	642.019
Voorzieningen	7.546	2.675	541	16	332
Leningen	373.481	341.604	335.490	342.992	339.062
Huren	64.599	63.839	63.344	61.525	59.232
Vergoedingen	4.303	4.604	3.877	3.783	3.787
Jaarresultaat	81.913	91.176	-21.684	77.894	107.758
<u>Algemeen (in hele euro's)</u>					
Gem. huurbedrag p mnd/p woning	582,91	585,51	580,08	565,16	548,26
Gem. bedrag stookkosten	50,53	60,88	45,45	48,93	47,89
Huurachterstand in % huren/verg.	0,55	0,72	0,68	0,55	0,61
Huurderving in % huren/verg.	1,03	0,88	1,03	1,15	1,39
Onderh.uitgaven gem. per won.	2.187,80	2.013,20	1.556,84	1.734,79	1.237,62
Belastingen gem. per won.	299,12	303,44	312,38	319,95	315,57
Solvabiliteit EV/TV (marktwaaarde)	60,3%	60,2%	-2,1%	58,6%	56,2%
Solvabiliteit EV/TV (bedrijfswaarde)		28,2%	-84,9%		
Solvabiliteit EV/TV (beleidswaarde)	35,4%				
Rentabiliteit eigen vermogen	9,5%	11,7%	-3,1%	10,8%	16,8%
Rentabiliteit totaal vermogen	6,5%	7,9%	-1,1%	7,4%	10,6%
Loan to value marktwaaarde	30,8%	31,0%	33,0%	33,0%	35,6%
Loan to value bedrijfswaarde		65,4%	70,3%		
Loan to value beleidswaarde	56,4%				
ICR	1,6	1,7	2,5	2,2	2,0
Direct rendement	2,3%	2,8%	3,3%	3,3%	4,0%
Indirect rendement	7,3%	8,0%	-2,9%	7,1%	11,9%
Gerealiseerd resultaat	1,5%	1,9%	2,5%	2,0%	2,9%
Externe financiering van investeringen	63,4%	16,9%	0,0%	11,0%	0,0%
Current ratio	1,38	0,80	1,14	1,44	1,52
Pers.bezetting					
a. technisch	56	56	60	62	65
b. administratief	74	74	75	78	81
totaal	130	130	135	140	146
formatieplaatsen	119,64	120,97	125,82	129,60	135,99

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonstede

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woonstede te Ede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonstede 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 bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (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; en
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 Woonstede zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 107-108. 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag; en
- ▶ 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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Hengelo, 19 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA
