

Jaarverslag 2017



WOONVIZIER

Woonvizier

Middelmeede 40

4921 BZ Made

Telefoon (0162) 67 98 00

info@woonvizier.net

www.woonvizier.net

Inhoud

1	Bestuurs- en Volkshuisvestingsverslag.....	5
2	Inleiding	6
3	Dienstverlening.....	7
3.1	Woningtoewijzing en verhuur	7
3.2	Huurbeleid.....	12
3.3	Klanttevredenheidsonderzoeken	13
3.4	Klant gestuurd onderhoud.....	13
3.5	Overleg met bewoners	14
4	Vastgoed	16
4.1	Opbouw bezit	16
4.2	Strategisch Voorraad beleid	17
4.3	Kwaliteit	17
4.4	Nieuwbouw	18
4.5	Verkoop huurwoningen	19
4.6	Slimmer Kopen	20
4.7	Starterslening	20
4.8	Duurzaamheid	20
5	Maatschappij.....	22
5.1	Samenwerking met partners	22
5.2	Dorpsgericht werken.....	23
5.3	Aanpak overlast.....	23
5.4	Voorzieningen	24
6	Financiën.....	25
6.1	Financieel beleid	25
6.2	Risicomanagement.....	26
6.3	WSG Puzzelmodel	28
6.4	Financieel toetsingskader	30
6.5	Resultaat.....	35
6.6	Waardering van het bezit	36
6.7	Treasury	39
6.8	Bestuursverklaring	39
7	Organisatie.....	40
7.1	Organisatiestructuur	40
7.2	Verslag Raad van Commissarissen	41
JAARREKENING 2017		49
1	Geconsolideerde balans na resultaatbestemming.....	50
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	52
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	53
3.1	Operationele activiteiten	53
3.2	(Des) investeringsactiviteiten	53
3.3	Financieringsactiviteiten	54
3.4	Mutatie liquide middelen	54

4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	55
4.1	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	55
4.2	Financiële instrumenten	59
5	Grondslagen voor waardering activa en passiva	60
5.1	Materiële vaste activa	60
5.2	Financiële activa	64
5.3	Vorraden	64
5.4	Vlottende vorderingen	66
5.5	Liquide middelen	66
5.6	Bijzondere waardevermindering van financiële activa	66
5.7	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	66
5.8	Voorzieningen	67
5.9	Belastingen	68
5.10	Langlopende schulden	68
5.11	Kortlopende schulden	69
5.12	Reële waarde van financiële instrumenten	69
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	70
6.1	Algemeen	70
7	Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht	74
7.1	Algemeen	74
8	Toelichting op de geconsolideerde balans	75
8.1	Vastgoedbeleggingen	75
8.2	Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie	85
8.3	Financiële vaste activa	86
8.4	Vorraden	87
8.5	Onderhanden werk	87
8.6	Vorderingen	87
8.7	Liquide middelen	88
8.8	Eigen vermogen	88
8.9	Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	88
8.10	Leningen kredietinstellingen	89
8.11	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) ...	89
8.12	Kortlopende schulden	90
9	Financiële instrumenten en risicobeheersing	91
10	Niet in de balans opgenomen regelingen	94
10.1	Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen	94
10.2	Niet-verwerkte activa en verplichtingen	94
10.3	Meerjarige financiële verplichtingen	94
11	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	96
11.1	Huren	96
11.2	Opbrengsten en servicecontracten	96
11.3	Lasten servicecontracten	97
11.4	Lasten verhuur en beheeractiviteit	97

11.5	Lasten onderhoud	100
11.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	100
11.7	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	100
11.8	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	101
11.9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101
11.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	102
11.11	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	102
11.12	Opbrengsten overige activiteiten.....	102
11.13	Kosten overige activiteiten	102
11.14	Kosten leefbaarheid	103
11.15	Financiële baten en lasten	103
11.16	Belastingen	103
12	Enkelvoudige balans na resultaatbestemming.....	106
13	Enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	108
14	Toelichting op de enkelvoudige balans.....	109
14.1	Vastgoedbeleggingen.....	109
14.2	Deelnemingen	109
14.3	Vorderingen.....	110
14.4	Liquide middelen.....	111
14.5	Eigen vermogen	112
14.6	Kortlopende schulden.....	113
15	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	114
15.1	Opbrengsten servicecontracten.....	114
15.2	Lasten servicecontracten.....	114
15.3	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	114
15.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	118
15.5	Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	118
15.6	Opbrengsten overige activiteiten.....	118
15.7	Financiële baten en lasten.....	118
15.8	Resultaat deelneming	118
15.9	Accountantskosten	119
15.10	Overige gegevens	120
15.11	Gebeurtenissen na balansdatum	120
15.12	DAEB en niet-DAEB openingsbalans.....	120
15.13	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	121
16	Openingsbalans DAEB.....	126
17	Openingsbalans niet-DAEB	128
18	Kengetallen.....	130

1 Bestuurs- en Volkshuisvestingsverslag

2 Inleiding

Voor u ligt het eerste jaarverslag van Woonvizio, op 1 januari ontstaan uit een fusie tussen Goed Wonen en Volksbelang.

Het voor Woonvizio opgestelde ondernemingsplan, en met name de jaarschijf 2017 daarvan, vormt de leidraad voor dit jaarverslag waarmee we laten zien waar we voor staan, wat we hebben gedaan en verantwoording afleggen over onze activiteiten en de daarmee samenhangende uitgaven.

Het is een bijzonder jaar geweest voor Woonvizio. De fusie was weliswaar op 1 januari 2017 een feit, maar daarmee is er nog geen sprake van één organisatie. Dat heeft het afgelopen jaar de nodige tijd en aandacht gevraagd. Zo zijn er belangrijke stappen gezet in onder andere de harmonisering van beleid en de daarbij behorende (werk)processen, het opstellen van een strategisch voorraadbeleid, versterken van het risicomanagement en de wijze van aanbesteden van het dagelijks onderhoud.

Na het aangekondigde vertrek van Eric van den Einden is medio 2017 de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe bestuurder opgestart. Omdat een dergelijke procedure een behoorlijke doorlooptijd kent, is ter overbrugging van deze periode, een interim bestuurder aangetrokken, de heer Ben Wouters. Eind 2017 werd bekend dat begin 2018 Ellen van Beijsterveldt als nieuwe bestuurder aangesteld zou gaan worden.

Daarnaast is Woonvizio een van de corporaties die een bijdrage wil leveren aan het vraagstuk rondom de sanering van WSG. We hebben, onder de naam “puzzelmodel”, gezamenlijk een bod gedaan op een deel van het vastgoed van WSG en een aantal grondlocaties in combinatie met de overname van leningen. Tot op heden is er helaas nog geen finaal besluit over de sanering van WSG waarmee ook Woonvizio nog geen zekerheid heeft over de overname. Het is een complex proces waar diverse partijen bij betrokken zijn en het heeft daarom het nodige gevraagd van de organisatie. Woonvizio vindt het belang, voor de betrokken huurders en de lokale volkshuisvesting echter dermate groot, dat we steeds in gesprek zijn gebleven en actief onze bijdrage leveren om naar een eindoplossing te komen.

We bevinden ons nu op een goede startpositie om de wensen en ambities van de fusie op het gebied van dienstverlening, klanttevredenheid en efficiency verder te brengen en zichtbaar te maken. Dat doen we niet alleen. Dat doen we samen met al onze belanghouders, in het bijzonder de gemeente en onze Huurdersvereniging Woningbelang. Het afgelopen jaar hebben we op een zeer prettige en constructieve manier samengewerkt met al onze belanghouders en ik zie er naar uit om u allen te ontmoeten en met u samen te werken!

Ellen van Beijsterveldt-Niels

3 Dienstverlening

3.1 Woningtoewijzing en verhuur

3.1.1 Woningzoekenden

Woonvizer is voor de verhuur van woningen aangesloten bij het regionale woonruimteverdelingsysteem Klik voor Wonen. In het verslagjaar waren er 3.661 actief ingeschreven woningzoekenden met een woonwens voor de gemeente Drimmelen en de kern Moerdijk.

Van de woningzoekenden bestaat 56% uit 1 en 2 persoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.200 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.150. Aan deze groepen woningzoekenden moet passend worden toegewezen. 27% Van de woningzoekenden heeft een inkomen tot € 36.165. De hiervoor genoemde groepen woningzoekenden vormen tezamen de primaire doelgroep. Vervolgens heeft 5% van de woningzoekenden een inkomen tot € 40.349 en 12% een inkomen boven € 40.349. Binnen de wettelijke kaders ten aanzien van passende verhuur en Europese Regelgeving worden alle groepen woningzoekenden gehuisvest.

Woningzoekenden	<= 22.200	<= 30.150	<= 36.165	<= 40.349	> 40.349	Totaal	
1 persoons	1.288		533	58	63	1.942	53,0%
2 persoons	409		404	87	300	1.200	32,8%
meerpersoons		365	61	26	67	519	14,2%
Totaal	1.697	365	998	171	430	3.661	100,0%
	46,4%	10,0%	27,3%	4,6%	11,7%	100,0%	

Er zijn 96 woningen geadverteerd op Klik voor Wonen. Hierop zijn circa 7.200 reacties gekomen van ruim 2.339 uniek woningzoekenden. Vooral op eengezinswoningen wordt massaal gereageerd. Door de aansluiting bij Klik voor Wonen is het aanbod van Woonvizer voor een grotere groep woningzoekenden zichtbaar. Het gemiddelde aantal reacties is dan ook fors toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar, 130 reacties op eengezinswoningen is geen uitzondering. Van de 96 woningen die in 2017 zijn geadverteerd is circa 59% verhuurd aan inwoners van de gemeente Drimmelen en 41% vanuit de regio.

In totaal zijn er 150 nieuwe verhueringen geweest in 2017, waarvan 96 woningen zijn geadverteerd en verhuurd via Klik voor Wonen en 54 woningen zijn middels bemiddeling toegewezen. Dit betreft verhueringen via derden (zorginstellingen), statushouders en vanuit de maatschappelijke opvang.

3.1.2 Mutatiegraad

In 2017 zijn er in totaal 164 huuropzeggingen ontvangen. De belangrijkste verhuisredenen in 2017 gerelateerd aan leeftijd, opname in een verpleeghuis of overleden (36%). Daarnaast is verhuizing naar een koopwoning (29%), doorstroming naar een andere huurwoning (24%) en samenwonen (9%) de meest voorkomende verhuisredenen.

De mutatiegraad lag in 2017 op 6,2%. Een lichte daling ten opzichte van de 6,45% in 2016. Deze mutatiegraad is niet uitzonderlijk en bevindt zich min of meer op het landelijk gemiddelde. Opvallend is wel dat het overgrote deel van de huuropzeggingen is gerelateerd aan de vergrijzing (opname in verpleeghuis en overleden). Een te hoge mutatiegraad is ongewenst. Wellicht dat het aanbod te weinig aansluit op de vraag. Dit zowel wat betreft kwaliteit van de woning als de woonomgeving. Een te lage mutatiegraad is een indicatie voor een minimale

doorstroming. In het kader van leefbaarheid en huisvesting van de primaire doelgroepen is een normale mutatiegraad gewenst.

Van het totaal aantal woningen worden 150 woningen rechtstreeks aan derden of via bemiddeling van derden verhuurd

3.1.3 Leegstand

We kennen geen structurele leegstand door verhuurproblemen. Bij 53 woningen was er sprake van leegstand langer dan een maand. Deze leegstand is met name veroorzaakt door ingrijpend mutatieonderhoud vanuit het Strategisch Voorraadbeleid. Bij vier woningen, bestemd voor een bijzondere doelgroep, heeft het langer dan een maand geduurd voordat er geschikte kandidaten waren. Daarnaast heeft het bij negen woningen langer dan een maand geduurd voordat deze was verhuurd, deze woningen zijn meerdere malen geadverteerd. Ook de leegstand ten gevolge van verkoop van woningen is langer dan een maand. De gemiddelde leegstandsduur tot het passeren van de akte bij verkoop is circa drie maanden. In de toekomst worden maatregelen getroffen om de leegstand bij woningverbetering tot een minimum te beperken.

3.1.4 Verhuringen

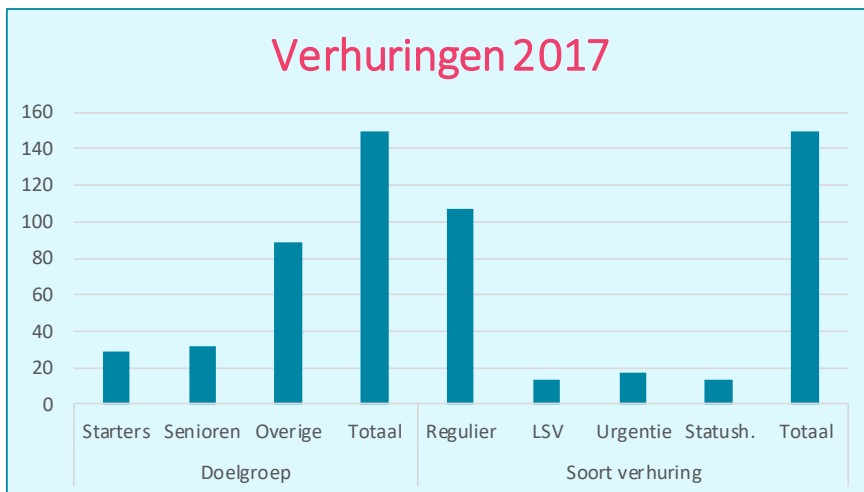
Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Drimmelen. Met de gemeente is overeengekomen dat minimaal 75% van het aanbod een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen (€ 592,55 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en € 635,05 voor meerpersoonshuishoudens). In het verslagjaar had nagenoeg 77% van de DAEB-huurwoningen een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens en circa 12% van de DAEB-huurwoningen een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens. Het betrof respectievelijk 1.937 en 306 van de 2.538 DAEB-huurwoningen.

Voorts hanteert Woonvizer op basis van haar Strategisch Voorraad Beleid streefhuren voor haar DAEB-huurwoningen. Deze zijn op een enkele uitzondering na, gelijk aan 70% van de wettelijke maximaal redelijke huurprijs. Rekening houdend met het streefhuurniveau hebben 1.383 woningen (55%) een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens en 677 woningen (27%) een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens. Hiermee voldoet Woonvizer nu en in de toekomst aan de met de gemeente Drimmelen gemaakte afspraken ten aanzien van voldoende aanbod in het betaalbare segment.

Met de gemeente Moerdijk zijn geen prestatieafspraken gemaakt. Desondanks hanteert Woonvizer het percentage van 75% aanbod in het betaalbare segment voor haar totale woningbezit.

Bij het toewijzen en verhuren van woningen worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Woningwet. Een groot deel, circa 85% (128), van het beschikbare aanbod (150) valt in de betaalbare categorie, onder de aftoppingsgrenzen (€ 635,05) van de huurtoeslag. 16% (24) hiervan valt onder de aftoppingsgrens (€ 414,02) voor jongeren tot 23 jaar en is daarmee goedkoop.

De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarover de hoogte van de huurtoeslag wordt berekend. Wanneer de huurprijs boven de aftoppingsgrens valt wordt hier geen huurtoeslag over berekend en dient de huurder het



meerdere zelf te betalen. Huurders ouder dan 65 jaar, één-persoonshuishoudens en gehandicapten krijgen nog wel 40% huurtoeslag voor het deel van de huur, dat valt tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens (€ 710,68). Doordat woningzoekenden zelf reageren op het beschikbare aanbod is de weigeringsgraad laag

(2,3%). Wel merken we dat de weigeringsgraad stijgt. In 2017 is de beperking van maximaal 3 reacties op woningen vervallen. Veel woningzoekenden reageren hierdoor op veel meer woningen tegelijk om hun kansen te spreiden. Dit leidt tot een hogere weigeringsgraad dan voorgaande jaren. Van het aantal verhuringen is circa 19% toegewezen aan starters (29), en 21% aan senioren (32). In 2018 vragen we bij de in Klik voor Wonen samenwerkende woningcorporaties aandacht voor het (her)invoeren van een maximum aantal reacties op beschikbare woningen.

Tabellen: verhuringen naar huishoudens, inkomen en leeftijd

Aantal eenpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2017 t/m 31-12-2017				
Leeftijd	Inkomen	<= € 414,02	> € 414,02	> € 592,55
			<= 592,55	
<= 65 jaar	<= € 22.200	8	23	0
	> € 22.200	3	9	4
> 65 jaar	<= € 22.200	7	14	0
	> € 22.200	2	2	1
Totaal		73	48	5

Aantal tweepersoonshuishoudens in de periode 01-01-2017 t/m 31-12-2017				
Leeftijd	Inkomen	<= € 414,02	> € 414,02 <= 592,55	> € 592,55
<= 65 jaar	<= € 30.150	1	14	2
	> € 30.150	0	2	6
> 65 jaar	<= € 30.175	2	8	0
	> € 30.175	1	1	3
Totaal		4	25	11

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2017 t/m 31-12-2017				
Leeftijd	Inkomen	<= € 414,02	> € 414,02 <= 635,05	> € 635,05
<= 65 jaar	<= € 30.150	0	30	1
	> € 30.150	0	1	5
> 65 jaar	<= € 30.175	0	0	0
	> € 30.175	0	0	0
Totaal		0	31	6

Vanaf 2011 is de nieuwe Europese regelgeving van kracht. Strekking van dit beleid is dat er voor de beoordeling van geborgde financiering via het Waarborgfonds in 2017, minimaal 80% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijsspeil 1 januari 2017) jaarlijks verhuurd moet worden aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 36.165, maximaal 10% aan huishoudens met een belastbaar inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349 en maximaal 10% aan huishoudens met een belastbaar inkomen boven € 40.349. Circa 25% van de woningzoekenden met een woonwens voor het werkgebied van Woonvizioer valt met hun inkomens boven de grens van € 36.165. Er is nagenoeg geen aanbod voor deze groep. Om deze groep woningzoekenden te kunnen helpen wordt de 20% beleidsruimte benut. Naast de regulier verhuur van woningen, bieden wij ook woningen in de bestaande bouw te koop aan. De gemiddelde verkoopprijzen van de bestaande bouw was € 175.000 en is daarmee bereikbaar voor de middeninkomens. Via de gemeente kon in 2017 een Starterslening worden aangevraagd ter ondersteuning van de financiering.

Tabel: toewijzing lagere en middeninkomens

Verdeling over doelgroepen	Inkomen < € 36.165	Inkomen > € 36.165 < € 40.349	Inkomen > € 40.349	Totaal	%
Starters	28	1	0	29	19%
Senioren	28	3	1	32	21%
Doorstromers	84	1	4	89	59%
	140	5	5	150	100%
	93,0%	3,5%	3,5%		

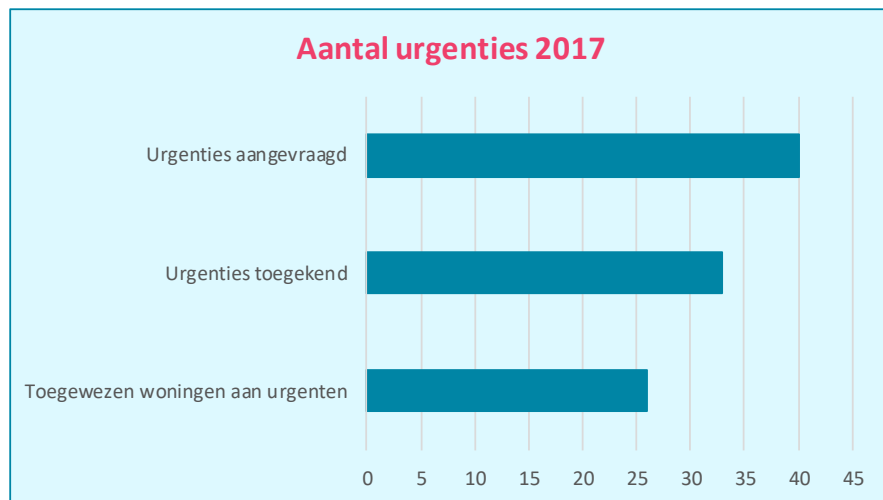
De verantwoording betreft dus 150 verhuringen in 2017, hiervan zijn vijf huurovereenkomsten afgesloten met huurders met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349 en vijf huurovereenkomsten met huurders met een inkomen boven de € 40.349. Met 3,4% valt dit binnen de 10% normen. De externe accountant moet dit nog formeel controleren en een verklaring afgeven.

3.1.5 Bijzondere aandachtsgroepen

- **Zorg**
Woonvizier verhuurt totaal 157 (on)zelfstandige woningen aan mensen met een beperking en senioren met een zorgvraag. Hiervan worden 125 woningen intramuraal verhuurd en 32 woningen extramuraal (gescheiden wonen en zorg). Voor deze aandachtsgroepen werken wij samen met zorgaanbieders en bewonersinitiatieven. In 2017 zijn met de zorgaanbieders gesprekken gestart om te komen tot scheiding van wonen en zorg voor een groot deel van de intramurale woningen.
- **Vergunninghouders**
In 2017 zijn 13 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 37 vergunninghouders. De taakstelling vergunninghouders bedroeg in 2017 de huisvesting van 64 vergunninghouders (38 regulier en 26 overloop uit 2016). Hieruit blijkt dat in 2017 opnieuw niet de huisvesting conform de taakstelling van en afspraken met de gemeenten is gerealiseerd. In overleg met de gemeenten wordt in 2018 ingezet op de huisvesting van deze overloop en de nieuwe taakstelling.
De toestroom van vluchtelingen naar Nederland is fors gedaald. Alle vergunninghouders die Woonvizier toegewezen heeft gekregen via de gemeente in 2017 zijn gehuisvest. De achterstand in 2017 is feitelijk een “administratieve” achterstand vanuit 2016. Ondanks verzoeken van de gemeente bij de provincie en het Rijk is de taakstelling niet naar beneden bijgesteld. Feitelijk waren er geen vergunninghouders om te huisvesten.

3.1.6 Urgentie

Ten slotte kunnen woningzoekenden een verzoek indienen voor voorrang bij de verhuur van een woning (urgentie). Het aantal aanvragen van urgenties in 2017 (40) is ten opzichte van 2016 fors gestegen (21), ook het aantal toekenningen is gestegen echter wel in mindere mate (26 in 2017 t.o.v. 21 in 2016). Deze toename is vooral op



medische gronden, wanneer de bestaande woning niet kan worden aangepast. De overige toegekende urgenties in 2017 hebben betrekking op beëindiging van een relatie waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken. Dit aantal is ongeveer gelijk gebleven.

3.2 Huurbeleid

3.2.1 Huurverhoging

In 2017 is het huurbeleid gebaseerd op de huursombenadering. Dit betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties in een kalenderjaar (van 1 januari tot 1 januari) met een beperkt percentage mogen stijgen, te weten: inflatie + 1 procent. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Op 1 juli 2017 zijn de huurprijzen van alle woningen met 0,3% (inflatievolgend) verhoogd.

Naast de jaarlijkse huurstijging op 1 juli, worden bij mutatie de huurprijzen geharmoniseerd naar het streefhuurniveau (70% van maximaal redelijk). In het verslagjaar bedroeg de huursomstijging ten gevolge van huurharmonisatie 0,5%. Hiermee komt de totale huursomstijging in het verslagjaar op 0,8%.

Bij de huurstijging worden naast betaalbaarheid ook toekomstige investeringen in het woningbezit betrokken. De investeringen dienen de kwaliteit van het woningbezit en ingrepen in het kader van duurzaamheid. Deze afwegingen worden in nauwe samenspraak met de Huurdersvereniging Woonbelang gemaakt.

3.2.2 Huurincasso

Een groot deel van de huurders van Woonvizioer (88%) betaalt de huur maandelijks via een automatische incasso. Hierop wordt actief beleid ingezet.

Niet alle huurders betalen de huur tijdig. De huurachterstand heeft betrekking op 155 dossiers, 133 zittende en 22 vertrokken huurders. Uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt de totale achterstand 1,09%. Het percentage huurachterstand van de zittende huurders (0,88%) ligt in lijn met het landelijk gemiddelde, het percentage van de vertrokken huurders (0,21%) ligt onder het landelijk gemiddelde.

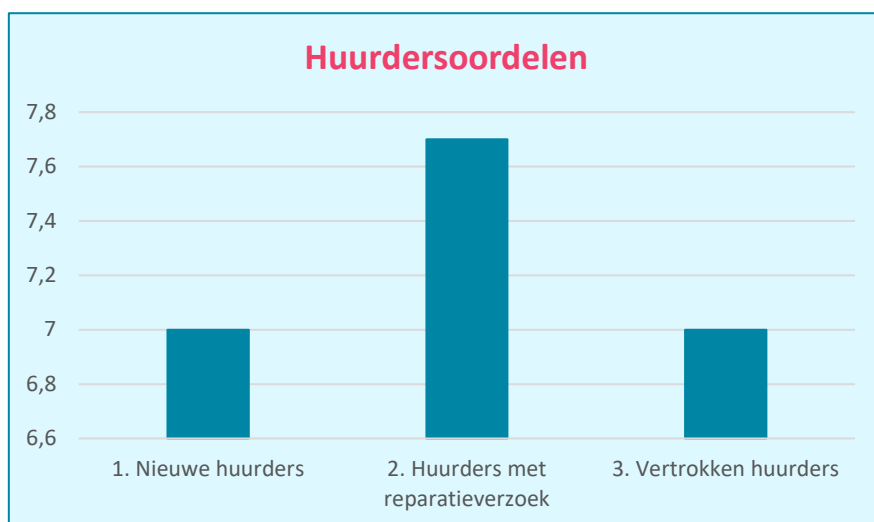
Woonvizioer zet actief beleid in op het beperken van huurachterstanden. Dit mede ter bescherming van haar huurders. Hiervoor werkt Woonvizioer nauw samen met de gemeenten in haar werkgebied. Gezamenlijk worden huurders doorverwezen naar schuldhulpverlening en worden budgetcoaches aangeboden. Als aanvulling op de

budgetcoaches is in 2017 samen met een welzijnspartner ook een pilot outreachende schuldhulpverlening gestart.

Ondanks het actieve beleid van Woonvizier en de samenwerkingen met partners, hebben in 2017 6 huurders een aanzegging voor ontbinding van de huurovereenkomst ontvangen. Bij 1 huurder heeft dit helaas geleid tot een uitzetting. Naast de uitzetting vanwege huurachterstand, is in 2017 1 huurder uitgezet vanwege een hennepkwekerij en 1 huurder vanwege overlast.

3.3 Klanttevredenheidsonderzoeken

In 2017 zijn wederom enquêtes uitgevoerd over het betrekken van de woning, het verlaten van de woning en reparatieverzoeken conform de vraagstelling in de benchmark van Aedes. Daarnaast zijn ook huurders geënquêteerd waarbij een verbetering op verzoek is uitgevoerd (clusteronderhoud).



De scores in de Aedes-benchmark worden uitgedrukt in A (boven het gemiddelde), B (gemiddeld) of C (onder het gemiddelde). De wegingsfactoren voor de huurdersoordelen zijn nieuwe huurders 25%, huurders met reparatieverzoeken 55% en vertrokken huurders 20%. De scores voor nieuwe huurders, huurders met reparatieverzoeken en vertrokken huurders zijn C, B en C. Het gemiddelde bedraagt B.

Klanttevredenheid krijgt bij Woonvizier bijzondere aandacht. De primaire processen worden continu gemeten en vanuit de terugkoppeling worden processen beoordeeld en aangepast indien nodig. Woonvizier streeft op alle gebieden een gemiddelde score van B. In 2018 geven we aandacht aan het opstellen van een Klantvisie.

3.4 Klant gestuurd onderhoud

3.4.1 Service onderhoud

Huurders kunnen een serviceabonnement afsluiten. Circa 76% van de huurders heeft een serviceabonnement. Tegen een vaste vergoeding per maand kan de huurder het onderhoud, dat normaal voor zijn rekening is, door Woonvizier laten uitvoeren.

3.4.2 Woningverbeteringen op verzoek

In 2017 is door 46 huurders gebruik gemaakt van de mogelijkheid om verbeteringen op verzoek uit te laten voeren. Het verbeteren van de kwaliteit en het wooncomfort in een woning vinden wij belangrijk, maar ook het behoud van voldoende betaalbare woningen speelt een rol in de afweging of er aan het verzoek tegemoetgekomen kan worden.

3.4.3 Zelf aangebrachte voorzieningen

Wij vinden het belangrijk dat bewoners, wanneer zij dat willen, hun woning kunnen aanpassen aan de eigen smaak, wens en behoefte. Bewoners moeten wel toestemming vragen. In beginsel zijn we bereid medewerking te verlenen. Een voorwaarde is dat de aanpassingen veilig en vakkundig worden uitgevoerd. Ook kijken we naar de gevolgen voor de verhuurbaarheid op termijn. De meeste aanvragen worden bij een verhuizing gedaan. Het gaat dan vaak om uitbreidingen van de keuken, het plaatsen van douchecabines en luxer sanitair. Deze veranderingen worden vaak gecombineerd met werkzaamheden die in opdracht van Woonvizier worden uitgevoerd. Op deze manier kunnen klanten de woning aanpassen aan hun eigen wensen en behoeften. In 2017 hebben wij 92 aanvragen ontvangen.

3.4.4 Woningaanpassingen in verband met beperkingen (WMO)

De meeste mensen geven er de voorkeur aan om zolang mogelijk in hun eigen huis te blijven wonen. Wanneer dit door fysieke beperkingen moeilijker wordt kan er via de gemeente een aanvraag ingediend worden voor een woningaanpassing. Wij ondersteunen dit en verlenen altijd de nodige medewerking. De kosten worden gedekt vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Woonvizier verzorgt het offerte traject en begeleidt en ondersteunt de uitvoering. De kleine aanpassingen zoals een hoge toiletpot, handgrepen, beugels etc. neemt Woonvizier voor haar rekening, als zijnde niet-planmatig onderhoud. Bewoners kunnen dit rechtstreeks bij Woonvizier aanvragen en de werkzaamheden worden snel, vaak al binnen één à twee weken, uitgevoerd.

3.5 Overleg met bewoners

Wij vinden het belangrijk om bewoners tijdig te betrekken bij uit te voeren onderhoud of andere zaken die hen direct aangaan. Op die manier ontstaat direct duidelijkheid of de voorgenomen maatregelen aansluiten op hun wensen. Met bewoners zijn de volgende overleggen gevoerd:

- Op complexniveau over plan- en projectmatige werkzaamheden en leefbaarheid en woonomgeving;
- Voorlichting- en informatiebijeenkomst over sloop- en nieuwbouwplannen Ganshoek
- Afstemmingsoverleg met bewonerscommissies
- Deelname wijkspreekuren, wijkavonden en wijkshouwen in de wijk.

Overleg Huurdersvereniging Woonbelang

De huurders van Woonvizier hebben zich verenigd in en worden vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging Woonbelang. Woonvizier onderhoudt intensief contact met de huurdersvereniging. Basis hiervoor is een Samenwerkingsovereenkomst conform de kaders van de Overlegwet. Afspraken zijn gemaakt over de wijze van informatieverstrekking, gekwalificeerde adviesverlening, instemmingsrecht en hoe om te gaan met mogelijke geschillen. De huurdersvereniging wordt bij haar werkzaamheden ondersteund door de Woonbond. Naast deze praktische ondersteuning ontvangt de huurdersvereniging van Woonvizier jaarlijks een bijdrage. Deze bedroeg in het verslagjaar € 16.000.

De samenwerking met de huurdersvereniging heeft in het verslagjaar voornamelijk in het teken gestaan van harmonisatie van beleid van de beide rechtsvoorgangers van Woonvizier. Bij de goedkeuring van de huurdersvereniging voor de fusie tussen Goed Wonen en Volksbelang zijn afspraken gemaakt over de harmonisatie van beleid met consent van de Huurdersvereniging. In dit kader zijn in 2017 het Ondernemingsplan en het Strategisch Voorraad Beleid afgerond. Over de planning van de resterende onderwerpen zijn afspraken gemaakt. Naast de harmonisatie van beleid zijn ook reguliere onderwerpen als jaarrekening, begroting, huurbeleid en jaarplan onderwerp van gesprek geweest.

In de jaarlijkse algemene ledenvergadering van Woonbelang heeft Woonvizier een toelichting gegeven op Het regionale woonruimteverdeling systeem Klik voor Wonen.

Periodiek overlegt de Huurdersvereniging informeel met de 2 leden van de Raad van Toezicht die op voordracht van de Huurdersvereniging zijn benoemd.

3.5.1 Geschillen Adviescommissie

De Geschillen Adviescommissie (GAC) bemiddelt in geschillen tussen Woonvizier en huurders die niet via overleg opgelost kunnen worden. De GAC hanteert het Reglement Geschillen Adviescommissie. In 2017 is er geen geschil ontvangen. In het voorjaarsoverleg hebben wij met de leden beleidsvoornemens en resultaten, alsmede lopende zaken binnen en buiten de organisatie toegelicht. De GAC houdt zo een actueel beeld van Woonvizier. In 2017 was dhr. W. Geppart (lid namens Huurdersvereniging Woonbelang) aftredend. In goed overleg met en op voordracht van Woonbelang is mw. M. van Goch toegetreden lid van de GAC.

De GAC bestaat verder uit de heren G. Neefs (onafhankelijk voorzitter), A. Braat en O. Strouken-Busink (namens Woonvizier). Mevrouw G. Butter is onafhankelijk secretaris.

4 Vastgoed

4.1 Opbouw bezit

In 2017 zijn er 9 woningen getransporteerd en 15 woningen gesloopt. Nagenoeg alle woningen hebben een huurprijs tot € 710,68 per maand en behoren daarmee tot de sociale woningvoorraad.

Tabel: opbouw aantal verhuureenheden per 31-12-2017

Aantal verhuureenheden	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Aantal woningen per 1-1-2017	2.611	2.605	6
Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen	-	-	-
Onttrokken door sloop	-15	-15	-
Aantal woningen dat is verkocht aan zittende huurders	-5	-5	-
Aantal woningen verkocht op de vrije markt	-4	-4	-
Totaal aantal woningen onttrokken aan voorraad	-24	-	-
Aantal woningen in bezit op 31-12-2017:	2.587	2.581	6
Aantal overige verhuureenheden:			
Bedrijfsonroerend goed:			
- Kinderdagverblijf	2	-	2
- Gezondheidscentrum	14	2	12
- Bedrijfsruimten/winkels	5	-	5
- Verhuur gedeelte van kantoor Woonvizio	1	-	1
	22	2	20
Maatschappelijk onroerend goed:			
- Ontmoetingscentrum	1	-	1
- Stichting Lokale Omroep Drimmelen	1	-	1
- Sporthal	4	4	-
- Slaapruimte	1	1	-
	7	5	2
Garages	58	-	58
Totaal aantal overige verhuureenheden	87	7	80
Totaal aantal verhuureenheden in bezit op 31-12-2017	2.674	2.588	86
Totaal gewogen aantal verhuureenheden op 31-12-2017	2.628	2.588	40

Prijsklasse	Aantal VHE's	% van totale bezit
Goedkoop < € 414,02	339	13%
Betaalbaar € 414,02 - € 635,05	1.968	73%
Duur € 635,05 - € 710,68	237	9%
Duur > € 710,68	130	5%
Totale voorraad	2.674	100%

4.2 Strategisch Voorraad beleid

In 2017 is in het kader van harmonisatie van beleid van de beide rechtsvoorgangers van Woonvizio het Strategisch Voorraad Beleid geactualiseerd. Een belangrijk onderdeel van het Strategisch Voorraad Beleid is de geprognoseerde bevolkingsontwikkeling in het werkgebied van Woonvizio. Dit in tegenstelling tot de Woonvisie van de gemeenten op kernniveau. Ten opzichte van de beleidsnotitie van beide rechtsvoorgangers is er ruimte voor groei van het DAEB-huurbezit. Tot 2021 is geconcludeerd dat er ruimte is voor uitbreiding van het woningbezit met circa 100 eenheden. Hierna vindt herijking van de cijfers plaats. De belangrijkste oorzaak voor deze geringe uitbreiding is de gezinsverdunding bij een min of meer gelijkblijvende bevolking. Nu al bestaan de woningzoekenden voor 86% uit 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit aantal zal met de verdergaande gezinsverdunding in de komende jaren verder stijgen. Mede hierom wordt bij mutatie van bepaalde woningen ingegrepen in de plattegrond op de verdieping. De badkamer wordt bij geselecteerde woningen verplaatst naar de kleine slaapkamer en van de bestaande badkamer wordt een wasruimte gemaakt. Ook is in het Strategisch Voorraad Beleid uitgebreid stilgestaan bij het streefhuurniveau in relatie tot betaalbaarheid en toekomstige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. Gestreefd wordt naar een streefhuurniveau van 70% van maximaal redelijk. Op basis hiervan houdt 81% van het DAEB-huurbezit een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

Ten slotte is in het Strategisch Voorraad Beleid rekening gehouden met verkoop van voornamelijk versnipperd bezit. Uitgangspunt is de jaarlijkse verkoop van 12 woningen tot een totaal van 220 woningen. Tot en met 2021 worden ter compensatie van de woningverkoppen circa 50 extra woningen toegevoegd.

4.3 Kwaliteit

In 2017 hebben we in totaal circa € 3,5 miljoen besteed aan onderhouds- en verbeterings-werkzaamheden. Dit is exclusief interne toegerekende organisatiekosten. Woonvizio werkt bij realisatie van haar kwaliteitsambitie bij voorkeur samen met lokale partijen. Het gewenste kwaliteits- en prijsniveau zijn hierbij bepalend.

Tabel: Uitgaven onderhoud- en verbeteringswerkzaamheden (exclusief doorbelastingen)

Onderhoudsvorm (x € 1.000)	Made	Terheijden	Wagenberg	Drimmelen	Hooge Zwaluwe	Lage Zwaluwe	Moerdijk	Totaal
Reparatie	291	116	28	5	33	219	24	716
Mutatie	151	47	1	0	4	47	7	257
Overig / dagelijks	58	22	6	1	2	13	3	105
Planmatig	925	465	21	13	61	360	10	1.855
Contract	308	75	19	3	24	64	9	502
Leefbaarheid	27	12	0	0	0	0	0	39
Totaal	1.760	737	75	22	124	703	53	3.474

4.4 Nieuwbouw

In het kader van het geactualiseerde Strategisch Voorraad Beleid wordt gestreefd tot en met 2021 150 (100 regulier en 50 compensatie voor verkoop) DAEB-huurwoningen aan het bezit toe te voegen. In de met de gemeente Drimmelen overeengekomen prestatieafspraken is hiermee rekening gehouden. Al in 2017 is Woonvizier, veelal in overleg met de gemeente Drimmelen, gestart met inventarisatie, voorbereiding en uitvoering van een aantal concrete projecten.

4.4.1 Projecten in uitvoering

- Lage Zwaluwe: Ganshoek

Het project Ganshoek te Lage Zwaluwe betreft vervangende nieuwbouw van 15 aanleunwoningen en een verzorgingstehuis door realisatie van 24 PG-eenheden, 40 woonappartementen in beschutte woonsfeer, een ontmoetingsruimte en renovatie van 18 bestaande aanleunappartementen. Het plan Ganshoek wordt gerealiseerd door Remmers bouwbedrijf uit Tilburg. De werkzaamheden aan de aanleunwoningen zijn eind 2017 opgeleverd. Volgens planning worden de 40 woonappartementen en 24 PG-kamers in juni 2018 opgeleverd. Aansluitend wordt de ontmoetingsruimte en belevingstuin gerealiseerd en wordt er een start gemaakt met de woonrijp werkzaamheden. Eind 2018 is het plan geheel gereed.
- Lage Zwaluwe: Lage Zwaluwe West

De gronden voor realisatie van het project Lage Zwaluwe West zijn eind 2007 samen met collega corporatie WSG te Geertruidenberg aangekocht. De aankoop en de tot op heden gemaakte ontwikkelkosten zijn op de balans verantwoord onder de post Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie. Het project voorziet in de realisatie van een sporthal, winkelcentrum, zorgcentrum en een Brede school gecombineerd met woningbouw.



In 2015 is de verkoop gestart van deelplan 1 van het project (rood kader). Samen met een commerciële ontwikkelaar worden 30 koopwoningen gerealiseerd en 14 bouwkvavels uitgegeven. Deelplan 2 (groen kader) van het project wordt in de jaren hierna gerealiseerd. Het betreft realisatie van 87 woningen. Hier zal de nieuwbouw van een nader te

bepalen aantal sociale huurwoningen worden ingepland.

Voor het deel van het project waar oorspronkelijk het winkel- en zorgcentrum waren gepland (blauw kader) wordt het bestemmingsplan aangepast voor realisatie in de toekomst.

De rol van Woonvizier beperkt zich tot de grondexploitatie en de afname van sociale huurwoningen.

Met de gemeente Drimmelen zijn afspraken gemaakt over het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De gemeente voert deze werkzaamheden voor rekening en risico van Woonvizier uit.

4.4.2 Initiatieven

- Lage Zwaluwe: Ganshoek – fase 2 (14 huurwoningen)
Eind 2017 heeft Woonvizier een bod uitgebracht richting WSG voor de overname van de huidige Ganshoek. Vanuit het, in 2016 vastgestelde, bestemmingsplan is het mogelijk de plek in te vullen met 14 huurwoningen.
- Lage Zwaluwe: Olmhof (7 huurwoningen)
Het betreft een herstructureringsproject waarbij 4 huurwoningen worden gesloopt. Door van de gemeente een reststrook groen aan te kopen ontstaat de mogelijkheid om, binnen het vigerende bestemmingsplan, 7 DAEB-huurwoningen te realiseren.
- Terheijden: Markstraat
In 2012 is besloten de planuitwerking (circa 18 DAEB-huurappartementen) op deze locatie aan te houden vanwege de toekomstvisie op het aanpalende Puzzelbad. Inmiddels heeft de gemeente eind 2017 initiatieven genomen om in 2018 een ontwikkelvisie af te ronden. Wij hebben samen met de gemeente gewerkt aan een stedenbouwkundigplan om de mogelijkheden, van woningbouw in combinatie met behoud van het Puzzelbad, te onderzoeken. Uit het stedenbouwkundigplan blijkt dat na optimalisatie en overname gronden (huidige geluidswal Puzzelbad) van de gemeente meer woningen gerealiseerd kunnen worden.
- Terheijden: Voormalig politiebureau, Oranjeplein 5
Het pand op bovenstaand adres wordt tot 31 maart 2018 verhuurd aan Stichting Lokale Omroep Drimmelen (SLOD). Op dit moment loopt er een studie naar de mogelijkheden van deze locatie.

4.5 Verkoop huurwoningen

Op basis van actualisatie van het Strategisch Voorraadbeleid zijn 220 bestaande huurwoningen aangewezen die voor verkoop in aanmerking komen (8,5% van de voorraad). Het betreft voornamelijk versnipperd bezit. Wij

verkoop bestaande huurwoningen om woningzoekenden, in het bijzonder starters en middeninkomens, de mogelijkheid te bieden een betaalbare woning te kopen. Ook genereert de verkoop van bestaand bezit middelen die ingezet worden voor investeringen in het bestaande bezit en nieuwbouwprojecten. De woningen worden aan zittende huurders verkocht of indien zij vrijkomen aan andere belangstellenden. De woningen worden aangeboden met de mogelijkheid voor een Starterslening. Jaarlijks is de verkoop van 10 woningen ingerekend.

In 2017 zijn er 9 huurwoningen geleverd aan de nieuwe eigenaren, waarvan vijf aan een zittende huurder. De gemiddelde verkoopprijs ligt met € 162.000 hoger dan de € 145.660 in 2016. Dit is het gevolg van de ontwikkeling van de marktwaarde van de vrijkomende woningen. In 2017 hebben we 3 woningen uit de verkoop gehaald vanwege de grotere druk op de huurmarkt door het aantal te huisvesten vergunninghouder.

4.6 Slimmer Kopen

Voor de nieuwbouwwoningen in het goedkope koopsegment is gekozen voor de verkoopvariant Slimmer Kopen. De korting die bij aankoop van de woning is verstrekt aan de koper moet worden terugbetaald en een deel van de, eventuele, winst vloeit ook terug naar de corporatie. De afgelopen jaren zijn er 39 woningen verkocht met Slimmer Kopen.

4.7 Starterslening

De Starterslening biedt starters op de markt de kans een woning te kopen wanneer het inkomen net niet toereikend is. Met de Starterslening wordt, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SvN) in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgesloten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2017 nog voor 12 woningen/kopers een vordering (2016: 12).

4.8 Duurzaamheid

Duurzaam woningbeheer is een aspect dat verankerd ligt in de organisatie, in dat kader ronden we in 2018 het duurzaamheidsbeleid af. Bij zowel onderhoud- als nieuwbouwprojecten wordt gelet op milieu- en energiebesparende maatregelen in combinatie met het toepassen van onderhoudsarme en levensduur verlengende materialen. Dit is goed voor het milieu en het kan de woonlasten voor huurders matigen. We hebben afgelopen jaren al stevig geïnvesteerd in de aanpak van de woningschil, zoals spouw-, dak- en vloerisolatie en het aanbrengen van dubbelglas. Naast deze ingrepen in de schil is ook ingezet op de vervanging van installaties. Dit met als doel de vermindering van het energieverbruik en hiermee de CO₂-uitstoot. Woonvizier wil de in het landelijke Energieakkoord vastgelegde duurzaamheidsdoelstelling, een gemiddelde energie index van 1,40 (energielabel B) voor de woningportefeuille in 2018, realiseren. Ondanks het feit veel woningcorporaties aangeven de doelstellingen vanuit het Energieakkoord niet te halen ziet het ernaar uit dat Woonvizier dit wel lukt. Dit heeft met name te maken met het type woningen in combinatie met het bouwjaar. Het bestaand bezit van Woonvizier heeft een gemiddeld bouwjaar van circa 1972 en bijna 80% van het bezit bestaat uit eengezinswoningen. Hierdoor is de energie index van de woningen relatief snel en tegen beheersbare kosten op te waarden. Deze conclusie komt ook naar voren uit de Aedes-benchmark 2017 Prestatieveld Duurzaamheid. Woonvizier komt in 2016 uit op een Energie index van 1.51 waar het landelijk

gemiddelde uit komt op 1,73. In 2017 komen we uit op een Energie index van 1,42 waar we in 2018 verwachten uit te komen op een 1,40. De noodzakelijke maatregelen zijn opgenomen in de Meer Jaren Onderhouds Begroting (MJOB).

Energielabels (Energie-index)	01-01-2011	31-12-2017
Label A/B (Ei: 0,6 – 1,40)	19%	34%
Label C (Ei: 1,41 -1,80)	59%	48%
Label D/E/F/G (Ei: 1,81 – 2,70)	22%	18%
Gemiddelde Energie-index	1,50	1,42

Nieuwbouwplannen worden zonder gas aansluitingen opgeleverd. De woningen worden middels een WKO of luchtwater warmtepomp verwarmd en koken uitsluitend op elektra. Door het toepassen van PV – panelen compenseren we het elektra verbruik van de woning gebonden installaties waardoor we bijna energie neutraal zijn. (BENG)

5 Maatschappij

Maatschappelijke verankering, samenwerken met partners, huurdersparticipatie en verantwoording afleggen wordt steeds belangrijker. Goede relaties met klanten en partners blijven belangrijk. Woonvizio blijft investeren in de opgebouwde en nieuwe netwerken. Dat doet Woonvizio door te investeren in goed contact, met een open houding in de omgeving te staan en duidelijk te communiceren.

Klanten en de gemeente Drimmelen en Moerdijk zijn de belangrijke partners van Woonvizio als het gaat om maatschappelijke legitimatie van het handelen. Woonvizio heeft een sterkere positie gekregen middels de Woningwet. In de Woningwet is onder andere vastgelegd dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid.

Woonvizio voelt zich sterk betrokken bij en medeverantwoordelijk voor de ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen in haar werkgebied. Naast leefbaarheid vanuit het wonen gaat het daarbij ook om maatschappelijke voorzieningen. Woonvizio heeft op dit gebied veel gepresteerd. De Woningwet stelt evenwel scherpere eisen. Woonvizio zet zich er wel voor in dat de oudere huurders of huurders met een beperking zo goed en lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen wanneer zij zorg nodig hebben of aanpassingen in hun woning noodzakelijk zijn.

5.1 Samenwerking met partners

De belangrijkste partners zijn naast de Huurdersvereniging de gemeenten Drimmelen en Moerdijk en diverse zorg- en welzijnsorganisaties.

Met de gemeente Drimmelen en Moerdijk wordt structureel overleg gevoerd op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Met de gemeente Drimmelen is in het verslagjaar uitgebreid gesproken over de Woonvisie in relatie tot het Ondernemingsplan en Strategisch Voorraad Beleid. Wederzijdse afspraken zijn vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken voor de jaren 2017 tot en met 2021. Belangrijke thema's in de prestatieafspraken zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en omvang van de kernvoorraad. Met de gemeente Moerdijk is een intentieovereenkomst gesloten waarin de wederzijdse inspanningen zijn vastgelegd voor de leefbaarheid van het dorp Moerdijk. Deze staat onder druk door uitbreiding van het industrieterrein Moerdijk. Een meer duidelijke afbakening van werken en wonen moet de leefbaarheid van het dorp Moerdijk waarborgen. Bij alle wederzijdse afspraken met zowel de gemeente Drimmelen als Moerdijk zijn inwoners, veelal vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging Woonbelang, nauw betrokken.

Naast de samenwerking met bewoners en gemeenten, werken we intensief samen met lokale zorg- en welzijnsorganisaties. Dit of gekoppeld aan een concreet project of in het kader van leefbaarheid of huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Voor de verhuur van woningen zijn we aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Klik voor Wonen.

5.2 Dorpsgericht werken

Ook in 2017 hebben we actief deelgenomen aan het Dorpsgericht werken samen met gemeente, politie, welzijnsinstellingen en inwoners. Per kern is er een wijkoverleg. Het wijkoverleg heeft als doel om beleid af te stemmen tussen de verschillende betrokken partijen om daardoor gericht en effectiever resultaat te bereiken. Vanzelfsprekend worden ook de bewoners hierbij betrokken en gestimuleerd actief bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in hun omgeving.

In 2017 zijn er weer diverse wijkavonden en wijkshouwen gehouden waarbij alle betrokken partners aanwezig waren. Onderwerpen die hier worden gemeld en besproken betreffen vooral de woonomgeving, onderhoud groen en verkeersveiligheid. Maar doordat de bewoners intensief werken aan hun buurt draagt dit enorm bij aan de betrokkenheid onderling en dus aan de sociale cohesie van buurten. Om de betrokkenheid van bewoners te vergroten worden er projecten geïnitieerd en ondersteund. In 2017 is er door Woonvizier € 29.000 besteed aan sociale leefbaarheidsmaatregelen en project- en proceskosten ter ondersteuning van het Dorpsgericht werken.

5.3 Aanpak overlast

De leefbaarheid in buurten en kernen is ook gebaat bij een prettige manier van samenleven. Sinds eind 2011 is in samenwerking met verschillende partijen gestart met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een beproefde methode die al vele jaren in verschillende gebieden in Nederland met succes werkt. Goed getrainde vrijwilligers bieden ondersteuning om in vroegtijdig stadium irritaties en problemen bespreekbaar te maken en laat partijen zelf tot een oplossing komen.

In 2017 zijn er 60 zaken door de diverse partners aangemeld, dit is een toename van 4 zaken ten opzichte van 2016. Een bewijs dat de inwoners van de gemeente Buurtbemiddeling goed weten te vinden. Diverse zaken zijn niet via de partners aangemeld maar heeft een van de partijen zelf Buurtbemiddeling benaderd. De afwikkeling van de zaken is goed verlopen. Niet alle zaken konden door bemiddeling worden opgelost omdat een van beide partijen niet wilde meewerken of omdat de problematiek zich niet leent voor bemiddeling (bv psychische problematiek). In deze situaties wordt, daar waar mogelijk, wel ondersteuning geboden door het geven van tips of coaching. Alle betrokkenen zijn het erover eens dat het instrument Buurtbemiddeling een waardevolle bijdrage levert aan de leefbaarheid. Het project wordt gefinancierd door gemeente en woningcorporaties. In 2018 wordt Buurtbemiddeling voortgezet en zal worden beoordeeld of de behaalde resultaten opwegen tegen de (financiële) inzet.

We participeren ook in het Lokaal Maatschappelijk Overleg dat op gemeentelijk niveau wordt gehouden. Iedere zes weken is er een overleg waarin onder andere GGZ, gemeente, politie, bemoeizorg, het Algemeen Maatschappelijk Werk en nog andere hulpverlenende instanties zijn vertegenwoordigd. Met deze samenwerking zijn wij in staat klanten met een meervoudige problematiek beter, sneller en adequater te helpen. Hiermee worden vaak ook de problemen voor de omwonenden opgelost.

5.4 Voorzieningen

Woonvizier heeft in het kader van met name de leefbaarheid van de dorpen in haar werkgebied in het verleden actief ingezet op realisatie van maatschappelijk voorzieningen. In diverse dorpen is samen met lokale zorg- en welzijnspartners geïnvesteerd in steunpuntvoorzieningen vaak in combinatie met zorgwoningen. Ook heeft Woonvizier geïnvesteerd in andere maatschappelijke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn een sporthal, buurtsuper en enkele commerciële ruimten. Binnen de wettelijke kaders blijft Woonvizier zich samen met haar partners inzetten voor het voorzieningenniveau in en hiermee de leefbaarheid van de dorpen in haar werkgebied.

6 Financiën

6.1 Financieel beleid

6.1.1 Missie en doelstellingen

Het gehele stelsel van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden (Corporate Governance) is erop gericht de missie te realiseren en de doelstellingen te borgen in de organisatie. Dit vereist duidelijke, realiseerbare en meetbare doelstellingen, maar kan niet zonder inzicht in de risico's die de realisatie van deze doelstellingen kunnen bedreigen.

Met managementinformatie (trimesterrapportage) wordt inzicht verkregen in de goede werking van de sturings- en beheersingsmaatregelen en de beheersing van risico's. Het stelsel van interne controlemaatregelen moet waarborgen dat de verstrekte informatie betrouwbaar is. Daarnaast zijn maatregelen voor interne beheersing van processen en activiteiten gericht op het beheersen en beperken van risico's, het realiseren van strategische, operationele en financiële doelstellingen en het waarborgen van de naleving van wet- en regelgeving. In geval van veranderde wet- en regelgeving volgen medewerkers relevante cursussen, zodat binnen de organisatie de noodzakelijke kennis aanwezig is. Deze maatregelen van interne beheersing gelden voor Woningstichting Woonvizier en alle verbindingen.

6.1.2 Waardering van het bezit

De waardering van het vastgoed vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Ook het eigen vermogen wordt op deze grondslag gepresenteerd. Het gepresenteerde eigen vermogen bestaat uit:

- gerealiseerd eigen vermogen (winsten uit het verleden);
- nog te realiseren eigen vermogen (bedrijfswaarde versus historische kostprijs);
- niet realiseerbaar eigen vermogen (marktwaarde versus bedrijfswaarde).

6.1.3 Fusie en organisatiewijziging

Woonvizier is een fusie-organisatie vanaf 1 januari 2017. Bij de opzet van de nieuwe organisatie is al rekening gehouden met de invulling van de controllersfunctie en de samenhang met interne controle. De interne controle wordt georganiseerd op basis van het model van de "Three lines of defence":

- Operationele controle
- Managementcontrole
- Strategische controle

6.1.4 Planning en control cyclus

De doelstellingen van de organisatie en de beoogde resultaten zijn vertaald in prestatienormen. Op basis van de Balanced Scorecard is in 2017 ieder trimester aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd op basis van prestatie-indicatoren en kengetallen, over de bedrijfsvoering en de nieuwbouwprojecten en wordt de stand van zaken van het werkplan toegelicht.

6.1.5 Intern Controleplan

Medio 2017 is het Intern controleplan door de Raad van Commissarissen vastgesteld. In het najaar zijn een aantal processen door de organisatie nader onder de loep genomen. Met meerdere medewerkers is onder

andere het gehele mutatieproces nagelopen. Dit aangepaste proces is als zodanig verwerkt in een stroomschema. De uitvoering van het Intern controleplan kan in de toekomst gebruikt worden als input voor de interim controle.

6.1.6 Risicomanagement

Eind 2017 is het Basisdocument Risicomanagement in de Raad van Commissarissen vastgesteld. Zie paragraaf 6.2

6.1.7 Fasedocumenten nieuwbouw

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt vastgelegd door middel van fasedocumenten die worden geaccordeerd door het Managementteam en de directeur-bestuurder. Projecten die zich in de initiatieffase bevinden worden, alvorens onomkeerbare stappen worden gezet, ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. De projecten die richting realisatie gaan en waar verplichtingen voor moeten worden aangegaan dienen via Investeringsbesluiten door de Raad van Commissarissen vooraf te worden goedgekeurd. In 2017 zijn geen fasedocumenten nieuwbouw behandeld in de Raad van Commissarissen.

6.1.8 Herziene Woningwet

In de herziene Woningwet, die per 1 juli 2015 in werking is getreden, zijn nieuwe afspraken over het functioneren en presteren van corporaties vastgelegd. De kerntaak is scherper afgebakend, maar het huisvesten van mensen met een lagere inkomens die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien blijft kerntaak. Daarnaast zijn de eisen aan het intern en extern toezicht aangescherpt, krijgen de gemeente en de huurdersorganisatie een sterkere positie en dient Woonvizio werkzaamheden en investeringen ten behoeve van sociale activiteiten administratief te scheiden van de commerciële activiteiten. In het MT en Raad van Commissarissen zijn de gevolgen voor Woonvizio nader uiteengezet. Alle benodigde aanpassingen hebben we begin 2017 afgerond.

6.1.9 Financieel reglement Beleid en Beheer

De financiële kaders en sturelementen zijn uitgewerkt in een actueel financieel toetsingskader. De uitgangspunten zijn eind 2017 vastgelegd in de Begroting 2018 en het financieel meerjarenperspectief. Onderdeel van het Financieel reglement Beleid en Beheer zijn een Treasurystatuut, een Investeringsstatuut en een verbindingsstatuut.

6.1.10 Prijs-, krediet-, liquiditeitsrisico- en kasstroomrisico's

Voor deze risico's verwijzen we naar paragraaf 8.3 van de jaarrekening

6.1.11 Verwachte ontwikkelingen

Zie hoofdstuk 6.3 WSG Puzzelmodel.

6.2 Risicomanagement

Woonvizio heeft te maken met een veelheid aan onzekere gebeurtenissen (zowel intern als extern) die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van de in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen. Het lopen van risico is onlosmakelijk verbonden met het ondernemen van activiteiten en zonder het nemen van

risico's kunnen doelstellingen niet worden gerealiseerd. Woonvizier heeft een sterk risicomijdende houding. Risico's worden beperkt tot risico's die passend zijn bij de doelstellingen van Woonvizier.

De belangrijkste risico's zijn risico's die de doelstellingen van Woonvizier in gevaar brengen (de strategische risico's). We denken actief na over deze risico's en trachten deze zoveel als mogelijk te mitigeren. Eind 2017 hebben we ter beheersing van risico's een Basisdocument Risicomanagement opgesteld.

Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste strategische risico's, welke zich mogelijk kunnen voordoen, gecategoriseerd op basis van de thema's van het Ondernemingsplan:

6.2.1 Dienstverlening:

- Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen
Dit risico wordt beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben ondersteund door SVB-beleid.
- Onvoldoende inspelen op digitalisering van de samenleving
Dit risico wordt beperkt door uitvoering van een Privacy Impact Analyse (PIA) welke uitgevoerd wordt begin 2018. Medewerkers krijgen trainingen aangeboden. Er is aandacht in werknemersoverleg voor het thema digitalisering. Het wordt mogelijk een passende verzekering.
- Huurders waarden onze dienstverlening lager dan benchmark
Dit risico wordt beperkt doordat we periodiek sturen op de Aedes Benchmark en rapporteren per trimester. Dit thema krijgt in 2018 meer aandacht.

6.2.2 Maatschappij:

- Onvoldoende anticiperen op (toekomstige) veranderingen in regelgeving (zoals juridische/administratieve splitsing, energie labels, asbest, governance)
Dit risico wordt onder andere beperkt door inbedding controllersrol en het agenderen van diverse items in het Bestuur en de RvC.
- Niet inspelen op veranderingen in de zorg- en welzijnssector
Dit risico wordt beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben ondersteund door SVB-beleid.
- Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen en BOG/MOG/ZOG
Dit risico wordt beperkt door het nastreven van het SVB-beleid, waarvan een portfolio-analyse onderdeel van uitmaakt. Daarnaast hebben we vanaf begin 2017 een projectmanager strategie en beleid in dienst.
- Geen goede samenwerking met stakeholders als de Gemeente Drimmelen en Huurdersbelangenvereniging
Dit risico wordt beperkt door periodiek overleg, de partijen betrekken bij het beleid en een actieve rol in de opzet van prestatie-afspraken.

6.2.3 Vastgoed

- Geen actuele voorraadstrategie met een passende voorraad en passende kwaliteit
Dit risico wordt beperkt door een actuele woningcarthotheek en bewaking van de geschiktheid van het vastgoed in relatie tot het doelgroepenbeleid in het SVB-beleid.
- Onvoldoende inzicht in (technische) kwaliteit, levensduur en conditie complexen
Dit risico wordt beperkt door periodieke conditiemeting van het bezit volgens NEN normering.

- Onvoldoende bewaking van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving van het bezit
Dit risico wordt beperkt door woonbelevingsonderzoeken binnen de Aedes Benchmark, lokale bekendheid en betrokkenheid en diverse overleg met stakeholders.

6.2.4 Financiën

- Het financieringsbeleid is onvoldoende afgestemd op de beleidskeuzes
Dit risico wordt beperkt door jaarlijks de financieringsbehoefte voor Woonvizio te bepalen. Dit doen we bij de begroting voor een periode van 5 jaar. Hierdoor kunnen tijdig acties genomen worden. Op dit moment beschikt Woonvizio over voldoende financiële middelen.
- Onvoldoende inzicht in eigen positie deelnemingen of samenwerkingsverbanden
Dit wordt beperkt door o.a. het hanteren van een verbindingenstatuut. Hierin staat dat datgene wat van toepassing is voor de TI ook van toepassing is op de deelneming.
- De financiële continuïteit is niet voortdurend gegarandeerd
Woonvizio heeft een gezonde financiële positie. Om dit te behouden stuurt Woonvizio op meerdere financiële normen. Hierover wordt met regelmaat verantwoording afgelegd via o.a. de rapportages aan de raad van commissarissen en jaarrekening. Jaarlijks worden de toekomstplannen ingerekend in de begroting. De effecten hiervan op de financiële normen worden hierbij inzichtelijk gemaakt.

6.2.5 Organisatie

- Doelstellingen uit de strategische koers en het jaarplan worden niet behaald.
Dit risico wordt beperkt door periodieke verslaglegging welke o.a. omvat de voortgang op het jaarplan, begroting, viermaandelijke rapportages en jaarverslag geven inzicht in de stand van zaken.
- Capaciteiten medewerkers (incl. management), organisatie-inrichting en cultuur sluiten niet aan met de strategische koers
Dit risico wordt beperkt door periodiek afdelings- en werknemersoverleg, functionerings- en beoordelingsgesprekken.
- Bestuur en toezicht zijn niet evenwichtig van opbouw of van goede kwaliteit en sluiten onvoldoende aan op de bedrijfscultuur
Dit risico wordt beperkt door interne zelfevaluatie RvC en beoordeling bestuurder.
- De organisatie haalt meerwaarde uit regionale samenwerking
Dit risico wordt beperkt door alle medewerkers te stimuleren om deel te nemen aan netwerkbijeenkomsten en actief kennis op te halen in de omgeving of collega-corporaties.

Naast risicomangement op strategisch niveau maken we op projectniveau een afzonderlijke risico-inschatting. In de viermaandelijke rapportage besteden we daar aandacht aan. Daarnaast worden alle treasury-besluiten voorzien van een controllersparagraaf. Waar het zaken betreft met materiële organisatorische impact verloopt de besluitvorming door de bestuurder in het managementteam en wordt in de afweging een controllersparagraaf betrokken. Dit is als zodanig gebeurd bij het WSG-puzzelmodel.

6.3 WSG Puzzelmodel

Stichting WSG is in 2010 in grote financiële problemen gekomen. De kern van het probleem is dat WSG door grootschalige investeringen in de voorafgaande jaren een grote leningenportefeuille heeft opgebouwd. WSG is zelfstandig niet meer in staat om aan de rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen die voortvloeien uit deze leningenportefeuille. Het toenmalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft in juli 2013 een

saneringsbesluit genomen en voor de eerste fase saneringssteun toegekend van circa 118 miljoen euro. Dit bleek onvoldoende om WSG weer gezond te maken. Ondanks tal van maatregelen is het probleem van de overfinanciering niet op korte termijn op te lossen. WSG is in samenspraak met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW; borger van de leningen en belast met de saneringsfunctie) in gesprek gegaan met AlleeWonen, Casade, Leystromen, Stadlander, Thuisvester, WonenBreborg, Woonkwartier, Woonlinie en Woonvizio om te komen tot een duurzame oplossing. Kaders voor deze duurzame oplossing zijn:

- De belangen van de huurders zijn gewaarborgd.
- Het minimaal noodzakelijke DAEB blijft per gemeente behouden.
- De kosten voor de sector in de vorm van saneringsheffing het laagst zijn in verhouding tot andere oplossingen.
- Volkshuisvestelijk gezien is het daarom de meest verantwoorde oplossing.

Woonvizio ziet het als haar maatschappelijke taak om een bijdrage te leveren aan de oplossing van het financiële probleem van WSG.

Op 11 oktober 2017 ondertekende Woonvizio samen met acht regiocorporaties en WSG een intentieovereenkomst. Met het zetten van deze handtekening verklaren zij zich bereid om ieder een deel van het WSG-bezit en een deel van de leningen over te nemen. De transactie zal dan de vorm krijgen van een zuivere juridische splitsing. Indien het saneringsbesluit van WSW geënt wordt op dit model, dan zal de intentieovereenkomsten definitief kunnen worden uitgevoerd. Daarmee is opsplitsing en opheffing van WSG het uiteindelijke resultaat.

De transactie vindt plaats op basis van een neutrale kasstroom. Dit houdt in dat de opbrengsten van de exploitatie van het vastgoed wegvallen tegen de exploitatiekosten plus rente & aflossing van leningen. Het restant van de overfinanciering is het deel waarvoor aanvullende saneringssteun wordt aangevraagd door WSG; de resterende vorderingen, schulden, aansprakelijkheden en bezit, alsmede de resterende leningen en aanvullende saneringssteun zullen waarschijnlijk in een andere, nieuwe juridische entiteit worden ondergebracht.

In die situatie zullen de betrokken corporaties vrijwel al het bezit van WSG overnemen. Woonvizio zal dan het volgende bezit overnemen van WSG:

Complexnr.	Type vastgoed	Aantallen	DAEB	Niet-DAEB
075	Reguliere woningen	16	9	7
085	Reguliere woningen	25	25	0
085A	Reguliere woningen	2	2	0
125	Reguliere woningen	5	5	0
073	Zorgvastgoed	21	21	0
077	Zorgvastgoed	72	72	0
078	Zorgvastgoed	12	12	0
127	Zorgvastgoed	11	11	0
318	Parkeren/bergingen	16	0	16
433	BOG	1	0	1
447	BOG	1	0	1
452	BOG	1	0	1
801	WKO	1	0	1
Totaal		184	157	27

De geschatte marktwaarde van het over te nemen bezit bedraagt ca. 20 miljoen euro. De nominale waarde van de over te nemen leningen bedraagt ca. 14 miljoen euro. Ook na de juridische splitsing blijft Woonvizier voldoen aan de eigen financiële doelstellingen en aan de ratio's van WSW. Woonvizier kan blijven voldoen aan de afspraken die met de huurdersorganisaties en de gemeenten Drimmelen zijn gemaakt.

De voorgenomen transactie is niet opgenomen in de jaarrekening van 2017 omdat nu nog geen zekerheid bestaat of en in welke vorm deze transactie daadwerkelijk zal plaatsvinden.

6.4 Financieel toetsingskader

Gelet op het belang van een goede financiële positie en de continuïteit van de bedrijfsvoering wordt jaarlijks het financieel beleidskader herijkt. Herijking in 2017 heeft plaatsgevonden in het kader van wijziging van de Woningwet door invoering van de Veegwet Wonen op 1 juli 2017.

De uitgangspunten op bedrijfsniveau zijn met name gebaseerd op de continuïteit en de financierbaarheid. De continuïteit wordt gemeten op basis van de Solvabiliteit. De financierbaarheid wordt gemeten op basis van de Dekkingsratio, de Interest Coverage Ratio, de Operationele kasstromen minus aflossingsfictie, de Debt Service Coverage Ratio, de Loan to Value en de Solvabiliteitsratio. Op projectniveau kijken we naar de rendementseisen van de investering.

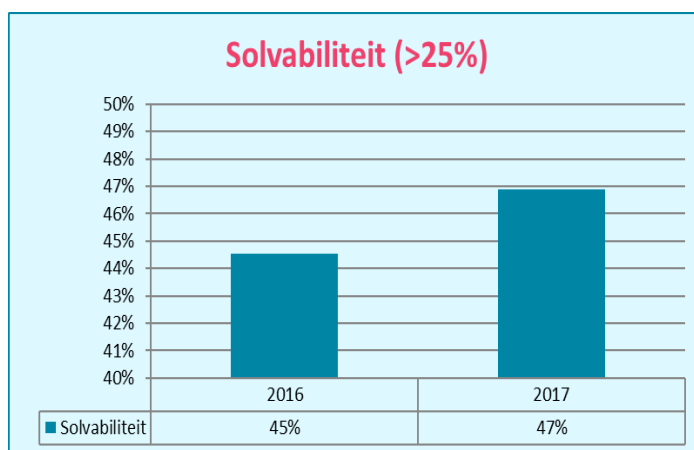
Daarnaast houden we onder meer rekening met de eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan de financiële positie en kijken we kritisch naar de bedrijfslasten. In het financieel toetsingskader zijn ter beoordeling van investeringen en de financiële situatie van de organisatie de volgende normeringen opgenomen:

		DAEB	Niet-DAEB
Voldoen aan de normen van financieel beleid	Solvabiliteit	>25%	>40%
	Interest	>1,4	>1,8
	Coverage	>1,0	>1,0
	Ratio	<75%	<75%
	Debt Service	<50%	<50%
	Coverage		
	Ratio		
	Loan to Value		
Voldoen aan de normen van het WSW en Aw	Solvabiliteit	>20%	>40%
	Interest	>1,4	>1,8
	Coverage	>1,0	>1,0
	Ratio	<75%	<75%
	Debt Service	<50%	<50%
	Coverage		
	Ratio		
	Loan to Value (< 75%)		
Bedrijfslasten	Conform benchmark vergelijkbare corporaties		B

6.4.1 Voldoen aan de normen van financieel beleid

In onderstaande analyse worden de parameters integraal voor DAEB en niet-DAEB weergegeven. Vanaf 2017 zal dit separaat gaan gebeuren.

- Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)
Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van alle activa. De solvabiliteit, gebaseerd op bedrijfswaarde, is ten opzichte van 2016 licht gestegen. De belangrijkste



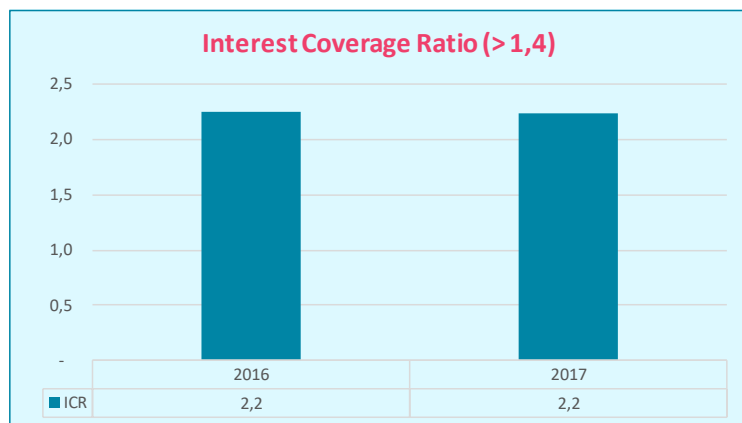
redenen hiervoor is het verplicht inrekenen van de parameters conform Aw d.d. september 2017. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat bij het doorrekenen van de restwaarde grond naar €5.000 per eenheid, conform de Aw, de solvabiliteit daalt met ongeveer 6%. In beide situaties voldoen we aan de intern gestelde norm van 25%.

- Rendement nieuwe projecten (IRR)

De Internal Rate of Return (IRR) is de disconteringsvoet die benodigd is om de netto contante waarde van verwachte kasstromen van een investering in vastgoed gelijk te laten zijn aan de stichtingskosten van de investering zelf. De afgelopen jaren zijn nieuwbouwprojecten in de verschillende fases van de planontwikkeling getoetst aan de intern geformuleerde rendementseisen. De rendementseisen zijn afhankelijk van het type vastgoed wat wordt gerealiseerd (sociale huur, vrije sectorhuur, goedkopere koop, duurdere koop, maatschappelijk of commercieel vastgoed). Op basis van deze toets worden investeringsbeslissingen genomen.

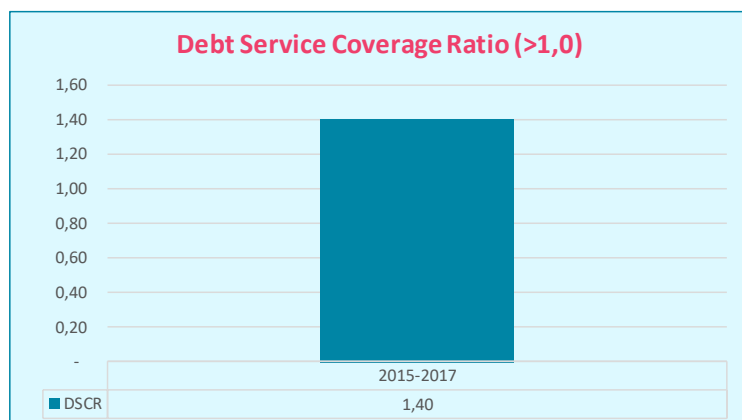
- Interest Coverage Ratio

Dit kengetal geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente betaald kan worden aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De Interest Coverage Ratio voldoet aan de interne normering.

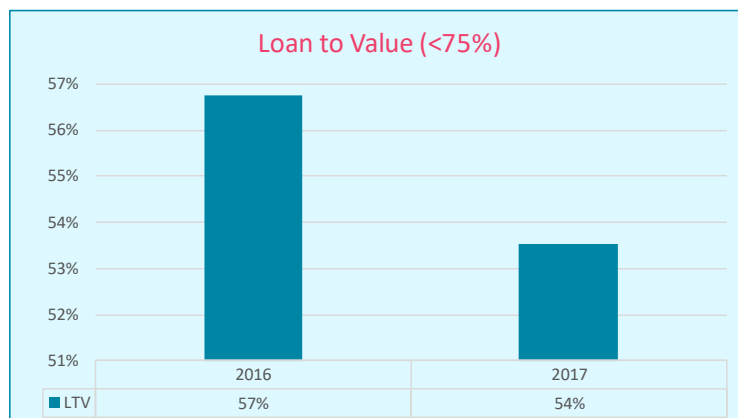


- Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio geeft aan of een corporatie uit de operationele kasstromen in staat is om te voldoen aan de rente- en aflossingsverplichtingen tot eind levensduur. Met andere woorden kan Woonvizier uit de huuropbrengsten en verkoopopbrengsten, de onderhoudskosten, bedrijfslasten, rentelasten én aflossingen betalen. Over de jaren 2015 tot en met 2017 bedraagt de gemiddelde DSCR 1,4. Hiermee wordt voldaan aan de intern gestelde norm van minimaal 1,0.

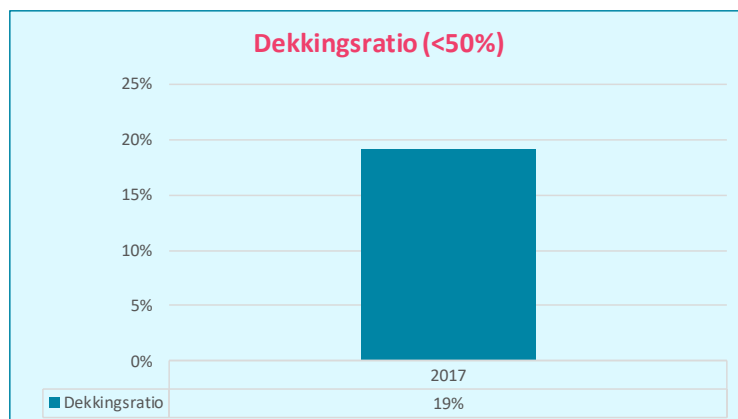


- **Loan to Value**
Is de verhouding tussen de leningen en de waarde van het sociale vastgoed op basis van actuele waarde (bedrijfswaarde). Ook deze norm voldoet en geeft aan dat de schuldbestand ten opzichte van de waarde van het vastgoed in balans is. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat bij het



doorrekenen van de restwaarde grond naar € 5.000 per eenheid, conform de Aw, de Loan to Value daalt met ongeveer 7% tot een Loan to Value van 61%.

- **Dekkingsratio**
Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de leningportefeuille maximaal 50% van de WOZ bedraagt. De WSW geborgde leningportefeuille van bijna 62 miljoen bedraagt ongeveer 19% van de WOZ-waarde (WOZ 2017: € 320 miljoen). De Dekkingsratio voldoet dus aan het uitgangspunt van het geformuleerde financiële beleid.



6.4.2 Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) van het ministerie van Binnenlandse Zaken oefent toezicht uit op individuele corporaties. Daarbij vindt zowel een financiële beoordeling plaats als een onderzoek naar rechtmatigheid, governance en integriteit. Eind oktober heeft de Aw positief gerapporteerd over de Governance-inspectie 2017.

De financiële beoordeling richt zich op een zestal toezichtsterreinen, te weten: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. De financiële beoordeling hebben we nog niet ontvangen.

Begin november heeft de Aw positief gereageerd op uitstel van statutenwijziging tot 1 april 2018 van de dochtermaatschappijen van Woonvizio. De statutenwijziging is eind maart 2018 ingediend bij de Aw. Op 21 november 2017 heeft de Aw goedkeuring verleend voor de administratieve scheiding conform de specificaties van het ingediende definitieve scheidingsverzoek. De Aw heeft op 28 november 2017 goedkeuring verleend aan het addendum bij het reglement financieel beleid en beheer.

6.4.3 WSW

Woonvizio is voor haar activiteiten in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbaarheid van externe financiering. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt hierin een belangrijke rol. Het WSW verstrekt garanties aan de financiers zodat corporaties de financiering af kunnen sluiten tegen relatief gunstige condities. De zekerheid die het WSW verstrekt is dus van enorm belang voor de beschikbaarheid en de prijs (rente) van externe financiering. Dit is niet ongelimiteerd. Het WSW beoordeelt jaarlijks alle corporaties op kredietwaardigheid. De uitkomst van het jaarlijkse onderzoek leidt tot een borgbaarheidsverklaring en de vaststelling van een borgingsplafond.

Het WSW hanteert een beoordelingssystematiek waarbij in belangrijke mate wordt gesteund op risicomanagement. Er vindt een risicoclassificatie plaats aan de hand van de beoordeling van business en financial risks. De business risks worden in kaart gebracht door middel van 24 vragen op diverse deelgebieden. De financial risks worden beoordeeld aan de hand van vijf eerdergenoemde financiële beoordelingsratio's welke Woonvizio ook toepast voor haar eigen financieel beleid.

In december 2017 heeft het WSW zijn beoordeling 2017 afgerond. Deze beoordeling is gebaseerd op de dPi 2016. Het WSW komt tot het oordeel dat Woonvizio duurzaam blijft voldoen aan alle financiële normen van het WSW. Volgens de afgegeven verklaring is Woonvizio borgbaar. Het vrijgegeven borgingsplafond 2017 bedraagt € 89,9 miljoen. Dit is in overeenstemming met de financieringsbehoefte over 2017.

Het vastgestelde borgingsplafond daalt gedurende de prognose jaren 2018 en 2019 naar respectievelijk € 89,5 miljoen en € 85,2 miljoen. Deze daling is geheel conform de eigen opgave in de dPi2016.

6.4.4 Bedrijfslasten

Een belangrijk deel van de Bedrijfslasten van Woonvizio worden beïnvloed door de Saneringsheffing om noodlijdende corporaties te ondersteunen en de Verhuurdersheffing die Minister Blok heeft ingevoerd. Naar verwachting zal de Verhuurdersheffing niet snel meer verdwijnen in de corporatiesector aangezien ze een forse inkomstenbron is voor de Rijksoverheid. Ook is het niet uit te sluiten dat, ook in de toekomst, meer saneringsheffingen noodzakelijk zullen zijn. Vanaf 2015 is een nieuwe heffing geïntroduceerd in de vorm van een bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties. Deze bijdrageheffing bedraagt jaarlijks circa € 15.000.

Heffingen (x 1.000)	Realisatie 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Verhuurders-heffing	€ 2.159	€ 2.373	€ 2.423	€ 2.476	€ 2.528	€ 2.579
Sanering-heffing	-	€ 172	€ 169	€ 168	€ 168	€ 151
Bijdrage-heffing Aw	€ 15	€ 15	€ 15	€ 15	€ 16	€ 16

De netto bedrijfslasten worden getoetst door continu kritisch naar de uitgaven te kijken, door het periodiek opvragen van offertes en het eventueel bekijken van alternatieven. Ook door te benchmarken wordt inzicht verkregen in het niveau van de bedrijfslasten. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij corporaties heeft veel aandacht door de Aedesbenchmark. Bij deze benchmark zijn er drie klassen: A, B en C. Per klasse is een derde van alle deelnemende corporaties ondergebracht.

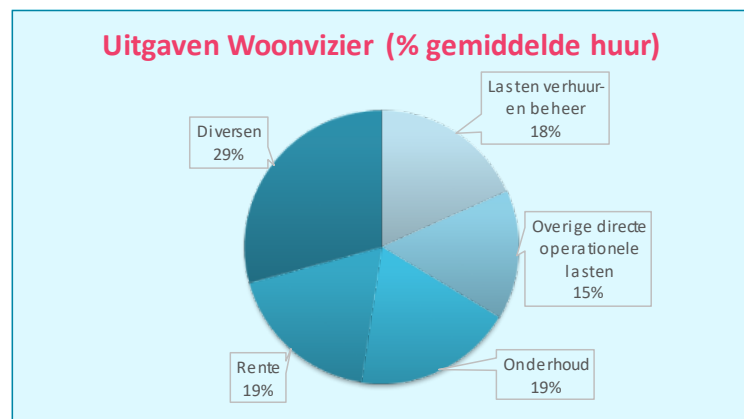
Uit de Aedes-benchmark van november 2017 blijkt dat wij het volgende scoren:

- Prestatieveld Huurdersoordeel scoren we een 7,3 (B-klasse), het gemiddelde in de branche ligt op een score van 7,5.

- Prestatieveld Bedrijfslasten (bedrijfslasten minus niet beïnvloedbare kosten) scoren we € 961 per verhuureenheid (C-klasse). De cijfers van 2016 zijn al gevoegde cijfers. Hierin zitten dan ook fusiekosten en dubbele accountantskosten. Wanneer we de eenmalige fusiekosten en de dubbele accountantskosten elimineren dan komen we gemiddeld ca. € 100 lager per VHE uit, wat neerkomt op een B-score. Het gemiddelde in de branche voor bedrijfslasten ligt op € 790 per verhuureenheid.
- In 2017 hebben we extra (advies)kosten gemaakt ten behoeve van het WSG-puzzelmodel en extra kosten gemaakt voor inhuur interim directeur-bestuurder.
- In 2018 bij het doorgaan van het WSG-puzzelmodel, de oplevering van het project Ganshoek en gelijkblijvende kosten verbetert de bedrijfslastenscore automatisch door een uitbreiding van het aantal verhuureenheden.
- Prestatieveld Duurzaamheid scoren we een A-score, de score op de energie-index bedraagt 1,51 (2016). De landelijke score op de energie-index bedraagt 1,73.
- Prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid scoren we een B-score. De deelscore Beschikbaarheid is een A-score, de deelscore Betaalbaarheid is een B-score en de deelscore Huisvesten doelgroepen bedraagt een C-score.
- Op alle genoemde benchmark scores streeft Woonvizier naar minimaal B. In 2018 wordt actief beleid ingezet voor verbetering van onder andere de klanttevredenheid en efficiency.

6.4.5 Waar gaat de huur nog meer naar toe?

De uitgaven van Woonvizier in verhouding tot de gemiddelde huur € 526 van Woonvizier zijn weergegeven in de weergegeven grafiek. Hierbij wordt opgemerkt dat de diverse uitgaven investeringen in nieuwbouwhuurwoningen en leefbaarheid betreffen.



6.5 Resultaat

Het jaarresultaat over 2017 bedraagt bijna € 13,6 miljoen positief. Het jaarresultaat is op te delen in resultaten als gevolg van verhuuractiviteiten, verkoop- en projectontwikkelingsactiviteiten en waardeveranderingen vastgoed, overige activiteiten, leefbaarheid en rentelasten.

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2017 (bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.444	7.488
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3	-4
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	741	523
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.944	19.743
Netto resultaat overige activiteiten	40	71

Leefbaarheid	-65	-49
Rentelasten	-3.392	-3.470
Resultaat voor belastingen	15.709	24.302
Belastingen	-2.126	-912
Resultaat na belastingen	13.583	23.390

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De toename van de huren 2017 ten opzichte van 2016 met € 0,3 miljoen wordt met name veroorzaakt door het doorgevoerde verhogingspercentage van gemiddeld 0,3% en huurharmonisatie (0,5%). De onderhoudslasten in 2017 zijn hoger dan de onderhoudslasten in 2016. De overige directe operationele lasten zijn in 2017 hoger dan in 2016. Dit komt onder andere door een stijging van de Verhuurdersheffing.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit resultaat ligt in lijn met 2016.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bedraagt in 2017 € 741.000 (2016: 523.000). Het heeft betrekking op verkoop bestaand bezit, woningen Verkocht onder Voorwaarden (Slimmer Kopen) en nieuwbouw koopprojecten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2017 is de waarde van het vastgoed gemiddeld met 3,6% in waarde gestegen. Dit leidt dan ook tot een waardeverandering van ca. € 10,0 miljoen.

Nettoresultaat overige activiteiten en leefbaarheid

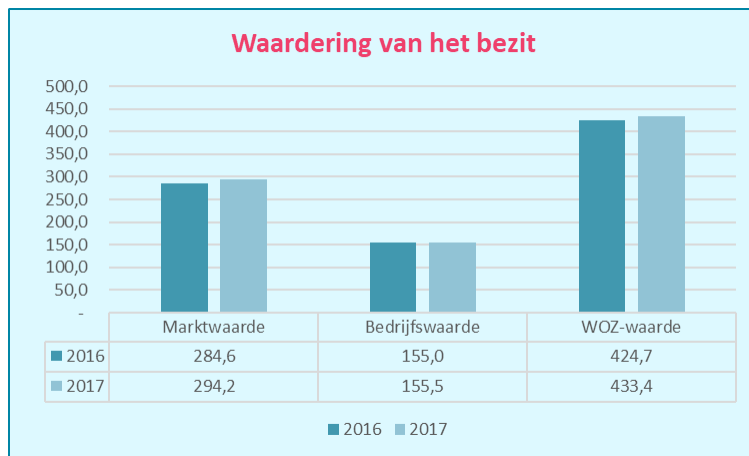
Het nettoresultaat overige activiteiten bedraagt in 2017 € 40.000. Dit is iets lager dan in 2016. De leefbaarheidsuitgaven 2017 zijn iets hoger dan de uitgaven in 2016.

Rentelasten

De rentelasten boekjaar 2017 zijn lager dan rentelasten in het boekjaar 2016. Dit komt met name omdat de rente al een aantal jaren erg laag staat. Daarnaast hebben we minder leningen aangetrokken dan vooraf begroot.

6.6 Waardering van het bezit

De waardering van het bezit is van groot belang voor de hoogte van de vermogenspositie. Hierbij worden verschillende waarde begrippen gehanteerd. Vanaf 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om de marktwaarde toe te passen bij de waardering van het vastgoed. We maken voor de waardering in marktwaarde gebruik van het Handboek marktwaardewaardering (basisversie Handboek). Daarnaast zijn een aantal BOG/MOG complexen van een update voorzien door een externe taxateur.



De totale bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2017 € 155,6 miljoen tegenover een marktwaarde van € 294,2 miljoen conform de geconsolideerde jaarrekening. De waardering op marktwaarde is gestegen ten opzichte van het boekjaar 2016. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 8.1 van de jaarrekening.

De WOZ-waarde is gebaseerd op het laatst vastgestelde beschikking van de

gemeente Drimmelen. De waardering is gebaseerd op de WOZ-waarde 2018 peildatum 1 januari 2017. De verhouding marktwaarde versus WOZ bedraagt in 2017 68% (2016: 67%).

Verschillenanalyse marktwaarde versus bedrijfswaarde

In de verschillenanalyse worden mogelijke effecten ingerekend als onderdelen van de marktwaardeberekening wijzigen. Dit leidt dan tot de uiteindelijke bedrijfswaarde.

Analyse Beleidswaarde Woonvizier				
(x € 1.000)	Waarde DAEB	Waarde Niet-DAEB	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2017)
Marktwaarde o.b.v. enkelvoudige Jaarrekening 2017	287.600	6.023	293.624	
1. Beschikbaarheid	-49.615	-265	-49.880	-17,0%
2. Betaalbaarheid	-73.686	-236	-73.922	-25,2%
Marktwaarde o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming Jaarrekening 2017	164.299	5.523	169.821	57,8%
3. Kwaliteit (onderhoud)	-8.327	-15	-8.342	-2,8%
4. Beheer	-34.411	-92	-34.502	-11,8%
Beleidswaarde Jaarrekening 2017	121.561	5.416	126.977	43,2%
5. Disconteringsvoet	30.805	4.972	35.777	12,2%
6. Levensduur + restwaarde	-5.714	-2.713	-8.428	-2,9%
7. Overige parameters	-2.573	-24	-2.597	-0,9%
8. Desinvesteringen	3.253	-16	3.236	1,1%
Bedrijfswaarde o.b.v. enkelvoudige Jaarrekening 2017	147.331	7.634	154.965	52,8%
Volkshuisvestelijke bestemming op het eigen vermogen	123.302			

Toelichting stappen:

1. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is, het blijven verhuren van woningen.
2. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling. De gemiddelde beleidshuur per maand per VHE bedraagt in de DAEB-tak €561. De gemiddelde markthuur bedraagt € 713.
3. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd. In de bedrijfswaarde wordt gerekend met een norm van € 1.256 per VHE.
4. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheersnorm wordt gehanteerd. In de bedrijfswaarde wordt gerekend met een norm van € 1.016 per VHE. Hierbij wordt het eindwaarde effect buiten beschouwing gelaten.
5. In deze stap wordt de disconteringsvoet uit de bedrijfswaarde overgenomen (5%).
6. In deze stap wordt de methodiek omtrent de restant levensduur, eindwaarde en restwaarde omgezet.

7. In deze stap worden de indexatiecijfers, mutatiekansen en instellingen m.b.t. het inrekenen van huurbeleid uit de bedrijfswaarde overgenomen.
8. In deze stap wordt het inrekenen van (des)investeringen in de bedrijfswaarde weer meegenomen.

6.7 Treasury

Het financieringsbeleid richt zich onder andere op het structureel voorzien van financiële middelen waardoor de continuïteit van de operationele activiteiten wordt gewaarborgd en voorgenomen investeringen worden gegarandeerd. Ook het beperken van de risico's bij zo laag mogelijk gemiddelde rentelasten is aandachtspunt. Actueel treasurybeleid is belangrijk voor de bedrijfsvoering en risicobeheersing.

6.7.1 Leningportefeuille

De leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2017 € 87,6 miljoen (2016: € 89,2 miljoen). In 2017 is er geen nieuwe lening aangetrokken. Wel is voor € 1,6 miljoen aan leningen afgelost. Op 7 juni 2017 hebben we een opslagherziening van een basisrentelening aangepast. Op 14 september 2017 zijn we een renteconversie overeengekomen met de BNG Bank, de rentevoet daalt van 4,74% naar 1%. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,86% (2016: 3,87%). De gemiddelde schuld per verhuureenheid bedraagt € 32.760. Het gemiddelde in de branche bedraagt € 36.500.

6.7.2 Renterisico

De norm voor renterisico uit de portefeuille wordt als gevolg van onder andere een relatief forse aflossingsverplichting en een opslagherziening basisrentelening in 2018 fractioneel overschreden. Het relatieve renterisico is in 2018 en 2019 'substantieel', waarbij dit voor het merendeel valt terug te voeren op de investeringsplannen (Ganshoek).

6.8 Bestuursverklaring

Het bestuur van Woonvizier verklaart voorts dat:

- Woonvizier haar middelen uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemt;
- De Raad van Commissarissen op 20 april 2018 het jaarverslag 2017 heeft vastgesteld;
- De accountant met betrekking tot de jaarrekening een goedkeurende verklaring heeft afgegeven en dat hij in zijn onderzoek heeft getoetst dat het bestuursverslag verenigbaar is met de jaarrekening.

w.g. Ellen van Beijsterveldt-Niels,
directeur-bestuurder

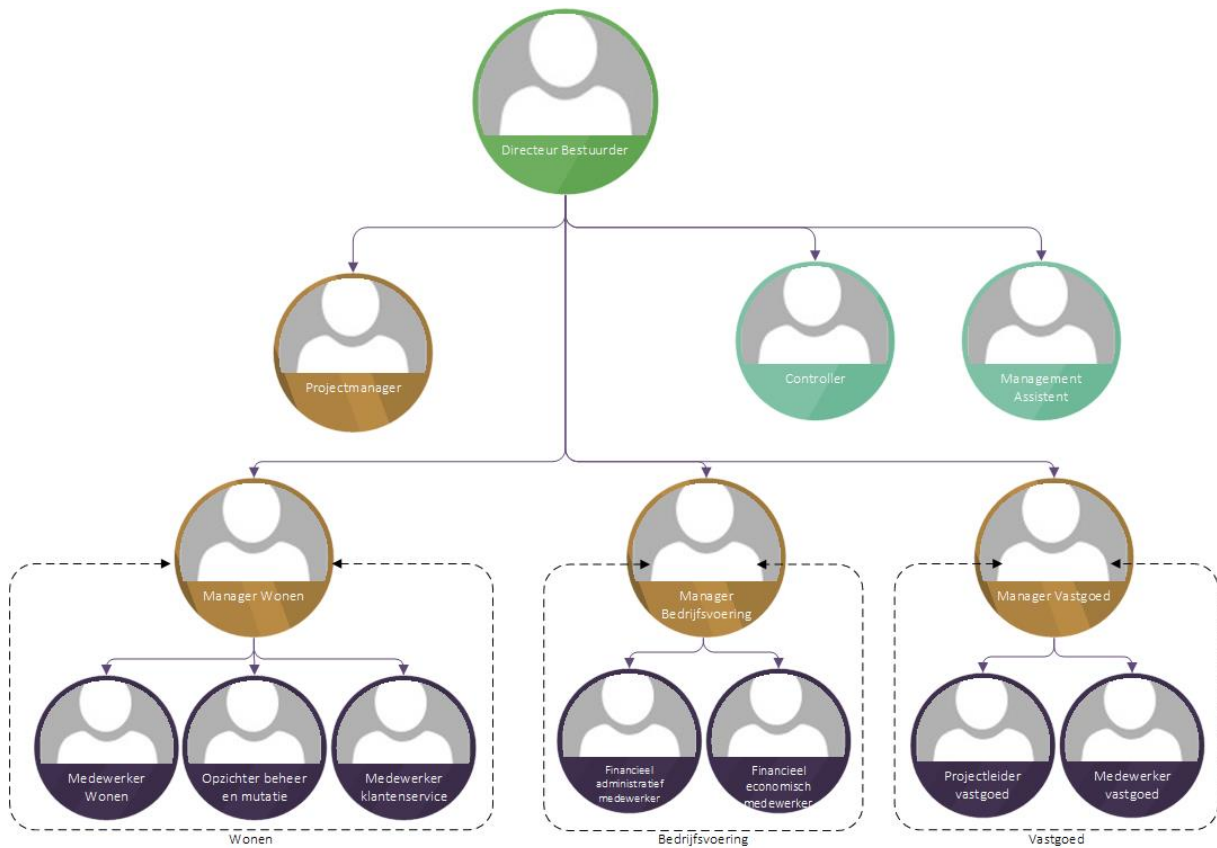
7 Organisatie

Woningstichting Woonvizio is ontstaan uit een fusie op 1 januari 2017 tussen Woningstichting Volksbelang en Woningstichting Goed Wonen.

7.1 Organisatiestructuur

Woonvizio kent een tweelaagse bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: mevrouw Ellen van Beijsterveldt-Niels. We zijn lid van Aedes.

De woningstichting kent de volgende organisatiestructuur:



Woonvizio heeft 18 medewerkers (15,9 Fte) in dienst. De RvC bestaat uit 6 leden. Per 1 Juli 2018 zal de RvC uit 5 leden bestaan. Op basis van interne reglementen en richtlijnen wordt de RvC geïnformeerd en worden besluiten ter goedkeuring voorgelegd. De interne richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de Governancecode voor Woningcorporaties.

Woonvizio heeft geen Ondernemingsraad. Wel worden er werknemersbesprekingen gehouden en is een personeelsvertegenwoordiging actief. In deze besprekingen zijn afspraken gemaakt over o.a. collectieve verlofdagen, personeelsactiviteiten, ARBO-zaken en worden de trimesterrapportages, de werkplannen, begroting en jaarstukken, de nieuwbouwprojecten en diverse lopende zaken besproken en toegelicht. Ook spreekt de RvC jaarlijks met de werknemers.

Elke werknemer krijgt een functionerings- en beoordelingsgesprek en periodiek vinden er afdelings- en individuele voortgang overleggen plaats. Het ziekteverzuim bedroeg in 2017 2,2%. In het verzuimbeleid wordt Woonvizier ondersteund door de Arbo Unie.

Woonvizier is een relatief kleine organisatie. Bewust kiezen we ervoor met een flexibele externe schil te werken. Bij voorkomende, veelal specialistische, werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van deze flexibele schil.

7.2 Verslag Raad van Commissarissen

7.2.1 Inleiding

Het verslagjaar 2017 is voor de RvC een bijzonder jaar geweest en heeft veel van de kennis en energie van de leden gevraagd. De RvC is, voortvloeiend uit de fusie, het jaar begonnen in een nieuwe samenstelling met 3 commissarissen van elk van de afzonderlijke fusiecorporaties. Natuurlijk hebben wij elkaar in de periode voorafgaande aan de fusie leren kennen maar het is anders om als team in een toezichthoudende rol te opereren. Daarop terugkijkend kunnen wij met een gerust hart zeggen dat het ons in een relatief korte tijd gelukt is elkaar te vinden in onze rol.

Dat was ook wel nodig omdat de fusie extra alertheid heeft gevraagd voor zaken als de productie van twee jaarrekeningen, de integratie van de twee organisaties, de actualisatie van governance documenten, de afstemming van procedures en processen en de uitvoering van de afspraken met de huurderorganisatie.

Daarnaast werd de RvC zo halverwege het jaar geconfronteerd met het vertrek van de bestuurder, terwijl het zogenaamde puzzelstuk (de sanering van de Woningstichting Geertruidenberg) nog volop gaande was. Dat betekende dat wij snel op zoek moesten naar een bekwame tijdelijke vervanger tot het moment dat een nieuw te werven bestuurder kon worden benoemd.

Het vraagstuk van Woningstichting Geertruidenberg (WSG) waarbij Woonvizier als een van de negen corporaties het woningbezit van WSG in de eigen gemeente (Drimmelen) zou overnemen, heeft mede geleid tot de opvatting dat gelet op de impact voor de corporatie extra inzet en aandacht van de RvC is vereist. Dit gold natuurlijk ook voor de oriëntatie op het profiel voor de leiding van de organisatie en het vinden van de juiste match.

Tot slot heeft de RvC meerdere malen gesproken met Huurdersvereniging Woonbelang om de eerdergenoemde afspraken te monitoren maar ook de wisseling van bestuurders te bespreken en niet op de laatste plaats Woonbelang te betrekken bij de toekomstige samenstelling van de RvC.

7.2.2 Onze visie op toezicht en toetsing

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

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement raad van commissarissen. De RvC werkt niet met afzonderlijke commissies maar met een taakverdeling naar aandachtsgebieden.

De RvC heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin duidelijk wordt gemaakt waarom de RvC bestaat, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie toezicht wordt gehouden. De RvC geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De RvC beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

In de visie op toezicht heeft de RvC uitgewerkt hoe dat in de praktijk wordt gebracht. Het beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken volgt. Het centrale uitgangspunt voor de RvC is erop toe te zien dat Woonvizio 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 opgenomen zijn in wet en regelgeving.

De RvC 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 RvC is nader uitgeschreven in de reglementen van de RvC en in de profielschets van de commissarissen. Deze documenten zijn te raadplegen op de website van Woonvizio.

7.2.3 Governance

De Governancecode Woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. Binnen Woonvizio worden deze principes nageleefd.

Woonvizio heeft in 2017 de vanuit de twee afzonderlijke corporaties beschikbare governance documenten samengevoegd of geüniformeerd en geactualiseerd naar de nieuwe naamgeving en wetgeving zoals onder andere het verbindingsstatuut, treasurystatuut en investeringsstatuut.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft in 2017 een governance-audit uitgevoerd. Hiervoor zijn tal van documenten van Woonvizio beoordeeld. Ook heeft de AW een gesprek gevoerd met het bestuur en de RvC. De AW heeft haar bevindingen gerapporteerd. Deze rapportage is in de RvC-vergadering besproken. De RvC is verheugd over het positieve beeld van de governance van Woonvizio. De AW is over het algemeen positief tot zeer positief over de prestaties van de organisatie, de kwaliteit en het functioneren van de RvC en de wijze waarop de wisselwerking met het bestuur gestalte krijgt. De AW is eveneens te spreken over de vaststelling van een toezicht kader/toetsingskader. De AW heeft geconstateerd dat de governance niet alleen op papier op orde is, maar ook in de praktijk (cultuur, gedrag) werkt.

7.2.4 Toezicht

De RvC heeft met de Huurdersvereniging Woonbelang en met bestuur en management na het tot stand komen van de fusie en de geboorte van Woonvizier per 1 januari 2017, regelmatig gesproken over strategische onderwerpen zoals het tot stand brengen van het nieuwe ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid. Er is een nieuw ondernemingsplan vastgesteld en het portefeuillebeleid heeft een verdieping gekregen met het vaststellen van het strategisch vastgoed beleid. Einde van het jaar is in de RvC gesproken over de uitbesteding van reparaties, mutatie- en planmatig (gedeeltelijk) onderhoud, aangezien het aanbestedingsbeleid geen ruimte gaf aan deze vorm van ketensamenwerking. Op 1 januari 2018 is hiermee een aanvang genomen.

Het tot stand komen van de prestatieafspraken is door de RvC gevolgd door het bod in het voorjaar te bespreken met het bestuur en de vastlegging van de prestatieafspraken einde van het jaar ter kennis te nemen. De RvC stelt vast dat in goed overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente op een juiste wijze gezamenlijke afspraken zijn gemaakt over de ambities voor de komende jaren.

In het verslagjaar is de RvC intensief betrokken geweest bij de oplossing van de problematiek van de Woningstichting Geertruidenberg (WSG) door uitwisseling van informatie, extra bijeenkomsten en tussentijdse memo's van de bestuurder. WSG onderzoekt samen met negen corporaties de mogelijkheid om WSG op te heffen middels een juridische splitsing. Woonvizier is één van de partijen die, na gedegen onderzoek, voornemens is een deel van WSG (zowel activa als passiva) over te nemen in de juridische splitsing. De RvC onderschrijft de noodzaak om tot een oplossing van de problematiek van WSG te komen op een wijze waarbij bij voorkeur de meest optimale volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële meerwaarde wordt bereikt. Woonvizier heeft in 2017 de voorgenomen transactie uitgebreid onderzocht op volkshuisvestelijke, maatschappelijke, technische en financiële aspecten. De RvC heeft in dit verband eveneens ingestemd met de aankoop van grondposities van WSG in het bestemmingsplan Lage Zwaluwe West. Toetsing op de financiële en operationele prestaties vindt plaats aan de hand van het jaarplan en de begroting. In het jaarplan legt Woonvizier haar doelstellingen en activiteiten voor het lopende jaar vast. Het jaarplan bevat meetbare doelstellingen op het gebied van maatschappelijk resultaat, financiële continuïteit, doelmatigheid en personeel en organisatie. Na ieder tertiaal is, op basis van de tertiaalcijfers, uitgebreid gesproken over de financiële situatie en werd inzicht gegeven in de kwalitatieve aspecten en trends. Zodoende kreeg de RvC een goed beeld van waar de organisatie voor staat en waarmee ze geconfronteerd wordt. Bij deze besprekingen ging de aandacht onder meer uit naar omzet, baten, kosten, risico's, ziekteverzuim en fte's.

Bij het bespreken van de verschillende financiële producties heeft de RvC toegezien op de financiële prestaties van de organisatie. De financiële positie van Woonvizier is als stabiel en voldoende vermogend te benoemen. De resultaten van de vertaling van de activiteiten in de (meerjaren)begroting zijn van dien aard dat geen concessies gedaan worden aan de ambities van de organisatie op het vlak van de kwaliteit van de dienstverlening en de woningvoorraad. We blijven in voldoende mate voldoen aan alle ratio's op bedrijfsniveau, ook na de transacties met WSG.

Dit jaar is door de RvC ook bijzondere aandacht gegeven aan het controleplan, de positie van de controller en het risicomanagement. Het controleplan krijgt een verdere introductie in de organisatie in 2018. De positie van de controller zal prominenter in de uitoefening van zijn functie zichtbaar zijn en de aanzet voor het risicomanagement die de RvC besproken heeft met het bestuur, krijgt in 2018 een meer concrete vertaling en uitwerking in de praktijk van Woonvizier.

De belangrijkste besluiten genomen door de RvC in 2017:

- Vaststellen toezichtvisie
- Vaststellen remuneratierapport
- Vaststellen jaarstukken
- Vaststellen controleplan
- Vaststellen ondernemingsplan 2017-2020
- Vaststellen SVB 2017-2020
- Overname WSG vastgoed
- Aankoop grondposities bestemmingsplan Lage Zwaluwe West
- Vereenvoudiging verbindingenstructuur
- Aanpassing treasurywettelijk kader
- Vaststellen financieel reglement
- Aanstellen interim bestuurder
- Benoeming nieuwe directeur-bestuurder
- Start werving en selectie nieuwe commissaris
- Regisserend opdrachtgeverschap
- Begroting 2018

7.2.5 Werkgeversrol

De RvC besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de statutaire directie. Op grond hiervan heeft de RvC tot taak het functioneren van de statutaire directie te beoordelen. Uitgangspunt voor het bezoldigingsbeleid is de Governancecode Woningcorporaties. Dit betekent: De RvC stelt het bezoldigingsbeleid voor het bestuur vast met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Het bezoldigingsbeleid heeft ten doel om voor de positie van Directeur-Bestuurder een gekwalificeerde en ervaren bestuurder met ervaring in de volkshuisvesting aan te trekken, te motiveren en te behouden. De beloningsstructuur voor de Directeur-Bestuurder is gericht op een optimale verhouding tussen de korte termijn resultaten van de corporatie en haar doelen voor de langere termijn. Dit wordt vastgelegd in een remuneratierapport. In dit rapport wordt verslag gedaan van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de RvC. Het jaarverslag bevat de hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC. Onverlet de arbeidsrechtelijke positie wordt het bestuur benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.

Nog voor de fusie hebben de voorzitter en vicevoorzitter van de RvT van Volksbelang de Directeur-Bestuurder beoordeeld. Hiervan is een beoordelingsverslag gemaakt. De conclusie is dat de Raad van Toezicht tevreden is over het functioneren van de Directeur-Bestuurder. In het kader van de fusie met Goed Wonen was reeds medio 2016, door de RvT van Volksbelang en de RvC van Goed Wonen, besloten de heer van den Einden te gaan benoemen als nieuwe Bestuurder van Woonvizio per 1-1-2017. De RvC concludeert op basis van de arbeidsovereenkomst en de wet, dat het overgangsrecht van toepassing is op de bezoldiging van de bestuurder.

De RvC heeft 1 keer per jaar een gesprek met de Personeelsvertegenwoordiging over de sfeer, arbeidsomstandigheden en 'state of the art' van het bedrijf. Dit jaar heeft er vaker contact plaatsgevonden vanwege het vertrek van de directeur-bestuurder en nieuwe aanstellingen.

De heer van den Einden heeft de RvC te kennen gegeven per 1 augustus een baan te hebben geaccepteerd bij een andere corporatie. De heer van den Einden heeft tot dat moment veel en goed werk verricht voor Woonvizio en haar rechtsvoorganger en daar is de RvC hem zeer erkentelijk voor. Het vertrek kwam echter voor

de RvC op een ongelegen moment namelijk midden in het WSG-proces en de onderhandelingen over het bod van Woonvizier. Dit en het feit dat een werving- en selectieprocedure (inclusief de fit en proper test) een half jaar in beslag neemt, waren voor de RvC overwegingen om een tijdelijk bestuurder te werven. De heer Wouters heeft deze taak op zich genomen tot het moment dat de nieuwe directeur-bestuurder na een succesvolle werving en selectie en een positieve zienswijze van de minister, kon worden benoemd. De RvC is verheugd weer een bekwame nieuwe bestuurder in huis te hebben in de persoon van mevrouw Beijsterveldt-Niels.

Het bestuur zorgt (onder meer) voor een interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling en publiceert deze op de website van de corporatie. Deze code beschrijft waarden en normen die medewerkers in acht moeten nemen. In 2017 zijn de integriteitscode, de klokkenluidersregeling geactualiseerd. Bij de RvC zijn geen meldingen binnengekomen.

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2017 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties 2015. Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de RvC gemeld in de vergaderingen. Geconstateerd is dat de leden geen nevenfuncties vervullen die onverenigbaar zijn met het lidmaatschap van de RvC. Ook is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of de directeur-bestuurder betrokken waren.

7.2.6 Samenstelling

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestaat uit tijdelijk 6 leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen, aan te wijzen door de huurdersvereniging. De profielschets is op 1 december 2017 aangepast als gevolg van de werving van een nieuwe commissaris. Bij de fusie is besloten om 1 januari 2017 te starten met een RvC van 6 personen en die conform het rooster van aftreden bij de eerste gelegenheid (1 juli 2018) terug te brengen tot 5 personen. Aangezien dit het aftreden betekent van de voorzitter en een huurdercommissaris is met de Huurdersvereniging Woonbelang, overleg gevoerd over de profielschets en de beide posities. De Huurdersvereniging is akkoord met het aantrekken van een nieuwe voorzitter en het benoemen van een van de huidige commissarissen als huurdercommissaris.

Naam	Functie	Lft	Beroep/ Deskundigheid	Benoemd/ Herbenoemd/ Afggetreden	Aantal PE- punten 2016 + 2017
Drs. dhr. H.J. Weggen MHA	Voorzitter	66	Bestuurder Zorgorganisatie Toezicht, management van organisaties, wonen en zorg	1-7-2010/ 1-7-2014/ 1-7-2018	28
Dhr. T. Kloet	Vicevoorzitter	57	Zelfstandig ondernemer onderwijssector Bestuurservaring, visie op toezicht, compliance, inrichting - en verantwoording	5-2-2016/ 5-2-2020/ 5-2-2024	21
Dhr. A van Aert	Lid	50	Accountant Financieel-economisch, risicobeheersing, planning -en control	1-1-2013/ 1-1-2017/ 1-1-2021	21
Ir. Mw. H.P.M. Braks-Langenkamp*	Lid	49	Zelfstandig adviseur Bedrijfskunde, volkshuisvesting, wijkontwikkeling en bewonersparticipatie	1-7-2010/ 1-7-2014/ 1-7-2018	103
Mw. M. Völker	Lid	55	Bouwkundig en projectmanager Volkshuisvestelijk, vastgoed. bedrijfsvoering	1-1-2013/ 1-1-2017/ 1-1-2021	16
Dhr. G. Verton RA	Lid	61	Zelfstandig Ondernemer Financieel-economisch, ondernemerschap, ICT en accountancy	1-7-2011/ 1-7-2015/ 1-7-2019	46

De RvC onderschrijft de Wet Normering Topinkomens (WNT). De leden van de RvC ontvingen in 2017 totaal € 9.240 bruto. Op de vergoedingen RvC rust de Btw-verplichting. Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in de jaarrekening 2017. Voor de uiteenzetting van de bezoldiging van de Bestuurder en RvC wordt verwezen naar paragraaf 15.1 van de jaarrekening.

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en doen aan kennisontwikkeling via (scholing)bijeenkomsten. De in 2015 ingevoerde Permanente Educatie (PE) is hier ook onderdeel van geworden. Alle leden van de RvC voldoen in dit verslagjaar aan het vereiste aantal PE-punten als toegelicht in de VTW en daar verantwoord.

De RvC heeft in dit verslagjaar een zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van een van de commissarissen. De rapportage is vastgesteld en de uitkomsten worden geïmplementeerd. De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

7.2.7 Informatie

De RvC 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 Woonvizier. Daartoe is een informatieprotocol opgesteld. Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren.

De RvC laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Woonvizier. Zo zijn er gesprekken met de bestuurder, het MT, de PVT, de huurdersvereniging Woonbelang en de accountant en de controller. De RvC ervaart de contacten met de huurderorganisatie en de PVT als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Woonvizier.

De RvC is van oordeel dat de planning- en control cyclus van Woonvizier goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichhoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

7.2.8 Tot slot

Het jaar 2018 staat voor Woonvizier met name in het teken van consolidatie, verbetering van de efficiency en verdere professionalisering. De ambities laten zich hiertoe voor 2018 vertalen in een aantal speerpunten zoals de verdere uitwerking van het risicomanagement, het duurzaamheidsbeleid, de uitbesteding van het onderhoud en het digitale klantenportaal.

Wij danken het bestuur en de medewerkers voor de extra inspanningen in het verslagjaar en de huurdersvereniging Woonbelang voor de waardevolle en plezierige contacten. Na de toelichting van het Bestuur en de accountant op het Jaarverslag 2017 in de RvC-vergadering van 20 april 2018 stellen wij hiermee de jaarrekening en het verslag 2017 vast en verlenen het bestuur decharge.

Getekend:

22 juni 2018, Made

w.g. drs. H.J. Weggen MHA

w.g. drs. Ing. A.M.P. Kloet

w.g. ir. M.A.M.A. Völker

w.g. A.A.A.N. van Aert AA

w.g. G. Verton RA

w.g. ir. H.P.M. Braks-Langenkamp

JAARREKENING 2017

1 Geconsolideerde balans na resultaatbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)		31-12-2017	31-12-2016
	<i>Ref.</i>		
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	8.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		287.600	277.973
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.610	6.644
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.110	4.383
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.902	5.283
		<u>302.222</u>	<u>294.283</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2	4.830	4.963
Financiële vaste activa	8.3		
Latente belastingvordering		4.123	6.249
Leningen u/g		533	518
		<u>4.656</u>	<u>6.767</u>
Som der vaste activa		311.708	306.013
Vlottende activa			
Voorraden	8.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		265	462
Overige voorraden		27	41
		<u>292</u>	<u>503</u>
Onderhanden projecten	8.5	4.181	-
Vorderingen	8.6		
(Huur)debiteuren		181	134
Overige vorderingen		31	705
Overlopende activa		11	3
		<u>223</u>	<u>842</u>
Liquide middelen	8.7	2.834	3.008
Totaal vlottende activa		7.530	4.353
Totaal		<u>319.238</u>	<u>310.366</u>

PASSIVA

(alle bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
	<i>Ref.</i>	
Groepsvermogen	<i>8.8</i>	
Herwaarderingsreserve	168.358	163.584
Overige reserves	41.754	23.138
Resultaat boekjaar	13.583	23.390
	<u>223.695</u>	<u>210.112</u>
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	<i>8.9</i> -	1.767
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	<i>8.10</i> 82.931	87.562
Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	<i>8.11</i> 4.086	4.357
	<u>87.017</u>	<u>91.919</u>
Kortlopende schulden	<i>8.12</i>	
Schulden aan leveranciers	1.017	1.196
Belastingen en premies sociale verzekering	875	435
Overige schulden	4.899	2.463
Overlopende passiva	1.735	2.474
	<u>8.526</u>	<u>6.568</u>
Totaal	<u>319.238</u>	<u>310.366</u>

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(alle bedragen x € 1.000)		2017	2016
	<i>Ref.</i>		
Huuropbrengsten	11.1	16.600	16.280
Opbrengsten servicecontracten	11.2	427	428
Lasten servicecontracten	11.3	-558	-575
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-1.646	-1.813
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-4.123	-3.846
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-3.256	-2.987
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.444	7.488
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		818	1.031
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-818	-1.031
Toegerekende organisatiekosten		-3	-4
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.7	-3	-4
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.389	-4.073
Toegerekende organisatiekosten		-14	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.634	-3.534
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.8	741	523
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.9	34	-3.243
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10	10.907	23.005
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.11		
Verkoop onder Voorwaarden		3	-19
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		10.944	19.743
Opbrengst overige activiteiten	11.12	63	96
Kosten overige activiteiten	11.13	-23	-25
Nettoresultaat overige activiteiten		40	71
Leefbaarheid	11.14	-65	-49
Bedrijfsresultaat		19.101	27.772
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		16	12
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.408	-3.482
Saldo financiële baten en lasten	11.15	-3.392	-3.470
Resultaat voor belastingen		15.709	24.302
Belastingen	11.16	-2.126	-912
Baten en lasten direct in het eigen vermogen verwerkt			
Nettoresultaat		13.583	23.390

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(Alle bedragen x € 1.000)

	Geconsolideerd 2017	Geconsolideerd 2016
3.1 Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	16.623	16.382
Vergoedingen	371	374
Overige bedrijfsontvangsten	120	166
Renteontvangsten	3	10
Saldo ingaande kasstromen	<u>17.117</u>	<u>16.932</u>
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	1.470	1.620
Onderhoudsuitgaven	3.450	3.008
Overige bedrijfsuitgaven	2.992	2.027
Rente-uitgaven	3.426	3.497
Sectorspec. heffing (Heffing AW / Saneringsheffing)	15	6
Verhuurdersheffing	2.159	1.945
Leefbaarheid	64	49
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	<u>13.576</u>	<u>12.152</u>
	3.541	4.780

3.2 (Des) investeringsactiviteiten

Materiële Vaste Activa (MVA) Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	1.444	1.271
Verkoopontvangsten woningen VOV	964	1.551
Verkoopontvangsten nieuwbouw	1.576	1.349
Desinvesteringen overig	30	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>4.014</u>	<u>4.171</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huurwoningen	4.202	3.217
Woningverbetering	206	835
Nieuwbouw koopwoningen	907	781
Aankoop woningen VOV	662	1.406
Investerings overig	128	642
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>6.104</u>	<u>6.881</u>
Financiële Vaste Activa (FVA)		
Ontvangsten verbindingen	123	769
Uitgaven overig	123	887
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>-</u>	<u>118</u>
	-2.091	-2.828

3.3 Financieringsactiviteiten

Ingaand			
Nieuw te borgen leningen	-	1.000	
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	1.095	1.222	
Aflossing ongeborgde leningen	<u>529</u>	<u>520</u>	
Saldo uitgaande kastromen	1.624	1.742	
		-1.624	-742

3.4 Mutatie liquide middelen

-174 1.210

3.4.1 Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 1-1	<u>3.008</u>	<u>1.798</u>	
		3.008	1.798
Liquide middelen per 31-12	<u>2.834</u>	<u>3.008</u>	
	2.834		3.008

4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening

4.1.1 Regelgeving

Woonvizier heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 20 april 2018.

4.1.2 Fusie

Woningcorporatie Goed Wonen is op 1 januari 2017 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningcorporatie Volksbelang te Made. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde "pooling of interests"-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de "pooling of interests"-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2017. De vergelijkende cijfers over 2016 zijn tevens (pro forma) aangepast en opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening.

(Alle bedragen x € 1.000)		
Eigen vermogen Woningcorporatie Goed Wonen per 31 december 2016	51.951	
Eigen vermogen Woningcorporatie Volksbelang per 31 december 2016	158.161	
Effect harmonisatie grondslagen Woningcorporatie Goed Wonen	-	
Eigen vermogen per 1 januari 2017		210.112

De samenstelling van de balans per 31 december 2016 is als volgt (x € 1.000):

	Goed Wonen	Volksbelang	Effect uniformering	Balans na uniformering
Vastgoedbeleggingen	75.754	223.492	-	299.246
Financiële vaste activa	1.276	5.491		6.767
Vlottende activa	1.125	3.228		4.353
Totaal activa	78.155	232.211		310.366
Eigen vermogen	51.951	158.161		210.112
Voorzieningen		1.767		1.767
Langlopende schulden	23.344	68.575		91.919
Kortlopende schulden	2.860	3.708		6.568
Totaal passiva	78.155	232.211		310.366

De samenstelling van de balans per 1 januari 2017 is als volgt (x € 1.000):

	Goed Wonen	Volksbelang	Effect uniformering	Balans na uniformering
Vastgoedbeleggingen	75.754	223.492	-	299.246
Financiële vaste activa	1.276	5.491		6.767
Vlottende activa	1.125	3.228		4.353
Totaal activa	78.155	232.211		310.366
Eigen vermogen	51.951	158.161		210.112
Voorzieningen		1.767		1.767
Langlopende schulden	23.344	68.575		91.919
Kortlopende schulden	2.860	3.708		6.568
Totaal passiva	78.155	232.211		310.366

De samenstelling van de winst-en-verliesrekening over 2016 is als volgt (x € 1.000):

	Goed Wonen	Volksbelang	Effect unifor- mering	V&W na unifor- mering
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.056	5.627	-	7.683
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-133	-	-	-133
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	97	403	-	500
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.316	12.427	-	19.743
Netto resultaat overige activiteiten	-51	79	-	28
Overige organisatiekosten en leefbaarheid		-49	-	-49
Saldo financiële baten en lasten	-937	-2.533	-	-3.470
Belastingen	-182	-730	-	-912
Resultaat na belastingen	8.166	15.224	-	23.390

Stelselwijziging

Er is geen sprake van een stelselwijziging in het betreffende verslagjaar.

4.1.3 Oordelen en schattingen

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

4.1.4 Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Woningstichting Woonvizier en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

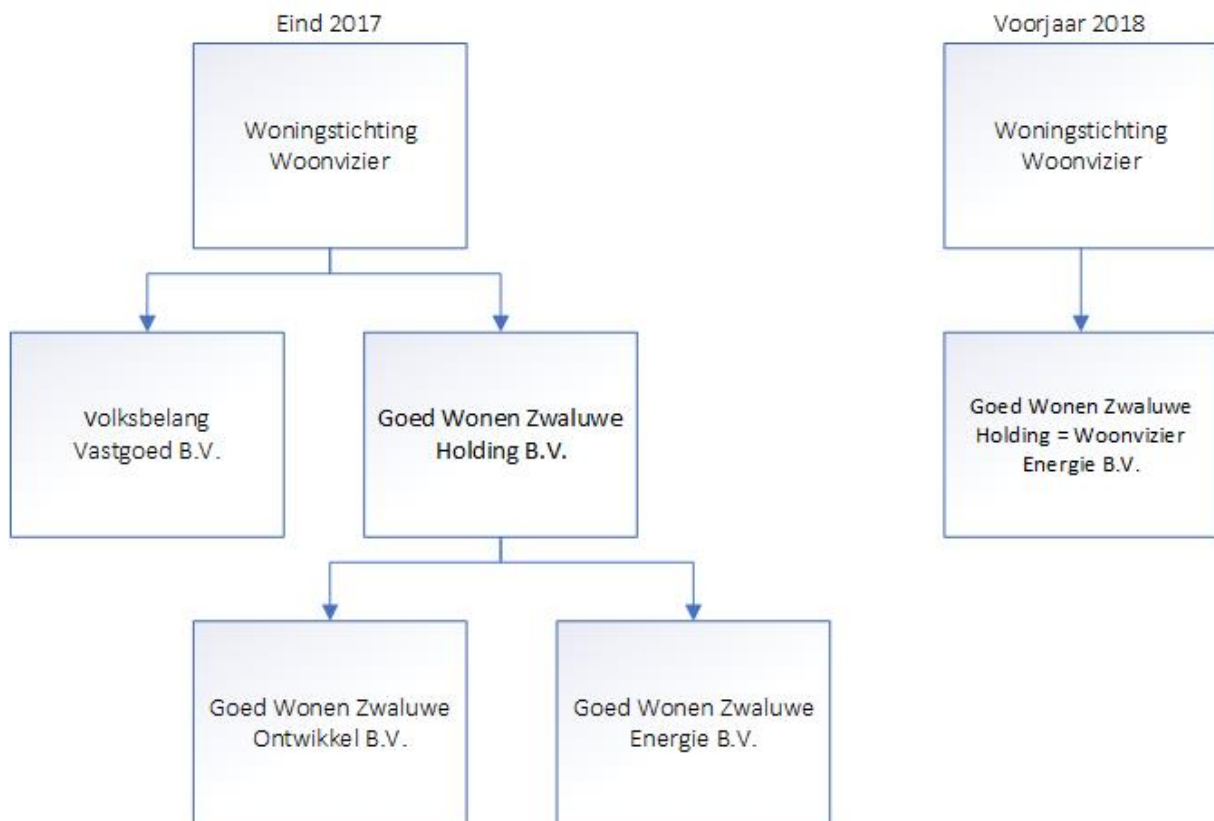
Dit houdt in dat de activa en passiva en de baten en lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen.

4.1.5 Lijst van kapitaalbelangen

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:
Volledig geconsolideerd:

- Volksbelang Vastgoed B.V. te Made: 100%-deelneming van Woonvizier (2016: 100%)
- Goed Wonen Zwaluwe Holding B.V.: 100%-deelneming van Woonvizier (2016: 100%)
- Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling B.V.: 100%-deelneming van Goed Wonen Zwaluwe Holding B.V. (2016: 100%)
- Goed Wonen Zwaluwe Energie B.V.: 100%-deelneming van Goed Wonen Zwaluwe Holding B.V. (2016: 100%)

Eind 2017 hebben we besloten om de verbindingenstructuur te herzien. Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling B.V. en Goed Wonen Zwaluwe Energie B.V. fuseren met Goed Wonen Zwaluwe Holding B.V. Volksbelang Vastgoed B.V. wordt geliquideerd. Schematisch ziet het er als volgt uit:



Proportioneel geconsolideerd:

Bouwcombinatie Prinsenvolder V.O.F. te Geertruidenberg (50%). Deze is opgeheven in 2016.

Salderen

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

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

4.2 Financiële instrumenten

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

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

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

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

5 Grondslagen voor waardering activa en passiva

5.1 Materiële vaste activa

5.1.1 Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of - vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen". Deze waardevermindering of – vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

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

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winsten-verliesrekening van de periode waarin de

wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd, rekening houdend met eventuele belastingdruk op de herwaardering.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

5.1.2 Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

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

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

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

Herwaardering en belastinglatenties

Inzake de herwaardering van vastgoed als gevolg van herclassificatie naar woningen verkocht onder voorwaarden is geen rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

5.1.3 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De

veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

5.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindingsverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

5.2 Financiële activa

5.2.1 Latente belastingvorderingen

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

5.2.2 Vorderingen

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

5.3 Voorraden

5.3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht dan wel terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

5.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

5.3.3 Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

5.3.4 Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

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

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

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

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

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

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

5.4 Vlottende vorderingen

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

5.5 Liquide middelen

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

5.6 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

5.7 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

5.8 Voorzieningen

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

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

5.8.1 Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Woonvizioer en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

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

5.8.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

5.8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor commerciële koopprojecten en dubieuze debiteuren.

5.9 Belastingen

5.9.1 Acute belastingen

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

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

5.9.2 Latente belastingen

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

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

5.9.3 Fiscale eenheid

Tussen Woningstichting Woonvizio en haar Nederlandse groepsmaatschappijen bestaat een fiscale eenheid. De Verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekent alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is.

5.10 Langlopende schulden

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

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

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Vastgoed verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

5.11 Kortlopende schulden

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

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

5.12 Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

6.1.1 Huuropbrengsten

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

6.1.2 Opbrengsten servicecontracten

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

6.1.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

6.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

6.1.5 Overheidsheffingen

Woningstichting Woonvizier verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

6.1.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

6.1.8 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

6.1.9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

6.1.10 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.1.11 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) toegerekend.

6.1.12 Overige organisatiekosten

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

6.1.13 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsaneringen, et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor bijzondere gebouwen en onderhoud groenvoorziening.

6.1.14 Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

6.1.15 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

6.1.16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

7 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

7.1 Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

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

8 Toelichting op de geconsolideerde balans

8.1 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post materiele vaste activa is als volgt:

	31-12-2017	31-12-2016
1. DAEB vastgoed in exploitatie	287.600	277.973
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.610	6.644
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.110	4.383
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.902	5.283
Totaal	302.222	294.283

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari:	277.973	252.475	6.644	6.074
Mutaties:				
Opleveringen nieuwbouw	-	1.696	-	-
Aankoop	-	880	-	-
Investerings	208	833	-	4
Desinvesteringen: verkoop	-648	-720	-180	-
Desinvesteringen: sloop	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	10.067	22.809	146	-120
Totaal van de mutaties	9.627	25.498	-34	-116
Boekwaarde 31 december	287.600	277.973	6.610	6.644
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	167.698	164.500	2.230	378

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
Boekwaarde 1 januari:	4.383	5.255	5.283	5.690
Mutaties:				
Opleveringen	-	-	-	-1.696
Investerings (1)	-	-	5.385	4.423
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	-1.767	-2.457
Desinvesteringen	-417	-867	-818	-571
Herclassificatie	-	-197	-4.181	-
Aanpassingen marktwaarde	144	192	-	-106
Totaal van de mutaties	-273	-872	-1.383	-407
Boekwaarde 31 december	4.110	4.383	3.902	5.283

DAEB vastgoed in exploitatie (1) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(x € 1.000)	2017	Variant
Eengezinswoningen	238.577	Basis
Meergezinswoningen	34.154	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	4.008	Full
Maatschappelijk onroerend goed	1.031	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	3.921	Basis
Zorgvastgoed (extramuraal)	11.240	Full
Garages en parkeerplaatsen	692	Basis
WKO	586	
Totaal	294.210	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

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

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

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Leegwaardestijging	7,70%	4,85%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 777	€ 777	€ 777	€ 777
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 783	€ 783	€ 783	€ 783
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 752	€ 752	€ 752	€ 752
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 427	€ 427	€ 427	€ 4027
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 387	€ 387	€ 387	€ 387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	0,80%	0,60%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,04%	6,04%	6,04%	6,04%
Mutatiekans bij uitpanden	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Disconteringsvoet:	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,1	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3 %	3 %	3 %	3 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2 %	2 %	2 %	2 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet	6,66 %	6,46 %	6,46 %	6,46 %

Parameters parkeerplaatsen	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 46	€ 47	€ 47	€ 47
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 154	€ 157	€ 157	€ 157
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 25	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50
Beheerkosten – garagebox	€ 35	€ 36	€ 36	€ 36
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %
Disconteringsvoet	6,66 %	6,21 %	6,21 %	6,21 %

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 8	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 10	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37 %	0,37 %	0,37 %	0,37 %
Disconteringsvoet	6,66 %	6,61 %	6,61 %	6,61 %

Verloopstaat marktwaarde 2016-2017

Verloopstaat Marktwaarde 2016 - 2017 Portefeuille			
*	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2016	277.782	5.958	283.740
Voorraadmutaties			
Verkoop	-648	-180	-828
Sloop	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0
Aankoop	0	0	0
Overige voorraadmutaties	0	0	0
Subtotaal voorraadmutaties	-648	-180	-828
Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017			
Eindwaardescenario	-394	0	-394
Aanvangsleegstand	0	0	0
Rekenmethodiek woningen (wederverhuur bij uitponden en indexatie)	-7.144	-6	-7.150
Rekenmethodiek BOG/MOG/Zorg (contractperiode nieuw contract)	-6	-47	-53
Rekenmethodiek parkeren (15-jaars uitpondscenario)	0	20	20
Subtotaal methodische wijzigingen	-7.544	-33	-7.577
Mutatie Objectgegevens			
Aanpassing complexdefinitie	141	18	159
Contracthuur en Leegstand	974	62	1.035
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	-2.869	6	-2.862
WOZ-waarde	1.766	129	1.895
Leegwaarde	0	0	0
Mutatiekans	3.008	-5	3.004
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	18	-2	16
Classificatiewijzigingen	0	0	0
Subtotaal mutatie objectgegevens	3.038	208	3.247
Mutatie Waarderingsparameters			
Exploitatieverplichting	-4.053	0	-4.053
Macro-economische parameters	2.849	8	2.857
Disconteringsvoet	5.435	-19	5.416
Leegwaardestijging	7.898	59	7.957
Boven inflatoire huurverhoging en markthuurstijging	2.722	16	2.739
(Achterstallig) Onderhoud en mutatieonderhoud	776	-4	772
Erfpacht	0	0	0
Splitsings- en verkoopkosten	167	4	171
Beheerkosten	-212	0	-212
Belastingen en verzekeringen	54	0	54
Verhuurderheffing	-1.237	0	-1.237
Overige kosten en opbrengsten	0	0	0
Exit yield	-122	6	-117
Wijziging waarderingsmodel	694	0	694
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	14.971	70	15.041
Marktwaarde 2017	287.600	6.023	293.624
Percentage marktwaarde 2017 t.o.v. 2016	103,53%	101,10%	103,48%

Schattingen

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

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde ¹	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Disconteringsvoet	7,22%	+/-2,2%	-/- € 35.777	-/-12,2%
Doorexploiteren	Alle woningen doorexploiteren	-	-/- € 49.880	-/-17,0%
Streefhuren	Markthuren vervangen door streefhuren	-	-/- € 73.922	-/-25,2%

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt bijna € 433,4 miljoen (WOZ 2018). De WOZ 2017 bedroeg € 424,7 miljoen.

8.1.1 Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt (x € 1 miljoen):

	31-12-2017	31-12-2016
Sociaal vastgoed	147,3	146,7
Commercieel vastgoed	8,2	8,3
Totaal	155,5	155,0

Uitgangspunten bedrijfswaarde

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

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Woonvizier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige

¹ Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

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

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

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

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

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhoging conform parameters AW d.d. september 2017;
- jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar: 0,5% (voorgaand jaar: 0,5%);
- jaarlijkse huurderiving van 0,5% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 0,5%);
- jaarlijkse mutatiegraad van 6,5% waarbij huurharmonisatie tot 70% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 6,5% en 70%);
- jaarlijkse stijging van de leegwaarde is conform het Handboek Marktwaarde d.d. najaar 2017, hierbij wordt leegwaardestijging per regio bepaald en niet een landelijk percentage zoals bij de AW;
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven conform parameters AW d.d. september 2017;
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de parameters AW d.d. september 2017.

Volumeparameters:

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 370 per verhuureenheid;
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): € 260 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 254);
- overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 1.000 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.092);

- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2014 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2014 tot en met 2017 en voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017;

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,0 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,0%); disconteringsmoment: medionummerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 20.000 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 20.000). De restwaarde grond is bepaald op basis van een gemiddeld grondoppervlak per verhuureenheid (in m²) maal een gemiddelde gemeente grondprijs per m² minus gemiddelde sloopkosten en huisvestingskosten.
- inrekenen woningverkopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Verloopoverzicht bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde DAEB vastgoed in exploitatie 1 januari 2017	146,7
Bedrijfswaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie 1 januari 2017	8,3
Bedrijfswaarde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie 1 januari 2017	155,0
 Autonome ontwikkeling:	
Vrijval kasstroom	-8,6
Effect een jaar opschuiven	10,3
 Voorraadmutaties:	
Verkoop	0,3
Nieuwbouw	0,0
Aankoop	0,0
Mutatie a.g.v. toevoeging nieuwkoop en aankoop	0,0
Overige mutaties woninggegevens	-0,1
 Parameterwijzigingen:	
Indexaties	0,8
Levensduurverlenging	0,0
Mutatiegraad	0,0
 Wijzigingen exploitatiebeleid (conform begroting 2018):	
Huren	-4,5
Overige ontvangsten	-0,2

Onderhoudsuitgaven	0,3
Personeelskosten	0,7
Overige bedrijfsuitgaven	3,3
Verhuurdersheffing	-0,2
Restwaarde	-1,8
Wijzigingen (des)investeringsbeleid:	
Verkopen	0,3
Totaal effect/mutatie	0,5
Bedrijfswaarde DAEB vastgoed in exploitatie 31 december 2017	147,3
Bedrijfswaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie 31 december 2017	8,2
Bedrijfswaarde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie 31 december 2017	155,5

8.1.2 Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Tabel: gevoeligheidsanalyse bedrijfswaardeparameters

Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op bedrijfswaarde 1)	
			x €1.000	In % van de bedrijfswaarde
Restwaarde grond € 5.000	€ 20.000 per vhe	-/- € 15.000	-/- € 22.000	-14,2%
Disconteringsvoet 6%	5,00%	+/+1,00%	-/- € 17.100	-11,0%
Woningverkopen 10 woningen per jaar	15 woningen per jaar	+/+ 5 verkopen	+/+ € 1.700	1,1%

- 1) het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

8.1.3 Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

De woningen aan de Groningenlaan 1 tot en met 29, Groningenlaan 31 tot en met 39 (oneven) en Frieslandlandlaan 1 tot en met 15 (oneven) zijn hypothecair bezwaard, in totaal 42 woningen.

8.1.4 Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Onderstaande risico's voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd:

Soort	Dekking	Verzekerde som
Kantoorpand	Brand (getaxeerd)	5.700.000
Inventaris kantoor/magazijn	Brand (getaxeerd)	672.000
Computer	Brand (getaxeerd)	214.000
Vervoermiddelen	WA Casco + inzittenden	40.000
Reconstructie	Bedrijfsschade	182.000
Wettelijke aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid	
Aansprakelijkheid bestuurders inclusief Raad van Commissarissen	Uitgebreide verzekering	2.500.000

8.1.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per ultimo 2017 zijn in totaal 27 (2016: 30) opgeleverde woningen verkocht met Slimmer Kopen. Het betreft 3 woningen Postweg, 7 woningen St. Jozefhof, 1 woning Prinsenveld en 16 woningen F-veld.

8.1.6 Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin ca. 235 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 6 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 21,4 miljoen en de boekwaarde op basis van historische kosten € 0,6 miljoen.

8.1.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Het betreft onder andere het volgende project: Ganshoek te Lage Zwaluwe.

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen waaronder Markstraat, Made Oost en Hofstedestraat begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

8.2 Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie

	2017	2016
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	7.140	6.938
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.177	-2.018
Boekwaarde	<u>4.962</u>	<u>4.920</u>
Mutaties:		
Investerings*1	130	233
Desinvesteringen	-75	-31
Afschrijvingen	-230	-178
Desinvestering afschrijvingen	43	19
Totaal van de mutaties	<u>-132</u>	<u>43</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	7.195	7.140
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.364	-2.177
Boekwaarde	<u>4.830</u>	<u>4.963</u>

*1 De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5-10 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Liftinstallaties: 20 tot 25 jaar
- Verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

8.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

	31-12-2017	31-12-2016
Verrekenbare verliezen	3.091	5.440
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	232	239
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	800	570
Boekwaarde per 31 december	<u>4.123</u>	<u>6.249</u>

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31-12-2017	Jaarrek. (x€1.000)	Fiscaal (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	25% (x€1.000)	Contant (x€1.000)
Waarde verrekenbare verliezen	-	12.798	12.798	3.200	3.091
Waarde van lening o/g	-	1.515	1.515	379	232
Waarde van vastgoed in exploitatie	9.175	12.991	3.816	954	<u>800</u>
					4.123

31-12-2016	Jaarrek. (x€1.000)	Fiscaal (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	25% (x€1.000)	Contant (x€1.000)
Waarde verrekenbare verliezen	-	23.366	23.366	5.841	5.440
Waarde van lening o/g	-	1.596	1.596	399	239
Waarde van vastgoed in exploitatie	10.444	13.124	2.680	670	<u>570</u>
					6.249

Leningen u/g

	2017	2016
Stand per 1 januari	518	512
Rente	16	8
Kosten	<u>-1</u>	<u>-2</u>
Stand per 31 december	533	518

De lening u/g betreft de Starterslening. Met de Starterslening wordt, via SVn, in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgesloten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie.

In totaal hebben we eind 2017 12 woningen verkocht met een Starterslening (2016: 12).

8.4 Voorraden

	2017	2016
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Stand per 1 januari	462	1.152
Geactiveerde kosten	-	421
Geactiveerde opbrengsten	-239	-1.283
Resultaat boekjaar	42	-25
Herrubricering van Verkoop onder Voorwaarden	-	197
Stand per 31 december	<u>265</u>	<u>462</u>

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit opgeleverde, nog niet geleverde (nieuwbouw)woningen. Het betreft een woning van het project Onderstraat die verkocht is in 2016 met uitgestelde levering.

	31-12-2017	31-12-2016
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	27	41

8.5 Onderhanden werk

	2017	2016
Onderhanden werk		
Stand per 1 januari	-	63
Geactiveerde kosten	-	649
Geactiveerde opbrengsten	-	-735
Resultaat boekjaar	-	28
Herrubricering van (on)roerende zaken ten dienste van de expl.	4.181	-5
Stand per 31 december	<u>4.181</u>	<u>-</u>

De post 'Onderhanden werk' bestaat uit het project Lage Zwaluwe West.

8.6 Vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	155	130
Vertrokken huurders	37	75
Overige debiteuren	46	16
	<u>237</u>	<u>221</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-57	-87
Saldo (huur)debiteuren	<u>181</u>	<u>134</u>

	31-12-2017	31-12-2016
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	2	53
Vorderingen nieuwbouw	-	657
Overige vorderingen	29	22
	<u>31</u>	<u>732</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-27
Saldo overige vorderingen	<u>31</u>	<u>705</u>
 Overlopende activa		
Rente bank	-	3
Diversen	11	-
	<u>11</u>	<u>3</u>

8.7 Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
Overlopende activa		
Kas	1	1
Rabobank	2.833	3.007
	<u>2.834</u>	<u>3.008</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizio.

8.8 Eigen vermogen

Voor de toelichting van het eigen vermogen verwijzen we naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

8.9 Voorziening onrendabele investering nieuwbouw

	2017	2016
Stand per 1 januari	1.767	987
Dotatie voorziening	-	3.237
Saldo per 31 december	<u>1.767</u>	<u>4.224</u>
Saldering projecten in ontwikkeling	-1.767	-2.457
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1.767</u>

8.10 Leningen kredietinstellingen

	2017	2016
Stand per 1 januari	89.186	89.927
Bij: verstrekkingen	-	1.000
Af: aflossingen	1.623	1.741
Stand per 31 december	87.563	89.186
Af: aflossingsverplichting komend jaar	4.632	1.624
Saldo per 31 december	82.931	87.562

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,86% (2016: 3,87%). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de leningportefeuille bedraagt 10,34 jaar.

Borgstelling/faciliteringsvolume

Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van € 90,8 miljoen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichting voor het komend jaar bedraagt € 4,6 miljoen, deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt € 28,8 miljoen.

Renterisico

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 8 (Financiële Instrumenten).

8.11 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	2017	2016
Stand per 1 januari	4.357	5.210
Aangekochte Slimmer Kopen woningen	-412	-1.064
Opwaarderingen	141	211
Totaal mutaties	-270	-853
Stand per 31 december	4.086	4.357

De verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn

overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De terugkoopverplichting heeft betrekking op 27 nieuwbouw koopwoningen (2016: 30).

8.12 Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan leveranciers		
Totaal	1.017	1.196
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	42	34
Pensioenfonds	18	23
Omzetbelasting	815	378
	875	435
Overige schulden		
Kortlopende aflossingsverplichting	4.632	1.624
Te verrekenen servicekosten huurders	110	82
Controlekosten	50	110
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	5	500
Verloftegoed	37	26
Diversen	65	121
	4.899	2.463
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.662	1.679
Vooruit ontvangen huur	73	101
Effect herwaardering	-	694
	1.735	2.474

9 Financiële instrumenten en risicobeheersing

9.1.1 Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico).

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

9.1.2 Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep kunnen voldoen. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

9.1.3 Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woonvizier over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Woonvizier aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 1,0 miljoen vanaf begin 2017 (2016: € 1,7 miljoen).

9.1.4 Valutarisico

Woonvizier loopt geen valutatarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

9.1.5 Renterisico

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonvizier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden

met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

9.1.6 Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woonvizio loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

Renteklasse							
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	2.700	12.629	5.935	-	-	-	21.264
6 – 10 jaar	10.684	6.750	1.496	-	-	-	18.930
11 – 15 jaar	-	1.400	4.592	2.563	-	-	8.555
16 – 20 jaar	-	5.800	-	-	-	-	5.800
> 20 jaar	637	6.000	26.376	-	-	-	33.013
Totaal	14.021	32.579	38.399	2.563	-	-	87.562

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,93%.

9.1.7 Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2018	813	7.457	1.000
2019	875	7.000	1.390
2020	891	2.000	345
2021	874	6.533	1.000
2022	890	1.500	202

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening) zijn allen gebaseerd op een-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 35 basispunten.
- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening) is gebaseerd op drie een-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 225 basispunten.
- Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per maand wordt herzien) is voor nihil afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps), als gevolg waarvan Woonvizio hierover een rentekasstroomrisico loopt. Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 3,4 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,86% (2016: 3,87%).
- De basisrenteleningen hebben een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar

bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 15 basispunten en de 45 basispunten.

- De nominale hoofdsom van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2017 € 87,6 miljoen (2016: € 89,2), de reële waarde van de leningportefeuille ultimo 2017 bedraagt € 98,0 miljoen (2016: € 127,7 miljoen) en de rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt ultimo 2017 € 4,0 miljoen (2016: € 9,9 miljoen).

9.1.8 Marktrisico

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

9.1.9 Reële waarde

De marktwaarde van de leningen hebben we reeds nader toegelicht. De reële waarde van de overige financiële instrumenten wijken niet materieel af van de boekwaarde.

10 Niet in de balans opgenomen regelingen

10.1 Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen

10.1.1 Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft niet te worden opgenomen in de balans. De obligoverplichting per balansdatum bedraagt € 3,2 miljoen (3,85% van € 82,9 miljoen).

10.2 Niet-verwerkte activa en verplichtingen

10.2.1 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Wonen (AW) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het AW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van respectievelijk 1%, 1%, 1%, 1% en 1% van de jaarlijkse huursom.

10.2.2 Bankkrediet Woonvizio

De in rekening-courant verleende kredietruimte bedraagt per 31 december 2017 € 1.000.000 (2016: €1.700.000).

10.2.3 Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Woonvizio Vastgoed B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

10.3 Meerjarige financiële verplichtingen

10.3.1 Aangetrokken leningen, nog niet opgenomen leningen

Woningstichting Woonvizio heeft in 2017 geen leningen aangetrokken.

10.3.2 Investeringsverplichtingen en afnameverplichting

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor investeringen in huurwoningen voor het project Ganshoek € 6,6 miljoen. Het betreft aangegane verplichtingen die nog niet gefactureerd zijn.

10.3.3 Volmacht WSW

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

10.3.4 Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Woonvizioer is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW beleidsdekkingsgraad lag december 2017 op 116% (2016:109%)

10.3.5 Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

11.1 Huren

	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	16.205	15.842
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	56	65
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	110	111
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	351	358
Af: huurderiving wegens leegstand	-122	-96
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-
	16.600	16.280

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,3% (1 juli 2016: 1,9%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,3% (1 juli 2016: 1,9%) en voor het niet-DAEB-bezit 0,3% (1 juli 2016: 1,9%).

11.2 Opbrengsten en servicecontracten

	2017	2016
Leveringen en diensten	399	367
Service-abonnement	63	72
Energie exploitatie	88	75
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-13	-4
	537	510
Te verrekenen met huurders	-110	-82
	427	428

De vergoedingen voor leveringen en diensten en servicecontracten zijn ongeveer gelijk gebleven.

11.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Leveringen en diensten	368	423
Service-abonnement	73	45
Vergoeding doorbelastingen	15	15
Exploitatielasten sporthal	50	36
Energie-exploitatie	52	56
	<u>558</u>	<u>575</u>

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

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteit

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	<u>1.646</u>	<u>1.813</u>
	1.646	1.813

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

	2017	2016
Lonen en salarissen		
Salarissen	1.066	1.079
Sociale lasten	160	282
Pensioenlasten	174	176
	<u>1.400</u>	<u>1.537</u>

Ultimo 2017 waren 18 medewerkers in dienst met 15,9 FTE (2016: 21 medewerkers en 18,5 FTE). Deze werknemers waren in 2017 allen in Nederland werkzaam (2016: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel (nog toe te spitsen op de situatie van de corporatie) is als volgt (aantal dan wel fte):

Lonen en salarissen	Aantal	FTE
Bestuur	-	-
Management ondersteuning (dubbelfunctie)	1	0,5
Controller (dubbelfunctie)	1	0,3
Strategie en beleid	1	1,0
Wonen	8	6,6
Vastgoed	4	4,0
Bedrijfsvoering	5	3,5
Totaal	18	15,9

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Woonvizier is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 7,81% van de ouderdompensioengrondslag respectievelijk 7,81% van de ouderdompensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017: 116 % (31-12-2016: 109%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

	2017	2016
Toerekening organisatiekosten:		
Lonen en salarissen	1.400	1.528
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-	-
Overige personeelskosten	293	158
Huisvestingskosten	87	104
Bestuurskosten (Raad van Commissarissen)	85	94
Algemene kosten (*2)	765	1.013
Toe te rekenen organisatiekosten	2.630	2.897
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.646	1.813
• Lasten onderhoudsactiviteiten	774	852
• Overige directe lasten exploitatie bezit	170	187
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	14	16
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	3	4
• Overige activiteiten	23	25
Totaal toegerekende organisatiekosten	2.630	2.897

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2016: idem). De cijfers 2016 waren abusievelijk niet juist verwerkt en zijn herzien conform de opzet van 2017. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2017	2016
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	63%	63%
• Lasten onderhoudsactiviteiten	29%	29%
• Overige directe lasten exploitatie bezit	6%	6%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	1%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0%	0%
• Overige activiteiten	1%	1%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

	2017	2016
<i>*2 Algemene kosten</i>		
Bewonersblad	20	33
Huurdersvereniging	16	18
Contributies en abonnementen	31	27
Accountantskosten	130	233
Accountantskosten (meerwerk controle jaarrekeningen 2016)	60	-
Advieskosten incl. advieskosten WSG	219	163
Fusiekosten	16	158
Automatiseringskosten	209	218
Kantoorkosten	50	101
Bankkosten en verzekeringen	39	27
Autokosten	10	9
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-57	-17
Pro rata	3	26
Overige algemene kosten	19	17
Totaal algemene kosten	765	1.013

11.5 Lasten onderhoud

	2017	2016
Kosten planmatig onderhoud	2.355	1.938
Kosten niet planmatig onderhoud	994	1.056
Toegerekende organisatiekosten	774	852
	4.123	3.846

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	2.174	1.940
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	628	612
Verzekeringen	54	64
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	230	184
Toegerekende organisatiekosten	170	187
	3.256	2.987

11.7 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	818	1.031
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-488	-573
Toegerekende organisatiekosten	-3	-4
Boekwaarde verkochte woningen	-330	-458
	-3	-4

11.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	2.429	4.139
Verkoopkosten	-40	-44
Toegerekende organisatiekosten	-14	-16
Boekwaarde verkochte woningen	-1.634	-3.556
	741	523
	2017	2016
<i>Verkoop opgeleverde nieuwbouw</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	-	1.317
Verkoopkosten	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-2
Boekwaarde verkochte woningen (vrijval planschade)	79	-1.324
	79	-9
<i>Verkoop sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	1.468	1.271
Verkoopkosten	-30	-23
Toegerekende organisatiekosten	-10	-11
Boekwaarde verkochte woningen	-828	-720
	600	517
<i>Verkoop teruggekochte woningen Verkoop onder Voorwaarden</i>		
Verkoopopbrengsten Verkoop onder Voorwaarden (bruto)	961	1.551
Verkoopkosten	-10	-21
Toegerekende organisatiekosten	-4	-3
Boekwaarde verkochte woningen	-885	-1.512
	62	15

11.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-3.415
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	28
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	34	144
	34	-3.243

11.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	10.067	22.809
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	146	196
	<u>10.213</u>	<u>23.005</u>
Vrijval effect herwaardering	694	-
	<u>10.907</u>	<u>23.005</u>

11.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden

	2017	2016
Waardeverandering vastgoed Verkoop onder Voorwaarden	144	192
Waardeverandering verplichting inzake Verkoop onder Voorwaarden	141	-211
	<u>3</u>	<u>-19</u>

11.12 Opbrengsten overige activiteiten

	2017	2016
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	28	39
Doorberekende administratiekosten	26	40
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	2	11
Overige opbrengsten	7	6
	<u>63</u>	<u>96</u>

11.13 Kosten overige activiteiten

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	23	25
	<u>23</u>	<u>25</u>

11.14 Kosten leefbaarheid

	2017	2016
Sociale leefbaarheid	26	34
Fysieke leefbaarheid	39	15
	<u>65</u>	<u>49</u>

11.15 Financiële baten en lasten

	2017	2016
Rentebaten		
Rente liquide middelen	-	4
Rente op overige vorderingen	16	8
	<u>16</u>	<u>12</u>
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.408	3.482

11.16 Belastingen

11.16.1 Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (en interpretatie Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

11.16.2 Acute en latente belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Woonvizier heeft in haar berekening rekening gehouden met dat afwaarderingen verplicht zijn bij een afwaardering vanaf 17,5% ten opzichte WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2008 en als zodanig verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting 2014.

De belastbare winst over 2017 is € 10.919.000 positief, welke verrekend wordt met nog te verrekenen fiscale verliezen tot en met 2016. Het bedrag te verrekenen verliezen eind 2016 bedraagt ca. € 23,7 miljoen. Dit leidt niet tot acute heffing van Vennootschapsbelasting.

Voor het nog te verrekenen verlies, disagio en voor de toekomstige verkopen (10 jaar) is een latente belastingvordering opgenomen van € 4,123 miljoen. De afwikkeling van deze latentie wordt op korte termijn (10 jaar) gerealiseerd.

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening
(x € 1.000)

			15.709
Bij:			
Onderhoudskosten	20		
Opwaardering eerdere afname WOZ	7.132		
Niet aftrekbare kosten	4		
			7.156
Af:			
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-185		
Netto gerealiseerd resultaat verkoopportefeuille	-415		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.907		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Verkoop onder Voorwaarden	-3		
Financiële baten en lasten	-54		
Vorming herinvesteringsreserve	-348		
			-11.946
Belastbare winst			10.919

11.16.3 Overzicht nog te verrekenen verliezen (x € 1.000):

	Belastbaar bedrag	Resterend voor verrekening	Resterend na verrekening	Verrekenbaar tot en met
2012	-1.013	-1.013	-	2021
2013	-	-	-	2022
2014	-9.906	-22.704	-12.798	2023
2015	-	-	-	2024
2016	-	-	-	2025
Totaal	-10.919	-23.717	-12.798	

11.16.4 Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	-	-
Mutatie latente belastingen	<u>-2.126</u>	<u>-912</u>
	-2.126	-912

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 13% (2016 betreft een belastingtarief van 4%).

12 Enkelvoudige balans na resultaatbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2017	31-12-2016
	<i>Ref.</i>	
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	<i>14.1</i>	
DAEB Vastgoed in exploitatie	287.600	277.973
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.023	5.958
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.110	4.383
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.776	5.158
	301.509	293.472
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.830	4.963
Financiële vaste activa	<i>14.2</i>	
Deelnemingen	218	287
Latente belastingvordering	4.123	6.249
Leningen u/g	533	518
	4.874	7.054
Som der vaste activa	311.213	305.489
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	265	462
Overige voorraden	27	41
	292	503
Onderhanden projecten	4.181	-
Vorderingen	<i>14.3</i>	
(Huur)debiteuren	179	120
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	544	619
Overige vorderingen	31	700
Overlopende activa	10	3
	764	1.442
Liquide middelen	<i>14.4</i>	
	2.794	2.943
Totaal vlottende activa	8.031	4.888
Totaal	319.244	310.377

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)		31-12-2017	31-12-2016
	<i>Ref.</i>		
Groepsvermogen	<i>14.5</i>		
Herwaarderingsreserve		168.358	163.584
Overige reserves		41.754	23.138
Resultaat boekjaar		<u>13.583</u>	<u>23.390</u>
		223.695	210.112
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen		-	1.767
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen		82.931	87.562
Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden		<u>4.086</u>	<u>4.357</u>
		87.017	91.919
Kortlopende schulden	<i>14.6</i>		
Schulden aan leveranciers		1.016	1.192
Belastingen en premies sociale verzekering		873	437
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		15	15
Overige schulden		4.899	2.474
Overlopende passiva		<u>1.729</u>	<u>2.461</u>
		8.532	6.579
Totaal		<u>319.244</u>	<u>310.377</u>

13 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(alle bedragen x € 1.000)		2017	2016
	<i>Ref.</i>		
Huuropbrengsten		16.600	16.280
Opbrengsten servicecontracten	15.1	339	351
Lasten servicecontracten	15.2	-506	-514
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-1.646	-1.813
Lasten onderhoudsactiviteiten		-4.123	-3.846
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15.3	-3.256	-2.987
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.408	7.471
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		818	1.031
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-818	-1.031
Toegerekende organisatiekosten		-3	-4
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-3	-4
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.389	2.589
Toegerekende organisatiekosten		-14	-11
Boekwaarde verkochten vastgoedportefeuille		-1.634	-2.044
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15.4	741	534
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		34	-3.271
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.5	11.006	22.689
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Verkoop onder Voorwaarden		3	-19
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		11.043	19.399
Opbrengst overige activiteiten	15.6	52	87
Kosten overige activiteiten		-23	-25
Nettoresultaat overige activiteiten		29	62
Leefbaarheid		-65	-49
Bedrijfsresultaat		19.153	27.413
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		22	18
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.408	-3.482
Saldo financiële baten en lasten	15.7	-3.386	-3.464
Resultaat voor belastingen		15.767	23.949
Belastingen	15.8	-2.126	-912
Resultaat deelnemingen		-58	353
Baten en lasten direct in het eigen vermogen verwerkt			
Nettoresultaat		13.583	23.390

14 Toelichting op de enkelvoudige balans

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

14.1 Vastgoedbeleggingen

	2. Niet -DAEB-vastgoed in exploitatie		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari:	5.958	6.074	5.158	5.565
Mutaties:				
Opleveringen	-	-	-	-1.696
Investerings (1)	-	4	5.383	4.423
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	-1.767	-2.457
Desinvesteringen	-180	-	-818	-571
Herclassificatie	-	-	-4.181	-
Aanpassingen marktwaarde	245	-120	-	-106
Totaal van de mutaties	65	-116	-1.383	-407
Boekwaarde 31 december	6.023	5.958	3.776	5.158

14.2 Deelnemingen

	Boek- waarde 1 januari 2017	Aan- en ver- kopen	Resul- taat deel- neming	Sal- dering reke- ning- courant groeps- mij.	Boek- waarde 31 decem- ber 2017
Volksbelang Vastgoed B.V.	-1.253	-	11	1.242	-
Goed Woning Lage Zwaluwe Holding B.V.	287	-	-69	-	218
	-966	-	-58	1.242	218

	Boek- waarde 1 januari 2016	Aan- en ver- kopen	Resul- taat deel- neming	Sal- dering reke- ning- courant groeps- mij.	Boek- waarde 31 decem- ber 2016
Volksbelang Vastgoed B.V.	-1.287	-	34	1.253	-
Goed Woning Lage Zwaluwe Holding B.V.	-32	-	319	-	287
	-1.319	-	353	1.253	287

14.3 Vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	155	130
Vertrokken huurders	37	75
Overige debiteuren	44	2
	<u>235</u>	<u>207</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-57	-87
Saldo (huur)debiteuren	179	120

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Boek- waarde 1 januari 2017	Mu- taties	Boek- waarde 31 de- decemb er 2017	Sal- dering deel- neming groeps- mij.	Saldo 31 de- cember 2017
Volksbelang Vastgoed B.V.	1.412	-40	1.371	-1.242	129
Goed Woning Lage Zwaluwe Energie B.V.	455	-45	410	-	410
Goed Woning Lage Zwaluwe Holding B.V.	5	-	5	-	5
	1.872	-85	1.786	-1.242	544

	Boek- waarde 1 januari 2016	Mu- taties	Boek- waarde 31 de- cember 2016	Sal- dering deel- neming groeps- mij.	Saldo 31 de- cember 2016
Volksbelang Vastgoed B.V.	1.794	-382	1.412	-1.253	159
Goed Woning Lage Zwaluwe Holding B.V.	449	11	460	-	460
	<u>2.243</u>	<u>-372</u>	<u>1.872</u>	<u>-1.253</u>	<u>619</u>

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddeld saldo wordt 0,002% per jaar rente berekend (2016: 0,002%).

	31-12-2017	31-12-2016
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	2	53
Vorderingen nieuwbouw	-	657
Overige vorderingen	29	17
	<u>31</u>	<u>727</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-27
Saldo overige vorderingen	<u>31</u>	<u>700</u>
Overlopende activa		
Rente bank	-	3
Diversen	10	-
	<u>10</u>	<u>3</u>

14.4 Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
Overlopende activa		
Kas	1	1
Rabobank	2.793	2.942
	<u>2.794</u>	<u>2.943</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizier.

14.5 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2017	31-12-2016
Herwaarderingsreserve	168.358	163.584
Overige reserves	41.754	23.138
Resultaat boekjaar	13.583	23.390
	223.695	210.112

Herwaarderingsreserve	2017	2016
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand 1 januari	163.584	142.504
Mutatie herwaardering eind boekjaar (netto)	4.774	21.080
Stand 31 december	168.358	163.584

Bruto/netto herwaardering

Bruto ongerealiseerde herwaardering	169.927	164.877
Effect belastingdruk op herwaardering	-1.569	-1.293
Stand per 31 december 2016	168.358	163.584

Deze herwaardering betreft het DAEB-bezit, op het niet-DAEB bezit zit geen herwaardering. De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de aanschafwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Overige reserves	2017	2016
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	46.528	44.218
Resultaat	13.583	23.390
Mutatie herwaarderingsreserve	-4.774	-21.080
Stand 31 december	55.337	46.528

Bestemming van het resultaat

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad. € 13.583 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad. € 13.583 toe te voegen aan de overige reserves.
- De resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

14.6 Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan leveranciers		
Totaal	1.016	1.192
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	42	34
Pensioenfonds	46	23
Omzetbelasting	785	380
	873	437
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Rekening-courant Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling B.V.	15	15
Overige schulden		
Kortlopende aflossingsverplichting	4.632	1.624
Te verrekenen servicekosten huurders	110	82
Controlekosten	50	110
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	5	500
Verloftegoed	37	26
Diversen	65	132
	4.899	2.474
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.662	1.693
Vooruit ontvangen huur	67	74
Effect herwaardering	-	694
	1.729	2.461

Niet in de balans opgenomen regelingen

Voor alle niet in de balans opgenomen regelingen verwijzen we naar de geconsolideerde jaarrekening.

15 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

15.1 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Leveringen en diensten	399	367
Service-abonnement	63	70
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-13	-4
	449	435
Te verrekenen met huurders	-110	-82
	339	351

15.2 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Leveringen en diensten	368	418
Service-abonnement	73	45
Vergoeding doorbelastingen	15	15
Exploitatielasten sporthal	50	36
	506	514

15.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	2.174	1.940
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	628	612
Verzekeringen	54	64
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	230	184
Toegerekende organisatiekosten	170	187
	3.256	2.987

Lonen en salarissen

De directeur-bestuurder bevindt zich volledig in de overgangsregeling, er zijn derhalve geen te vorderen posities. Voor een nadere toelichting van de Wet Normering Topinkomens verwijzen we naar de paragraaf van de RvC.

Het aantal gewogen Verhuureenheden (Vhe) van Woonvizioer per 31-12-2017 was 2.628 Vhe's. Het inwonertal van de gemeente Drimmelen bedraagt per 31-12-2017: 27.066 inwoners. Indeling bezoldiging conform WNT-staffel:

Inwoners: 24.001 – 40.000 Vhe's	2017 (Woonvizioer)
0 - 2.500	A tot en met D
2.501 - 5.000	E (van toepassing)
5.001 – 10.000	F
Maximale Bezoldiging 2017	E = € 132.000

Bedragen x € 1	E.W.T. van den Einden	
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in	1-1-2017 – 31-07-2017	1-1-2016 – 31-12-2016
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
Individueel WNT-maximum	76.668	105.000
Beloning	65.394	109.820
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	12.776	21.452
Subtotaal	78.170	131.272
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	78.170	131.272
Verplichte motivering indien overschrijding	De WNT bezoldiging van de heer Van den Eijnden vloeit voort uit schriftelijk overeengekomen afspraken voor inwerkingtreding van de WNT.	

Bedragen x € 1		C.W. Gommeren	
Functiegegevens	Projectmanager strategie en beleid	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in	1-1-2017 – 31-12-2017	1-1-2016 – 31-12-2016	
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	
Gewezen topfunctionaris?	Ja	Nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	
Individueel WNT-maximum	132.000	83.000	
Beloning	89.312	86.538	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	981	
Beloningen betaalbaar op termijn	15.592	15.640	
Subtotaal	104.904	103.159	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	
Totaal bezoldiging	104.904	103.159	
Verplichte motivering indien overschrijding	N.v.t.	De WNT bezoldiging van de heer Gommeren vloeit voort uit schriftelijk overeengekomen afspraken voor inwerkingtreding van de WNT.	

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1 tot 12 maanden

Bedragen x € 1		B.J.A. Wouters	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder		
Aanvang en einde functievervulling in	18-7-2017 – 31-12-2017		
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6		
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief dat geldt voor het kalenderjaar	€ 176		
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	€ 147.000		
Bezoldiging			

Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	77.000	
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 tot en met 12	77.000	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	
Totale bezoldiging, exclusief BTW	77.000	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	

Bedragen x € 1	H.J. Weggen	A.M.P. Kloet	H.P.M. Braks	M.A.M.A. Völker	G. Verton	A.A.A.N. van Aert
Boekjaar 2017						
Functie-gegevens	Voorzitter	Vice- voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12
Individueel WNT-maximum (E-klasse)	19.800	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200
Beloning	13.860	9.240	9.240	9.240	9.240	9.240
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	13.860	9.240	9.240	9.240	9.240	9.240
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	13.860	9.240	9.240	9.240	9.240	9.240
Gegevens 2016						
Duur	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12	1-1/31-12
Beloning	11.025	6.322	7.350	6.322	7.350	6.322
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2016	11.025	6.322	7.350	6.322	7.350	6.322

Eind 2016 hebben twee leden van de Raad van Toezicht van Woningstichting Volksbelang in het kader van de fusie afscheid genomen. Voor de verdere toelichting van de cijfers voor deze twee leden verwijzen we naar het Jaarverslag 2016 van Woningstichting Volksbelang.

15.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	2.429	2.633
Verkoopkosten	-40	-44
Toegerekende organisatiekosten	-14	-11
Boekwaarde verkochte woningen	-1.634	-2.044
	<u>739</u>	<u>534</u>

15.5 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

	2017	2016
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoedportefeuille	10.067	22.351
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	245	338
	<u>10.312</u>	<u>22.689</u>
Vrijval effect herwaardering	694	-
	<u>11.006</u>	<u>22.689</u>

15.6 Opbrengsten overige activiteiten

	2017	2016
Opbrengsten uit hoofde van WKO installaties	28	39
Doorberekende administratiekosten	15	31
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	2	11
Overige opbrengsten	7	6
	<u>52</u>	<u>87</u>

15.7 Financiële baten en lasten

	2017	2016
Rentebaten		
Rentebaten	22	18
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.408	3.482

15.8 Resultaat deelneming

	2017	2016
Resultaat deelneming	-58	353

15.9 Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar 2017 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(x € 1.000)	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	112	-	112
Andere controle opdrachten	18	-	18
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	0
Andere niet-controle diensten	-	-	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	130	0	130

De ten laste van het boekjaar 2016 gebrachte kosten van de externe accountant (2 entiteiten; 2 toegelaten instellingen) en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(x € 1.000)	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	216	-	216
Andere controle opdrachten	17	-	17
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	0
Andere niet-controle diensten	-	-	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	233	0	233

15.10 Overige gegevens

15.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

Op 11 oktober 2017 ondertekende Woonvizio samen met acht andere regiocorporaties en WSG een intentieovereenkomst. Met het zetten van deze handtekening verklaren zij zich bereid om ieder een deel van het WSG-bezit en een deel van de leningen over te nemen. De transactie zal dan de vorm krijgen van een zuivere juridische splitsing. Indien het saneringsbesluit van WSW geënt wordt op dit model, dan zal de intentieovereenkomsten definitief kunnen worden uitgevoerd. Daarmee is opsplitsing en opheffing van WSG het uiteindelijke resultaat.

15.12 DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 worden de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

15.13 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Woningstichting Woonvizier

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningstichting Woonvizier te Made gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde balans per 31 december 2017;
- ▶ de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017;
- ▶ 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 Woningstichting Woonvizier zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 60 tot en met 62 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Woonvizier een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en/of het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Arnhem, 22 juni 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA

16 Openingsbalans DAEB

ACTIVA	
(alle bedragen x € 1.000)	1-1-2018
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
DAEB Vastgoed in exploitatie	287.600
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.665
	291.265
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	4.615
Financiële vaste activa	
Latente belastingvordering	3.815
Leningen u/g	330
Interne lening	168
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	11.727
	16.040
Som der vaste activa	311.920
Vlottende activa	
Vorraden	-
Vastgoed bestemd voor verkoop	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-
Overige voorraden	27
	27
Onderhanden projecten	-
Vorderingen	
(Huur)debiteuren	180
Overige vorderingen	29
Overlopende activa	10
	219
Liquide middelen	661
Totaal vlottende activa	907
Totaal	312.827

PASSIVA	
(alle bedragen x € 1.000)	1-1-2018
Groepsvermogen	
Herwaarderingsreserve	-
Overige reserves	210.110
Resultaat boekjaar	13.583
	<u>223.693</u>
Voorziening	-
Voorziening onrendabele investeringen	-
Langlopende schulden	
Leningen kredietinstellingen	80.950
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	-
	<u>80.950</u>
Kortlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	4.314
Schulden aan leveranciers	1.011
Belastingen en premies sociale verzekering	873
Overige schulden	259
Overlopende passiva	1.727
	<u>8.184</u>
Totaal	<u>312.827</u>

17 Openingsbalans niet-DAEB

ACTIVA	
(alle bedragen x € 1.000)	1-1-2018
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
DAEB Vastgoed in exploitatie	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.023
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.110
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	110
	<u>10.243</u>
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	215
Financiële vaste activa	
Latente belastingvordering	308
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	218
Leningen u/g	203
	<u>729</u>
Som der vaste activa	11.187
Vlottende activa	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	265
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-
Overige voorraden	-
	<u>265</u>
Onderhanden projecten	4.181
Vorderingen	
(Huur)debiteuren	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	129
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	415
Overige vorderingen	1
Overlopende activa	-
	<u>545</u>
Liquide middelen	2.133
Totaal vlottende activa	7.124
Totaal	<u>18.311</u>

PASSIVA	
(alle bedragen x € 1.000)	1-1-2018
Groepsvermogen	
Herwaarderingsreserve	-
Overige reserves	11.224
Resultaat boekjaar	503
	<u>11.727</u>
Voorziening	
Voorziening onrendabele investeringen	-
Langlopende schulden	
Leningen kredietinstellingen	1.981
Interne lening	168
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	4.087
	<u>6.236</u>
Kortlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	318
Schulden aan leveranciers	5
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	15
Belastingen en premies sociale verzekering	-
Overige schulden	8
Overlopende passiva	2
	<u>348</u>
Totaal	<u>18.311</u>

18 Kengetallen

	2017	2016
Aantal verhuureenheden		
Ultimo boekjaar:		
Woningen en woongebouwen		
Vooroorlogs	7	7
Naoorlogs	2.580	2.604
Garages	58	58
Overige objecten		
Gezondheidscentrum	14	14
Kinderdagverblijf	2	2
Verhuur gedeelte kantoorruimte Middelmeede 38	1	1
Maatschappelijke verhuur Oranjeplein 5	1	1
Bedrijfsruimten/winkels	5	5
Sporthal	4	4
Ontmoetingscentrum	1	1
Wachtkamer Nieuwstraat 1	1	-
	2.674	2.697
In het boekjaar:		
Woningen en woongebouwen		
Gekocht	-	33
Verkocht	9	9
Gesloopt	15	-
Splitsing	-	-
In exploitatie genomen	-	-
	-24	24
In het boekjaar:		
In exploitatie genomen huurwoningen	-	21
Ultimo boekjaar:		
Woningen in aanbouw	83	83

	2017	2016
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)		
Directeur-bestuurder	0,0	1,0
Management ondersteuning	0,5	0,5
Controller	0,3	0,3
Strategie en beleid	1,0	1,0
Bedrijfsvoering	3,5	4,3
Vastgoed	4,0	5,0
Wonen	6,6	6,4
	15,9	18,5
Verhuur en incasso		
Toewijzingen woningen	150	220
Verhuringen (bestaand bezit)	150	188
Leegstaande woningen >3 maanden	-	-
Goedkope woningen (2017: < € 414,02; 2016:< € 409,92)	339	365
Betaalbare woningen 2017: € 414,02 - € 635,05; 2016: € 409,92 - € 628,76	1.968	1.890
Dure woningen (2017: > € 635,05; 2016: > € 627,76)	367	356
Continuïteit		
Current ratio	0,9	0,7
Quick ratio	0,4	0,6
Solvabiliteit	70,1	67,7
Rentabiliteit eigen vermogen	6,1	11,1
Rentabiliteit totaal vermogen	4,3	7,5
Kwaliteit woningbezit per woning		
Planmatig onderhoud	905	738
Niet-planmatig onderhoud	382	402
Balans en winst- en verliesrekening per woning (o.b.v. MW)		
Eigen vermogen	85.970	80.012
Voorzieningen	-	673
Salarissen en sociale lasten	538	585
Bedrijfsresultaat	7.341	10.576
Jaarresultaat	5.220	8.907