

Jaarverslag 2018



WOONVIZIER



Inhoud

1	Bestuurs- en Volkshuisvestingsverslag.....	5
2	Voorwoord.....	6
3	Dienstverlening.....	7
3.1	Verhuur.....	7
3.2	Huurbeleid.....	10
3.3	Klant gestuurd onderhoud.....	11
3.4	Overleg met bewoners	12
3.5	Klanttevredenheidsonderzoeken	13
4	Vastgoed.....	14
4.1	Opbouw bezit	14
4.2	Strategisch Voorraad beleid	15
4.3	Kwaliteit.....	16
4.4	Duurzaamheid	16
4.5	Verkoop huurwoningen	16
4.6	Nieuwbouw	16
4.7	Slimmer Kopen	20
4.8	Starterslening	20
5	Maatschappij	21
5.1	Samenwerking met partners	21
5.2	Dorpsgericht werken.....	22
5.3	Aanpak overlast.....	22
6	Financieel beleid.....	23
6.1	Beleidswaarde	23
6.2	Resultaat.....	25
6.3	Waardering van het bezit	28
6.4	Normen financieel beleid	30
6.5	Normen WSW en Aw	33
6.6	Interne beheersing.....	34
6.7	Risicomanagement.....	35
6.8	Treasury	38
6.9	WSG Puzzelmodel	39
6.10	Bestuursverklaring	40
7	Organisatie.....	41
7.1	Organisatiestructuur	41
7.2	Verslag Raad van Commissarissen	42
	JAARREKENING 2018	49
1	Geconsolideerde balans na resultaatbestemming.....	50
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	52
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	53
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	57
5	Grondslagen voor waardering activa en passiva	58
5.1	Vastgoedbeleggingen.....	58
5.2	Financiële activa	63
5.3	Vorraden.....	64
5.4	Vlottende vorderingen.....	65
5.5	Liquide middelen.....	65
5.6	Bijzondere waardevermindering van financiële activa	66
5.7	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	66
5.8	Voorzieningen	66
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.....	83
8.3	Financiële vaste activa	83
8.4	Vorraden.....	85
8.5	Onderhanden werk	85
8.6	Vorderingen.....	85
8.7	Liquide middelen.....	86
8.8	Eigen vermogen	86
8.9	Voorziening onrendabele investering	86
8.10	Leningen kredietinstellingen	87
8.11	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)....	87
8.12	Kortlopende schulden.....	88
9	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	89
10	Niet in de balans opgenomen regelingen	92
10.1	Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen.....	92
10.2	Niet-verwerkte activa en verplichtingen	92
10.3	Meerjarige financiële verplichtingen	93
11	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	94
11.1	Huren	94
11.2	Opbrengsten en servicecontracten.....	94
11.3	Lasten servicecontracten.....	95
11.4	Lasten verhuur en beheeractiviteit	95
11.5	Lasten onderhoud	99
11.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	99
11.7	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	100

11.8	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	100
11.9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101
11.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	101
11.11	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	101
11.12	Opbrengsten overige activiteiten.....	101
11.13	Kosten overige activiteiten	102
11.14	Kosten leefbaarheid	102
11.15	Financiële baten en lasten	102
11.16	Belastingen	102
12	Enkelvoudige balans na resultaatbestemming.....	105
13	Enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	107
14	Toelichting op de enkelvoudige balans.....	108
14.1	Vastgoedbeleggingen.....	108
14.2	Deelnemingen	108
14.3	Vorderingen.....	109
14.4	Liquide middelen.....	110
14.5	Eigen vermogen	111
14.6	Kortlopende schulden.....	112
15	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	113
15.1	Opbrengsten servicecontracten.....	113
15.2	Lasten servicecontracten.....	113
15.3	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	113
15.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	117
15.5	Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	117
15.6	Opbrengsten overige activiteiten.....	117
15.7	Financiële baten en lasten	117
15.8	Resultaat deelneming	118
15.9	Accountantskosten	118
15.10	Overige gegevens	119
15.11	Gebeurtenissen na balansdatum	119
16	Afzonderlijke primaire overzichten	120
16.1	Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2018 voor winstbestemming.	121
16.2	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018	123
16.3	Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2018	124
16.4	Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2018 voor winstbestemming	126
16.5	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018	128
16.6	Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018	129
17	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	131
18	Kengetallen.....	135

1 Bestuurs- en Volkshuisvestingsverslag

2 Voorwoord

Het jaar 2018, mijn eerste jaar als bestuurder van Woonvizier, was een intensief en mooi jaar. Daarover verhalen we in dit jaarverslag. Ook leggen we verantwoording af over onze maatschappelijke prestaties aan onze omgeving.

Voor Woonvizier was en is natuurlijk de kerntaak het zorgen voor huisvesting voor diegenen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. En dat hebben we gedaan. En er is meer.

In 2018 is het dossier WSG, een dossier dat jarenlang liep, afgesloten. Per 31-12-2018 is het deel van het vastgoed en de daarbij behorende leningen die Woonvizier, als één van de corporaties die samen zorg gedragen hebben voor de oplossing van dit complexe vraagstuk, overgedragen. Gelukkig voor de huurders van deze woningen is dit sociale vastgoed behouden kunnen blijven. In januari organiseerden we een inloophmoment voor deze groep nieuwe huurders, waarmee ze kennis konden maken met ons en onze medewerkers.

Een tweede vermeldenswaardig proces is de visitatie. Opgestart in 2018 en afgerond in 2019. We zijn tevreden met het proces en de resultaten; het rapport geeft ons heel veel handvatten voor de aanscherping van onze strategische koers waar we in 2019 mee aan de slag gaan.

Ook wil ik het organisatieontwikkelingstraject waar we medio 2018 mee gestart zijn, niet onbenoemd laten.

Gezamenlijk hebben we ons een beeld gevormd waar we als Woonvizier vandaan komen, waar we nu staan én waar we naar toe willen. Daaruit is een aantal thema's naar voren gekomen waar we in werkgroepen mee aan de slag zijn gegaan. Zo werken we met elkaar aan de voor ons belangrijke thema's samenwerken, klantwaarde en Woonvizier DNA. Dit proces zullen we voortzetten in 2019 en koppelen aan de inzichten en aanbevelingen vanuit de visitatie. Daarnaast heeft het verslagjaar 2018 ons geleerd dat we op het gebied van sturing en beheersing ook nog kunnen verbeteren. We zijn dus volop in beweging!

Onze uitdaging is om vanuit onze solide financiële positie en onze sterke lokale verankering met onze compacte organisatie meerwaarde voor onze klanten, huurders en woningzoekenden, te blijven realiseren. Dat kunnen we alleen door steeds in verbinding te zijn, te kijken en te luisteren naar onze omgeving, open te staan en mee te gaan in wat de omgeving van ons vraagt. Vandaar dat het van groot belang is dat we als organisatie blijven ontwikkelen, investeren in onszelf waardoor we kunnen blijven voldoen aan wat van ons gevraagd wordt.

Belangrijke kaders hiervoor zijn vastgelegd in onze in 2018 vastgestelde Klantvisie.

De financiële positie van Woonvizier is solide, we zijn in staat aan onze volkshuisvestelijke opgave te voldoen, zowel in nieuwbouw en renovatie als in verduurzaming van ons woningbezit zonder dat de betaalbaarheid van het wonen te zeer onder druk komt te staan. Een belangrijke pijler hiervoor is ons in het verslagjaar vastgestelde Duurzaamheidsbeleid. Hierin is onze ambitie opgenomen om met de kennis van nu, in 2050 nagenoeg CO2 neutraal te zijn.

Ik wens u, mede namens de collega's van Woonvizier, veel leesplezier.

Ellen van Beijsterveldt-Niels
Directeur-bestuurder

3 Dienstverlening

3.1 Verhuur

3.1.1 Woningzoekenden

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

De laatst bekende overzicht woningzoekenden verdeeld naar gezinssamenstelling en inkomen wordt weergegeven middels de onderstaande tabel:

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%	

3.1.2 Mutatiegraad

In 2018 zijn er in totaal 187 woningen gemuteerd. De mutatiegraad lag hiermee in 2018 op 5,4%. Dit is een lichte daling ten opzichte van de mutatiegraad van 6,2% in 2017. Het overgrote deel van de mutaties vindt zijn oorzaak in huurbeëindiging ten gevolge van doorstroming (wooncarrière en zorgbehoefte) en overlijden.

3.1.3 Leegstand

Woonvizier accepteert leegstand bij mutatie en in bijzondere situaties. Er wordt gestuurd op beperking van de leegstand. In het verslagjaar was bij circa 100 woningen sprake van leegstand gedurende een kortere periode ten gevolge van werkzaamheden bij mutatie.

Bij voorgenomen sloop worden woningen uit exploitatie genomen. Vanaf dat moment spreken we formeel niet meer over leegstand. In het verslagjaar werden twee woningen niet verhuurd in verband met voorgenomen sloop. Het betreft twee woningen die onderdeel uitmaken van het project Olmhof te Lage Zwaluwe.

Woonvizier kent geen structurele leegstand ten gevolge van vraaguitval bij verhuur.

3.1.4 Verhuringen

Bij het toewijzen en verhuren van woningen worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Woningwet. Een groot deel, circa 85% (159) van het beschikbare aanbod (187) valt in de betaalbare categorie.

In totaal zijn er 187 nieuwe verhuringen geweest in 2018, waarvan 111 woningen zijn geadverteerd en verhuurd via Klik voor Wonen. In totaal zijn er op de 111 advertenties 13.724 reacties ontvangen. Vooral op eengezinswoningen wordt veel gereageerd. Door de aansluiting bij Klik voor Wonen is het aanbod van Woonvizier voor een grotere groep woningzoekenden zichtbaar. 130 Reacties op een eengezinswoningen is geen uitzondering.

70 Woningen zijn middels bemiddeling toegewezen. Dit betreft verhuringen via derden (zorginstellingen), aan statushouders en verhuringen aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Van de 187 woningen is circa 57% verhuurd aan inwoners van de gemeente Drimmelen en Moerdijk en 43% aan inwoners buiten de genoemde gemeenten.

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning mag zijn. Voor 2018 golden de volgende grenzen:

- Minimaal 80% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 moeten verhuurd worden aan gezinnen met een maximaal inkomen van € 36.798.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 mogen verhuurd worden aan gezinnen met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 mogen vrij verhuurd worden met voorrang voor urgenten.

Naast toewijzingseisen geldt er ook een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Het moet voorkomen worden dat de uitgaven voor de huurtoeslag toenemen. Passend toewijzen houdt het volgende in:

- Aan minimaal 95% van de één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.400 (ouderen tot € 22.375) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 597,30
- Aan minimaal 95% van de meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.400 moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 640,14.

Op basis van de toewijzingsregels en regels omtrent passend toewijzen wordt de beschikbaarheid van de verschillende categorieën woningen voor de verschillende categorieën woningzoekenden als volgt weergegeven:

Inkomen / huurprijs	<= € 597,30	<= € 640,14	<= € 710,68	> € 710,68
1 - 2 pers < € 22.400 / 22.375				
3+ pers < € 30.400				
> aftopping < € 36.798				
> € 36.798 < € 41.056				
> € 41.056				

De realisatie van de verhuringen in het verslagjaar conform Europese regelgeving en passendheid is weergegeven in onderstaande tabel:

Verhuringen conform passend toewijzen en EU-norm							
	HTG-passend	HTG-niet passend	Geen HTS	Inkomen < 36.798	Inkomen > 36.798 < 41.056	Inkomen > 41.056	Totaal
< € 597,30	103	0	25	124	2	2	128
> € 597,30 en < € 640,14	19	2	10	30	0	1	31
> € 640,14	0	2	26	17	2	9	28
	122	4	61	171	4	12	187
Norm	> 95%	< 5%		> 80%	< 10%	< 10%	100%
2018	96,90%	3,10%	32,62%	91%	2%	6%	100%

De verhuringen verdeeld naar huishoudens, inkomen en leeftijd worden weergegeven in onderstaande tabellen:

Aantal eenpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2018 t/m 31-12-2018				
Leeftijd	Inkomen	<= € 417,34	> € 417,34 <= 597,30	> € 597,30
<= 65 jaar	<= € 22.400	6	23	1
	> € 22.400	3	13	13
> 65 jaar	<= € 22.400	7	32	1
	> € 22.400	2	3	5
Totaal	109	18	71	20

Aantal tweepersoonshuishoudens in de periode 01-01-2018 t/m 31-12-2018				
Leeftijd	Inkomen	<= € 417,34	> € 417,34 <= 597,30	> € 597,30
<= 65 jaar	<= € 30.400	0	17	1
	> € 30.400	0	0	8
> 65 jaar	<= € 30.400	1	11	1
	> € 30.400	0	4	3
Totaal	46	1	32	13

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2018 t/m 31-12-2018				
Leeftijd	Inkomen	<= € 417,34	> € 417,34 <= 640,14	> € 640,14
<= 65 jaar	<= € 30.400	0	25	0
	> € 30.400	0	1	6
> 65 jaar	<= € 30.400	0	0	0
	> € 30.400	0	0	0
Totaal	32	0	26	6

3.1.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Naast reguliere verhuur heeft Woonvizier aandacht voor bijzondere groepen woningzoekenden. Het betreft woningzoekenden met een zorg behoefte, statushouders en urgent woningzoekenden.

- **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.
- **Statushouders**
In 2018 zijn 9 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 29 statushouders. Alle statushouders die Woonvizier in 2018 toegewezen heeft gekregen via de gemeente zijn gehuisvest. Hiermee is voldaan aan de taakstelling voor 2018.
- **Urgent woningzoekenden**
Woningzoekenden kunnen een verzoek indienen voor voorrang bij de verhuur van een woning (urgentie). Op twee gronden kan een urgentie worden aangevraagd, medisch wanneer de bestaande woning niet kan worden aangepast of bij beëindiging van een relatie waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken. In 2018 zijn de meeste urgenties aangevraagd en verstrekt naar aanleiding van beëindiging van een relatie. Het aantal aanvragen voor urgentie in 2018 bedraagt 37. Aan 31 woningzoekenden is daadwerkelijk urgentie toegekend.

3.2 Huurbeleid

3.2.1 Huurverhoging

In het verslagjaar is de huurverhoging gebaseerd op de huursombenadering. Dit betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties in een kalenderjaar met een beperkt percentage mag stijgen, te weten: inflatie + 1 procent. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij mutatie (huurharmonisatie) tezamen. De huurstijging bij individuele huurders kan hoger of lager zijn dan het gemiddelde percentage.

De huuraanpassing op 1 juli 2018 is gedifferentieerd toegepast met een percentage dat varieert tussen de 0,7 en 2.1%. De huurstijging wordt gedifferentieerd vanwege verschillen in prijs bij vergelijkbare woningen. Bewust is

een percentage gehanteerd onder het wettelijk individueel maximum. Dit om de stijging van de huurprijs voor de primaire doelgroep te beperken. Het percentage is individueel afgetopt op het gemiddelde streefhuurniveau. Gemiddeld is hiermee een huurstijging van 1,4% gerealiseerd.

Naast de jaarlijkse huurstijging op 1 juli, worden bij mutatie de huurprijzen geharmoniseerd naar het streefhuurniveau (70% van de maximaal redelijke huur). In het verslagjaar bedroeg de huursomstijging ten gevolge van huurharmonisatie circa 0,5%. Hiermee komt de totale huursomstijging in het verslagjaar op circa 1,9%.

3.2.2 Huurincasso

Een groot deel van de huurders van Woonvizier (88%) betaalt de huur maandelijks via een automatische incasso. Niet alle huurders betalen de huur tijdig. De huurachterstand heeft betrekking op 169 dossiers, 150 zittende en 19 vertrokken huurders. Uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt de totale achterstand 1,25%. Het percentage huurachterstand van de zittende huurders (1,01%) is met 0,13% gestegen ten opzichte van 2017 (0,88), het percentage van de vertrokken huurders (0,24%) is met 0,03% gestegen ten opzichte van 2017 (0,21). Woonvizier zet actief beleid in op het beperken van huurachterstanden. Dit mede ter bescherming van haar huurders. Hiervoor werkt Woonvizier nauw samen met de gemeenten en andere partners in haar werkgebied.

Dankzij het actieve beleid van Woonvizier en de samenwerking met partners zijn in het verslagjaar geen huurders ontruimd vanwege huurachterstand. Wel is in één woning een hennepkwekerij ontdekt. Deze huurder heeft zelf het initiatief genomen tot beëindiging van de huurovereenkomst.

3.3 Klant gestuurd onderhoud

In het kader van klantwaardering stemt Woonvizier haar dienstverlening zoveel mogelijk af op de wensen van de huurder. Dat doen we op de volgende manieren:

- **Service onderhoud**
Wettelijk is geregeld welk onderhoud voor rekening van de verhuurder en welk onderhoud voor rekening van de huurder is. Voor het onderhoud dat voor rekening van de huurder wordt uitgevoerd, kunnen huurders een serviceabonnement afsluiten. Circa 81% van de huurders heeft een serviceabonnement afgesloten. Tegen een vaste vergoeding per maand kan de huurder het huurdersonderhoud, dat normaal voor zijn rekening is, door Woonvizier laten uitvoeren.
- **Woningverbeteringen op verzoek**
In het verslagjaar zijn bij 46 woningen verbeteringen op verzoek van de betreffende huurder uitgevoerd. Het betreft verbetering van de kwaliteit van interne onderdelen (keuken, badkamer en/of toilet) van woningen. Het interieur van een woning wordt niet planmatig onderhouden. Zeker waar sprake is van lange bewoning, kan vervanging van onderdelen technisch noodzakelijk zijn. Dit gebeurt bij zittende huurders op verzoek van de betreffende huurder.
- **Zelf aangebrachte voorzieningen**
Woonvizier hecht er waarde aan dat bewoners hun woning kunnen aanpassen aan de eigen smaak, wens en behoefte. Woonvizier faciliteert dit binnen vastgestelde kaders zoveel als mogelijk. In 2018 zijn 61 aanvragen binnengekomen, waarvan er 58 in behandeling zijn genomen.

- Woningaanpassingen in verband met beperkingen (WMO)
Woningaanpassing voor mensen met een beperking zijn primair een verantwoordelijkheid van de gemeenten in het kader van de WMO. Echter, niet alle noodzakelijke aanpassingen aan de woning kunnen binnen de WMO gerealiseerd worden. Woonvizier heeft met de gemeente proces afspraken gemaakt over de wijze waarop aanvragen worden behandeld. Wanneer inwoners van de gemeente Drimmelen of huurders van Woonvizier een aanvraag indienen bij of de gemeente of Woonvizier worden deze ten aller tijde geholpen door de organisatie waar de melding in eerste instantie wordt gedaan. Wanneer er geen inhoudelijke reactie gegeven kan worden nemen de organisaties onderling met elkaar contact op. Hiermee wil de gemeente en Woonvizier voorkomen dat mensen van het kastje naar de muur worden gestuurd, zonder een antwoord op de (aan)vraag te krijgen. Zeker vanwege de vergrijzing en de wens om langer zelfstandig te blijven wonen, neemt de noodzaak toe. Woonvizier reserveert jaarlijks een budget.

3.4 Overleg met bewoners

Woonvizier hecht waarde aan een goed overleg met haar huurders en hun vertegenwoordiger. De huurders van Woonvizier worden vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging Woonbelang. Daar waar nodig wordt de huurdersvereniging ondersteund bij haar werkzaamheden. In het jaarverslag heeft Woonvizier hiertoe aan de huurdersvereniging een bijdrage verstrekt van € 16.000.

Het overleg met de huurdersvereniging staat met name in het teken van het gezamenlijk maken van strategische keuzen en op een juiste wijze uitvoering hieraan geven. Woonvizier geeft hiermee samen met de huurdersvereniging en andere partners invulling aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven in haar werkgebied. In het verslagjaar heeft Woonvizier in dit kader in samenspraak met de huurdersvereniging Klantvisie en haar Duurzaamheidsbeleid opgesteld. In de Klantvisie zijn de kernwaarden vastgelegd voor de omgang met klanten en partners. Ook is hierin een ambitie vastgelegd ten aanzien van de klanttevredenheid. In het Duurzaamheidsbeleid heeft Woonvizier haar ambitie vastgelegd ten aanzien van de verduurzaming van haar activa. Het streven is een nagenoeg CO2 neutrale voorraad in uiterlijk 2050. Deze strategische keuzen zijn vertaald naar de Begroting voor 2019 waarin in nauwe samenspraak de strategische opgaven op basis van scenario's zijn geprioriteerd en financieel vertaald.

In het verslagjaar is de huurdersvereniging voorts nauw betrokken geweest bij de Visitatie van Woonvizier.

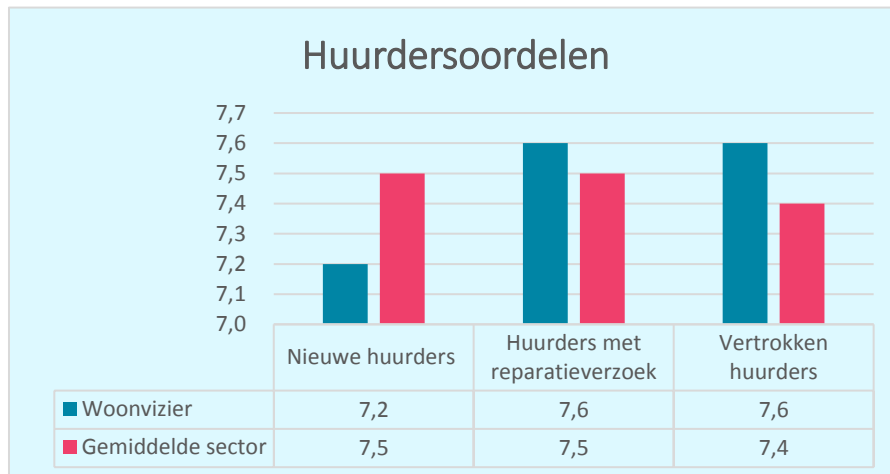
3.4.1 Geschillen Adviescommissie

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. Eind 2018 is er één geschil ontvangen, deze wordt in 2019 afgehandeld. In het voorjaars- en najaarsoverleg hebben wij met de leden beleidsvoornemens en resultaten, alsmede lopende zaken binnen en buiten de organisatie besproken. De GAC houdt zo een actueel beeld van Woonvizier. In oktober 2018 heeft de GAC deelgenomen aan een dialoogsessie in het kader van de visitatie, over de toekomstvisie van Woonvizier.

De GAC bestaat uit de heren G. Neefs (onafhankelijk voorzitter), A. Braat en O. Strouken-Busink (namens Woonvizier) en mevrouw M. van Goch. Mevrouw G. Butter is onafhankelijk secretaris. De commissie bestaat uit twee leden en een voorzitter, die op voordracht worden benoemd. Een lid aan te wijzen door Woonvizier, een lid aan te wijzen door de gezamenlijke bewonersorganisatie en een lid voorgedragen door deze twee gezamenlijk als onafhankelijk voorzitter. De werkwijze van de commissie is vastgelegd in een reglement.

3.5 Klanttevredenheidsonderzoeken

In 2018 zijn, net als voorgaande jaren, enquêtes uitgevoerd over het betrekken van de woning, het verlaten van de woning en reparatie-verzoeken conform de vraagstelling in de benchmark van Aedes. Daarnaast zijn ook huurders geënuquêteerd 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 B. Het gemiddelde bedraagt B.

Klanttevredenheid krijgt bij Woonvizier bijzondere aandacht. De primaire processen worden continu gemeten en bijgesteld. Dit ter verbetering van de klantwaardering. Woonvizier streeft conform haar Klantvisie op alle gebieden een gemiddelde score van A. De behaalde B-scores en C-score zijn lager dan de geformuleerde ambitie. Woonvizier agendeert dit thema dan ook periodiek om de scores te monitoren en daar waar nodig bij te stellen.

4 Vastgoed

4.1 Opbouw bezit

Onderstaande table geeft Het bezit van Woonvizier weer, verdeeld naar typen en sociaal (DAEB) of commercieel (niet-DAEB) :

Aantal verhuureenheden	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Aantal woningen per 1-1-2018	2.587	2.581	6
Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen	65	65	-
Onttrokken door sloop	-	-	-
Aantal woningen dat is verkocht aan zittende huurders	-	-	-
Aantal woningen verkocht op de vrije markt	-9	-9	-
Aantal woningen in bezit op 31-12-2018:	2.643	2.637	6
Aantal overige verhuureenheden:			
Bedrijfsonroerend goed:			
- Kinderdagverblijf	2	-	2
- Gezondheidscentrum	14	2	12
- Bedrijfsruimten/winkels	5	-	5
- Kantoor Lage Zwaluwe	1	-	1
- Verhuur gedeelte van kantoor Woonvizier	2	-	2
	24	2	22
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	89	7	82
Totaal aantal verhuureenheden in bezit op 31-12-2018	2.732	2.644	88
Totaal gewogen aantal verhuureenheden op 31-12-2018	2.686	2.644	42

Nagenoeg alle woningen van Woonvizier hebben een huurprijs tot € 710,68 per maand en behoren daarmee tot de sociale woningvoorraad (DAEB).

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 (€ 597,30 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en € 640,14 voor meerpersoonshuishoudens). Met de gemeente Moerdijk zijn geen prestatieafspraken gemaakt. Omdat Woonvizier alleen in het dorp Moerdijk werkzaam is, is er voor gekozen een intentieovereenkomst voor de wederzijdse inspanningen op het gebied van de Volkshuisvesting te sluiten. Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen maakt hiervan geen onderdeel uit, desondanks hanteert Woonvizier het percentage van 75% aanbod in het betaalbare segment voor haar totale woningbezit.

De zelfstandige DAEB wooneenheden verdeeld naar prijsklassen wordt weergegeven in de volgende tabel:

Prijsklasse	Aantal VHE's	% van totale bezit
Goedkoop < € 417,34	325	13%
Betaalbaar € 417,34 - € 640,14	1.916	74%
Midden € 640,14 - € 710,68	282	11%
Duur > € 710,68	42	2%
Totale voorraad	2.565	100%

Voorts hanteert Woonvizier 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. Op basis van het streefhuurniveau hebben 1.439 woningen (55%) een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens en 684 woningen (26%) een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens. Hiermee voldoet Woonvizier nu en in de toekomst aan de met de gemeente Drimmelen gemaakte afspraken ten aanzien van voldoende aanbod in het betaalbare segment.

4.2 Strategisch Voorraad beleid

Woonvizier heeft haar portefeuille strategie vastgelegd in haar Strategisch Voorraad Beleid vastgesteld in 2017. Hierin is op basis van de geprognoseerde bevolkingsontwikkeling in het werkgebied van Woonvizier invulling gegeven aan de gewenste hoeveelheid en typering van haar woningbezit tot 2030. Geconcludeerd is dat er tot 2021 ruimte is voor uitbreiding van het woningbezit met circa 100 woningen. Hierna vindt herijking van de bevolkingsprognose plaats. De belangrijkste oorzaak voor deze geringe uitbreiding is de gezinsverdunding bij een min of meer gelijkblijvende bevolkingsomvang. 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 woningverkoop circa 50 extra nieuwbouwwoningen toegevoegd.

4.3 Kwaliteit

In 2018 hebben we in totaal circa € 4,6 miljoen besteed aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. Dit is exclusief interne doorbelastingen. Woonvizier werkt bij realisatie van haar kwaliteitsambitie bij voorkeur samen met lokale partijen. Het gewenste kwaliteits- en prijsniveau zijn hierbij bepalend.

4.4 Duurzaamheid

Duurzaam woningbeheer is een aspect dat verankerd ligt in de organisatie, in dat kader is in 2018 het duurzaamheidsbeleid afgerond. 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 heeft de in het landelijke Energieakkoord vastgelegde duurzaamheidsdoelstelling, een gemiddelde energie index van 1,40 (energielabel B) voor de woningportefeuille in 2018, niet gerealiseerd. Woonvizier beschikt op dit moment over een energie index van 1,47. Dit komt met name door een aangepaste rekenmethodiek welke ongunstiger uitvalt. Daarnaast beschikken de woningen uit Moerdijk, Hooge- en Lage Zwaluwe, nog niet over een gecertificeerde energie index waardoor de EI is gebaseerd op het bouwjaar wat nadelig is voor de gemiddelde energie index. In 2018 is het duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Maatregelen die voortkomen uit de hierin vastgelegde ambities zijn vanaf 2019 opgenomen in de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB).

Energielabels (Energie-index)	01-01-2011	31-12-2018
Label A/B (Ei: 0,6 – 1,40)	19%	35%
Label C (Ei: 1,41 -1,80)	59%	49%
Label D/E/F/G (Ei: 1,81 – 2,70)	22%	15%
Gemiddelde Energie-index	1,50	1,47

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

4.5 Verkoop huurwoningen

In 2018 zijn negen reguliere woningverkoop gerealiseerd. De gemiddelde verkoopprijs lag op € 176.000.

4.6 Nieuwbouw

In het kader van het geactualiseerde Strategisch Voorraad Beleid streven we naar om 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 en de met de gemeente Moerdijk gesloten intentieovereenkomst voor de leefbaarheid van het dorp Moerdijk is hiermee rekening gehouden. In overleg

met de gemeenten Drimmelen en Moerdijk geeft Woonvizier invulling aan de realisatie van de nieuwbouwopgave.

4.6.1 Grondposities

Woonvizier heeft in totaal circa 13,2 ha grondposities in bezit. Deze grondposities bieden vooral mogelijkheden voor nieuwbouw in de periode na 2021. Het betreft de volgende posities:

- **Made Oost te Made (ca. 3 ha)**
Made Oost is een uitbreidingslocatie aan de rand van Made op circa 3 km van de voorzieningen in het centrum van Made. In de Woonvisie heeft de gemeente oorspronkelijk vanaf 2024 mogelijke planontwikkeling opgenomen voor deze locatie. Uit recent overleg met de gemeente is gebleken dat de gemeente onder voorwaarden bereid is woningbouw vanaf 2021 mogelijk te maken. Dit vanwege vermeende spanning op de woningmarkt. De gemeente heeft in dit kader aangegeven samen met Woonvizier de bevolkingsprognose versneld te willen actualiseren. Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling heeft ook grondlocaties in Made Oost in eigendom. Tussen gemeente, Woonvizier en Van Wanrooij zijn besprekingen gevoerd om een mogelijke samenwerking bij ontwikkeling van de locatie te verkennen.
- **Hofstedestraat te Made: (ca. 0,3 ha)**
Deze locatie is al enige tijd in bezit van Woonvizier. Ontwikkeling van deze locatie is tot nu toe uitgesteld vanwege een stankcirkel van twee naastgelegen agrarische bedrijven die nog actief zijn. De gemeente onderzoekt momenteel de status van de belemmeringen voor mogelijke ontwikkeling van deze locatie. Zodra de belemmeringen inzichtelijk zijn gemaakt, werkt Woonvizier, indien mogelijk, in overleg met de directe omgeving een voorstel uit voor de ontwikkeling van de locatie.
- **Markstraat te Terheijden: (ca. 0,2 ha)**
De ligging van deze locatie is erg gunstig ten opzichte van de voorzieningen in de kern Terheijden. De locatie biedt de mogelijkheid voor het ontwikkelen van 18 tot 21 appartementen. Momenteel worden de mogelijkheden voor realisatie onderzocht waarbij de financiële haalbaarheid onder druk staat en kwaliteit extra aandacht krijgen. Dit laatste vanwege noodzakelijke geluidwerende voorzieningen ten behoeve van de kwaliteit van wonen. Gezien het een inbreidingslocatie betreft die is ingesloten door bestaande bebouwing voeren we ook een planschade inventarisatie uit. In overleg met Surplus onderzoeken we ook de mogelijkheden voor zorg gerelateerde woningen. Tenslotte wordt ook verkoop als scenario onderzocht.
- **Deelplan 3 van project Lage Zwaluwe West te Lage Zwaluwe: (ca. 9,7 ha)**
De grondpositie in het project Lage Zwaluwe West werd samen met WSG aangekocht in 2007. Tot en met 2018 participeerden Woonvizier en WSG ieder voor 50% in het project. In het kader van de sanering van WSG in 2018 heeft Woonvizier het eigendom van WSG in het project Lage Zwaluwe West overgenomen. Het bestemmingsplan voor Lage Zwaluwe West is in 2012 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw en realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Beoogd wordt met ontwikkeling van het project Lage Zwaluwe West een impuls te geven aan de leefbaarheid van Lage Zwaluwe. Deze realisatie heeft door de kredietcrisis en de financiële problemen bij WSG vertraging opgelopen. Pas in 2015 is samen met Maas Jacobs gestart met realisatie van een eerste deelontwikkeling. Het betreft project Repel. In 2018 is in samenwerking met Maas Jacobs gestart voor de realisatie van deelplan twee. In beide deelplannen beperkt de rol van Woonvizier zich tot de grondexploitatie en de turn-key afname van DAEB Huurwoningen. Voor het

resterende deelplan drie wordt een wijziging van het bestemmingsplan voorbereid voor toekomstige woningbouw.

4.6.2 Projecten in ontwikkeling

- **Zuideindsestraat 1 te Made (8 DAEB huurwoningen):**
Het project Zuideindsestraat 1 betreft de transformatie van de voormalige pastorie in Made. In het pand realiseren we 8 huurwoningen voor starter(s) en spoedzoekers. In het eerste kwartaal van 2019 wordt de koopovereenkomst en anterieure overeenkomst met de gemeente Drimmelen ondertekend. Aansluitend start de realisatie. Naar verwachting zijn de woningen eind 2019 gereed.
- **Olmhof te Lage Zwaluwe (7 DAEB huurwoningen):**
Het project Olmhof betreft vervangende nieuwbouw waarbij 4 noodwoningen plaats maken voor 7 grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen. Met de gemeente Drimmelen is recent overeenstemming bereikt over de aankoop van snippergroen noodzakelijk voor realisatie van de woningen. Op dit moment loopt de bestemmingsplanprocedure. Aangenomen wordt dat in de zomer van 2019 gestart kan worden met een oplevering van de woningen eind 2019. Inmiddels zijn alle bewoners van de te slopen woning elders gehuisvest.
- **Ganshoek deelplan II te Lage Zwaluwe (14 DAEB huurwoningen):**
Het betreft een grondlocatie overgenomen van WSG gelegen naast de in 2018 gerealiseerde nieuwbouw van zorgcentrum De Ganshoek. Deelplan II omvat realisatie van 14 levensloopbestendige huurwoningen. Hiervoor wordt nu een procedure gevoerd voor aanpassing van het bestemmingsplan.
- **Vlshoek (deelplan 2 in het project Lage Zwaluwe West) te Lage Zwaluwe (14 DAEB huurwoningen, 47 koopwoningen en 17 kavels).**
Het deelplan Vlshoek wordt samen met Maas Jacobs gefaseerd uitgevoerd. In de eerste fase worden 18 (koop) rijwoningen en 6 (koop) twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Ook brengt Woonvizio 10 particuliere bouw kavels op de markt. Met Maas-Jacobs is een overeenkomst getekend voor afname van de gronden en realisatie van de koop- en huurwoningen. Maas-Jacobs is in december 2018 gestart met het verkoopproces., Woonvizio is verantwoordelijk voor de grondexploitatie en afname van de huurwoningen. Bij realisatie van 70% voorverkoop wordt gestart met de bouw van de woningen.

4.6.3 Projecten in uitvoering

- **Zorgcentrum Ganshoek te Lage Zwaluwe:**
Lage Zwaluwe: Ganshoek deelplan I (renovatie 18 aanleunwoningen, realiseren van 24 PG-kamers, 40 appartementen in beschutte woonsfeer, ontmoetingsruimte en belevingstuin). Net voor het zomerreces van 2018 zijn de renovatiewerkzaamheden van de 18 aanleunwoningen, de nieuwbouw van 40 woonappartementen en de nieuwbouw van 24 PG kamers opgeleverd. Alle woningen zijn per juli 2018 verhuurd. De oplevering van de ontmoetingsruimte en belevingstuin staat gepland voor eind mei 2019.
- **Repel (deelplan 1 in het project Lage Zwaluwe West te Lage Zwaluwe:**

In deelplan Repel worden samen met Maas Jacobs 30 grondgebonden woningen en 14 particuliere bouwkavels gerealiseerd. Woonvizier draagt zorg voor de grondexploitatie van het project. Inmiddels zijn alle woningen en kavels verkocht. In het voorjaar van 2019 wordt gestart met het woonrijp maken van dit deelplan.

4.6.4 Initiatieven

- **Sociaal cultureel dorpshart / Centrumplan te Made (16 DAEB huurwoningen):**
In maart 2018 is Breda Bouw eigenaar geworden van de Bernarduskerk in Made. Breda Bouw onderzoekt de mogelijkheden voor het herbestemmen van de kerk en de omgeving. Het idee is de culturele functies van het naastgelegen ontmoetingscentrum de Mayboom onder te brengen in de Bernarduskerk en op de plek van de Mayboom en het park achter de kerk te komen tot een ontwikkeling van woningen. Woonvizier onderzoekt met Breda Bouw de mogelijkheden voor sociale huur.
- **Romboutstraat – Van Gilsaan te Made (21 DAEB huurappartementen)**
Woonvizier heeft overleg met de gemeente over de invulling van de projectlocatie. Deze locatie biedt ruimte voor realisatie van 21 sociale huurappartementen. De grond is in eigendom van de gemeente.
- **Zijlbergestraat – Kastanjelaan te Made (25 DAEB huurwoningen)**
Woonvizier is in overleg met een ontwikkelende bouwer (van de Heijden) voor het afnemen van maximaal 25 sociale huurwoningen op de projectlocatie. Op deze locatie is nu een bedrijf gevestigd. De bestemmingsplanprocedure wordt in 2019 afgerond. Dit maakt realisatie van de woningen in 2020 mogelijk.
- **Geraniumstraat – Zilverschoon te Made, (8 DAEB huurwoningen)**
Woonvizier is in gesprek met een projectontwikkelaar over de afname van maximaal acht sociale huurwoningen uit een project waar circa 38 woningen gerealiseerd worden. Het betreft een inbreidingslocatie aan de rand van Made.
- **Leeuwerikstraat te Made, (10 DAEB huurwoningen)**
Woonvizier is in gesprek met een projectontwikkelaar over de afname van maximaal tien sociale huurwoningen uit een woningbouwproject van circa 45 woningen. Het betreft een locatie aan de Leeuwerikstraat in Made. De procedure loopt door in 2019. De realisatie is gepland in 2020.
- **Markstraat te Terheijden, (18-24 DAEB huurwoningen)**
In 2012 is besloten de planuitwerking (circa 18-24 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.
- **Voormalig politiebureau, Oranjeplein 5 te Terheijden (voorstel tot verkoop)**
Het pand op bovenstaand adres is tot het 1^e kwartaal van 2018 verhuurd aan Stichting Lokale Omroep Drimmelen (SLOD). Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de realisatie van een 2

kapper in de koop sfeer. Het ontwikkelen en realiseren van koopwoningen behoort niet tot de kerntaak van Woonvizio. Woonvizio heeft daarom een verkoopvoorstel uitgewerkt. De verkoop aan een commerciële ontwikkelaar is begin 2019 gerealiseerd.

- E veld te Terheijden, (15 DAEF huurwoningen)
De gemeente werkt aan een bestemmingsplan voor de realisatie van 35 tot 40 woningen aan het E-veld in Terheijden. Woonvizio is gevraagd van het totaal te realiseren woningen circa 15 sociale huurwoningen uit te nemen. Bestemmingsplan procedure wordt in 2019 afgerond. De realisatie is gepland in 2020.

4.7 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 Woonvizio. De afgelopen jaren zijn er 39 woningen verkocht met Slimmer Kopen. Eind 2018 hebben we nog 24 Slimmer Kopen-woningen.

4.8 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 2018 nog voor 8 woningen/kopers een vordering (2017: 10).

5 Maatschappij

Maatschappelijke verankering, samenwerken met partners, huurdersparticipatie en verantwoording afleggen worden steeds belangrijker. Goede relaties met klanten en partners blijven belangrijk. Woonvizier blijft investeren in de opgebouwde en nieuwe netwerken. Dat doet Woonvizier 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 Woonvizier als het gaat om maatschappelijke legitimatie van het handelen. In de Woningwet is onder andere vastgelegd dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid.

Woonvizier 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. Woonvizier heeft op dit gebied veel gepresteerd. De Woningwet stelt evenwel scherpere eisen. Woonvizier 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 2018 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 2018 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 2018 is er door Woonvizio € 43.000 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 bij het in vroegtijdig stadium irritaties en problemen bespreekbaar te maken en laat partijen daarin zelf tot een oplossing komen.

In 2018 zijn er 59 zaken door de diverse partners aangemeld, dit is nagenoeg hetzelfde aantal zaken als in 2017 (60). Politie, Woonvizio maar ook de gemeente verwijzen zaken door. Diverse zaken zijn niet via de partners aangemeld maar een van de partijen heeft zelf Buurtbemiddeling benaderd. Een teken dat ook de inwoners Buurtbemiddeling goed weten te vinden. 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 2019 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.

6 Financieel beleid

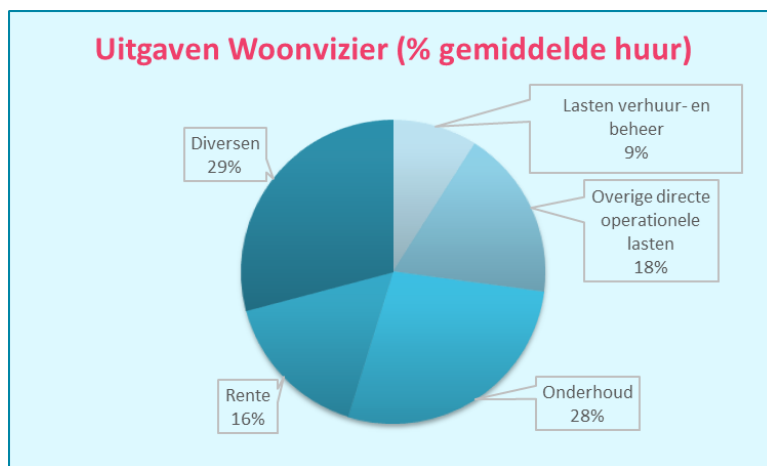
Corporaties zijn verplicht om het vastgoed te waarderen op basis van de 'marktwaaarde in verhuurde staat'. Bij de berekening van de marktwaaarde wordt er van uitgegaan dat het gehele bezit marktconform wordt verhuurd en geëxploiteerd. Als verkoop leidt tot een hogere waarde, is het uitgangspunt bij deze waardeberekening dat het bezit ook daadwerkelijk verkocht wordt. Het eigen vermogen van Woonvizier is gebaseerd op deze grondslag. Dit eigen vermogen zal vanuit het beleid van Woonvizier niet gerealiseerd worden. Hier toont zich een discrepantie tussen het eigen vermogen dat vanuit volkshuisvestelijk beleid gerealiseerd kan worden en het eigen vermogen dat vanuit een commerciële- marktoptiek gerealiseerd kan worden. Het beleid van Woonvizier gaat immers niet uit van volledige verkoop van het gehele bezit en het laten stijgen van de huren naar hetgeen maximaal mogelijk is. Het gepresenteerde eigen vermogen bestaat dan feitelijk uit:

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

Geheel in lijn met de nieuwe Woningwet kiest Woonvizier er voor om zoveel als mogelijk actief te zijn binnen de sociale volkshuisvesting, binnen het DAEB-segment. Eind 2018 hebben de we de statuten van Woonvizier in lijn gebracht met de Veegwet.

Ons financieel beleid is gericht op behoud van ons maatschappelijk vermogen. Daarbij willen we enerzijds behoedzaam te werk gaan, anderzijds willen meer scherp te in onze beleidskeuzes. Om financieel gezond te blijven sturen we actief op vijf financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Daarnaast vindt toetsing plaats aan de kengetallen zoals opgenomen in het risicobedoelingsmodel van het WSW. De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we op investerings- en desinvesteringskasstromen.

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.



6.1 Beleidswaarde

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

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

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

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

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur (70% van de maximaal redelijke huur). Deze is gebaseerd op een schatting door Woonvizier van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonvizier actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Het bestuur van Woonvizier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 175 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:
(bedragen x € 1.000)

Marktwaarde verhuurde staat		€ 330.071
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 73.320	
Betaalbaarheid (huren)	€ 71.419	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 7.025	
Beheer (beheerkosten)	€ 23.407	
Subtotaal		€ 175.171
Beleidswaarde		€ 154.900

6.2 Resultaat

Het jaarresultaat over 2018 bedraagt bijna € 28,0 miljoen positief, waarvan € 27,9 miljoen betrekking heeft op DAEB-activiteiten en € 0,1 miljoen betrekking heeft op niet-DAEB activiteiten.

Het jaarresultaat is op te delen in resultaten als gevolg van verhuuractiviteiten, verkoop- en projectontwikkelingsactiviteiten en waardeveranderingen vastgoed, overige activiteiten, leefbaarheid en rentelasten. De toegerekende organisatiekosten zijn in 2018 herijkt. Dit leidt tot een toename van de onderhoudslasten met 2% en een afname van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit met 5%.

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven van het resultaat gesplitst naar DAEB en niet-DAEB-activiteiten.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB 2018 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.820	173	5.993
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	288	288
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	612	3	615
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.166	-333	27.833
Resultaat overige activiteiten	-34	54	20
Leefbaarheid	-64	-	-64
Rentelasten	-3.165	-31	-3.196
Resultaat voor belastingen	31.335	154	31.489
Belastingen	-3.384	-55	-3.439
Resultaat na belastingen	27.951	99	28.050

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven in de geconsolideerde cijfers 2018 ten opzichte van 2017.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2018 (bedragen x € 1.000)

	2018	2017	Toe-/afname
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.993	7.444	-1.451
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	288	-3	291
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	615	741	-126
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.833	10.944	16.889
Resultaat overige activiteiten	20	40	-20
Leefbaarheid	-64	-65	1
Rentelasten	-3.196	-3.392	196
Resultaat voor belastingen	31.489	15.709	15.780
Belastingen	-3.439	-2.126	-1.313
Resultaat na belastingen	28.050	13.583	14.467

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De toename van de huren 2018 ten opzichte van 2017 met € 0,4 miljoen wordt met name veroorzaakt door het doorgevoerde verhogingspercentage van gemiddeld ca. 1,4% en huurharmonisatie (0,5%). De onderhoudslasten in 2018 zijn fors hoger dan de onderhoudslasten in 2017, er is meer geld uitgegeven aan reparatie- en mutatiewerkzaamheden. De overige directe operationele lasten zijn in 2018 hoger dan in 2017. Dit komt onder andere door een stijging van de Verhuurdersheffing.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit resultaat is hoger dan in 2017, het komt met name omdat deelplan 1 van Lage Zwaluwe West nagenoeg volledig verkocht.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bedraagt in 2018 € 615.000 (2017: 741.000). Het heeft betrekking op verkoop bestaand bezit, woningen Verkocht onder Voorwaarden (Slimmer Kopen) en nieuwbouw koopprojecten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille is gestegen van € 10,9 miljoen (2017) naar € 27,8 miljoen (2018). Deze waardeverandering betreft voornamelijk een waardeverandering van de vastgoedportefeuille in exploitatie.

In 2018 is de waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie uitgekomen op € 36,3 miljoen. Dit is een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat van ongeveer 12,2% van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2017. Deze forse waardeverandering in 2018 wordt veroorzaakt door toename van het aantal opgeleverde nieuwbouwobjecten, toename van de objectgegevens

Dit leidt dan ook tot een waardeverandering van ca. € 36,3 miljoen. De gemiddelde waardestijging is als volgt opgebouwd:

	€	%
Marktwaarde 2017	294,2	100%
Voorraadmutaties (nieuwbouw en verkoop)	7,9	2%
Objectgegevens incl. Woonvizier Energie BV	24,2	8%
Methodische wijzigingen handboek en software	-1,0	0%
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-20,9	-7%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	26,1	9%
Marktwaarde 2018	330,5	112%

Voorraadmutaties

De verkopen en de oplevering van het nieuwbouwproject Ganshoek leiden per saldo tot een toename van € 7,9 miljoen.

Objectgegevens

De objectgegevens hebben betrekking op een stijging van de WOZ-waarde, de gestegen gemiddelde contracthuur en een toename van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 160.900 in 2017 naar € 173.330 in 2018 (+7,73%).

Methodische wijzigingen handboek

Dit heeft o.a. betrekking op rekenmethodieken en overdrachtskosten eindwaarde. Volgens handboek 2018 wordt voor alle modellen een extra correctie gedaan in de eindwaarde voor de overdrachtskosten. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Parameteraanpassing validatie handboek

Dit heeft betrekking op de disconteringsvoet. De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is als gevolg van de validatie van het handboek 2017 gestegen van 7,01% naar 7,7% (+0,69%).

Parameteraanpassing marktontwikkelingen

Dit heeft met name betrekking op de leegwaardestijging en de disconteringsvoet. De gemiddelde historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 9,95% in 2017 naar 14,1% in 2018 (+4,15%). Dit leidt tot een hogere gehanteerde leegwaarde en dus hogere verkoopopbrengsten. De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 7,7% naar 7,32% (-0,38%).

Nettoresultaat overige activiteiten en leefbaarheid

Het nettoresultaat overige activiteiten bedraagt in 2018 € 20.000. Dit is iets lager dan in 2017. De leefbaarheidsuitgaven 2018 zijn nagenoeg gelijk aan de uitgaven in 2017.

Rentelasten

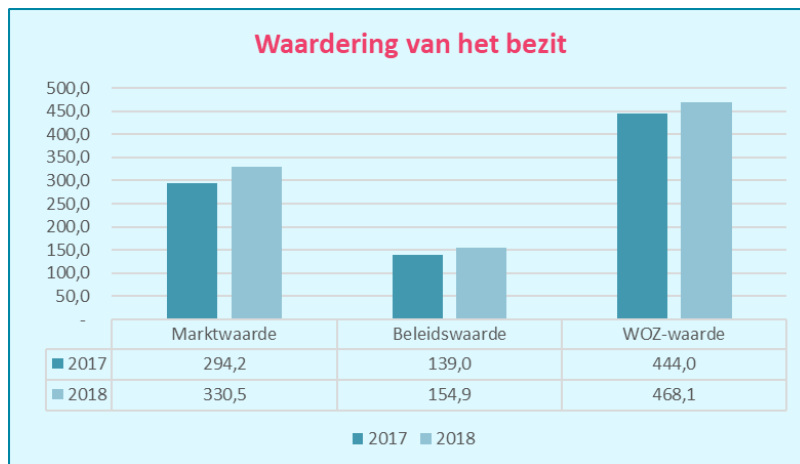
De rentelasten boekjaar 2018 zijn lager dan rentelasten in het boekjaar 2017. Onder andere door aflossingen en gunstige renteherzieningen zijn de rentelasten lager dan het vorige boekjaar.

Belastingen

In 2016 is een belastinglatentie gevormd. Het vormen van deze belastinglatentie is ten gunste gebracht van de winst- en verliesrekening. In 2017 en 2018 is de belastinglatentie afgenomen, respectievelijk € 2,1 miljoen en € 3,4 miljoen. Het boekjaar 2018 leidt voor het eerst tot acute vennootschapsbelasting van € 59.000.

6.3 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 marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 330,5 miljoen tegenover een beleidswaarde van € 154,9 miljoen conform de geconsolideerde jaarrekening. De totale waardering op marktwaaarde is gestegen met 12,3% ten opzichte van het boekjaar 2017. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 8.1 van de jaarrekening. De stijging van de beleidswaarde bedraagt 11,4%

positief ten opzichte van 2017. Voorzichtigheidshalve is gerekend met de volledige overheadkosten van Woonvizier. Bij het doorrekenen van de overhead op basis van de functionele indeling, dan leidt dat tot lagere verhuur- en beheerkosten en stijgt de beleidswaarde met ca. € 20 miljoen.

De WOZ-waarde is gebaseerd op het laatst vastgestelde beschikking van de gemeente Drimmelen. De waardering is gebaseerd op de WOZ-waarde 2019 peildatum 1 januari 2018. De verhouding marktwaaarde versus WOZ bedraagt in 2018 70% (2017: 68%).

Verschillenanalyse marktwaaarde versus beleidswaarde

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

Analyse Beleidswaarde Woonvizier				
(x € 1.000)	Waarde DAEB	Waarde Niet-DAEB	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2018)
Marktwaaarde o.b.v. enkelvoudige Jaarrekening 2018	324.302	5.769	330.071	
1. Beschikbaarheid	-72.849	-471	-73.320	-22,2%
2. Betaalbaarheid	-71.142	-277	-71.419	-21,6%
3. Kwaliteit (onderhoud)	-6.932	-93	-7.025	-2,1%
4. Beheer	-23.379	-28	-23.407	-7,0%
Beleidswaarde Jaarrekening 2018	150.000	4.900	154.900	46,9%

Toelichting stappen:

1. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is, het blijven verhuren van woningen.
2. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling. De gemiddelde beleidshuur per maand per VHE bedraagt in de DAEB-tak €540. De gemiddelde markthuur bedraagt € 692.

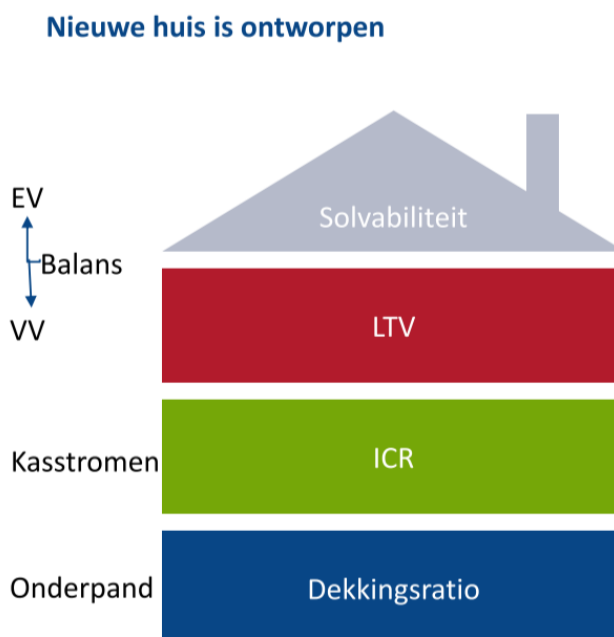
3. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 1.003 per VHE.
4. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheersnorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 1.195 per VHE. Hierbij wordt het eindwaarde effect buiten beschouwing gelaten.

6.4 Normen financieel beleid

In ons financieel beleid en in ons Begrotingskader is vastgelegd waaraan we moeten voldoen voor een gezonde financiële positie. De financiële sturing vindt in belangrijke mate plaats op basis van kasstromen. 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 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. In 2018 hebben de Aw en WSW een nieuw gezamenlijk beoordelingskader opgezet.

Ook 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:

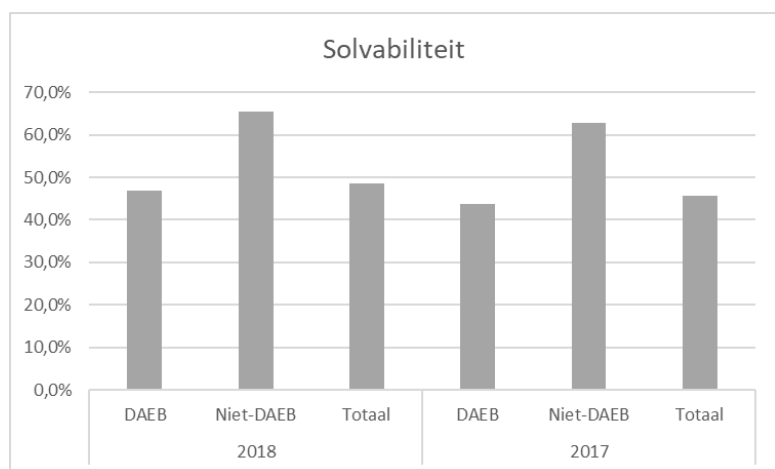


		DAEB	Niet-DAEB
Voldoen aan de normen van financieel beleid	Solvabiliteit	>25%	>40%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<75%	<75%
	Dekkingsratio	<50%	<50%
Voldoen aan de normen van het WSW en Aw	Solvabiliteit	>20%	>40%

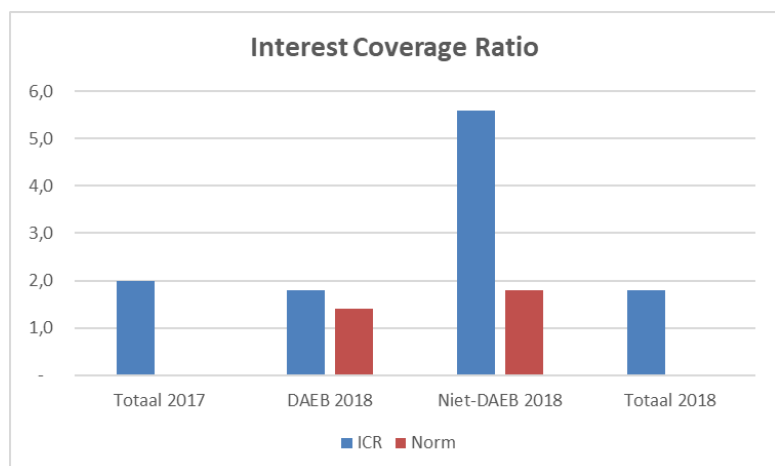
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<75%	<75%
	Dekkingsratio	<50%	<50%
Rendement nieuwe projecten	IRR	3%	
Bedrijfslasten	Conform benchmark vergelijkbare corporaties	A	

In onderstaande analyse worden de parameters integraal voor DAEB en niet-DAEB weergegeven.

- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)
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 beleidswaarde, is ten opzichte van 2017 gestegen. De belangrijkste redenen hiervoor is de oplevering van nieuwbouwwoningen en de marktontwikkelingen. We voldoen aan de gestelde normen van DAEB- en niet-DAEB.

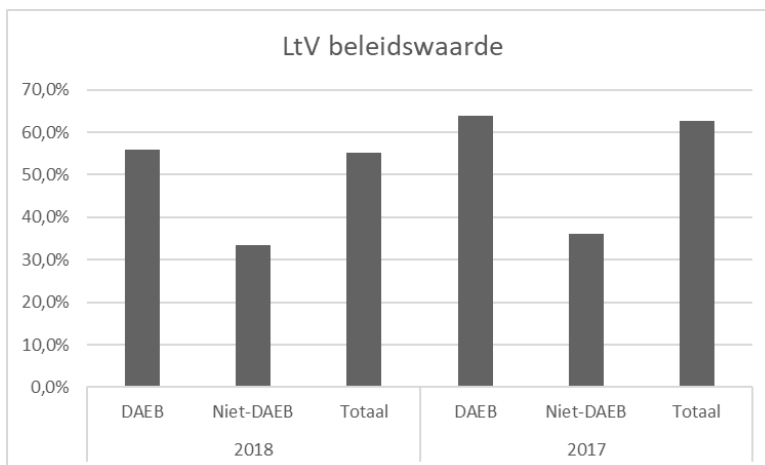


- Interest Coverage Ratio
Dit kengetal geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente betaald kan worden aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De Interest Coverage Ratio voldoet aan de interne normering.



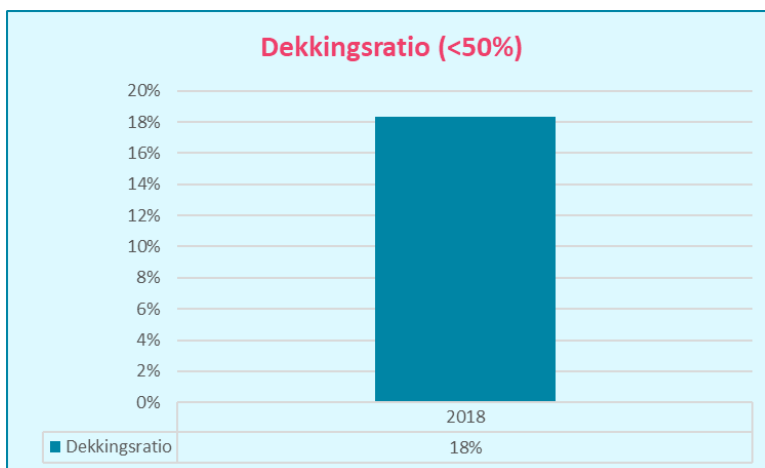
- **Loan to Value**

Is de verhouding tussen de leningen en de waarde van het sociale vastgoed op basis van beleidswaarde. Ook deze norm voldoet en geeft aan dat de schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed in balans is.



- **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 85 miljoen bedraagt ongeveer 19% van de WOZ-waarde (WOZ 2019: € 468,1 miljoen). De Dekkingsratio



voldoet dus ruim aan het uitgangspunt van het geformuleerde financiële beleid.

- **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.

- **Bedrijfslasten**

Een belangrijk deel van de Bedrijfslasten van Woonvizier wordt beïnvloed door de Saneringsheffing (ca. € 0,2 miljoen) om noodlijdende corporaties te ondersteunen en de Verhuurdersheffing die Minister Blok heeft ingevoerd. Naar verwachting zal de Verhuurdersheffing (€ 2,4 miljoen) 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.

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 2018 blijkt dat wij het volgende scoren:

- Prestatieveld Huurdersoordeel scoren we een 7,44 (B-klasse), het gemiddelde in de branche ligt op een score van 7,5.
- Prestatieveld Bedrijfslasten (bedrijfslasten minus niet beïnvloedbare kosten) scoren we € 798 per verhuureenheid (B-klasse). Wanneer we de uitgaven voor met name de inhuur derden en hogere accountantskosten verminderen dan komen we gemiddeld ca. € 100 lager per VHE uit, wat neerkomt op een A-score. Het gemiddelde in de branche voor bedrijfslasten ligt op € 764 per verhuureenheid.
- In 2018 hebben we extra kosten gemaakt voor inhuur derden en hogere accountantskosten.
- Prestatieveld Duurzaamheid scoren we een B-score, de score op de energie-index bedraagt 1,55 (2017). De landelijke score op de energie-index bedraagt 1,65.
- Prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid scoren we een B-score. De deelscore Beschikbaarheid is een A-score, de deelscore Betaalbaarheid is een C-score en de deelscore Huisvesten doelgroepen bedraagt een C-score.
- Op alle genoemde benchmark scores streeft Woonvizier naar minimaal A. In 2019 wordt actief beleid ingezet voor verbetering van onder andere de klanttevredenheid en efficiency.

6.5 Normen WSW en Aw

Woonvizier 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 Woonvizier ook toepast voor haar eigen financieel beleid.

In december 2018 heeft het WSW zijn beoordeling 2018 afgerond. Deze beoordeling is gebaseerd op de dPi 2017. Het WSW komt tot het oordeel dat Woonvizier duurzaam blijft voldoen aan alle financiële normen van het WSW. Volgens de afgegeven verklaring is Woonvizier borgbaar. Het vrijgegeven borgingsplafond 2018 exclusief de WSG-leningen bedraagt € 90,1 miljoen. Het vrijgegeven borgingsplafond WSG bedraagt € 15,3 miljoen. Dit is in overeenstemming met de financieringsbehoefte over 2018.

Het vastgestelde borgingsplafond stijgt gedurende het prognose jaar 2019 naar respectievelijk € 93,4 miljoen en daalt in 2020 naar respectievelijk € 92,0 miljoen. De stijging en daling is geheel conform de eigen opgave in de dPi2017.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) van het ministerie van Binnenlandse Zaken oefent toezicht uit op individuele corporaties. De Aw beoordeelt of Woonvizier voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. De beoordeling van Woonvizier geeft eind 2018 geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en geen aanleiding tot het doen van interventies.

6.6 Interne beheersing

6.6.1 Organisatie

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” rekeninghoudend met de schaalgrootte van Woonvizier:

- Operationele controle
- Managementcontrole
- Strategische controle

Vanaf 1 januari 2019 hebben we geen interne controller meer, maar maken we gebruik van een externe controller (interim-medewerker Deloitte).

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 haar verbinding.

6.6.2 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 2018 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.

6.6.3 Intern Controleplan

In 2018 is het Intern controleplan door de Raad van Commissarissen vastgesteld. De uitvoering van het Intern controleplan kan in de toekomst gebruikt worden als input voor de interim controle.

6.6.4 Risicomanagement

Eind 2017 is het Basisdocument Risicomanagement in de Raad van Commissarissen vastgesteld. De nadere inbedding van het risicomanagement in de organisatie zal verder vorm gegeven worden met behulp van de externe controller. Zie paragraaf 6.6.

6.6.5 Fasedocumenten nieuwbouw

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt vastgelegd door middel van fasedocumenten die worden besproken in het Managementteam en geaccordeerd door 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 2018 is een aantal fasedocumenten nieuwbouw behandeld in de Raad van Commissarissen, waaronder fasedocumenten Olmhof en Zuideindsestraat.

6.6.6 Financieel reglement Beleid en Beheer

De financiële kaders en stuulementen zijn uitgewerkt in een actueel financieel toetsingskader. De uitgangspunten zijn eind 2018 vastgelegd in de Begroting 2019 en het financieel meerjarenperspectief. Onderdeel van het Financieel reglement Beleid en Beheer zijn een Treasurystatuut, een Investeringsstatuut en een verbindingsstatuut. Het Investeringsstatuut wordt in 2019 herijkt, meer sturing op marktwaarde en/of beleidswaarde.

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

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

6.6.8 Verwachte ontwikkelingen

Zie hoofdstuk 6.8 WSG Puzzelmodel.

6.7 Risicomanagement

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

De belangrijkste risico's zijn risico's die de doelstellingen van Woonvizio 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. In de trimesterrapportage worden periodiek de risico's en beheersingsmaatregelen gerapporteerd. Daarnaast wordt bij ieder besluit nagedacht wat de mogelijke risico's en beheersingsmaatregelen zijn.

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:

6.7.1 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 is begin 2018. In het werknemersoverleg hebben we de schrijfster, de nadere inbedding in de organisatie wordt de komende maanden uitgewerkt. Medewerkers krijgen trainingen aangeboden. Er is aandacht in werknemersoverleg voor het thema digitalisering. Het wordt mogelijk een verzekering, die het risico afdekt.
- Huurders waarderen onze dienstverlening lager dan benchmark
Dit risico wordt beperkt doordat we periodiek het thema Aedes Benchmark agenderen en door onszelf te vergelijken met de benchmark (beter te doen dan de benchmark of zeker niet slechter). Dit thema krijgt in 2019 meer aandacht.

6.7.2 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. De IST-positie van het WSG-zorgvastgoed is in beeld gebracht. We maken de SOLL-positie van het volledige zorgvastgoed inzichtelijk.
- 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.

6.7.3 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.

6.7.4 Financiën

- Het financieringsbeleid is onvoldoende afgestemd op de beleidskeuzes
Dit risico wordt beperkt door jaarlijks de financieringsbehoefte voor Woonvizier te bepalen. Dit doen we bij de begroting voor een periode van 5 jaar. Hierdoor kunnen tijdig acties genomen worden. Op dit moment beschikt Woonvizier over voldoende financiële middelen.
- Onvoldoende inzicht in eigen positie deelnemingen of samenwerkingsverbanden
Dit wordt beperkt door o.a. het hanteren van een verbindingsstatuut. 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
Woonvizier heeft een gezonde financiële positie. Om dit te behouden stuurt Woonvizier 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.
- Leegstand, onverkoopbaar en moeilijk verhuurbaar zakelijk vastgoed (zorg gerelateerd vastgoed, grondposities en kantoren/winkels
Bij zorgvastgoed wordt dit beheerst door het scheiden van wonen en zorg en het bouwen van courant vastgoed op termijn. We stellen dit jaar een nadere analyse zorgvastgoed op, mede gelet op de overname van het zorgvastgoed van WSG. Een aantal grondposities zijn afgewaardeerd.
- De kasstromen niet beheerst worden
Februari 2019 zijn specifieke beheersmaatregelen opgesteld om beter te kunnen sturen op de onderhoudsuitgaven. Indien de kasstromen toenemen met € 500.000 dan leidt dit tot een verslechtering van de ICR van 0,15.

6.7.5 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 en het in 2018 gestartte organisatieontwikkelingstraject., meer aandacht voor opleiding en ontwikkeling
- 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 te weinig 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 risicomanagement 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.

6.8 Treasury

In het treasurystatuut zijn de kaders vastgelegd rondom de totstandkoming van de besluitvorming. 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.

6.8.1 Leningportefeuille

De leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2018 € 85,6 miljoen (2017: € 87,6 miljoen). In 2018 zijn de volgende transactievoorstellen uitgewerkt:

- o De opslag van een basisrentelening ad. € 5,8 miljoen is per 1 juni 2018 gewijzigd van 0,35% in 0,12%. Basisrenteleningen zijn destijds afgesloten omdat deze de mogelijkheid boden de marktrente lang vast te leggen, zonder (als bij een reguliere lening) de bijbehorende hoge kredietopslag in rekening gebracht te krijgen. Ondanks dat de opslagen inmiddels gedaald zijn, is er nog steeds sprake van lagere opslagen bij kortere opslagperiodes. Omdat er geen zwaarwegende redenen zijn om de oorspronkelijke reden achter het afsluiten van basisrenteleningen nu los te laten, wordt ook nu weer voor een relatief korte opslagperiode gekozen. De periode van 4 jaar is passend binnen het risicoprofiel van Woonvizier.
- o We hebben een renteherziening uitgevoerd bij een lening met een hoofdsom van € 1 miljoen. De rente is per 3 september 2018 gewijzigd van 4,72% in 1,10%.
- o We hebben een nieuwe roll-over-lening aangetrokken met een hoofdsom van € 6 miljoen. De rente bedraagt een 1-maands Euribor met een opslag van 0,10% en een bereidstellingsprovisie van 0,11% voor het niet opgenomen deel. We hebben eind 2018 €3 miljoen opgenomen.
- o We hebben een renteherziening uitgevoerd bij een lening met een hoofdsom van € 1 miljoen. De rente is per 15 januari 2019 gewijzigd van 4,85% in 1,14%.

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,80% (2017: 3,86%). De gemiddelde schuld per gewogen verhuureenheid bedraagt €31.866. Het gemiddelde in de branche bedraagt € 36.500.

6.8.2 Renterisico

De norm voor zowel renterisico uit de portefeuille, alsmede het relatieve renterisico van 15% wordt in geen enkel jaar overschreden.

6.9 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. Het saneringsbesluit van WSW is geënt op dit model. Daarmee is opsplitsing en opheffing van WSG het uiteindelijke resultaat. De transactie is daadwerkelijk geëffectueerd per 31 december 2018 in de vorm van een juridische afsplitsing.

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 zijn in een andere, nieuwe juridische entiteit ondergebracht.

Woonvizio neemt het volgende bezit over 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
	Grondpositie	1	0	1
Totaal		185	157	28

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. 15 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.

We hebben het over te nemen bezit van WSG voor de maand december 2018 in beheer genomen. De voorgenomen transactie is niet opgenomen in de jaarrekening van 2018 omdat de afsplitsingsdatum 31 december 2018 betreft en het nieuwe bezit dus per 1 januari 2019 wordt toegevoegd aan het Woonvizier bezit.

6.10 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 27 juni 2019 het jaarverslag 2018 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

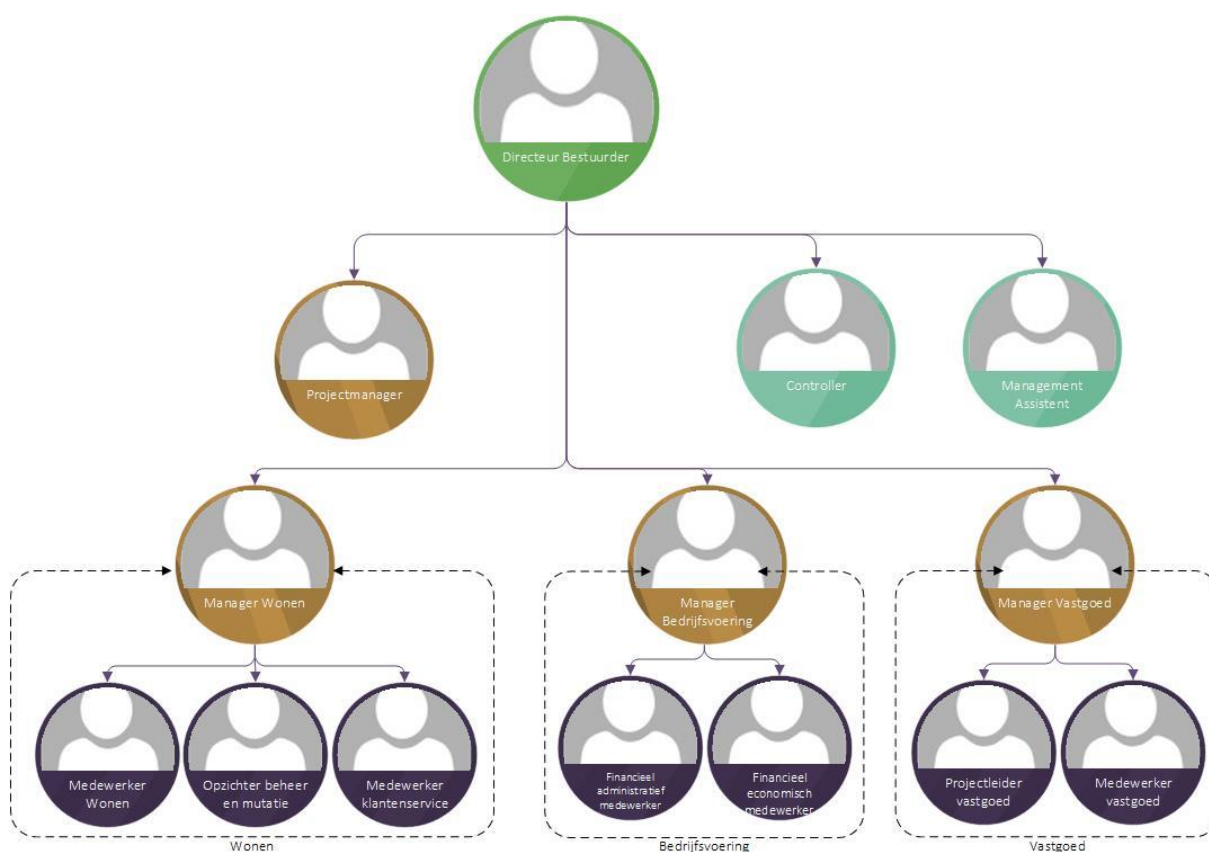
7 Organisatie

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

7.1 Organisatiestructuur

Woonvizier 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:



Woonvizier heeft ultimo 2018 19 medewerkers (17,2 Fte) in dienst. De RvC bestaat uit 5 leden. 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.

Woonvizier 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 2018 9,5%. 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

Na de fusie is er in het afgelopen jaar veel tijd besteed om de nieuwe organisatie op te bouwen. In het eerste deel van dit kalenderjaar lag hier de belangrijkste focus. Er zijn ook nog al wat personele mutaties geweest. Zo heeft de RvC op 15 januari 2018 na een zorgvuldig selectieproces een nieuwe directeur bestuurder benoemd, mevrouw E. van Beijsterveldt-Niels. Vervolgens zijn de voorzitter en een lid van de RvC afgetreden en is per 1 juli 2018 een nieuwe voorzitter van de RvC benoemd, de heer R.P.C. de Frankrijker.

In het laatste deel van het kalenderjaar heeft een visitatie plaatsgevonden door een team van Pentascope. De bevindingen waren overwegend positief en in 2019 zal de RvC nader aandacht besteden aan de aanbevelingen.

De RvC heeft aan het eind van dit kalenderjaar ook een zogenaamde zelfevaluatie gehouden onder begeleiding van een extern bureau. In zijn algemeenheid was er een positief beeld en de aanbevelingen zullen in 2019 worden mee genomen.

Naast alle andere uitdagingen heeft de RvC ook in dit kalenderjaar wederom aandacht besteed aan het vraagstuk van Woningstichting Geertruidenberg (WSG) waarbij Woonvizier als een van de negen corporaties een deel van het woningbezit van WSG in de eigen gemeente (Drimmelen) zou overnemen en heeft zij toegezien op een adequate oplossing m.b.t. de verplichte afstoting van het beheer van de sporthal de Rietgors, waarbij deze behouden kon blijven voor de inwoners van Lage Zwaluwe.

Tot slot heeft de RvC diverse keren gesproken met Huurdersvereniging Woonbelang en is Woonbelang zeer actief betrokken geweest bij het proces van de benoeming van de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC.

De RvC heeft ook de controller actief bevraagd op zijn ervaringen en bevindingen. De RvC heeft besloten in de komende jaren tenminste twee keer per jaar met de controller in gesprek te gaan.

Aan het eind van het kalenderjaar heeft de voltallige RvC ook gesproken met de aanwezige (allen waren uitgenodigd) medewerkers en hen bevraagd.

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 zijn 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 Woonvizier 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 Woonvizier.

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 Woonvizier worden deze principes nageleefd.

De RvC 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 en concludeert 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 regelmatig gesproken over strategische onderwerpen

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.

Nadat in 2017 de RvC intensief betrokken is geweest bij de oplossing van de problematiek van de Woningstichting Geertruidenberg (WSG), heeft de afwikkeling hiervan pas plaatsgevonden eind 2018/begin 2019. Ook in 2018 heeft de RvC zich bezig gehouden met de oplossing van het WSG verhaal, zij het dat het een minder intensief proces was t.o.v. 2017. Hierbij was het soms teleurstellend dat de gekozen oplossing niet door alle stakeholders volledig werd onderschreven. In 2019 zal het overgenomen onroerend goed van WSG “ingebed” worden in de organisatie van Woonvizier.

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. Mede op voorspraak van de RvC heeft is er eind 2018 een discussie gestart over de relatie tussen huurbeleid en de door de organisatie te verrichten inspanningen op het gebied van verduurzaming van het bezit. Een eerste aanzet van deze discussie is meegenomen in de begroting van 2019. In 2019 zal de verduurzaming van het bezit verder uit gewerkt gaan worden.

De RvC is verheugd dat er een aantal initiatieven voor nieuwbouwprojecten zijn opgestart. Denk hierbij onder andere aan de Ganshoek (overgenomen van WSG), Lage Zwaluwe West II en de herontwikkeling van de Zuideindsestraat in Made.

Dit jaar is door de RvC ook bijzondere aandacht gegeven aan het controleplan, de positie van de controller en het risicomanagement. Eind 2018 heeft de RvC besloten de functie controller extern in te vullen om de onafhankelijke positie beter te borgen vanwege de dunne scheidslijn tussen control- en overige financiële taken binnen de organisatie van Woonvizier. 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 2019 een meer concrete vertaling en uitwerking in de praktijk van Woonvizier.

De belangrijkste besluiten genomen door de RvC in 2018:

- Vaststellen remuneratierapport
- Vaststellen jaarstukken
- Vaststellen controleplan
- Overname WSG vastgoed
- Vaststellen financieel reglement
- Benoeming nieuwe directeur-bestuurder

- Benoeming voorzitter van de RvC
- Opdracht visitatie
- Regisserend opdrachtgeverschap
- Begroting 2019

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.

Aan het einde van dit kalenderjaar is de Directeur-Bestuurder beoordeeld door middel van een zogenaamde 360 graden beoordeling. Hieraan is onder een bijdrage geleverd door de leden van de RvC, de leden van het managementteam, de leden van de personeelsvertegenwoordiging en enige bestuursleden van de huurdersorganisatie. Aansluitend is een compilatie gemaakt en is de eindbeoordeling door de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC met de directeur-bestuurder besproken. Tenslotte is de beoordeling kort na afloop van het betreffende kalenderjaar vastgesteld. Hiervan is een beoordelingsverslag gemaakt. De conclusie is dat de Raad van Commissarissen tevreden is over het functioneren van de directeur-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.

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. Bij de RvC zijn geen meldingen binnengekomen.

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2018 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 bestond tot 1 juli 2018 tijdelijk uit 6 leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen, aangewezen zijn door de huurdersvereniging. Conform afspraak is de RvC conform het rooster van aftreden op 1 juli 2018 teruggebracht naar 5 personen. Aangezien dit het aftreden betekende van de voormalige voorzitter en een huurdercommissaris is met de Huurdersvereniging Woonbelang, overleg gevoerd over de profielschets en de beide posities. De Huurdersvereniging is akkoord gegaan met het aantrekken van een nieuwe voorzitter en het benoemen van één van de andere commissarissen als huurdercommissaris. De huurderscommissarissen in de RvC zijn nu dhr. Kloet en mevrouw Völker.

De Wet Bestuur en Toezicht streeft naar een zo evenwichtig mogelijke verdeling van zetels tussen mannen en vrouwen in de Raad van Commissarissen en Bestuur van organisaties. De huidige RvC ultimo 2018 bestaat uit 1 vrouw en 4 mannen en is daarmee niet evenwichtig samengesteld, er is sprake van een eenhoofdig vrouwelijk Bestuur. De RvC streeft naar een evenwichtige samenstelling in de toekomst.

Vanaf 1 juli 2018 is de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Lft	Beroep/ Deskundigheid	Benoemd/ Herbenoemd/ Aftreden	Aantal PE- punten 2016 /2018
mr. dhr. R.P.C. de Frankrijker	Voorzitter	54	Manager Min. van Financien Toezicht, compliance, governance juridisch en hrm	1-7-2018 1-7-2022 1-7-2026	26
Dhr. T. Kloet	Vicevoorzitter	58	Zelfstandig ondernemer onderwijssector Bestuurservaring, visie op toezicht, compliance, inrichting - en verantwoording	5-2-2016/ 5-2-2020/ 5-2-2024	25
Dhr. A van Aert	Lid	51	Accountant Financieel-economisch, risicobeheersing, planning -en control	1-1-2013/ 1-1-2017/ 1-1-2021	16
Mw. M. Völker	Lid	56	Bouwkundig en projectmanager Volkshuisvestelijk, vastgoed. bedrijfsvoering	1-1-2013/ 1-1-2017/ 1-1-2021	22

Dhr. G. Verton RA	Lid	62	Zelfstandig Ondernemer Financieel-economisch, ondernemerschap, ICT en accountancy	1-7-2011/ 1-7-2015/ 1-7-2019	58
-------------------	-----	----	--	------------------------------------	----

De RvC onderschrijft de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in de jaarrekening 2018. Voor de uiteenzetting van de bezoldiging van de Bestuurder en RvC wordt verwezen naar paragraaf 15.3 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 extern bureau. De rapportage is vastgesteld en de uitkomsten worden geïmplementeerd. De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder 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.

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 2018 in de RvC-vergadering van 27 juni 2019 stellen wij hiermee de jaarrekening en het verslag 2018 vast en verlenen het bestuur decharge.

Getekend:

27 juni 2019, Made

w.g. mr. R.P.C. de Frankrijker

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

w.g. M.A.M.A. Völker

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

w.g. G. Verton RA

JAARREKENING 2018

1 Geconsolideerde balans na resultaatbestemming

ACTIVA

(alle bedragen x € 1.000)

		31-12-2018	31-12-2017
	<i>Ref.</i>		
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	8.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		324.303	287.600
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.232	6.610
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.842	4.110
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.199	3.902
		335.576	302.222
 Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2	4.681	4.830
 Financiële vaste activa	8.3		
Latente belastingvordering		742	4.123
Leningen u/g		321	533
		1.063	4.656
 Som der vaste activa		341.320	311.708
 Vlottende activa			
Voorraden	8.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		265	265
Overige voorraden		27	27
		292	292
 Onderhanden projecten	8.5	3.515	4.181
 Vorderingen	8.6		
(Huur)debiteuren		191	181
Overige vorderingen		314	31
Overlopende activa		-	11
		505	223
 Liquide middelen	8.7	820	2.834
 Totaal vlottende activa		5.132	7.530
 Totaal		346.452	319.238

PASSIVA**(alle bedragen x € 1.000)**

		31-12-2018	31-12-2017
	<i>Ref.</i>		
Groepsvermogen	8.8		
Herwaarderingsreserve		192.053	168.358
Overige reserves		31.642	41.754
Resultaat boekjaar		<u>28.050</u>	<u>13.583</u>
		251.745	223.695
 Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen	8.9	922	-
 Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	8.10	78.036	82.931
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	8.11	<u>3.824</u>	<u>4.086</u>
		81.860	87.017
 Kortlopende schulden	8.12		
Schulden aan kredietinstellingen		7.557	4.632
Schulden aan leveranciers		1.833	1.017
Belastingen en premies sociale verzekering		594	875
Overige schulden		287	230
Overlopende passiva		<u>1.654</u>	<u>1.772</u>
		11.925	8.526
 Totaal		<u>346.452</u>	<u>319.238</u>

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(alle bedragen x € 1.000)		2018	2017
	<i>Ref.</i>		
Huuropbrengsten	11.1	16.955	16.600
Opbrengsten servicecontracten	11.2	408	427
Lasten servicecontracten	11.3	-480	-558
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-1.793	-1.646
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-5.503	-4.123
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-3.594	-3.256
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.993	7.444
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.231	818
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-930	-818
Toegerekende organisatiekosten		-13	-3
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.7	288	-3
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.829	2.389
Toegerekende organisatiekosten		-60	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.154	-1.634
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.8	615	741
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.9	83	34
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.10	27.753	10.907
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.11		
Verkoop onder Voorwaarden		-3	3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.833	10.944
Opbrengst overige activiteiten	11.12	78	63
Kosten overige activiteiten	11.13	-58	-23
Nettoresultaat overige activiteiten		20	40
Leefbaarheid	11.14	-64	-65
Bedrijfsresultaat		34.685	19.101
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		13	16
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.210	-3.408
Saldo financiële baten en lasten	11.15	-3.197	-3.392
Resultaat voor belastingen		31.489	15.709
Belastingen	11.16	-3.439	-2.126
Baten en lasten direct in het eigen vermogen verwerkt		-	-
Nettoresultaat		28.050	13.583

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(in duizenden euro's)

	2018	2017
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	16.961	16.623
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	16.009	15.740
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	49	56
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	82	80
1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	0
1.1.5 Intramuraal DAEB	444	324
1.1.6 Intramuraal niet-DAEB	0	0
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	45	53
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	301	337
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	0	0
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	31	33
1.2 Vergoedingen	346	371
1.3 Overheidsontvangsten	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	133	120
1.5 Renteontvangsten	0	3
Saldo ingaande kasstromen	17.440	17.117
Uitgaven		
1.6 Erfpacht	0	0
1.7 Personeelsuitgaven	1.471	1.470
1.8 Onderhoudsuitgaven	4.438	3.450
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	2.557	2.992
1.10 Rente-uitgaven	3.332	3.426
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	210	15
1.11 b Verhuurdersheffing	2.414	2.159
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	65	64
1.13 Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	14.487	13.576
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.953	3.541
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Ontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.595	1.444
2.1 B Ontvangsten huur, woon- en niet woongel. niet-DAEB	0	
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV DAEB	0	0
2.2 B Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV niet-DAEB	306	964
2.3 B Ontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woong. niet-DAEB	1.276	1.576
2.4 A Verkoopontvangsten grond DAEB	0	0
2.4 B Verkoopontvangsten grond niet- DAEB	0	0
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	0	30
2.5 B (Des)Investeringsontvangsten overig niet-DAEB	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.177	4.014

(in duizenden euro's)

	2018	2017
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.365	4.202
2.6 B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenh. Niet-DAEB	0	0
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenh. DAEB	283	206
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongel. niet-DAEB	0	0
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden DAEB	0	0
2.8 B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden niet-DAEB	0	0
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
2.10 B Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongel. niet-DAEB	156	662
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop DAEB	0	0
2.11 B Aankoop woongelegenh. (VOV) doorverkoop niet-DAEB	245	0
2.12 A Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
2.12 B Slooputgaven, woon- en niet woongelegenh. niet-DAEB	0	0
2.13 A Aankoop grond DAEB	250	907
2.13 B Aankoop grond niet-DAEB	0	0
2.14 A Investerings overig DAEB	56	126
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	1	2
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	39	0
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	4	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	6.399	6.105
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.222	-2.091
FVA		
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	0	0
2.17.2 Ontvangsten overig	225	0
2.18.1 Uitgaven verbindingen	0	0
2.18.2 Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	225	0
Kasstroom uit (des-)investerings	-2.997	-2.091
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	5.000	0
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Uitgaand		
3.2.1 Aflossingen geborgde leningen	-6.433	-1.095
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-219	-211
3.2.3 Aflossingen ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-318	-318
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.970	-1.624
4.1 Mutatie liquide middelen	-2.014	-174
4.2 Wijziging kortgeldmutaties		
Mutatie geldmiddelen	-2.014	-174
Liquide middelen per 1 januari	2.834	3.008
Liquide middelen per 31 december	820	2.834
Mutatie geldmiddelen	-2.014	174

4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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

4.1.1 Algemeen

Woningstichting Woonvizier is statutair gevestigd in Made, gemeente Drimmelen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 002885268. Het adres van Woningstichting Woonvizier is Middelmeede 40, 4921 BZ Made.

4.1.2 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van de groep zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

4.1.3 Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen van de groep, vormt de leiding de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

Schattingen en veronderstellingen

De groep maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

De groep waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep. De groep heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen 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 belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. De groep betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

De groep heeft ook latente belastingvorderingen in jurisdicties waar in het verleden verliezen zijn geleden en die niet worden gewaardeerd. De groep verwacht dat het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten onvoldoende zijn in de resterende beschikbare periode, waarbij eventuele tax planning is meegenomen. Deze fiscale verliezen mogen niet worden gebruikt om winsten elders in de groep te verrekenen en kunnen niet met latente belastingverplichtingen worden verrekend.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

4.1.4 Onzekerheden

Voorziening dubieuze vorderingen

De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is de verwachting dat een deel van de vordering niet zal worden voldaan. Er is derhalve een voorziening gevormd.

4.1.5 Lijst van kapitaalbelangen

Geconsolideerde maatschappij(en):

- Woonvizier Energie B.V. te Made, gemeente Drimmelen: 100%-deelneming (2017: 100%).

Het genoemde percentage geeft het kapitaalbelang weer. Woonvizier Energie B.V. wordt volledig geconsolideerd. Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande paragraaf oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden.

4.1.6 Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van Woningstichting Woonvizier en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin overheersende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten indien deze economische betekenis hebben.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop overheersende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van overheersende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

4.1.7 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 Woonvizio 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 Vastgoedbeleggingen

5.1.1 (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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 niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB 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 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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.

Woningstichting Woonvizio 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 vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor BOG, MOG en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Woningstichting Woonvizio 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.

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 vijftien 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteer scenario 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".

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.

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.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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.

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 2018 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.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonvizier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonvizier. De grondslagen voor de beleidswaarde van

het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Corporatie Woonvizio hanteert in haar beleid een streefhuur van 70 % van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan het vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit per complex, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonvizio is per complex uitgegaan van het gemiddelde onderhoud per VHE, die gemiddeld leidt tot een norm van € 1.003,27.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonvizio hanteert hierbij een norm van € 1.194,99.

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

Woonvizio heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Ultimo 2018

streefhuur van % van de maximaal redelijke huur.	70%
Onderhoudsnorm	€ 1.003,27
Beheerlasten	€ 1.194,99
Verhuurdersheffing	Cnf marktwaarde
Discontovoet	5%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Woonvizio heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.1.2 Onroerende zaken 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 gerubriceerd 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 terugkoop prijs 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 tijds waarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte 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.

5.1.3 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.

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 de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over twintig jaar.
- De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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 (percentage of completion with zero profit-methode). De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

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.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

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 Woonvizio 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 die gewaardeerd zijn 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 waardevermindering 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.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

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 de groep 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 contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van ..% (2017: ..%) wordt gehanteerd die de actuele marktrente weergeeft.

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 aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt 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.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

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.

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 Overige waardeveranderingen.

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 afrekenen alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is.

5.10 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de 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.

5.11 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige 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 balansdatum, 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 waarderingmodellen.

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.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst

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 huurdering 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, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

6.1.4 Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

6.1.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.1.6 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.

6.1.7 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. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan..

6.1.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

6.1.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

6.1.10 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.

6.1.11 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.

6.1.12 Netto resultaat overige activiteiten

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

6.1.13 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.

6.1.14 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

6.1.15 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.

6.1.16 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.

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 groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels “ontvangsten” en “uitgaven verbinden” en “ontvangsten” en “uitgaven overig”. 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:

	31-12-2018	31-12-2017
1. DAEB vastgoed in exploitatie	324.303	287.600
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.232	6.610
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.842	4.110
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.199	3.902
Totaal	335.576	302.222

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari:	287.600	277.973	6.610	6.644
Mutaties:				
Opleveringen nieuwbouw	11.295	-	-	-
Aankoop	-	-	-	-
Investerings	281	208	3	-
Desinvesteringen: verkoop	-884	-648	-	-180
Desinvesteringen: sloop	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	26.011	10.067	-381	146
Totaal van de mutaties	36.703	9.627	-378	-34
Boekwaarde 31 december	324.303	287.600	6.232	6.610
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	191.530	167.698	1.981	2.230

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari:	4.110	4.383	3.902	5.283
Mutaties:				
Opleveringen	-	-	-11.524	-
Investerings (1)	-	-	5.741	5.385
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	3.080	-1.767
Desinvesteringen	-408	-417		-818
Herclassificatie	-	-	-	-4.181
Aanpassingen marktwaarde	140	144	-	-
Totaal van de mutaties	-268	-273	-	-1.381
Boekwaarde 31 december	3.842	4.110	1.199	3.902

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

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)	2018	2017	Variant
Eengezinswoningen	264.572	238.577	Basis
Meergezinswoningen	37.770	34.154	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	3.888	4.008	Full
Maatschappelijk onroerend goed	862	1.031	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	8.415	3.921	Full
Zorgvastgoed (extramuraal)	14.137	11.240	Basis
Garages en parkeerplaatsen	426	692	Basis
WKO	464	586	
Totaal	330.535	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 doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%
Leegwaardestijging	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 809	€ 809	€ 809	€ 809
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 741	€ 741	€ 741	€ 741
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 395	€ 395	€ 395	€ 395
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,561%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
Mutatiekans bij uitpanden	5,84%	5,84%	5,84%	5,84%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet EGW	7,29 %	7,29 %	7,29 %	7,29 %
Disconteringsvoet MGW	7,35 %	7,35 %	7,35 %	7,35 %
Disconteringsvoet extramurale zorgeenheden	7,16 %	7,16 %	7,16 %	7,16 %

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3 %	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)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %
Disconteringsvoet BOG	8,85 %	8,85 %	8,85 %	8,85 %
Disconteringsvoet MOG	8,01 %	8,01 %	8,01 %	8,01 %

Parameters parkeerplaatsen	2018	2019	2020	2021
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166
Beheerkosten per jaar – parkeerplaats	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00
Beheerkosten per jaar – garagebox	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %
Disconteringsvoet parkeerplaats	6,55 %	6,55 %	6,55 %	6,55 %
Disconteringsvoet garagebox	6,64 %	6,64 %	6,64 %	6,64 %

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
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)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %
Disconteringsvoet	6,85 %	6,85 %	6,85 %	6,85 %

Verloopstaat marktwaarde 2017-2018

Verloopstaat Marktwaarde 2017 - 2018 Portefeuille			
*	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2017	287.600	6.023	293.624
Voorraadmutaties			
Verkoop	-884		-884
Sloop			
Nieuwbouw	8.806	-11	8.795
Aankoop			
Overige voorraadmutaties			
Subtotaal voorraadmutaties	7.922	-11	7.911
Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2018			
Versieverschil, aftoppen markthuur, Eindwaardescenario	-1.052	-3	-1.055
Aanvangsleegstand			
Rekenmethodiek woningen (wederhuur bij uitponden en indexatie)	-3	-	-3
Rekenmethodiek BOG/MOG/Zorg (contractperiode nieuw contract)	-	8	8
Rekenmethodiek parkeren (15-jaars uitpondscenario)			
Subtotaal methodische wijzigingen	-1.055	5	-1.050
Mutatie Objectgegevens			
Aanpassing complexdefinitie	8.393		8.393
Contracthuur en Leegstand	2.884	26	2.910
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	1.016		1.016
WOZ-waarde	11.708	94	11.802
Leegwaarde			
Mutatiekans			
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	459	16	475
Classificatiewijzigingen	-24	-1	-25
Subtotaal mutatie objectgegevens	24.436	135	24.571
Mutatie Waarderingsparameters			
Exploitatieverplichting			
Macro-economische parameters	2.000	88	2.088
Disconteringsvoet	12.566	54	12.620
Leegwaardestijging	9.149	48	9.197

Boven inflatoire huurverhoging en markthuurstijging	4.084	88	4.172
(Achterstallig) Onderhoud en mutatieonderhoud	-2.077	-24	-2.101
Erfpacht			
Splitsings- en verkoopkosten	190	-3	187
Beheerkosten	-269		-269
Belastingen en verzekeringen	494	-1	493
Verhuurderheffing	1.537		1.537
Overige kosten en opbrengsten	-955	-523	-1.478
Exit yield	-329		-329
Wijziging waarderingsmodel	-20.990	-111	-21.101
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	5.400	-384	5.016
Marktwaaarde 2018	324.302	5.769	330.071
Percentage marktwaaarde 2018 t.o.v. 2017	113%	96%	112%

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	5,0 %
Streefhuur per maand gemiddeld	€ 544,46 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.198.26 per woning

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.

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde € 1.000
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 10.575 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9.545 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 9.971 lager

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

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt bijna € 468,1 miljoen (WOZ 2019). De WOZ 2018 bedroeg € 444,0 miljoen.

8.1.1 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.

8.1.2 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

8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per ultimo 2018 zijn in totaal 24 (2017: 27) opgeleverde woningen verkocht met Slimmer Kopen. Het betreft 3 woningen Postweg, 7 woningen St. Jozefhof, 1 woning Prinsenspolder en 13 woningen F-veld.

8.1.4 Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin ca. 210 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 1,6 miljoen.

8.1.5 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

	2018	2017
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	7.195	7.140
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.364	-2.177
Boekwaarde	4.830	4.962
Mutaties:		
Investerings*1	56	130
Desinvesteringen	-	-75
Afschrijvingen	-206	-230
Desinvestering afschrijvingen	-	43
Totaal van de mutaties	149	-132
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	7.251	7.195
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	2.570	-2.364
Boekwaarde	4.681	4.830

*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

	31-12-2018	31-12-2017
Verrekenbare verliezen	350	3.091
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijving kantoorpand.	-289	-
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	187	232
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie DAEB	545	800
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie Niet DAEB	-51	0
Boekwaarde per 31 december	742	4.123

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31-12-2018	Jaarrek. (x€1.000)	Fiscaal (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	25% (x€1.000)	Contant (x€1.000)
Waarde verrekenbare verliezen	-	1.440	1.440	360	350
Waarde afschrijvingen kantoorpand	4.681	2.486	-2.195	-451	-289
Waarde van lening o/g	-	1.436	1.436	298	187
Waarde van vastgoed in exploitatie DAEB	9.349	12.361	3.011	634	544
Waarde van vastgoed in exploitatie Niet DAEB	726	435	-291	-60	-51
					742
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	800
					4.123

Leningen u/g

	2018	2017
Stand per 1 januari	533	518
Rente	14	16
Aflossing	-225	-
Kosten	-1	-1
Stand per 31 december	321	533

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 2018 8 woningen die eerder zijn verkocht met een Starterslening (2017: 10).

8.4 Voorraden

	2018	2017
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Stand per 1 januari	265	462
Geactiveerde kosten	-	-
Geactiveerde opbrengsten	-	-239
Resultaat boekjaar	-	42
Herrubricering van Verkoop onder Voorwaarden	-	-
Stand per 31 december	<u>265</u>	<u>265</u>

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit opgeleverde, nog niet geleverd niet DAEB Bedrijfs onroerend goed van het project Onderstraat die verkocht is in 2016 met uitgestelde levering.

	31-12-2018	31-12-2017
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	27	27

8.5 Onderhanden werk

	2018	2017
Onderhanden werk		
Stand per 1 januari	4.181	-
Geactiveerde kosten	255	-
Geactiveerde opbrengsten	-1.230	-
Resultaat boekjaar	309	-
Herrubricering van (on)roerende zaken ten dienste van de expl.	-	4.181
Stand per 31 december	<u>3.515</u>	<u>4.181</u>

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

8.6 Vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	215	155
Vertrokken huurders	53	37
Overige debiteuren	<u>7</u>	<u>46</u>
	276	237
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-84</u>	<u>-57</u>
Saldo (huur)debiteuren	<u>191</u>	<u>181</u>

	31-12-2018	31-12-2017
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	-	2
Verrekening overname bezit WSG	58	
Vorderingen nieuwbouw	256	-
Overige vorderingen	-	29
	314	31
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-
Saldo overige vorderingen	314	31
Overlopende activa		
Rente bank	-	-
Diversen	-	11
	-	11

8.7 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Overlopende activa		
Kas	1	1
Rabobank	819	2.833
	820	2.834

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

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

	2018	2017
Stand per 1 januari	-	1.767
Dotatie voorziening	1.079	-
Saldo per 31 december	1.079	1.767
Saldering projecten in ontwikkeling	157	-1.767
Stand per 31 december	922	-

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurering heeft betrekking op de DAEB nieuwbouwprojecten Zuideindsestraat en Olmhof.

De looptijd van de voorziening zal naar verwachting een tot twee jaar bedragen.

8.10 Leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Stand per 1 januari	87.563	89.186
Bij: verstrekkingen	5.000	-
Af: aflossingen	6.970	1.623
Stand per 31 december	85.593	87.563
Af: aflossingsverplichting komend jaar	7.557	4.632
Saldo per 31 december	78.036	82.931

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,801% (2017: 3,86%). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de leningportefeuille bedraagt 14,9.

Borgstelling/faciliteringsvolume

Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van € 90,1 miljoen (borgingsplafond). De geborgde schuldrest bedraagt per ultimo 2018 € 84,5 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 € 7,6 miljoen, deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt € 33,4 miljoen.

Renterisico

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 9 (Financiële Instrumenten).

8.11 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	2018	2017
Stand per 1 januari	4.086	4.357
Aangekochte Slimmer Kopen woningen	-404	-412

Opwaarderingen	142	141
Totaal mutaties	262	-270
Stand per 31 december	3.824	4.086

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 24 nieuwbouw koopwoningen (2017: 27).

8.12 Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopende aflossingsverplichting	7.557	4.632
Schulden aan leveranciers		
Totaal	1.833	1.017
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	43	42
Pensioenfondsen	0	18
Vennootschapsbelasting	59	
Omzetbelasting	492	815
	594	875
Overige schulden		
Te verrekenen servicekosten huurders	115	110
Controlekosten	103	50
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	29	5
Diversen	40	65
	287	230
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.537	1.662
Vooruit ontvangen huur	77	73
Reservering verloftgegoed	40	37
	1.654	1.772

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.

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het valutarisico, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken, luidt als volgt:

9.1.2 Kredietrisico

De groep handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft de groep richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt de groep voortdurend haar vorderingen en hanteert de groep een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor de groep minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Het maximale kredietrisico aangaande derivaten is weergegeven onder de toelichting op de hedges. Binnen de groep zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

9.1.3 Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten. Voor een toelichting van de liquiditeitsrisico's van de renteswaps wordt verwezen naar de toelichting op de renteswaps.

Voor een toelichting van de gecommitteerde kredietfaciliteit en bijbehorende convenant wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

9.1.4 Valutarisico

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

9.1.5 Renterisico

Woonvizioor 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 Woonvizio risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. 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	11.191	12.000	7.541				30.732
6 – 10 jaar	8.626	6.750	2.402				17.778
11 – 15 jaar		1.300					1.300
16 – 20 jaar		10.800					10.800
> 20 jaar	616	1.000	26.366				27.982
Totaal	20.433	31.850	36.309				88.592

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,80%.

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
2019	875	7.000	1.000
2020	891	8.000	345
2021	907	6.500	1.000
2022	890	1.500	202
2023	907	6.000	0

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

- De rente van een variabel rentende lening (roll-over lening van 1,6 miljoen euro)) is gebaseerd op drie-maands Euribor. en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 225 basispunten.
- De rente van een variabel rentende lening (€ 6 miljoen nominaal) (roll-over lening) is gebaseerd op een-maands Euribor. en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 10 basispunten.
- Gecombineerd met de transitorische rentelast over de leningenportefeuille ad € 1.5 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,80% (2017: 3,86%).
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief 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 12 basispunten en de 45 basispunten.

- De nominale hoofdsom van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2018 € 88,6 miljoen (2017: € 87,6),
- de reële (markt)waarde van de leningportefeuille ultimo 2018 bedraagt € 121,6 miljoen (2017: € 98,0 miljoen) en de rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt ultimo 2018 € 4,5 miljoen (2017: € 4,0 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

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen (€ 84,5 miljoen). Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Woningstichting Woonvizio een aangegane obligoverplichting van € 3,3 miljoen (2017: €3,3 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

10.2 Niet-verwerkte activa en verplichtingen

10.2.1 Heffing voor saneringssteun

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

- 2019: € 193.100;
- 2020: € 199.200;
- 2021: € 209.540;
- 2022: € 220.400.

10.2.2 Bankkrediet Woonvizio

De in rekening-courant verleende kredietruimte bedraagt per 31 december 2018 € 1.000.000 (2017: €1.000.000).

10.2.3 Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Woonvizio Energie BV 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 Woonvizier heeft in 2018 geen contracten afgesloten voor nieuwe leningen die nog gestort moeten worden.

10.3.2 Investeringsverplichtingen en afnameverplichting

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor investeringen in een ontmoetingscentrum in het project Ganshoek voor € 570.000. Het betreft aangegane verplichtingen die nog niet gefactureerd zijn. Deze investering wordt deels afgedekt door een nog te ontvangen subsidie van € 500.000 die eveneens niet in de balans is opgenomen.

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

Woonvizier is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW beleidsdekkingsgraad lag december 2018 op 116% (2017:113%).

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

	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	16.606	16.205
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	56	56
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	92	110
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	359	351
Af: huurdering wegens leegstand	-154	-122
Af: huurdering wegens oninbaarheid	-5	-
	16.955	16.600

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,6% (1 juli 2017: 0,3%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,6% (1 juli 2017: 0,3%) en voor het niet-DAEB-bezit 1,6% (1 juli 2017: 0,3%).

11.2 Opbrengsten en servicecontracten

	2018	2017
Leveringen en diensten	401	399
Service-abonnement	66	63
Energie exploitatie	61	88
Af: vergoedingsdering wegens leegstand	-5	-13
	523	537
Te verrekenen met huurders	-115	-110
	408	427

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

11.3 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Leveringen en diensten	312	368
Service-abonnement	32	73
Vergoeding doorbelastingen	17	15
Exploitatielasten sporthal	53	50
Energie-exploitatie	66	52
	<u>480</u>	<u>558</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

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	<u>1.793</u>	<u>1.646</u>
	1.793	1.646

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.

	2018	2017
Lonen en salarissen		
Salarissen	1.102	1.066
Sociale lasten	173	160
Pensioenlasten	179	174
	<u>1.454</u>	<u>1.400</u>

Ultimo 2018 waren 19 medewerkers in dienst met 17,2 FTE (2017: 18 medewerkers en 15,9 FTE). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: 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	1		1,0
Management ondersteuning	1		1,0
Strategie en beleid	1		1,0
Controller (combinatiefunctie met bedrijfsvoering)	-		0,3
Wonen	7		6,5
Vastgoed	4		4,0
Bedrijfsvoering	5		3,4
Totaal	19		17,2

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Woonvizio 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 ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag 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 2018: 116% (31-12-2017: 113%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 125,5% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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.

	2018	2017
Toerekening organisatiekosten:		
Lonen en salarissen	1.454	1.400
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-	-
Overige personeelskosten	392	293
Huisvestingskosten	92	87
Bestuurskosten (Raad van Commissarissen)	94	85
Algemene kosten (*2)	819	765
Toe te rekenen organisatiekosten	2.851	2.630

Organisatiekosten toegerekend aan:

• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.793	1.646
• Lasten onderhoudsactiviteiten	890	774
• Overige directe lasten exploitatie bezit	37	170
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	60	14
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	13	3
• Overige activiteiten	58	23
Totaal toegerekende organisatiekosten	2.851	2.630

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2017: idem). In de loop van 2018 zijn kleine verschuivingen opgetreden door functiewijzigingen die ook gevolgen hebben voor de verdelingen. Onderstaande verdelingen zijn toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

Organisatiekosten toegerekend aan:	2018	2017
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	63%	63%
• Lasten onderhoudsactiviteiten	31%	29%
• Overige directe lasten exploitatie bezit	2%	6%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2%	1%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0%	0%
• Overige activiteiten	2%	1%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

	2018	2017
<i>*2 Algemene kosten</i>		
Bewonersblad	18	20
Huurdersvereniging	16	16
Contributies en abonnementen	31	31
Accountantskosten	234	190
Advieskosten incl. advieskosten WSG	177	219
Fusiekosten	0	16
Automatiseringskosten	226	209
Kantoorkosten	56	50
Bankkosten en verzekeringen	34	39
Autokosten	8	10
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	27	-57
Pro rata	-16	3
Overige algemene kosten	8	19
Totaal algemene kosten	819	765

11.5 Lasten onderhoud

	2018	2017
Kosten planmatig onderhoud	3.008	2.355
Kosten niet planmatig onderhoud	1.605	994
Toegerekende organisatiekosten	890	774
	5.503	4.123

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Verhuurderheffing	2.417	2.159
Saneringsheffing en bijdrageheffing Aw	207	15
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	660	628
Verzekeringen	67	54
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	206	230
Toegerekende organisatiekosten	37	170
	3.594	3.256

11.7 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2018	2017
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.231	818
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-930	-488
Toegerekende organisatiekosten	-13	-3
Boekwaarde verkochte woningen	0	-330
	288	-3

11.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	1.872	2.429
Verkoopkosten	-43	-40
Toegerekende organisatiekosten	-60	-14
Boekwaarde verkochte woningen	-1.154	-1.634
	615	741

	2018	2017
<i>Verkoop opgeleverde nieuwbouw</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	-	-
Verkoopkosten	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte woningen (vrijval planschade)	-	79
	-	79

	2018	2017
<i>Verkoop sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	1.595	1.468
Verkoopkosten	-39	-30
Toegerekende organisatiekosten	-60	-10
Boekwaarde verkochte woningen	-884	-828
	612	600

	2018	2017
<i>Verkoop teruggekochte woningen Verkoop onder Voorwaarden</i>		
Verkoopopbrengsten Verkoop onder Voorwaarden (bruto)	277	961
Verkoopkosten	-4	-10
Toegerekende organisatiekosten	-	-4
Boekwaarde verkochte woningen	-270	-885
	3	62

11.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-1.079	-
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	1.113	-
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	49	34
	<u>83</u>	<u>34</u>

11.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	26.011	10.067
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	-381	146
	<u>25.630</u>	<u>10.213</u>
Opwaardering marktwaarde v.j.	2.123	-
Vrijval effect herwaardering	-	694
	<u>27.753</u>	<u>10.907</u>

11.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden

	2018	2017
Waardeverandering vastgoed Verkoop onder Voorwaarden	140	144
Waardeverandering verplichting inzake Verkoop onder Voorwaarden	-142	141
	<u>-2</u>	<u>3</u>

11.12 Opbrengsten overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	45	28
Doorberekende administratiekosten	0	26
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	2	2
Overige opbrengsten	31	7
	<u>78</u>	<u>63</u>

11.13 Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	58	23
	58	23

11.14 Kosten leefbaarheid

	2018	2017
Sociale leefbaarheid	43	26
Fysieke leefbaarheid	21	39
	64	65

11.15 Financiële baten en lasten

	2018	2017
Rentebaten		
Rente liquide middelen	-	-
Rente op overige vorderingen	13	16
	13	16
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.210	3.408

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 2018 is € 12.588.000 positief. Voor de winstsplitsing ten behoeve van de verliesverrekening is uitgegaan van de afspraak met de Belastingdienst. Een bedrag van € 9.494.000 wordt toegerekend aan Volksbelang en een bedrag van € 3.094.000 aan Goed Wonen. Dit leidt tot de volgende verliesverrekening:

Verliesverrekening (x € 1.000)	Volksbelang	Goed Wonen	Totaal
Verrekenbare carry forward verliezen voor verrekening			
Beschikbare carry forward verliezen 2014	10.934	2.820	13.754
Verliesverrekening			
Verrekening verliezen uit 2014	-9.494	-2.820	-12.314
Verrekenbare carry forward verliezen na verrekening			
Beschikbare carry forward verliezen 2014	-1.440	-	-1.440

Het bedrag te verrekenen verliezen eind 2017 bedraagt ca. € 13,7 miljoen en eind 2018 € 1,4 miljoen. Na verliesverrekening is het belastbare bedrag € 275.000. De hierover verschuldigde belasting bedraagt € 59.000.

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

31.489

Bij:

Onderhoudskosten	185
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	421
Opwaardering eerdere afname WOZ	9.007
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	
Verkoop onder Voorwaarden	2
Niet aftrekbare saneringssteun	193
Niet aftrekbare kosten	5

9.813

Af:

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	167
Netto gerealiseerd resultaat verkoopportefeuille	296
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.752
Financiële baten en lasten	26
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	16
Vorming herinvesteringsreserve	374

	28.714
Belastbare winst	<u>12.588</u>

Voor het nog te verrekenen verlies, disagio en voor de toekomstige verkopen (10 jaar) is een latente belastingvordering opgenomen van € 1,082 miljoen. De afwikkeling van deze latentie wordt op korte termijn (10 jaar) gerealiseerd.

11.16.3 Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2018	2017
Acute belastingen boekjaar	-59	-
Mutatie latente belastingen	<u>-3.380</u>	<u>-2.126</u>
	-3.439	-2.126

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 11% (2017 betreft een belastingtarief van 13%).

12 Enkelvoudige balans na resultaatbestemming

ACTIVA		31-12-2018	31-12-2017
(alle bedragen x € 1.000)			
	<i>Ref.</i>		
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	14.1		
DAEB Vastgoed in exploitatie		324.303	287.600
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		5.768	6.023
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.842	4.110
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.199	3.776
		<u>335.112</u>	<u>301.509</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.681	4.830
Financiële vaste activa	14.2		
Deelnemingen		108	218
Latente belastingvordering		742	4.123
Leningen u/g		321	533
		<u>1.171</u>	<u>4.874</u>
Som der vaste activa		340.964	311.213
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		265	265
Overige voorraden		27	27
		<u>292</u>	<u>292</u>
Onderhanden projecten		3.515	4.181
Vorderingen	14.3		
(Huur)debiteuren		189	179
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		434	544
Overige vorderingen		314	31
Overlopende activa		-	10
		<u>937</u>	<u>764</u>
Liquide middelen	14.4	742	2.794
Totaal vlottende activa		5.487	8.031
Totaal		<u>346.450</u>	<u>319.244</u>

PASSIVA

(alle bedragen x € 1.000)

	31-12-2018	31-12-2017
	<i>Ref.</i>	
	14.5	
Groepsvermogen		
Herwaarderingsreserve	192.053	168.358
Overige reserves	31.642	41.754
Resultaat boekjaar	28.050	13.583
	251.745	223.695
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	922	-
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	78.036	82.931
Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	3.824	4.086
	81.860	87.017
Kortlopende schulden	14.6	
Schulden aan kredietinstellingen	7.557	4.632
Schulden aan leveranciers	1.833	1.016
Belastingen en premies sociale verzekering	596	873
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	15
Overige schulden	283	267
Overlopende passiva	1.654	1.729
	11.923	8.532
Totaal	346.450	319.244

13 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(alle bedragen x € 1.000)		2018	2017
	<i>Ref.</i>		
Huuropbrengsten		16.955	16.600
Opbrengsten servicecontracten	15.1	346	339
Lasten servicecontracten	15.2	-414	-506
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-1.793	-1.646
Lasten onderhoudsactiviteiten		-5.503	-4.123
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15.3	-3.594	-3.256
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.997	7.408
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.231	818
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-930	-818
Toegerekende organisatiekosten		-13	-3
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		288	-3
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.829	2.389
Toegerekende organisatiekosten		-60	-14
Boekwaarde verkochten vastgoedportefeuille		-1.154	-1.634
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15.4	615	741
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		83	-34
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.5	27.876	11.006
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Verkoop onder Voorwaarden		-2	3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.957	11.043
Opbrengst overige activiteiten	15.6	61	52
Kosten overige activiteiten		-58	-23
Nettoresultaat overige activiteiten		3	29
Leefbaarheid		-64	-65
Bedrijfsresultaat		34.796	19.153
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		13	22
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.210	-3.408
Saldo financiële baten en lasten	15.7	-3.197	-3.386
Resultaat voor belastingen		31.599	15.767
Belastingen	15.8	-3.439	-2.126
Resultaat deelnemingen		-110	58
Baten en lasten direct in het eigen vermogen verwerkt			
Nettoresultaat		28.050	13.583

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	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari:	6.023	5.958	3.776	5.158
Mutaties:				
Opleveringen	-	-	-11.524	-
Investerings (1)	-	-	5.868	5.383
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	3.079	-1.767
Desinvesteringen	-	-180	-	-818
Herclassificatie	-	-	-	-4.181
Aanpassingen marktwaarde	-255	245	-	-
Totaal van de mutaties	-255	65	-2.577	-1.383
Boekwaarde 31 december	5.768	6.023	1.199	3.776

14.2 Deelnemingen

	Boek- waarde 1 januari 2018	Aan- en ver- kopen	Resul- taat deel- neming	Boek- waarde 31 decem- ber 2018	Sal- dering reke- ning- courant groeps- mij.	Boek- waarde 31 decem- ber 2018
Volksbelang Vastgoed BV	-1.242	1.242	-	-	-	-
Woonvizier Energie BV	218	-	-110	108	-	108
	-1.024	1.242	-110	108	-	108

	Boek- waarde 1 januari 2017	Aan- en ver- kopen	Resul- taat deel- neming	Boek- waarde 31 decem- ber 2017	Sal- dering reke- ning- courant groeps- mij.	Boek- waarde 31 decem- ber 2017
Volksbelang Vastgoed B.V.	-1.253	-	11	-1.242	1.242	-
Goed Woning Lage Zwaluwe Holding B.V.	287	-	-69	218	-	218
	<u>-966</u>	<u>-</u>	<u>-58</u>	<u>-1.024</u>	<u>1.242</u>	<u>218</u>

14.3 Vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	181	155
Vertrokken huurders	43	37
Overige debiteuren	<u>49</u>	<u>44</u>
	273	235
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-84</u>	<u>-57</u>
Saldo (huur)debiteuren	189	179

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Boek- waarde 1 januari 2018	Mu- taties	Boek- waarde 31 de- cember 2018	Sal- dering deel- neming groeps- mij.	Saldo 31 de- cember 2018
Volksbelang Vastgoed B.V.	1.371	-1.371	-	-	-
Goed Wonen Lage Zwaluwe Energie BV	410	-410	-	-	-
Goed Wonen Energie BV	<u>5</u>	<u>429</u>	<u>434</u>	<u>-</u>	<u>434</u>
	1.786	-1.352	434	-	434

	Boek- waarde 1 januari 2017	Mu- taties	Boek- waarde 31 de- cember 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 Wonen Lage Zwaluwe Energie BV	455	-45	410		410
Goed Wonen Lage Zwaluwe Holding B.V.	5	-	5	-	5
	<u>1.872</u>	<u>-85</u>	<u>1.786</u>	<u>-1.242</u>	<u>544</u>

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddeld saldo wordt 0,002% per jaar rente berekend (2017: 0,002%).

	31-12-2018	31-12-2017
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	-	2
Vorderingen nieuwbouw	256	-
Overige vorderingen	<u>58</u>	<u>29</u>
	314	31
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-
Saldo overige vorderingen	<u>314</u>	<u>31</u>
Overlopende activa		
Rente bank	-	-
Diversen	<u>-</u>	<u>10</u>
	-	10

14.4 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Overlopende activa		
Kas	1	1
Rabobank	<u>741</u>	<u>2.793</u>
	742	2.794

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:

	31-12-2018	31-12-2017
Herwaarderingsreserve	192.053	168.358
Overige reserves	31.642	41.754
Resultaat boekjaar	28.050	13.583
	251.745	223.695

Herwaarderingsreserve	2018	2017
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand 1 januari	168.358	163.584
Mutatie herwaardering eind boekjaar (netto)	23.695	4.774
Stand 31 december	192.053	168.358

<i>Bruto/netto herwaardering</i>		
Bruto ongerealiseerde herwaardering	193.510	169.927
Effect belastingdruk op herwaardering	-1.457	-1.569
Stand per 31 december 2016	192.053	168.358

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	2018	2017
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	41.754	23.138
Resultaat voorgaand jaar	13.583	23.390
Mutatie herwaarderingsreserve	-23.695	-4.774
Stand 31 december	31.642	41.754

Bestemming van het resultaat

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad. € 28.050 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad. € 28.050 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

	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan leveranciers		
Totaal	1.833	1.016
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	43	42
Pensioenfondsen	-	46
Omzetbelasting	494	785
Vennootschapsbelasting	59	-
	596	873
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Rekening-courant Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling B.V.	-	15
Overige schulden		
Kortlopende aflossingsverplichting	7.557	4.632
Te verrekenen servicekosten huurders	115	110
Controlekosten	103	50
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	29	5
Verloftegoed	40	37
Diversen	36	65
	7.880	4.899
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.539	1.662
Vooruit ontvangen huur	77	67
Effect herwaardering	-	-
	1.616	1.729

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

	2018	2016
Leveringen en diensten	401	399
Service-abonnement	66	63
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-5	-13
	461	449
Te verrekenen met huurders	-115	-110
	346	339

15.2 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Leveringen en diensten	312	368
Service-abonnement	32	73
Vergoeding doorbelastingen	17	15
Exploitatielasten sporthal	53	50
	414	506

15.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Verhuurderheffing	2.624	2.174
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	660	628
Verzekeringen	67	54
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	206	230
Toegerekende organisatiekosten	37	170
	3.594	3.256

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 Woonvizier per 31-12-2018 was 2.686 Vhe's. Het inwonertal van de gemeente Drimmelen bedraagt per 31-12-2018: 27.175 inwoners. Indeling bezoldiging conform WNT-staffel:

Inwoners: 24.001 – 40.000 Vhe's	2018 (Woonvizier)
0 - 2.500	A tot en met D
2.501 - 5.000	E (van toepassing)
5.001 – 10.000	F
Maximale Bezoldiging 2018	E = € 136.000

Bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels	
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in	15-1-2018 – 31-12-2018	
Omvang dienstverband (in fte)	1	
Gewezen topfunctionaris?	Nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	
Individueel WNT-maximum	131.745	
Beloning	105.103	
Belastbare onkostenvergoedingen	0	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.943	
Subtotaal	124.046	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	
Totaal bezoldiging	124.046	
Verplichte motivering indien overschrijding	N.v.t.	

Bedragen x € 1		E.W.T. van den Einden
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in		1-1-2017 – 31-07-2017
Omvang dienstverband (in fte)		1
Gewezen topfunctionaris?		Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
Individueel WNT-maximum		76.668
Beloning		65.394
Belastbare onkostenvergoedingen		0
Beloningen betaalbaar op termijn		12.776
Subtotaal		78.170
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		-
Totaal bezoldiging		78.170
Verplichte motivering indien overschrijding		De WNT bezoldiging van de heer Van den Eijnden (voormalig bestuurder) 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	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in	1-1-2018 – 15-1-2018	18-7-2017 – 31-12-2017
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	0,5	6
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief dat geldt voor het kalenderjaar	€ 176	€ 176

Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	€ 19.100	€ 147.000
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	7.500	77.000
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 tot en met 12	7.500	77.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totale bezoldiging, exclusief BTW	7.500	77.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.

Bedragen x € 1	H.J. Weggen	R.P.C. Frankrijker	A.M.P. Kloet	H.P.M. Braks	M.A.M.A. Völker	G. Verton	A.A.A.N. van Aert
Boekjaar 2018							
Functie-gegevens	Voorzitter	Voorzitter	Vice- voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur	1-1/30-06	1-7/31-12	1-1/31-12	1-1/30- 06	1-1/31- 12	1-1/31- 12	1-1/31- 12
Individueel WNT- maximum (E-klasse)	20.400	20.400	13.600	13.600	13.600	13.600	13.600
Beloning	8.703	8.703	11.604	5.802	11.604	11.601	11.604
Belastbare onkostenvergoeding	0		0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0		0	0	0	0	0
Subtotaal	8.703	8.703	11.604	5.802	11.604	11.601	11.604
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0		0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	8.703	8.703	11.604	5.802	11.604	11.601	11.604
Gegevens 2017							
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	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
Totaal bezoldiging 2017	13.860		9.240	9.240	9.240	9.240	9.240

15.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	1.872	2.429
Verkoopkosten	-43	-40
Toegerekende organisatiekosten	-60	-14
Boekwaarde verkochte woningen	-1.154	-1.634
	<u>615</u>	<u>739</u>

15.5 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

	2018	2017
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoedportefeuille	26.011	10.067
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	-257	245
	<u>25.754</u>	<u>10.312</u>
Opwaardering marktwaarde v.j.	2.122	-
Vrijval effect herwaardering	-	694
	<u>27.876</u>	<u>11.006</u>

15.6 Opbrengsten overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van WKO installaties	28	28
Kosten uit hoofde van WKO installaties	-58	
Doorberekende administratiekosten	-	15
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	2	2
Overige opbrengsten	31	7
	<u>3</u>	<u>52</u>

15.7 Financiële baten en lasten

	2018	2017
Rentebaten		
Rentebaten	13	22
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.209	3.408

15.8 Resultaat deelneming

	2018	2017
Resultaat deelneming	-110	-58

15.9 Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar 2018 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	199	-	199
Andere controle opdrachten	35	-	35
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
	234	0	234

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	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
	130	0	130

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 Woonvizier 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 heeft verder vorm gekregen in 2018. Middels een zuivere juridische splitsing is op 1 januari 2019 een deel van het vastgoed van WSG overgedragen aan Woonvizier. Hiermee is opsplitsing en opheffing van WSG het uiteindelijke resultaat.

16 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonvizier onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonvizier bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit verhuur bedrijfs-onroerend goed, verkoop VOV woningen, verhuur 6 dure reguliere woningen, resultaat deelneming en resultaat op onderhanden projecten.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB Vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is volledig Niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woonvizier zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonvizier is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn nagenoeg volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid. De latenties op de verkoopvijver zijn wel gesplitst in DAEB en Niet-DAEB aangezien deze op vhe nummer is toe te wijzen.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonvizier een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen aantal verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

16.1 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2018 voor winstbestemming

Activa

(in duizenden euro's)

A. VASTE ACTIVA

II Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

324.303

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

980

325.283

III Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

4.485

IV Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

793

Leningen u/g

197

Interne lening

168

Netto vermogenswaarde niet-DAEB

11.871

13.029

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

Overige voorraden

27

III Vorderingen

Huurdebiteuren

187

Overige vorderingen

314

501

V Liquide middelen

247

Totaal activa

343.572

		Passiva
<i>(in duizenden euro's)</i>		
<u>C. EIGEN VERMOGEN</u>		2018
Herwaarderingsreserve	192.053	
Overige reserves	31.642	
Resultaat boekjaar	28.050	
		251.745
<u>E. VOORZIENINGEN</u>		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		922
<u>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
Schulden/leningen kredietinstellingen		76.399
<u>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	7.557	
Schulden aan leveranciers	1.724	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	556	
Interne rekening courant Niet-DAEB	2.747	
Overige schulden	269	
Overlopende passiva	1.653	
		14.506
Totaal passiva		343.572

16.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018

<i>(in duizenden euro's)</i>		2018
Huuropbrengsten	16.571	
Opbrengsten servicecontracten	320	
Lasten servicecontracten	-383	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.766	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.407	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.560	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.775
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.556	
Toegerekende organisatiekosten	-59	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-884	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		613
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.132	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		28.166
Opbrengst overige activiteiten	24	
Kosten overige activiteiten	-58	
Netto resultaat overige activiteiten		-34
Leefbaarheid		-65
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.175	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	
Rentebaten interne lening	-	
Saldo financiële baten en lasten		-3.167
Resultaat voor belastingen		31.289
Belastingen		-3.383
Resultaat niet-DAEB tak		144
Resultaat na belastingen		28.050

16.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2018

(in duizenden euro's)

2018

1. (A) Operationele activiteiten

Ontvangsten

1.1 Huren	16.595	
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	16.010	
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	82	
1.1.5 Intramuraal DAEB	444	
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	36	
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	23	
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	0	
1.2 Vergoedingen	320	
1.3 Overheidsontvangsten	0	
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	24	
1.5 Renteontvangsten	0	
Saldo ingaande kasstromen		16.939

Uitgaven

1.6 Erfpacht	0	
1.7 Personeelsuitgaven	1.449	
1.8 Onderhoudsuitgaven	4.336	
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	2.420	
1.10 Rente-uitgaven	3.297	
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	210	
1.11 b Verhuurdersheffing	2.414	
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	65	
1.13 Vennootschapsbelasting	0	
Saldo uitgaande kasstromen		14.191
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.748

2. (B) (Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

2.1 A Ontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.595	
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	
2.4 A Verkoopontvangsten grond DAEB	0	
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.595

2018

MVA uitgaande kasstroom

2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.365	
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	283	
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden DAEB	0	
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	0	
2.12 A Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	
2.13 A Aankoop grond DAEB	250	
2.14 A Investerings overig DAEB	56	
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	39	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		5.993
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-4.398

FVA

2.17.1 Ontvangsten verbindingen	0	
2.17.2 Ontvangsten overig	142	
2.18.1 Uitgaven verbindingen	0	
2.18.2 Uitgaven overig	0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		142
Kasstroom uit (des-)investerings		-4.256

3. (C) Financieringsactiviteiten**Ingaand**

3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	5.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0

Uitgaand

3.2.1 Aflossingen geborgde leningen	-6.433
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen	-220
DAEB-investeringen	

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.653
--	---------------

4.1 Mutatie liquide middelen	-3.161
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	2.747
Mutatie geldmiddelen	-414

Liquide middelen per 1 januari	661
Liquide middelen per 31 december	247
Mutatie geldmiddelen	-414

16.4 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2018 voor winstbestemming

Activa

(in duizenden euro's)

A. VASTE ACTIVA

II Vastgoedbeleggingen

Niet DAEB vastgoed in exploitatie	5.768	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.842	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	219	
		9.829

III Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		196
---	--	------------

IV Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	108	
Latente belastingvorderingen	-51	
Leningen u/g	124	
		181

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop		265
----------------------------------	--	------------

II Onderhanden projecten		3.515
---------------------------------	--	--------------

III Vorderingen

Huurdebiteuren	2	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	434	
Vorderingen op de DAEB-tak	2.747	
		3.183

V Liquide middelen		495
---------------------------	--	------------

Totaal activa		17.664
----------------------	--	---------------

		Passiva
<i>(in duizenden euro's)</i>		2.018
<u>C. EIGEN VERMOGEN</u>		
Herwaarderingsreserve	1.981	
Overige reserves	9.746	
Resultaat boekjaar	144	
		11.871
<u>D. EGALISATIEREKENING</u>		-
<u>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.637	
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	3.824	
Interne lening	168	
		5.629
<u>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
Schulden aan leveranciers	109	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	40	
Overige schulden	14	
Overlopende passiva	1	
		164
Totaal passiva		17.664

16.5 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018

<i>(in duizenden euro's)</i>		2018
Huuropbrengsten	384	
Opbrengsten servicecontracten	26	
Lasten servicecontracten	-31	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-27	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-96	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-34	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		222
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.231	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-930	
Toegerekende organisatiekosten	-13	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		288
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	273	
Toegerekende organisatiekosten	-1	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-270	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-256	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-2	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-209
Opbrengst overige activiteiten	37	
Kosten overige activiteiten	-	
Netto resultaat overige activiteiten		37
Overige organisatiekosten		-
Leefbaarheid		-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-35	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	
Rentelasten interne lening	-	
Saldo financiële baten en lasten		-30
Resultaat voor belastingen		310
Belastingen		-56
Resultaat deelnemingen		-110
Resultaat na belastingen		144

16.6 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018

(in duizenden euro's)

2018

1. (A) Operationele activiteiten

Ontvangsten

1.1 Huren	366	
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	49	
1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	
1.1.6 Intramuraal niet-DAEB	0	
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	8	
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	278	
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	31	
1.2 Vergoedingen	26	
1.3 Overheidsontvangsten	0	
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	37	
1.5 Renteontvangsten	0	
Saldo ingaande kasstromen		429

Uitgaven

1.6 Erfpacht	0	
1.7 Personeelsuitgaven	22	
1.8 Onderhoudsuitgaven	103	
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	71	
1.10 Renteuitgaven	35	
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	0	
1.13 Vennootschapsbelasting	0	
Saldo uitgaande kasstromen		231
Kasstroom uit operationele activiteiten		198

2. (B) (Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

2.1 B Ontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	
2.2 B Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	306	
2.3 B Ontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenh. niet-DAEB	1.276	
2.4 B Verkoopontvangsten grond niet- DAEB	0	
2.5 B (Des)Investeringsontvangsten overig niet-DAEB	0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.582

MVA uitgaande kasstroom

2.6 B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	
2.8 B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden niet-DAEB	0	
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	
2.10 B Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenh. niet-DAEB	156	
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop niet-DAEB	245	
2.12 B Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	
2.13 B Aankoop grond niet-DAEB	126	
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	1	
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	4	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		532
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		1.050

FVA

2.17.1 Ontvangsten verbindingen	95	
2.17.2 Ontvangsten overig	83	
2.18.1 Uitgaven verbindingen	0	
2.18.2 Uitgaven overig	0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		178
Kasstroom uit (des-)investerings		1.228

3. (C) Financieringsactiviteiten

Ingaand

3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	0	
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investerings	0	

Uitgaand

3.2.1 Aflossingen geborgde leningen	0	
3.2.3 Aflossingen ongeborgde leningen niet-DAEB-investerings	-317	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-317

4.1 Mutatie liquide middelen	1.109	
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	-2.747	
Mutatie geldmiddelen		-1.638

Liquide middelen per 1 januari	2.133	
Liquide middelen per 31 december	495	
Mutatie geldmiddelen		-1.638

17 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

18 Kengetallen

	2018	2017
Aantal verhuureenheden		
Ultimo boekjaar:		
Woningen en woongebouwen		
Vooroorlogs	7	7
Naoorlogs	2.636	2.580
Garages	58	58
Kantoor Lage Zwaluwe	1	
Gezondheidscentrum	14	14
Kinderdagverblijf	2	2
Verhuur gedeelte kantoorruimte Middelmeede 38	2	1
Kantoor Oranjeplein 5	1	1
Bedrijfsruimten/winkels	5	5
Sporthal	4	4
Ontmoetingscentrum	1	1
Wachtkamer Nieuwstraat 1	1	1
	2.732	2.674
In het boekjaar:		
Woningen en woongebouwen		
Gekocht	-	-
Verkocht	-9	-9
Gesloopt	0	-15
Splitsing	-	-
In exploitatie genomen	68	-
	58	-24
In het boekjaar:		
In exploitatie genomen huurwoningen	65	-
Ultimo boekjaar:		
Woningen in aanbouw	0	83

	2018	2017
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)		
Directeur-bestuurder	1,0	0,0
Management ondersteuning	1,0	0,5
Controller	0,3	0,3
Strategie en beleid	1,0	1,0
Bedrijfsvoering	3,4	3,5
Vastgoed	4,0	4,0
Wonen	6,5	6,6
	17,2	15,9
Verhuur en incasso		
Verhuringen (bestaand bezit)	188	150
Leegstaande woningen >3 maanden		-
Goedkope woningen (2018: < € 417,34; 2016:< € 414,02)	325	339
Betaalbare woningen 2018: € 417,34 - € 640,14; 2017: € 414,02 - € 635,05	1.916	1.968
Dure woningen (2017: > € 640,14; 2016: > € 635,05)	324	367
Continuïteit		
Current ratio	0,4	0,9
Quick ratio	0,0	0,4
Solvabiliteit	72,7	70,1
Rentabiliteit eigen vermogen	11,1	6,1
Rentabiliteit totaal vermogen	8,1	4,3
Kwaliteit woningbezit per woning		
Planmatig onderhoud	1.138	905
Niet-planmatig onderhoud	607	382
Balans en winst- en verliesrekening per woning (o.b.v. MW)		
Eigen vermogen	95.250	85.970
Voorzieningen	349	-
Salarissen en sociale lasten	550	538
Bedrijfsresultaat	13.123	7.341
Jaarresultaat	10.613	5.220