

Jaarstukken 2017



Inhoudsopgave:

Voorwoord

A. Bestuursverslag 2017

1. Volkshuisvesting

1.1.	Investeren in samenwerking	7
1.2.	Investeren in betaalbaarheid	9
1.3.	Investeren in beschikbaarheid	11
1.4.	Investeren in kwaliteit	16
1.5.	Investeren in bijzondere doelgroepen	23
1.6.	Investeren in leefbaarheid	25
1.7.	Financiële continuïteit	28

2. Bestuur

2.1.	Governance	53
2.2.	Verbindingen, deelnemingen en diensten	55
2.3.	Beoordeling van doelmatigheid	56
2.4.	Risico's en maatregelen	57
2.5.	Bestuur en Organisatie	62
2.6.	Toepassing WNT	70
2.7.	Verslag RvC	74

B. Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening 2017

1.	Geconsolideerde balans	89
2.	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	90
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	91
4.	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	93
5.	Bedrijfswaarde	105
6.	Toelichting op de geconsolideerde balans	106
7.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	118

Enkelvoudige jaarrekening 2017

8.	Enkelvoudige balans	126
9.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	127
10.	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	128
11.	Toelichting op de enkelvoudige balans	129
12.	Goedkeuring en vaststelling jaarstukken	131

C. Overige gegevens

1.	Resultaatbestemming	133
2.	Balans DAEB	134
3.	Balans niet-DAEB	135
4.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	136
5.	Goedkeuring en vaststelling jaarstukken	140

Bijlagen

1. Woningtoewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs
2. Kengetallen
3. VvE's

Voorwoord

Woonstede heeft in de volle breedte een goed jaar achter de rug: met als randvoorwaarde financiële continuïteit zijn we erin geslaagd onze volkshuisvestelijke doelen te bereiken. Daarbij hebben we een organisatie- en cultuurverandering ingezet.

Organisatieontwikkeling

In 2017 onderging onze organisatie een geslaagde metamorfose.

De kern van deze metamorfose vormt de transformatie van een tweehoofdig bestuur naar een eenhoofdig bestuur met een meningsvormend managementteam. Daarbij is tegelijkertijd de omslag gemaakt naar een organisatie waar procesverbetering (lean) een continuüm is en waar bevoegdheden lager in de organisatie liggen. De reden daarvoor is eenvoudig: de klant effectief en efficiënt bedienen vraagt in een snel veranderende maatschappij om flexibiliteit.

Binnen Deelgoed-verband zoeken we ook op dit punt de inhoudelijke samenwerking met collega-corporaties in de regio.

Volkshuisvestelijke resultaten

We hebben in 2017 698 woningzoekenden een nieuw thuis geboden. 99% van de vrijgekomen huurwoningen hebben we passend toegewezen. Hiermee hebben we ons doel voor 2017 ruimschoots bereikt. Ook met betrekking tot de staatsteunregeling (minimaal 80% van de woningen onder de € 710,68 toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de € 36.165) is voldaan. Aan deze groep is 96% toegewezen in 2017.

De kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad is goed. Het realiseren van vrijwel alle begrote onderhoudsprojecten heeft van ons en de aannemers veel gevraagd.

We zijn heel tevreden over de resultaten.

Het saldo van verkoop, aankoop, sloop en nieuwbouw in onze woningportefeuille is met veertien woningen negatief. Dit komt door vertraging in de nieuwbouw en het feit dat we meer woningen hebben verkocht dan voorzien. Ook hebben we opvallend veel Te Woon-woningen teruggekocht. De meeste daarvan zetten we terug in de huur omdat de vraag naar onze woningen nog steeds groot is.

Onze gemiddelde huurverhoging bedroeg in 2017 0,21%, waarmee de trendbreuk zoals die in 2015 met de Huurdersbond Ede e.o. is ingezet werd doorgezet. Voormeld percentage is ruim onder het door de minister toegestane maximum van 1,3%.

Onze huurachterstanden zijn in 2017 helaas hoger uitgevallen dan we wilden. Wel hebben we het aantal ontruimingën wederom weten te beperken tot vier.

Onze maatschappelijke rol en functie vergen een gezonde financiële basis. Woonstede is financieel gezond. Rendabele en onrendabele activiteiten staan op een verantwoorde wijze naast elkaar. We hebben solide kasstromen uit verhuur en verkoop gerealiseerd, die ingezet kunnen worden voor investeringen in de volkshuisvesting. We maken de maatschappelijke inzet van ons geld inzichtelijk voor belanghouders. Met hen vindt daarover regelmatig overleg plaats.

Bovendien hebben we betrouwbare partners die ons versterken in onze volkshuisvestingsdoelen. Onze leefbaarheidsactiviteiten voorzien in de behoefte van onze huurders en we bouwen ook de komende jaren nieuwe woningen.

Jaarresultaat

Het resultaat uit onze kernactiviteit verhuur bedroeg in het verslagjaar 10,7 miljoen euro positief. We hadden 12,9 miljoen euro positief begroot. Het verschil wordt vooral veroorzaakt door meer kosten voor onderhoud en een lagere huurverhoging dan begroot. Dat wordt deels gecompenseerd door de lagere verhuurderheffing en het achterwege blijven van de saneringsheffing. Een kernresultaat waar we blij mee zijn en dat we weer gaan inzetten ten behoeve van de volkshuisvesting. Vanwege de hogere waardering van het vastgoed eind 2017 ten opzichte van 2016 is ons jaarresultaat over 2017 ongeveer 91,1 miljoen euro positief. In de begroting 2017 waren we uitgegaan van een veel lagere waardeinstijging en hadden we een positief jaarresultaat van 13,4 miljoen euro begroot.

Koers

In 2017 is de Strategische nota 2018-2022 afgerond. Deze nota, waarin onder meer onze strategische doelen zijn uitgewerkt, is ons kompas voor de komende jaren. Onze strategische doelen zijn nog eens goed tegen het licht gehouden. Zij hebben een stevig fundament gekregen: veiligheid. Ook is in onze strategische doelen prioritering aangebracht: indien er zich ontwikkelingen voordoen waarin scherpe keuzes gemaakt moeten worden, richten we ons eerst op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

Onze doelen bereiken we door Samen Simpel te Doen. Met scherp op het netvlies ons "waarom", wat we doen en hoe we dat doen, natuurlijk binnen wettelijke- en financiële kaders.

Het jaar dat voor ons ligt brengt naast mooie kansen ook uitdagingen. Woonstede ziet door de veranderende economie de onderhoudskosten stijgen. Ook wordt dit jaar opnieuw een stijging van de rente verwacht. Deze uitdagingen gaan we graag aan.

We gaan in het komende jaar voor de blije klant en voor de blije medewerker!

Ede, 3 mei 2018

Marian Teer
Directeur-bestuurder

A. Bestuursverslag

1. Volkshuisvesting

1.1 Investeren in samenwerking

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

Gemeenten

We hebben met de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Woudenberg prestatieafspraken gemaakt over de samenwerking en de Btiv-prestatievelden (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). Vanwege het beperkte aantal woningen in de gemeente Wageningen is in samenspraak met de gemeente en huurdersorganisatie besloten om geen prestatieafspraken te maken met deze gemeente.

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

Huurdersbond

In 2017 was de Huurdersbond medeondertekenaar van de prestatieafspraken in de gemeenten Ede en Scherpenzeel. De Huurdersbond heeft op basis van de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonstede en de Huurdersbond ten aanzien van onder meer de prestatieafspraken een adviesrecht. We waarderen de samenwerking met de Huurdersbond en – gezien de kwaliteit van hun adviezen en ons overleg – is die waardering wederzijds. Dat wil niet zeggen dat we het altijd eens zijn op de inhoud. Met onze meningsverschillen wordt constructief omgegaan.

In 2017 zijn de Huurdersbond en de directie zeven keer bij elkaar gekomen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn onderwerpen aan bod gekomen als:

- jaarverslag Geschillenadviescommissie WERV 2016;
- experiment doorstroomurgentie senioren;
- bod op woonvisie en prestatieafspraken 2018;
- huurverhoging en huurbeleid;
- herijking algemene huurvoorwaarden;
- pilot verduurzaming Ederveen;
- tarieven Warmtewet;
- recreatieruimte Kleefsehoek;
- wensportefeuille;
- onderhoudsbeleid en kwaliteitsbeleid;
- evaluatie koopgarant;
- pilot zelfbeheer;
- (meerjaren)begroting 2018-2022 en Strategische Nota 2018-2022.

De Huurdersbond heeft haar adviezen gegeven bij het opstellen van de stukken die betrekking hebben op de genoemde onderwerpen.

Naast de bestuurlijke overleggen zijn er ook tientallen overleggen gevoerd waarin op specifieke onderwerpen is ingegaan in bijzijn van materiedeskundigen.

Op 24 oktober 2017 heeft het bestuur van de Huurdersbond met een delegatie van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) het jaarlijks formeel overleg gevoerd. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede;
- samenstelling van het bestuur van de Huurdersbond;
- portfoliostrategie;
- pilot Duurzaamheid Ederveen;
- terugblik op 2017 (Huurverhoging, recreatieruimte Kleefsehoek).

De RvC constateert dat de samenwerking tussen Woonstede en de Huurdersbond goed is.

Bewonerscommissies

Er waren in het verslagjaar 16 bewonerscommissies en 7 activiteitencommissies actief. Met alle bewonerscommissies zijn er op basis van de Overlegwet samenwerkingsafspraken gemaakt. Op 21 februari 2017 werd er een bewonerscommissieavond gehouden met vier workshops. Deze workshops werden door 42 leden van de commissies bezocht.

Woonconsumenten

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

Blijde Klant

Wij zijn ons ervan bewust dat onze klanttevredenheid voor verbetering vatbaar is. Ons doel is dan ook een hogere score voor klanttevredenheid. Die verbeterslag maken we onder de titel 'Blijde Klant'. Een blijde klant is immers veel loyaler en coöperatiever. En blijde klanten zorgen voor blijde medewerkers. We hebben vijf blijmakers geformuleerd, waarvan "in één keer goed" en de 'de verwachtingen van de klant overtreffen" en "de klant kiest het communicatiekanaal" er drie zijn. Deze blijmakers toetsen we in het eerste kwartaal van 2018 in drie Luisterpanels, om te horen wat de klanten van Woonstede vinden en waar zij blij van worden. De resultaten gaan we intern bespreken en daarna kijken hoe we de (aangepaste) klantblijmakers kunnen vormgeven in de werkprocessen.

Dag van het Huren

Op zaterdag 7 oktober 2017 vond voor de derde keer de Dag van het Huren plaats. Op deze dag organiseerden we net als andere woningcorporaties activiteiten om ons werk te laten zien aan de samenleving en in gesprek te gaan met huurders en relaties. Woonstede deed voor het eerst mee en gaf een thema aan deze dag: 'Langer zelfstandig wonen'. Ons doel was om senioren er meer van bewust te maken hoe ze op een fijne en veilige manier langer zelfstandig kunnen wonen (een van de prestatieafspraken).

In totaliteit werden er 376 bezoekers geteld. De reacties waren overwegend positief en vaak werd verzocht om vaker aandacht te geven aan het onderwerp. Opvallend was dat een groot deel van de bezoekers niet in aanmerking komt voor onze huisvesting omdat hun inkomen te hoog is.

1.2 Investeren in betaalbaarheid

Doelstelling

De doelstellingen in 2017 waren als volgt:

- Toename van aantal woningen in betaalbare segment (met huren die recht geven op huurtoeslag).
- Huursombenadering met inflatievolgende huurverhoging voor primaire en secundaire doelgroep.
- Sturen op woonlasten (huurlasten en energielasten).

Het gewenste resultaat is dat het aantal huurwoningen in het betaalbare segment toeneemt door:

- aangepaste streefhuren (conform uitgangspunten passend toewijzen);
- gematigd huurbeleid (uitgangspunt is hierbij: huurstijging gelijk aan inflatie);
- nieuwbouw met huren vallend in de huurklassen betaalbaar laag (tot € 586 per maand in 2017) en betaalbaar hoog (tot € 628 per maand in 2017).

Verdeling per prijscategorie

Wij zijn erin geslaagd door huurverhoging, huurharmonisatie en nieuwbouw het aantal betaalbare woningen te laten toenemen ten opzichte van het aantal duurdere woningen.

Huurklasse	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Goedkoop	792	701	605	691	673	730
Betaalbaar	6.751	6.478	6.115	6.497	6.360	6.713
Duur < huurtoeslaggrens	1.312	1.763	2.156	1.757	1.546	1.115
Duur > huurtoeslaggrens	145	128	127	127	521	528
Totaal	9.000	9.070	9.003	9.072	9.100	9.086

Tabel 1. Verdeling woningen naar huurklasse

Huurverhoging

In 2017 was de gemiddelde huurverhoging bij Woonstede over alle huishoudens 0,21 %. Dit is ruim onder de landelijk toegestane maximum huursomstijging van 1,3 % (0,3% inflatie + 1,0% opslag), zoals vastgesteld door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hiermee is de trendbreuk doorgezet zoals die in 2015 met de Huurdersbond is overeengekomen: streven naar inflatieneutrale huurverhogingen door te voeren vanaf 2016.

In 2017 heeft Woonstede geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Dit jaar is er niet afgetopt op de liberalisatiegrens. Hiervoor is gekozen omdat de liberalisatiegrens drie jaar op rij niet geïndexeerd is. Door het voorgaande zijn 48 huurcontracten bij de huurverhoging over de grens van € 710,68 gegaan. Bij mutatie worden de woningen weer aangeboden met een huur onder de liberalisatiegrens. Doel daarvan is om deze woningen als sociale huurwoningen te behouden.

Op 31 december 2017 was de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingstelsel gemiddeld € 762 per maand. De gemiddelde netto huur van de woningen was per 31 december 2017 € 556 per maand. Op basis van de verhouding netto huur en maximaal toegestane huur is het percentage 73,0% (ook alleen woningen). In 2016 was dit 74,3%.

Huurvast en Huurzeker

Sinds enkele jaren worden Huurvast en Huurzeker niet meer actief toegepast voor nieuwe contracten. Wel worden eerdere contracten uitgediend. Jaarlijks wordt in overleg met de Huurdersbond besloten of Huurvast en Huurzeker worden toegepast. Het ging in 2017 om 17 klanten

met een bestaand Huurvast-contract. Deze klanten kregen in 2017 geen huurverhoging. Verder ging het om 61 klanten met een bestaand Huurzeker-contract. Deze klanten kregen in 2017 gemiddeld een huurverhoging van 2,29%.

Bezwaren

Tegen de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2017 werden 5 bezwaren ingediend. Bij alle 5 huurders zijn de bezwaren afgewezen. Geen enkele huurder heeft besloten het bezwaar door te sturen naar de Huurcommissie.

Huurbeleid 2018

Ons voornemen voor de huurverhoging 2018 e.v. is als volgt: een gemiddelde huurverhoging van 1,63%, waarbij de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een inkomen vanaf €41.056,- 5,4% is. Voor de overige huurders geldt een inflatievolgende huurverhoging van 1,4%.

Het voornemen is om in 2018 de huren wederom niet af te toppen op de liberalisatiegrens. Dit omdat deze grens voor drie jaar (2016 t/m 2018) bevroren is op een huur van € 710,68. Bij mutatie worden de huren dan weer verlaagd tot onder de € 710,68. Hierdoor zijn en blijven deze beschikbaar in het DAEB-segment. Voor de geliberaliseerde huurcontracten/niet-DAEB woningen is voorgesteld om deze jaarlijks ook met 1,4% te laten stijgen.

Huurharmonisatie

In 2017 hebben we de huurprijs van 557 vrijgekomen huurwoningen geharmoniseerd. Bij 382 huurwoningen ging de huur gemiddeld € 43 per maand omhoog. Bij 179 huurwoningen ging de huur met gemiddeld € 36 per maand omlaag zodat deze passend toegewezen konden worden. Bij 13 huurwoningen bleef de huur gelijk bij mutatie. Per saldo leverde de huurharmonisatie in 2017 circa € 63.000 op.

Huurachterstand

Wij bestrijden en voorkomen huurachterstanden. Twee medewerkers houden zich bezig met het treffen van betalingsregelingen en huisbezoeken. Bovendien hebben we een samenwerkingscontract met de gemeente Ede getekend over vrijwillige schuldhulpverlening. Als huurders na aanmaningen, huisbezoeken, sommaties en ingebrekestellingen hun achterstand niet voldoen, worden ze gedagvaard. We beoordelen onze werkwijze als effectief en preventief, streng en rechtvaardig. Wij zetten ons in voor het afspreken van een betalingsregeling en tot de dag van ontruiming is betaling nog altijd mogelijk.

Het aantal huurders met een huurachterstand is ten opzichte van 2016 gestegen, maar nog altijd lager dan de jaren daarvoor. Waren er eind 2016 nog 440 zittende huurders met een betaalachterstand, per 31 december 2017 ging het om 478 zittende huurders. De huurachterstand ten opzichte van de bruto jaarhuur daalde: de totale huurachterstand bedroeg eind 2017 € 379.749, dat is 0,78% van de bruto jaarhuur. Dat is nog onder onze norm van 1%.

De vorderingen op vertrokken huurders zijn gestegen, evenals de vorderingen op service- en stookkosten.

Tijdsduur	Per 31 december 2017		Per 31 december 2016	
	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)
Tot en met 1 maand	238	77.945	235	47.654
Tot en met 2 maanden	145	101.112	131	104.928
Tot en met 3 maanden	36	58.214	33	48.234
Tot en met 4 maanden	30	58.848	18	37.346
Tot en met 5 maanden	14	36.942	9	25.281
Tot en met 6 maanden	8	20.291	9	25.216
Tot en met 7 maanden	2	4.635	3	17.017
Tot en met 8 maanden	1	4.293	1	5.183
Tot en met 9 maanden	2	10.294	0	0
Tot en met 10 maanden	1	5.848	0	0
Tot en met 11 maanden	0	0	0	0
> 12 maanden	1	1.327	1	1.060
Totaal	478	379.749	440	311.920

Tabel 2. Overzicht huurachterstanden

Huisuitzettingen Woonstede

Woonstede hanteert huisuitzettingen vanwege huurachterstanden en / of overlast als uiterste middel. Ontruimde huurders krijgen altijd een tweede kans als de huurschuld en overige kosten betaald zijn. Indien nodig, worden aanvullende voorwaarden gesteld zoals budgetbeheer. Huurders die uitgezet zijn vanwege overlast kunnen zelf via het aanbodmodel reageren op een woning.

Woonstede beoordeelt per geval of een tweede kans geboden wordt en onder welke voorwaarden. Een begeleidingsovereenkomst zal daar in ieder geval deel van uitmaken.

In 2017 werd aan 12 huurders ontruiming aangezegd vanwege huurachterstand. In 4 gevallen werd de woning daadwerkelijk ontruimd. Daarmee werd in 2017 de dalende trend van de afgelopen jaren doorgezet.

1.3 Investeren in beschikbaarheid

Doelstelling

De doelstellingen in 2017 waren als volgt:

- Toevoegen van betaalbare huurwoningen in Ede en Scherpenzeel.
- Te Woon wordt aangeboden om bewoners de keus te geven om te huren of te kopen.

Het gewenste resultaat is dat het aantal woningen toeneemt van ruim 9.000 woningen in 2015 naar ruim 9.900 in 2030 (ruim 9.600 woningen in de begrotingsperiode tot en met 2021).

Nieuwbouwoverzicht

In 2017 leverden we 65 nieuwbouwwoningen en 55 zorgeenheden plus 3 gemeenschappelijke ruimten in Huis in de Wei op. Deze nieuwbouw draagt bij aan onze portfoliedoelstellingen. In de begroting 2017-2020 en de strategische nota 2017-2020 was de oplevering van 309 woningen in 2017 voorzien.

Het verschil tussen de voorgenomen en de gerealiseerde bouwproductie valt te verklaren uit de vertraging die is opgelopen in de projecten Uitvinderbuurt Veld D (aanbesteding), Ericahorst (bestemmingsplanwijziging), transformatie Zuidplein (bestemmingsplanwijziging), transformatie Rubenstraat (verkocht) en optoppen Tooropstraat (geen 70% instemming bewoners), bouw Bruinhorsterlaan en Akkerwindelaan Scherpenzeel (bestemmingsplanwijziging). Deze projecten worden in 2018 opgeleverd.

Project	Aantal	Type woning	Gemiddelde huur per maand
Reehorst-Midden, Ede	21	Grondgebonden	€ 642,49
Reehorst-Midden, Ede	8	BeBo	€ 466,95
Veenderhorst	36	Grondgebonden	€ 592,54
Huis in de Wei	28	Zorgkamers	ca. € 1.000
Huis in de Wei	3	Gemeenschappelijke ruimten	
Huis in de Wei	27	Appartementen	€ 597,30

Tabel 3.Opgeleverde nieuwbouwprojecten 2017

Aankoop / terugkoop en doorverkoop

In het complex Belvédère zijn 5 woningen aangekocht. Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal van deze appartementen en garages is reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31 december 2017 geldt de aankoopplicht nog voor 18 appartementen en 4 garages.

In 2017 zijn 68 uitpondwoningen en 13 koopgarant koopwoningen verkocht terwijl voor geheel 2017 een verkoop van 50 uitpondwoningen begroot was. Daarnaast is voor 9 woningen (4 uitpond, 1 vrije koop en 4 Koopgarant) de voorlopige verkoopovereenkomst getekend. Transport van deze woningen heeft voor het grootste deel in januari 2018 plaats. Eind december 2017 stonden er nog 5 woningen in verkoop.

Gelet op het voorgaande is het aantal woningen met een Koopgarant-contract met 14 gedaald van 992 per 31 december 2016 naar 978 woningen per 31 december 2017. Op dit latent bezit hebben we een terugkoopplicht of een terugkooprecht). Dit zijn de woningen die we te zijner tijd (kunnen) terugkopen, omdat ze of met korting aan de huidige bewoner zijn verkocht of woningen die we eventueel terugkopen omdat we recht van eerste koop hebben.

Onze doelstelling is meer duurdere woningen en minder goedkope en betaalbare woningen te verkopen. Daarnaast hebben we als verkoopdoelstelling gestapelde woningen zonder lift en verouderde woningen te verkopen, en te verkopen in buurten waar we oververtegenwoordigd zijn. We hebben nauwelijks invloed op de huurcategorie waarin Koopgarant-woningen worden verkocht: een groot deel van ons bezit bieden we immers Te Woon aan. Voor de uitpondwoningen hebben we wel invloed op de verkoop. Desondanks hebben we niet aan deze doelstelling voldaan: we verkochten 39 woningen met een huur tot € 635,05 en 29 woningen met een huurprijs boven de € 635,05.

Het saldo van nieuwbouw & aankoop en sloop & verkoop was in 2017 14 woningen negatief.

Woningsaldo per gemeente en totaal

Huurprijsindeling

1. tot en met € 414,02
2. boven € 414,02 tot en met € 635,05
3. boven € 635,05 tot en met € 710,68
4. boven € 710,68
5. voorraad woningen te koop

Ede	Classificatie			Huurprijs in exploitatie				Te koop	Totaal
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal 1 t/m 4	1	2	3	4	5	
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2016 obv dVi 2016	8.266	107	8.373	642	6.027	1.197	507	5	8.378
Nieuwbouw	65	0	65	2	57	6			65
Terugkoop	17	5	22	1	10	3	8	6	28
Verkoop koopgarant	-12	-1	-13		-9	-1	-3	-1	-14
Verkoop uitpond	-66	-2	-68	-10	-29	-21	-8	-3	-71
Sloop			0						0
Kamerverhuur statushouders	-1		-1		-1				-1
Overige mutaties	1	0	1	31	95	-134	9	-1	0
A. Zelfstandige huurwoningen 31-12-2017	8.270	109	8.379	666	6.150	1.050	513	6	8.385

Tabel 4. Woningsaldo Ede

Scherpenzeel	Classificatie			Huurprijs in exploitatie				Te koop	Totaal
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal 1 t/m 4	1	2	3	4	5	
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2016 obv dVi 2016	600	8	608	72	471	46	19		608
Nieuwbouw			0						0
Terugkoop koopgarant			0						0
Verkoop koopgarant	-4		-4		-3		-1		-4
Verkoop uitpond	-4	-3	-7		-4		-3		-7
Sloop	-12		-12	-12					-12
Overige mutaties			0	4	2	-5	-1	0	0
A. Zelfstandige huurwoningen 31-12-2017	580	5	585	64	466	41	14	0	585

Tabel 5. Woningsaldo Scherpenzeel

Woudenberg	Classificatie			Huurprijs in exploitatie				Te koop	Totaal
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal 1 t/m 4	1	2	3	4	5	
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2016 obv dVi 2016	31	0	31	0	23	7	1	0	31
Nieuwbouw			0						0
Terugkoop koopgarant	3		3		3				3
Verkoop koopgarant			0						0
Verkoop uitpond			0						0
Sloop			0						0
Overige mutaties			0	0	1	-1	0	0	0
A. Zelfstandige huurwoningen 31-12-2017	34	0	34	0	27	6	1	0	34

Tabel 6. Woningsaldo Woudenberg

Wageningen	Classificatie			Huurprijs in exploitatie				Te koop	Totaal
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal 1 t/m 4	1	2	3	4	5	
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2016 obv dVi 2016	88	0	88	0	70	18	0	0	88
Nieuwbouw			0						0
Terugkoop koopgarant			0						0
Verkoop koopgarant			0						0
Verkoop uitpond			0						0
Sloop			0						0
Overige mutaties			0	0	0	0	0	0	0
A. Zelfstandige huurwoningen 31-12-2017	88	0	88	0	70	18	0	0	88

Tabel 7. Woningsaldo Wageningen

Woonstede totaal	Classificatie			Huurprijs in exploitatie				Te koop	Totaal
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal 1 t/m 4	1	2	3	4	5	
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2016 obv JR 2016	8.986	114	9.100	673	6.360	1.546	521	5	9.105
Correctie nav dVi 2016	-1	1	0	41	231	-278	6	0	0
Zelfstandige huurwoningen inclusief kamers 31-12-2016 obv dVi 2016	8.985	115	9.100	714	6.591	1.268	527	5	9.105
Nieuwbouw	65	0	65	2	57	6	0	0	65
Terugkoop koopgarant	20	5	25	1	13	3	8	6	31
Verkoop koopgarant	-16	-1	-17	0	-12	-1	-4	-1	-18
Verkoop uitpond	-70	-5	-75	-10	-33	-21	-11	-3	-78
Sloop	-12	0	-12	-12	0	0	0	0	-12
Kamerverhuur statushouders	-1	0	-1	0	-1	0	0	0	-1
Overige mutaties	1	0	1	35	98	-140	8	-1	0
A. Zelfstandige huurwoningen 31-12-2017	8.972	114	9.086	730	6.713	1.115	528	6	9.092

Tabel 8. Woningsaldo totaal Woonstede

Woonruimteverdeling

Aan het eind van het verslagjaar stonden 41.087 woningzoekenden ingeschreven in de WERV-regio. Van hen zijn 41 % doorstromers en 59 % starters. Bijna 86 % heeft bij inschrijving een inkomen tot € 36.799. Aan het eind van het verslagjaar WERV-woonruimteverdeling waren nog 4578 huishoudens actief die in 2017 ten minste eenmaal op woningaanbod hebben gereageerd. 61 % van hen betrof starters en 39 % betrof doorstromers. Het aandeel ingeschreven woningzoekenden met als woongemeente Ede bedroeg 13.772 en als woongemeente Scherpenzeel 809.

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

We hebben in 2017 aan 698 woningzoekenden een nieuw thuis geboden. Doel is om 95% van de woningen voor de primaire doelgroep toe te wijzen aan de inkomensgroep onder de € 36.165. In het jaar 2017 is 99% van de woningen passend toegewezen. Hiermee hebben we ons doel voor 2017 ruimschoots bereikt. Ook met betrekking tot de staatsteunregeling (minimaal 80% van de woningen onder de € 710,68 toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de € 36.165) is voldaan. Aan deze groep is 96% toegewezen in 2017.

Aantal toewijzingen per huishoudinkomen					
	Ede	Scherpenzeel	Woudenberg	Wageningen	Totaal Woonstede
< € 36.165	626	33	5	8	672
€ 36.165 – € 40.349	7	0	0	1	8
> € 40.349	16	0	0	2	18
Totaal	649	33	5	11	698

Tabel 9. Toewijzingen naar huishoudinkomen 2017

Marktgegevens per gemeente					
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Woudenberg	Totaal Woonstede
Aantal mutaties	618	56	12	3	689
Mutatiegraad	7,4	9,2	13,6	9,7	7,6
% geadverteerd	79,2	64,3	0	100	77,5
Gemiddeld aantal reacties	57	32	n.v.t.	n.v.t.	-
Verhuringen statushouders	39	1	0	0	40
% starters geholpen	69%	48%	n.v.t.	n.v.t.	-
% doorstromers geholpen	31%	52%	n.v.t.	n.v.t.	-
Gemiddelde benodigde inschrijfduur (in maanden)	64	172	n.v.t.	n.v.t.	-
Verhuring WMO	5	0	0	0	5

Tabel 10. Marktgegevens per gemeente 2017

De woningen die niet werden geadverteerd zijn als volgt verdeeld					
	Ede	Scherpenzeel	Woudenberg	Wageningen	Totaal Woonstede
Urgentie	29	10	0	0	39
Voordracht/woningruil	41	1		12	54
Statushouders	23	1	0	0	24
Verkoop	49	2	0	0	51
Totaal	142	14	0	12	168

Tabel 11. Overzicht niet-geadverteerde woningen per gemeente 2017

1.4 Investeren in kwaliteit

Doelstelling

De doelstellingen in 2017 waren als volgt:

- Onderhoud is gericht op minimaal behalen van basiskwaliteit en conditiescore 3.
- Energiemaatregelen zijn gericht op het behalen van energie-index van 1,4 (label B) eind 2020¹. Dit is het uitgangspunt bij het 'Convenant Energiebesparing Huursector' uit 2012.
- Verbeteren brandveiligheid en voldoen aan eisen asbest.

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

De gewenste resultaten zijn als volgt:

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

Samenstelling woningbezit per 31 december 2017

Ons beleid is hetzelfde gebleven als in 2016. Daarom is door middel van nieuwbouw en verkoop gewerkt aan de portfoliedoelstelling. Hierbij is ingezet op minder gestapelde woningen zonder lift en meer gestapelde woningen met lift en grondgebonden woningen. Per saldo hebben we onder invloed van de vertraagde bouwprojecten geen eengezinswoningen meer in onze portefeuille dan in 2016 (Ede +23, Scherpenzeel -20 en Woudenberg -3). We hebben 18 etagewoningen met lift meer (Ede +23, Scherpenzeel -20 en Woudenberg -3). We hebben 18 etagewoningen met lift meer (Ede +23, Scherpenzeel -20 en Woudenberg -3). We hebben 8 etagewoningen zonderlift minder (Ede -5 en Scherpenzeel -3).

	eengezinswoningen	etage m-lift	etage-z-lift	hoogbouw	totaal
tot 1945	267		7		274
1945-1959	770		360		1.130
1960-1969	455	6	506		967
1970-1979	332	148		1.595	2.075
1980-1989	716	237	404	177	1.534
1990-1999	368	291	109	76	844
2000-2009	303	239	86		628
>= 2010	466	353	61	140	1.020
Totaal	3.677	1.274	1.533	1.988	8.472

Tabel 12. samenstelling bezit Ede

	eengezinswoningen	etage m-lift	etage-z-lift	hoogbouw	totaal
tot 1945	20				20
1945-1959	85				85
1960-1969	127				127
1970-1979	140				140
1980-1989	45		34		79
1990-1999	14	21	32		67
2000-2009			30		30
>= 2010	21	16			37
Totaal	452	37	96	0	585

Tabel 13. samenstelling bezit Scherpenzeel

	eengezinswoningen	etage m-lift	etage-z-lift	hoogbouw	totaal
tot 1945					
1945-1959					
1960-1969					
1970-1979					
1980-1989					
1990-1999					
2000-2009	34				34
>= 2010					
Totaal	34	0	0	0	34

Tabel 14. samenstelling woningbezit Woudenberg

	eengezinswoningen	etage m-lift	etage-z-lift	hoogbouw	totaal
tot 1945					
1945-1959					
1960-1969					
1970-1979					
1980-1989					
1990-1999				88	88
2000-2009					
>= 2010					
Totaal	0	0	0	88	88

Tabel 15. samenstelling bezit Wageningen

Conditiemeting

Woonstede voert jaarlijks op een derde van haar bezit conditiemetingen uit om de technische kwaliteit van het bezit te meten. Hiermee wordt de degradatie van elementen gemonitord. De bouwkundige metingen worden door de eigen opgeleide conditiemeters van de afdeling Kennis & Expertise uitgevoerd. In het verslagjaar jaar heeft Woonstede voor het eerst de geaggregeerde conditiemeting per complex bepaald, die gebaseerd is op een steekproef (20% conform de uitgangspunten van de NEN 2767) van de casco van de woning. Collectieve en individuele installaties, badkamers, toiletten en keukens zijn evenals de beleidsthema's brand, asbest en energie niet meegenomen in de geaggregeerde conditiemeting.

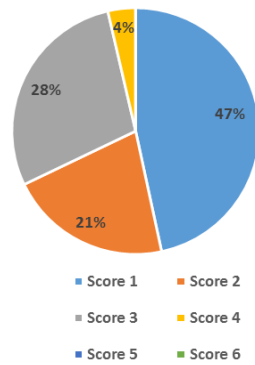
Conditie score

Woonstede hanteert een basisbegroting (meerjarenonderhoudsbegroting, MJOB) op normbedragen en theoretische levensduur van de elementen, waarbij het moment van ingrijpen wordt beïnvloed door de conditiescore. Op basis van de metingen krijgen de elementen een conditiescore tussen de 1 (uitstekend) en 6 (zeer slecht). Is de uitkomst van de elementscore groter dan 3 (functievervulling in gevaar) dan wordt onderhoud ingepland.

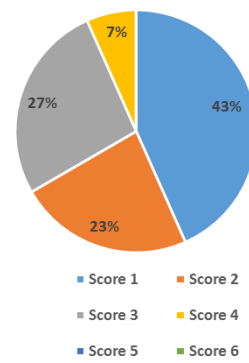
Figuur 1. Conditie score gemeente Ede

Figuur 2. Conditie score gemeente Scherpenzeel

Conditie score Gemeente Ede



Conditie score Gemeente Scherpenzeel



Op basis van de eerste bevindingen is te zien dat in gemeente Ede slechts 4% van de woningen met een score 4, op een elementscore groter dan 3 uitkomt. In Scherpenzeel hebben alle woningen een score gelegen tussen 1 en 3. Hierbij moet opgemerkt worden dat het een beeld geeft van het resultaat van de complexscore die berekend is naar het totale bezit.

In de Aedes benchmark is de geaggregeerde conditiescore een ontwikkelingsthema. Vooruitlopend op deze ontwikkeling probeert Woonstede alvast haar technische staat van de woningen te beoordelen.

Groot onderhoud

In 2017 is er €23,7 miljoen gerealiseerd (18,3 miljoen onderhoud en 5,4 miljoen investering). Begroot was € 25,7 miljoen. Het grootste gedeelte van het groot onderhoud budget betreft het vervangen van de badkamers, toiletten en keukens bij de complexen Bellevue en Bellefleur. Dit project is in de tweede helft van 2016 gestart en is in 2017 afgerond. Hiernaast zijn enkele hoogbouwflats in Ede Zuid aangesloten op de biomassacentrale de Vallei en is de dakbedekking vervangen en zijn zonnepanelen geplaatst.

Groot Onderhoud	Plaats	Aantal woningen	Activiteiten
Bellevue	Ede	108	Vervangen badkamer, toilet en keuken
Bellefleur	Ede	108	Vervangen badkamer, toilet en keuken
Nieuwe Maanderbuurt Merlijn	Ede	96	Aansluiten Biocentrale de Vallei, vervangen dakbedekking en plaatsen zonnepanelen
Nieuwe Maanderbuurt van Eekelen	Ede	144	
Van der Hagenstraat Elskamp	Ede	114	
Van der Hagenstraat Brugge	Ede	116	
A Koningstraat Groot Derxsgoed	Ede	153	
Willem Maris 101 t/m 923	Ede	92	
Nieuwe Maanderbuurt Stroomberg	Ede	96	Aansluiten Biocentrale de Vallei en plaatsen zonnepanelen

Tabel 15. Overzicht groot onderhoud 2017

Planmatig onderhoud

In 2017 is bij de onderstaande complexen planmatig onderhoud uitgevoerd. In totaal is er voor ruim € 13 miljoen (9,4 miljoen onderhoud en 3,6 miljoen investering) aan planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Het grootste gedeelte van deze werkzaamheden is dit jaar voor het eerst uitgevoerd middels RGS (Resultaat Gericht Samenwerken). RGS staat voor het gezamenlijk werken met de opdrachtgever en andere ketenpartijen aan vastgoedprojecten vanuit een

doordachte visie en complexstrategie.

In verband met de aanlooptijd van deze werkwijze lag het zwaartepunt van de uitvoeringswerkzaamheden net als de afgelopen jaren in het tweede gedeelte van het jaar.

Bouwkundig onderhoud	Plaats	Aantal woningen
Eekhoornlaan	Lunteren	17
Uitvindersbuurt	Ede	119
Wethoudersbuurt	Ede	97
Karel Doorman de Boeg	Ede	15
Bloemenbuurt Laagbouw	Ede	149
Ranonkellaan 28 t/m 38A	Ede	8
Bloemenbuurt Akelei-Salvia	Ede	35
Patrijsplein 1 t/m 47	Ede	24
Zwaluwlaan 3 t/m 25	Ede	12
Artillerielaan en Klinkenbergerweg	Ede	9
Kernhem Laagbouw	Ede	121
Kernhem-B Laagbouw	Ede	85
Blotenberglaan 2 t/m 6 en Kerkweg 21 t/m 23a	Ede	5
Blotenberglaan 35 t/m 41 en Graafhoek 24	Ede	5
Graafhoek 12 en Nijverheidlaan 16 t/m 22	Ede	5
Poortlaan 25 t/m 65	Ede	4
Egelhof 7 t/m 22	Lunteren	11
Dr.Kuyperstr 34 t/m 74	Lunteren	21
Garages	Scherpenzeel	14
Lijsterbeslaan appartement	Scherpenzeel	10
Magnolialaan 1 t/m 90 / Prunuslaan 2 t/m 10 Dennenheuvel	Ede	100
Indische buurt Laagbouw	Ede	227
Ganzeweide 2 t/m 12-1	Ede	12
Ganzeweide 14 t/m 20-1	Ede	8
Uitvindersbuurt Laagbouw HSL	Ede	13
Blokkenweg 11 t/m 77 en Zijdelaan 1 t/m 3	Ede	29
Jac Gazenbeek Centrum	Lunteren	11
Panagrowijk-I Laagb.	Lunteren	36
Panagrowijk-II Laagb.	Lunteren	19
Kempjes Laagbouw	Lunteren	55
Huize Eureka	Otterlo	28
Oranjewijk II	Scherpenzeel	12
Leeghwaterstraat 1 t/m 51 Wormer	Ede	26
Leeghwaterstraat 105 t/m 155 Beemster	Ede	26
Enkapark Laagbouw / Kerkweg 1 t/m 31b	Ede	65
Posthoornstraat	Ede	7

Tabel 16. Overzicht planmatig bouwkundig onderhoud 2017

Installaties

Voor planmatig onderhoud installaties was in 2017 € 1,5 miljoen begroot. Uiteindelijk is € 1,2 miljoen uitgegeven.

Installatie-onderhoud	Plaats	Aantal woningen	Activiteiten
Diverse adressen	Diverse	n.v.t.	Vervanging van 5.000 stuks nood en algemene verlichting (lampen, accu's en armaturen)
Diverse adressen	Diverse	140	Vervangen CV-ketels
Diverse adressen	Diverse	60	Vervangen geisers
Diverse adressen	Diverse	30	vervangen MV-box
Diverse adressen	Diverse	100	Vervangen rookmelders
Diverse adressen	Diverse	700	1.000 rookmelders geplaatst bij woningen bij doelgroep 55+/senioren
Diverse adressen	Diverse	152	Vervangen intercom
Diverse adressen	Diverse	653	Lift revisie/moderniseren
Diverse adressen	Ede	1.445	Aanbrengen volledige bliksembeveiliging

Tabel 17. Overzicht planmatig installatie-onderhoud 2017

Dagelijks onderhoud

Voor mutatie- en reparatieonderhoud was er in 2017 € 2.275.000 begroot. Uiteindelijk is er € 2.334.000 uitgegeven. Het saneren van asbest heeft circa € 250.000 gekost ten opzichte van € 200.000 begroot. Voor klantgestuurde interieurvervangingen (keukens en badkamers) was € 1.800.000 begroot en € 2.538.000 uitgegeven. Dit is inclusief de uren van de eigen dienst. De uitgaven waren hoger omdat we meer keukens en badkamers hebben vervangen dan begroot in 2017.

Totale uitgaven

In 2017 is gemiddeld € 2.012 per woning aan onderhoud uitgegeven. Er is meer aan onderhoud uitgegeven dan begroot maar minder aan investeringen bestaand bezit. Per saldo blijven de uitgaven binnen de vastgestelde onderhoudsbegroting.

Monitoring gemiddeld label / energie-index-klasse

In ons jaarverslag over 2015 hebben we uitleg verstrekt over de invoering van het Nader Voorschrift: een nieuwe systematiek om de energiezuinigheid van een woning vast te stellen. Vóór 2015 werd deze uitgedrukt in een energielabel en vanaf 2015 in een energie-index-klasse. Zowel in de oude als de nieuwe systematiek wordt eerst de energie-index van een woning vastgesteld. De energie-index die vroeger leidde tot een label is echter niet vergelijkbaar met de energie-index die momenteel leidt tot een energie-index-klasse. Een gemiddelde energie-index over ons totale bezit is daarmee niet meer vast te stellen.

In de Aedes Benchmark is dit ondervangen door uit te gaan van de energie-index die woningen zouden krijgen als ze nu opnieuw afgemeld zouden worden, conform de richtlijnen van het Nader Voorschrift. Aangezien hieraan geen woningopnames ten grondslag liggen, kan dit een vertekend beeld geven van onze woningen.

Woonstede heeft ervoor gekozen te monitoren op afgemelde labels (vóór 2015) en afgemelde energie-index-klassen (vanaf 2015). Een betrouwbaarder beeld van onze woningen omdat deze

vastgesteld zijn na een grondige woninginspectie. De relatie tussen labels en energie-index-classes is via het woningwaarderingstelsel mogelijk en toegestaan. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Tot en met 2014		WWS		Vanaf 2015	
Label	Oude Energie-index	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Energie-Index-klasse	Nieuwe Energie-index
A++	Lager dan, of gelijk aan 0,5	44	40	1	Lager dan, of gelijk aan 0,6
A+	Lager dan, of gelijk aan 0,7	40	36	2	Lager dan, of gelijk aan 0,8
A	Lager dan, of gelijk aan 1,05	36	32	3	Lager dan, of gelijk aan 1,2
B	Lager dan, of gelijk aan 1,3	32	28	4	Lager dan, of gelijk aan 1,4
C	Lager dan, of gelijk aan 1,6	22	15	5	Lager dan, of gelijk aan 1,8
D	Lager dan, of gelijk aan 2	14	11	6	Lager dan, of gelijk aan 2,1
E	Lager dan, of gelijk aan 2,4	8	5	7	Lager dan, of gelijk aan 2,4
F	Lager dan, of gelijk aan 2,9	4	1	8	Lager dan, of gelijk aan 2,7
G	Hoger dan 2,9	0	0	9	Hoger dan 2,7

Tabel 19. Overzicht energie-index-classes

Het verheugt ons dat adviesbureau Atriensis op dezelfde wijze een benchmark ontwikkeld heeft waaraan inmiddels 85 corporaties deelnemen, waaronder Woonstede. Bijna 30% van de Nederlandse corporatiewoningen is daarmee in de benchmark opgenomen.

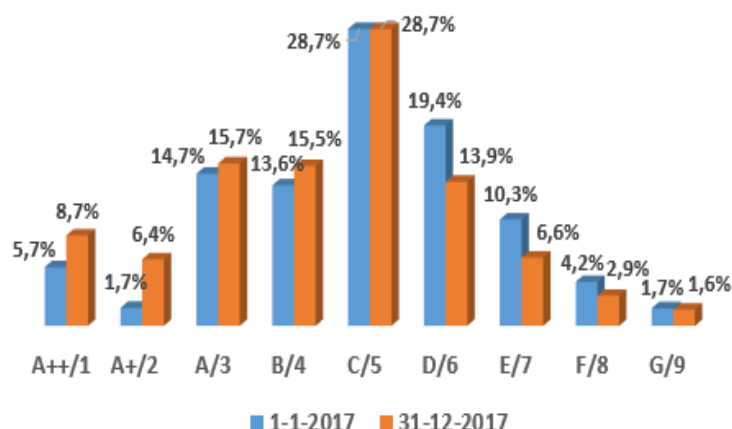
Resultaten 2017

Opbouw labels en energie-indexklassen

In onderstaande overzichten is de verschuiving naar de betere labels/energie-index-classes aangegeven over 2017. Het gemiddelde label/EI-Klasse over ons totale bezit is een half label/Klasse verbeterd, maar blijft daarmee op gemiddeld label C/Energie-Index-Klasse 5.

Hoe Woonstede scoort binnen de Atriensis Benchmark zal pas eind maart 2018 bekend zijn. In de benchmark 2016 scoorde Woonstede hoger dan gemiddeld.

Label/ EI- Klasse	1-1-2017	31-12-2017	Vershil
A++/1	519	809	290
A+/2	159	596	437
A/3	1347	1454	107
B/4	1244	1431	187
C/5	2628	2656	28
D/6	1774	1289	-485
E/7	942	611	-331
F/8	389	269	-120
G/9	155	145	-10
	9157	9260	



Figuur 3 Opbouw energielabels

Het verschil in aantal woningen met afgemeld label / energie-index-klasse en aantal woningen in dPi wordt o.a. veroorzaakt door nog niet verwerkte aan- en verkopen, kamers, studentenwoningen en samengevoegde woningen. Naast energetische verbeteringen is in bovenstaande tabel ook het effect meegenomen van de afmelding van de complexen Bellevue en Bellefleur die in 2015 zijn aangesloten op de bio-energie.

Bio-energie en zonnepanelen

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

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

Woonstede wenst hier graag een bijdrage aan te leveren.

Eind 2017 waren 2643 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale. Daarmee steeg het aandeel woningen op bio-energie in ons bezit van ruim 25% eind 2016 naar 28,5% eind 2017.

In 2017 heeft Woonstede het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie uitgebreid van 9,5% eind 2016 naar 14,5% van ons bezit eind 2017. In de Atriensis Benchmark over 2016 was 3,2% van de corporatiewoningen in Nederland voorzien van zonnepanelen. De Benchmark over 2017 is nog niet beschikbaar.

1.5 Investeren in bijzondere doelgroepen

Doelstelling

De doelstellingen in 2017 waren als volgt:

- Borgen aandeel nultredenwoningen.
- Bieden van zelfstandige woonruimte aan klanten met een zorgindicatie.

Het gewenste resultaat is dat het huidige aandeel nultredenwoningen wordt uitgebreid van bijna 4.300 woningen in 2017 naar circa 4.800 woningen in 2030. De bestaande bouw en de nieuwbouw voldoen aan de eisen voor het scheiden van wonen en zorg. Woonstede levert daarbij de woningen en de zorgpartijen leveren de zorg aan huis. In Scherpenzeel transformeren we Het Huis in de Wei naar een nieuw woonservicecentrum als eerste fase van het totaalplan De Weijdelaer. Daarbij wordt een groot deel intramuraal omgezet naar extramuraal.

Toewijzing doelgroepen

Twaalf (zorg)organisaties hebben een voordrachtsrecht op in totaal 608 woningen, waarbij Woonstede de woningen aan de bewoners verhuurt. Aan 18 (zorg)organisaties verhuren we circa 440 (zorg)plaatsen in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Hieronder is weergegeven hoeveel woningen Woonstede beschikbaar heeft (A) voor de te onderscheiden doelgroepen en (B) de toewijzingen aan die doelgroepen in 2017. De eerste tabel laat het totaal zien (op Woonstedeniveau), de tabellen daarna geven een specificatie per gemeente weer. De conclusie is dat Woonstede voldoende nultredenwoningen in haar bezit heeft.

Totaal Woonstede			
A	Soort woningen	Jaar 2017	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.289	2.030
B	Omvang ouderen-gehandicapten	Omvang	Toewijzing 2017
	Specifieke doelgroepen	2.376	160
	Aangepaste woningen	37	3

Tabel 20. Toewijzingen Woonstede

Gemeente Ede			
A	Soort woning	Jaar 2017	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.034	1.821
B			
	Omvang ouderen-gehandicapten	Omvang	Toewijzing 2017
	Specifieke doelgroepen	2.145	160
	Aangepaste woningen	37	3

Tabel 21. Toewijzingen Ede

Gemeente Scherpenzeel			
A	Soort woning	Jaar 2017	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	167	121
B			
	Omvang ouderen-gehandicapten	Omvang	Toewijzing 2017
	Specifieke doelgroepen	143	16
	Aangepaste woningen	0	0

Tabel 22. Toewijzingen gemeente Scherpenzeel

Gemeente Woudenberg			
A	Soort woning	Jaar 2017	Woningen geschikt 65-plus
	Omvang nultreden	0	0
B			
	Omvang ouderen-gehandicapten	Omvang	Toewijzing 2017
	Specifieke doelgroepen	0	0
	Aangepaste woningen	0	0

Tabel 23. Toewijzingen gemeente Woudenberg

Gemeente Wageningen			
A	Soort woning	Jaar 2017	Woningen geschikt 65-plus
	Omvang nultreden	88	88
B			
	Omvang ouderen-gehandicapten	Omvang	Toewijzing 2017
	Specifieke doelgroepen	88	11
	Aangepaste woningen		

Tabel 24. Toewijzingen gemeente Wageningen

Inzet seniorenadviseurs

In 2015 bleek uit een onderzoek naar de kwaliteit van wonen onder senioren dat er behoefte bestond aan een vast aanspreekpunt voor informatie op maat. Begin 2016 heeft dit geleid tot de inzet van 2 seniorenadviseurs. De focus van hen richtte zich in eerste instantie op de ruim 900 huurders van 70 jaar en ouder in de grondgebonden eengezinswoningen en gestapelde woningen zonder lift.

De klantwens staat centraal en we sturen vooral op bewustwording rond langer veilig zelfstandig wonen. De wens om te verhuizen is minder groot dan gedacht. Senioren staan vaak niet ingeschreven en regelmatig is er sprake van een zekere angst om te verhuizen. Het voldoen aan de

wens van de betreffende doelgroep om langer veilig en zelfstandig te wonen kan ook gerealiseerd worden door (lichte) aanpassingen in de woning of het in contact brengen van de huurder met maatschappelijke partners, betrokken buurtbewoners of met de gemeente in het kader van de WMO. Eind 2017 hebben we onze ervaringen gedeeld met de gemeente. Aan de seniorenadviseurs is de gelegenheid gegeven 14 senioren in een schrijnende woonsituatie met voorrang te verhuizen naar een geschikte woning (4 in 2017 en 10 in 2018). Eind 2018 evalueren we deze werkwijze gezamenlijk en worden deze ervaringen meegenomen bij het vormgeven van de nieuwe huisvestingsverordening (2019) en het urgentiebeleid.

Studentenhuisvesting

Onze Wageningse collega-corporatie Idealis verzorgt de huisvesting van studenten in Ede. Eind 2017 verhuurden we binnen onze hoogbouwportefeuille in totaal 64 woningen aan Idealis met de bestemming studentenhuisvesting. Daarnaast zijn er 3 woongebouwen goed voor 240 studentenkamers aan de Hoefweg in Ede aan Idealis verhuurd.

Nieuwbouw bijzondere doelgroepen

In 2017 is de bouw van de Bunschoterhof gestart, waarbij we 55 woningen realiseren. Hoewel deze woningen niet aan een specifieke doelgroep worden toegewezen, is de verwachting dat hier vooral senioren komen te wonen. Deze senioren kopen de zorg zelfstandig in. Wel komt er een aanbieding vanuit Vilente om de zorg te regelen. De huurders die via Vilente worden aangedragen krijgen voorrang. Er wordt ook een zorgkantoor gerealiseerd.

In Scherpenzeel is het oude verzorgingshuis Het Huis in de Wei verbouwd naar een hernieuwd woonservicecentrum, als eerste fase van het totaalplan Weijdelaer. Er zijn 28 verpleegplaatsen en 27 zorgappartementen in Het Huis in de Wei gerealiseerd. Het doel is het realiseren van intra- en extramuraal zorg, bereiding en levering van maaltijden, een voorziening voor niet-planbare 24-uurshulp, voorzieningen voor de Stichting Ouderenwerk en een bijdrage aan de verlaging van de drempel voor niet-zorgbehoevenden of niet primair zorgbehoevenden.

1.6 Investeren in leefbaarheid

Doelstelling

De doelstellingen in 2017 waren als volgt:

- Woonstede investeert een bijdrage van € 121,84 per woning aan leefbaarheid, gebaseerd op een woningaantal van 8.986 (peildatum 31-12-2016). De totale bijdrage is € 1.105.300 inclusief personeelslasten huismeesters en woonconsulenten. Het maximum is € 126,25 per woning volgens de Woningwet.
- Binnen dit bedrag is een bijdrage vastgesteld voor ondersteuning van Buurtbemiddeling. Deze wordt voor 50% gefinancierd door Woonstede en de andere 50% door de gemeente. Coördinatie Buurtbemiddeling is ondergebracht bij Malkander.
- Voor initiatieven op het terrein van leefbaarheid en participatie stelt Woonstede voor haar bewoners een leefbaarheidsfonds van € 150.000 ter beschikking. Deze wordt op basis van de Woningwet ingezet in het kader van schoon, heel en veilig.
- Ook is er een bijdrage in het kader van veiligheid in en rondom onze seniorencomplexen, zoals: vervanging camera's, onderhoud deel videobewakingsstelsel, etc.

Leefbaarheid

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

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

Effecten van onze inzet

Onze vier huismeesters worden voornamelijk ingezet bij de hoogbouwcomplexen. Zij worden voor 70 % gefinancierd vanuit de servicekosten.

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

Onze vier woonconsulenten zijn gekoppeld aan hetzelfde werkgebied als de vier integrale wijk- en sociale teams. Hierdoor is er één aanspreekpunt binnen elk team. Dit zorgt voor optimalisatie van de samenwerking in de totstandkoming van de gezamenlijke gebiedsagenda. Signalen daaruit worden zoveel mogelijk projectmatig en preventief opgepakt. Er wordt steeds meer gezocht naar de kracht van verbinden. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de privacywetgeving. De inzet van bovengenoemde medewerkers levert direct een vermindering op van schade, vervuiling en overlast. Fysieke ingrepen, zoals veilig hang- en sluitwerk, het afsluiten van portieken en het plaatsen van camera's in entrees en liften, zorgen mede voor het verhogen van het veiligheidsgevoel. Ook blijven de entrees van onze complexen hierdoor langer schoon, heel en veilig. De ingrepen dragen zo bij aan de verhuurbaarheid en waarde van ons vastgoed en het woongenot van onze huurders.

Leefbaarheidsfonds

Huurders kunnen een beroep doen op ons leefbaarheidsfonds. Aan het einde van 2017 was 66 % (€ 122.031) van het jaarlijks budget van het Leefbaarheidsfonds van € 185.000 uitgegeven.

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

Woonstede heeft binnen de maximaal te besteden €126,- per woning een leefbaarheidsfondspotje in het leven geroepen om verzoeken van bewoners te kunnen honoreren. Door de beperkte ruimte worden niet alleen minder verzoeken gehonoreerd, maar worden er ook steeds minder verzoeken gedaan. Bewoners worden gestimuleerd in allerlei samenwerkingsverbanden initiatieven op alternatieve wijze te financieren. In 2017 is daarom minder dan begroot uitgegeven aan het leefbaarheidsfonds.

Een deel van het budget is uitgegeven aan de huur van onze ontmoetingsruimte in de flat De Elskamp in de hoogbouw Zuid. Deze ontmoetingsruimte is in 2008 door subsidiegelden GSO-3 van de provincie Gelderland verbouwd en ingericht voor onze bewoners als ontmoetingsruimte voor activiteiten van alle doelgroepen uit de hoogbouw. Op basis van de wijk- en buurtprofielen scoren de hoogbouwcomplexen slecht ten opzichte van andere buurten op basis van demografische gegevens en leefbaarheid en veiligheid.

Bewoners in de hoogbouw leven veelal naast elkaar heen. Ze kennen elkaar oppervlakkig of zelfs helemaal niet. Het ontbreken van sociale contacten zorgt voor anonimiteit, eenzaamheid en gebrek aan onderlinge hulp en ondersteuning.

De activiteiten vanuit de ontmoetingsruimte worden vanuit het wijkteam Ede-Zuid in samenwerking met bewoners opgezet.

Ook werden in 2017 voortuinen in Veldhuizen B te Ede opgeknapt in samenwerking met bewoners en de gemeente.

Te veel bestrating in onze tuinen zorgt voor problemen tijdens hoosbuien en aanhoudende droogte, vermindering van biodiversiteit. Tot slot zorgt te veel bestrating in onze tuinen voor opwarming van de stad. Samen stappen zetten om te vergroenen heeft dan ook veel voordelen. Met de operatie Steenbreek, waar de gemeente deel van uitmaakt, willen we iedereen enthousiasmeren om de tuin te vergroenen. Bewoners die dit doen, leveren een belangrijke positieve bijdrage aan de leefbaarheid van hun buurt.

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

Buurtbemiddeling

In januari 2017 bestond Buurtbemiddeling Ede 10 jaar. Dit werd samen met de vrijwillige bemiddelaars gevierd. De inzet en betrokkenheid van de bemiddelaars wordt door ons gewaardeerd. Buurtbemiddeling wordt door Woonstede en de gemeente op 50/50 basis gefinancierd en is vanaf de start ondergebracht bij Malkander (voorheen Welstede). Het aantal meldingen bij Malkander loopt vanaf 2014 tot en met 2017 jaarlijks verder terug. Hadden we in 2014 nog 115 meldingen, in 2017 waren dat er 78. Van alle meldingen betrof het slechts in 49 gevallen een huurwoning. Deze terugloop baart ons zorgen. Over oorzaak en gevolg gaan we met de gemeente en Malkander verder in gesprek.

Woonfraude

In 2017 werden er 7 zaken van woonfraude aangetoond. In 4 zaken was er sprake van een hennepplantage en werd de huur door de bewoner opgezegd. In de 3 overige zaken werd de woning niet bewoond. In 2 van deze zaken werd de huur door Woonstede opgezegd, terwijl in de 3^e zaak een tweede kans werd gegeven.

Overlast

In 2017 werden er 295 nieuwe overlastmeldingen gedaan. Er werden over het verslagjaar 312 meldingen afgesloten. In 2017 zijn 85 % van alle overlastmeldingen binnen 2 weken afgerond. Bij 50 klachten is dit niet gehaald.

Dit heeft vaak te maken met de complexiteit van de meldingen en de bereidheid van huurders om mee te werken. Het aantal overlastklachten neemt niet direct toe, maar wel de intensiteit van het afhandelen van overlast.

De meeste klachten werden geboekt op geluidsoverlast en vervuiling. Ketensamenwerking wordt steeds belangrijker. Het aantal verwarde personen en de intensiteit van afhandeling in onze woningen neemt toe.

Dit wordt mede onderschreven door een onderzoek over verwarde personen vanuit AEDES en toenemende signalen vanuit de politie.

Bewonerscommissies

In het verslagjaar 2017 waren er 16 bewonerscommissies en 7 activiteitencommissies actief. In totaliteit hebben de bewonerscommissies gezamenlijk € 11.500 aan een bestuurskostenbijdrage vanuit het Leefbaarheidsfonds ontvangen voor belangenbehartiging van de huurders binnen hun werkgebied. Met alle bewonerscommissies zijn er op basis van de Overlegwet samenwerkingsafspraken gemaakt.

Op 21 februari 2017 werd er een bewonerscommissie-avond gehouden met vier workshops.

Dit waren: 1. langer thuis wonen en veiligheid, 2. brandveiligheid, 3. digitalisering; mijn buurtje, nextdoor, Facebook, WhatsApp groep en 4. informatie over inzet zelfbeheer. De workshops werden door 42 leden van de commissies bezocht.

Eens in de drie jaar worden alle leden van de bewoners- en activiteitencommissies beloond voor hun inzet door middel van een leuke activiteit. Op 28 november 2017 werden de leden ontvangen door de directie en konden ze tijdens het netwerken heerlijk genieten van een feestelijke barbecue. Deze avond werd door 86 leden van de commissies bezocht.

1.7 Financiële Continuïteit

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

Jaarrekening

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

Beleid en beheer 2017

Het verslagjaar is afgesloten met een positief resultaat van 91,1 miljoen euro na belastingen. In 2016 behaalden we een negatief resultaat van 25,0 miljoen euro. Voor 2017 was een positief jaarresultaat van 13,4 miljoen euro begroot. Het verschil is vooral veroorzaakt door de waardeinstijging van het bestaande bezit. In onderstaande tabel is de winst-en-verliesrekening over 2017 opgenomen ten opzichte van de begroting 2017 en de jaarrekening 2016 (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2017	Begroting 2017	Jaarrekening 2016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.180	32.435	34.563
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	14
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.828	1.369	1.625
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.698	2.075	-37.449
Netto resultaat overige activiteiten	510	928	1.052
Overige organisatiekosten	-6.999	-6.528	-6.697
Leefbaarheid	-942	-1.222	-969
Resultaat voor financiering en belastingen	103.275	29.057	-7.861
Saldo financiële baten en lasten	-11.649	-11.745	-11.868
Waardeverandering financiële instrumenten	2.110		-2.526
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	93.736	17.312	-22.255
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.622	-3.884	-2.698
Resultaat na belastingen	91.114	13.428	-24.953

Tabel 25: Winst-en-verliesrekening 2017 ten opzichte van begroting 2017 en jaarrekening 2016

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Uit de winst-en-verliesrekening is af te leiden dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2017 ongeveer € 4,4 miljoen lager is dan over 2016. Dit is vooral het gevolg van de uitbreiding van het onderhoudsprogramma. In 2017 is € 4,5 miljoen meer aan onderhoud uitgegeven dan in 2016. Er is meer besteed aan planmatig onderhoud en aan de vervanging van badkamers keukens en toiletten. De doorbelasting van de interne kosten aan onderhoud zijn hierdoor over 2017 ook hoger dan over 2016. De overige onderdelen van het netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille hebben een effect van € 0,1 miljoen euro voordelig ten opzichte van voorgaand jaar. De huren waren ongeveer € 0,5 miljoen euro hoger. Daarentegen was de verhuurderheffing € 0,4 miljoen hoger.

Vergelijking met de begroting 2017

Ten opzichte van de begroting 2017 is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille ongeveer € 2,3 miljoen lager.

De huuropbrengsten zijn ongeveer € 1,2 miljoen lager. Dit is veroorzaakt doordat de huurverhoging per 1 juli lager was dan begroot, er meer woningen zijn verkocht en minder nieuwbouw is opgeleverd dan begroot.

De onderhoudslasten zijn € 2,3 miljoen hoger dan begroot, vooral doordat er meer aan de vervanging van badkamers, keukens en toiletten is uitgegeven dan begroot en doordat er meer interne kosten aan het onderhoud zijn toegerekend.

De sectorspecifieke heffingen zijn ongeveer € 1,0 miljoen lager dan begroot, vooral doordat de saneringsheffing over 2017 achterwege is gebleven.

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

Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat van 1.016 miljoen euro per 1 januari 2017, is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2017 ongeveer 3,0 procent. Dit is 0,2 procentpunt lager dan de doelstelling. Over 2016 was dit bij een marktwaarde in verhuurde staat van 1.039 miljoen euro per 1 januari 2016 3,3 procent.

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

Omschrijving	Jaarrekening 2017	Begroting 2017	Jaarrekening 2016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.180	32.435	34.563
Organisatiekosten	-6.999	-6.528	-6.697
Leefbaarheid	-942	-1.222	-969
Per saldo	22.239	24.685	26.897
Financieringslasten	-11.649	-11.745	-11.868
Kernresultaat	10.590	12.940	15.029

Tabel 26: Opbouw kernresultaat 2017

Vastgoed in ontwikkeling

Voor het jaar 2016 is hier de verkoop van de grond aan een aannemer verantwoord. De aannemer ontwikkelt hier voor eigen risico en rekening koopwoningen. In 2017 hebben we geen gronden verkocht en we hebben geen koopwoningen ontwikkeld of in ontwikkeling genomen.

Verkoop bestaand bezit

In 2017 zijn 93 woningen verkocht. In 2016 zijn 70 woningen verkocht. We hadden begroot 50 woningen te verkopen. Het resultaat op de verkochte woningen is ongeveer 1,77 miljoen euro. Over 2016 was dit 1,62 miljoen euro en begroot over 2017 was 1,40 miljoen euro. Gemiddeld is het resultaat per woning 19,05 duizend euro. Over 2016 was dit 23,2 duizend euro en begroot was 27,4 duizend euro. Het verschil ten opzichte van 2016 en de begroting is veroorzaakt door de verkoop van minder courante, duurere appartementen uit het niet-DAEB-segment. De appartementen zijn verkocht tegen prijs die lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat, maar hoger dan de verkrijgingsprijs.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het bezit en van het onderhanden werk zijn in hoge mate bepalend voor het jaarresultaat. Belangrijk elementen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de leegwaardes en de markthuren van de woningen en de disconteringsvoeten. Al deze elementen zijn eind 2017 positiever dan eind 2016. Hierdoor is de marktwaarde van het vastgoed in 2017 ten opzichte van 2016 gestegen.

De waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie is 81,5 miljoen euro. Dit is 8% procent van de waarde aan het begin van het jaar. In 2016 was de waardevermindering 30 miljoen euro. Dit was gelijk aan 3% van de waarde aan het begin van dat jaar. In de paragraaf "Waarde van het bezit" gaan we hier verder op in.

Van de onderhanden projecten nieuwbouw en vooral groot onderhoud per balansdatum hebben we in 2017 ongeveer 1,1 miljoen euro afgeboekt. Door de positieve marktontwikkelingen is dit ten opzichte van de stichtingskosten minder dan in 2016. In 2016 hadden we 3,6 miljoen euro van de onderhanden projecten afgeboekt. Verder hebben we in 2017 2,9 miljoen euro (2016 ongeveer 5,8 miljoen euro) afgeboekt voor langlopende en afgesloten projecten. Tot slot zijn de woningen die we in Koopgarant hebben verkocht met ongeveer 3,7 miljoen euro in waarde vermeerderd (in 2016 is ongeveer 5,0 miljoen euro bijgeboekt).

Overige activiteiten

De overige activiteiten bestaan vooral uit leveringen en werken voor derden en de dienstverleningen voor derden. Ook worden hier de geactiveerde uren van de eigen medewerkers voor investeringen en de afwikkeling van de btw op grond van de pro rata-regeling en andere btw-aspecten verantwoord. Deze activiteiten hebben over 2017 een positief resultaat opgeleverd van 0,5 miljoen euro. Over 2016 was dit 1,1 miljoen euro.

In 2017 is de afwikkeling van de btw van een pand voor maatschappelijk vastgoed hier opgenomen. Dit heeft een last opgeleverd van 0,3 miljoen euro. De kosten en opbrengsten van de werken voor derden zijn beide gedaald. Per saldo en afgerond heeft dit 0,1 miljoen minder resultaat opgeleverd.

Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn de kosten van het bedrijf (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, huisvesting, ondersteuning, facilitaire zaken, administratie, communicatie en automatisering) voor zover ze niet zijn toe te rekenen aan de andere activiteiten. Voor de toelichting op de hogere kosten ten opzichte van 2016 verwijzen we naar de paragraaf over de bedrijfskosten.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt onder andere begrepen het contact houden met en begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten en niet naleven van de huurcontracten, toezicht houden in en rondom hoogbouwcomplexen, houden van spreekuur en deelname aan de wijkteams. Ten opzichte van 2016 zijn de kosten voor leefbaarheid nagenoeg gelijk gebleven. In vergelijking met de begroting is er geen aanleiding geweest om het budget voor directe kosten geheel te benutten.

Bedrijfskosten

De ontwikkeling van de bedrijfskosten is een belangrijk onderwerp in onze organisatie. In 2017 zijn we bezig geweest met het verder digitaliseren van processen. We hebben in totaal 925 duizend euro geïnvesteerd in ICT. De voordelen hiervan worden in de latere jaren zichtbaar, als de implementaties volledig zijn afgerond.

Onderstaand is het overzicht gegeven van de bedrijfskosten 2017 ten opzichte van de begroting 2017 en de jaarrekening 2016. De bedragen zijn in duizenden euro's.

Omschrijving	Jaarrekening 2017	Begroting 2017	Jaarrekening 2016
Afschrijvingen	1.224	1.397	1.351
Loonkosten	8.114	8.613	8.808
Overige personeelslasten	2.597	1.837	1.606
Overige bedrijfslasten	4.345	4.106	3.935
Totaal	16.280	15.953	15.700

Tabel 27 Bedrijfskosten 2017 t.o.v. begroting 2017 en jaarrekening 2016.

De afschrijvingen zijn lager dan begroot. Zoals hierboven is vermeld, bedroeg de investering in 2017 totaal 925 duizend euro. Begroot hadden we 1,6 miljoen euro. Diverse ontwikkelingen in de ICT, zoals de implementaties van de VvE-module en het klantenportaal en de verdere ontwikkeling van Intranet zijn in 2017 gestart en worden in 2018 afgerond. De afschrijvingen beginnen na oplevering van de projecten.

De loonkosten zijn lager dan begroot en lager dan voorgaand jaar, doordat we in verband met de organisatieverandering die in 2017 is geweest, hebben we gewacht met invullen van de vacatures totdat deze verandering een feit was.

De overige personeelslasten zijn hoger dan begroot en hoger dan over 2016. In dit bedrag zijn onder andere de kosten opgenomen van de afspraken die we hebben gemaakt met medewerkers die hebben aangegeven eerder met werken te willen stoppen. Dit is een bedrag van 700 duizend euro en is een incidentele kostenpost. Deze kosten hebben we in de winst-en-verliesrekening volledig opgenomen bij de overige organisatiekosten. Ten opzichte van 2016 zijn de kosten verder hoger in verband met de inhuur van derden voor de niet ingevulde vacatures van onder andere de bestuurssecretaris en de business controllers.

De overige bedrijfslasten zijn hoger dan voorgaand jaar en dan begroot door de toename van de kosten van licenties voor software in zowel prijs als hoeveelheid. Verder hadden we meer kosten voor extern advies, vooral voor de organisatieverandering en conditiemeting. Minder kosten hadden we voor interne facilitaire zaken door onder andere het nieuwe contract voor de multifunctional.

De verdeling van de bedrijfskosten naar de afzonderlijke onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening geschiedt door eerst de direct toe te rekenen bedrijfskosten bij het betreffende onderdeel te verantwoorden. De toerekening van de indirecte bedrijfskosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van de tijdschrijfgegevens.

Al onze medewerkers verantwoorden hun tijd op de verschillende gedefinieerde activiteiten. Deze volgen de rubrieken van de functionele winst- en verliesrekening. De uitkomsten van het tijdschrijven zijn, na aftrek van verlof, ziekte en opleiding, procentueel gezien als volgt:

Omschrijving	2017	2016
Stook- en servicekosten	2,2%	2,1%
Verhuur en beheer	17,6%	17,4%
Onderhoud	17,0%	14,3%
Verkoop vastgoedportefeuille	1,7%	2,1%
Overige activiteiten	7,4%	7,8%
Organisatiekosten	47,0%	48,9%
Leefbaarheid	7,1%	7,4%
Totaal	100,0%	100,0%

Tabel 25: Verdeling bedrijfskosten 2017 (procentueel)

Deze werkwijze leidt tot de volgende verdeling van de totale bedrijfskosten naar de verschillende onderdelen van de winst-en-verliesrekening (bedragen in duizenden euro's):

Omschrijving	2017	2016
Stook- en servicekosten	422	406
Verhuur en beheer	2.655	2.557
Onderhoud	3.094	2.835
Verkoop vastgoedportefeuille	629	645
Overige activiteiten	1.590	1.642
Organisatiekosten	6.948	6.646
Leefbaarheid	942	969
Totaal	16.280	15.700

Tabel 26: Verdeling bedrijfskosten 2017 (absoluut)

Uit dit overzicht blijkt dat er vooral meer aandacht is besteed aan onderhoud. Dit is het gevolg van de uitbreiding van het onderhoudsprogramma, zoals we eerder in deze paragraaf hebben beschreven. Hierdoor zijn er met name relatief minder uren besteed aan de meer algemene activiteiten van de organisatie. De extra loonkosten zoals ze in de paragraaf bedrijfskosten zijn beschreven vinden we terug bij de organisatiekosten.

Kasstromen

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

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

Omschrijving	Jaarrekening 2017	Begroting 2017	Jaarrekening 2016
Operationele kasstroom vóór rente	19.326	25.066	29.249
Rentelasten	11.486	11.796	11.830
Rentedekkingsgraad	1,7	2,1	2,5

Tabel 30. Kasstromen 2017 t.o.v. begroting 2017 en jaarrekening 2016

We streven naar een rentedekkingsgraad die ligt tussen 1,5 en 2,0. Het verschil ten opzichte van de begroting is vooral te verklaren door de hogere uitgaven voor onderhoud, zoals eerder in deze paragraaf vermeld en de betaling van kosten in 2017 die betrekking hebben op 2016. Het verschil ten opzichte van 2016 heeft, naast hetgeen al is vermeld, betrekking op de voorheffing van de vennootschapsbelasting. Tot en met 2016 konden we de fiscale winsten nog compenseren met fiscale verliezen uit eerdere jaren. Vanaf 2017 is dit niet meer het geval.

Liquiditeitspositie

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

Kengetal	31 december 2017	31 december 2016
Werkkapitaal (* € 1.000)	- 2.772	2.005
Current ratio	0,82	1,14

Het verschil in werkkapitaal eind 2017 en eind 2016 is te verklaren door de afname van het saldo liquide middelen.

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

Kengetallen

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

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

In onderstaand overzicht zijn de kengetallen voor het verslagjaar 2017 opgenomen. De kengetallen die betrekking hebben op de kasstroom (ICR en DSCR) zijn verminderd ten opzichte van het voorgaande jaar door de hogere uitgaven aan onderhoud en de betaling van de vennootschapsbelasting. Het directe rendement en het gerealiseerd resultaat (resultaat na vennootschapsbelasting en exclusief waardeveranderingen in percentage van het eigen vermogen) zijn om dezelfde reden lager dan over 2016.

Kengetal	Norm	2017	2016
Interest coverage ratio (ICR)	1,5 - 2,0	1,7	2,5
Debt service coverage ratio (DSCR)	> 1,0	1,3	1,5
Direct rendement	> 3,5%	3,0%	3,3%
Indirect rendement	4,5%	8,0%	-2,9%
Gerealiseerd resultaat	1,0%	1,9%	2,5%
Rendement eigen vermogen	ter info	11,6%	-3,6%
Rendement totaal vermogen	ter info	7,9%	-1,1%
Externe financiering van investeringen	< 40%	32,1%	0,0%
Loan to value op bedrijfswaarde	< 75%	65,4%	70,3%
Loan to value op marktwaarde	< 40%	31,0%	33,0%
Solvabiliteit op bedrijfswaarde	>25%	28,6%	23,5%
Solvabiliteit op marktwaarde	> 50%	60,4%	57,8%
Liquiditeit	ter info	0,8	1,1

Tabel 31: Kengetallen 2017

Sectorinstituten

In 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties op basis van de dVi 2016 en de begroting 2017-2021 onderzoek gedaan naar de toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op onze financiële continuïteit. Het onderzoek heeft de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding gegeven tot interventies of nader onderzoek.

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

Treasury

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

In de genoemde documenten hebben we onder andere opgenomen dat we bij rentederivaten en andere financiële instrumenten alleen gebruik maken van defensieve instrumenten als swaps en caps. Verder hebben we opgenomen dat we alleen mogen handelen met Nederlandse banken die minimaal een rating A hebben volgens de ratingbureaus Standard & Poor's of Moody's. Overtollige

middelen zetten we alleen uit bij Nederlandse financiële instellingen die voldoen aan hetgeen in de wet- en regelgeving is opgenomen.

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

De treasurycommissie bestaat uit de treasurer, het afdelingshoofd Financieel Beheer, de controller en een extern adviseur van EY. In 2017 is deze commissie viermaal bijeen geweest. Onderwerpen die onder andere aan de orde zijn gekomen, zijn het treasuryjaarplan en de voortgang daarvan, de voortgang van de liquiditeitsbegroting, de beleggingsvoorstellen, de herfinanciering van leningen, de herziening van kredietopslagen, de uitbreiding van de leningportefeuille en het addendum. De overtollige middelen hebben we in 2017 bij drie verschillende Nederlandse bankinstellingen ondergebracht. De financieringen en herfinancieringen hebben we aangetrokken bij de één van de Nederlandse sectorbanken, een grote Nederlandse verzekeringsmaatschappij en een Duitse Levensverzekeringsmaatschappij. Alle transacties zijn gedaan in euro's.

Financieringsstrategie

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

In onze financieringsstrategie gaan we van het volgende uit:

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

Leningportefeuille

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

- annuïtaire leningen, hierop wordt jaarlijks via een vast schema afgelost;
- lineaire leningen, hierop wordt jaarlijks een vast bedrag afgelost;
- fixeleningen, deze zijn gedurende looptijd aflossingsvrij en hebben een vaste rente;

- extendible fixeleningen, dit zijn aflossingsvrije leningen die zijn opgedeeld in drie perioden, waarbij de geldverstrekker de optie heeft om bij aanvang van de derde periode de looptijd voor een aantal afgesproken jaren tegen een vastgestelde rente te verlengen. Verderop in deze paragraaf komen we hierop terug;
- roll over leningen, hierbij wordt de rente elke drie of zes maanden (afhankelijk van het contract) herzien. Afhankelijk van de voorwaarden kan het mogelijk zijn om op deze momenten de leningen af te lossen.

Onze leningportefeuille is per 31 december 2017 ongeveer 341,6 miljoen euro. Eind 2016 was dit ongeveer 335,5 miljoen euro. De mutaties in de leningportefeuille zijn als volgt (bedragen in miljoenen euro's):

Omschrijving	Annuïtair	Lineair	Fixe	Roll over	Totaal
Reguliere aflossing	-5.090	-1.820			-6.910
Eindaflossing			-4.800		-4.800
Herfinanciering		4.800			4.800
Uitbreiding			13.000		13.000
Totaal	-5.090	2.980	8.200	0	6.090

Tabel 32: Mutaties leningenportefeuille 2017

Verder zijn de extendible fixeleningen met 25 duizend euro opgewaardeerd.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de eindaflossingen is 4,0. De herfinanciering heeft een percentage van 1,0 en een looptijd van 15 jaar.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningen is gedaald van 16,6 naar 15,9 jaar en het gemiddelde rentepercentage is 3,37%. Vorig jaar was het gemiddelde rentepercentage 3,45%.

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

Type lening	31 dec 2017	31 dec 2016
Annuïtair	68.494	73.585
Lineair	37.227	34.246
Fixe	141.300	133.100
Extendible fixe	26.583	26.558
Roll over	68.000	68.000
Totaal	341.604	335.489

Tabel 33: Samenstelling leningenportefeuille 2017

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aandeel van leningen waarop jaarlijks wordt afgelost is enigszins is afgenomen, van 32% naar 31%.

Op 2 januari 2018 is een lening van 12 miljoen euro vervallen. Deze lening had voor 75% een variabele rente waarvan het risico met een vaste swaprente van 5,07% was afgedekt. Het restant had

in de laatste periode een rente van -/- 0,28%. We hebben deze lening geherfinancierd met een 15-jarige lineaire lening tegen 0,86%.

Derivaten

Voor het afdekken van renterisico's op de roll over leningen maken we gebruik van derivaten. Elk afgesloten derivatencontract is gekoppeld aan een lening, waarbij de looptijd van het derivaat even lang is als de looptijd van de lening. De hoofdsom waar de rente van de derivaten over berekend wordt, is niet hoger dan de hoofdsom van de betreffende lening. De derivaten worden niet aangehouden om te verhandelen. Zoals aan het begin van deze paragraaf is vermeld, hebben we agressieve hedges in ons financieel reglement nadrukkelijk uitgesloten.

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

	Soort	Start	Eind	Hoofdsom	Rente	CSA	Threshold	31-dec-17	31-dec-16
1	IRS	2-1-2006	2-1-2018	9.000.000	5,07%	-	-	-83.913	-574.530
2	IRS	6-1-2011	6-1-2020	20.000.000	3,14%	-	-	-1.684.187	-2.319.388
3	IRS	1-3-2011	1-3-2021	13.000.000	3,08%	-	-	-1.421.599	-1.847.669
4	IRS	1-9-2011	1-9-2021	8.000.000	3,40%	-	-	-1.078.343	-1.376.975
5	IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	2,27%	-	-	-957.982	-1.220.632
Totaal				60.000.000			-	-5.226.024	-7.339.194

Tabel 34: Derivatenportefeuille 2017

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, is per 31 december 2017 nog voor een bedrag van 60 miljoen euro aan leningen met een variabel rentepercentage het renterisico met derivaten afgedekt. In totaal hebben we 68 miljoen euro aan leningen met een variabel rentepercentage. De looptijden van de niet afgedekte roll over leningen zijn tot in 2018 (3 miljoen euro) en tot in 2020 (5 miljoen euro).

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

Contract	Opslag 2017	Opslag 2016	Jaar herziening	Restant looptijd
2	0,195%	0,195%	nvt	3
3	0,28%	0,28%	2019	4
4	0,065%	0,065%	2018	4
5	0,06%	0,575%	2020	5

Tabel 35: Overzicht risico-opslagen roll overleningen 2017

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

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

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

De kenmerken van de extendible fixeleningen zijn als volgt:

Kenmerken	Lening 1	Lening 2	Totaal
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008	
Hoofdsom in € 1.000	19.000	8.000	
Huidig rentepercentage	4,97	4,82	
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036	
Optie verlening door geldgever vast percentage	4,60	4,82	
Optie verlenging door geldgever variabel percentage	3-mnds Euribor	nvt	
Bij verlenging variabel aflossen boetevrij mogelijk	ja	nvt	
Verlenging tot en met	1 juli 2055	31 juli 2046	
Waarde optie 31 dec 2017 in € 1.000	-11.200	-1.893	-13.093
Waarde optie 31 dec 2016 in € 1.000	-12.975	-2.228	-15.203
Verschil	1.775	335	2.110

Tabel 36: kenmerken van de extendible fixeleningen

De waardes van de opties hebben we door een extern bureau laten bepalen. Ten opzichte van 2017 is bij lening 1 de verwachte rente op de uitoefendatum gestegen met 35 basispunten en is de verwachte rente op de uitoefendatum van lening 2 gestegen met 38 basispunten. In combinatie met de hoofdsommen, de termijn tot aan de uitoefendatum en de restant looptijden daarna, hebben de veranderingen in de verwachte rente bovenstaande effecten.

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

Verder hebben we één basisrentelening in onze portefeuille. Het kenmerk van deze lening is dat de rente bestaat uit een vast percentage en een variabele risico-opslag. De risico-opslag wordt na een afgesproken looptijd herzien. De hoogte van de herziening van de risico-opslag is afhankelijk van de financiële markten op dat moment. Deze lening hebben we in 2010 afgesloten en heeft een hoofdsom van 16,7 miljoen euro. De basisrente is 4,04%. De opslag is 0,28% en wordt in 2025 herzien. De resterende looptijd van de lening is 42 jaar.

Risico's

De risico's in de leningportefeuille zijn te onderscheiden in de ongedekte roll over leningen, de variabele risico-opslagen, de eindaflossingen en de renteconversies. Zoals we al eerder in deze paragraaf hebben vermeld, hebben we de lening van 12 miljoen euro die per 2 januari 2018 is vervallen al geherfinancierd. Hier lopen we geen risico meer over. Voor het overige zijn de risico's in de komende vijf jaar als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Risico	2018	2019	2020	2021	2022
Roll over	5.000	5.000	0	0	0
Risico-opslag	8.000	13.000	10.000	0	0
Renteconversie	1.970	1.920	3.523	314	4.103
Eindaflossing	4.300	17.000	30.000	28.500	28.800
Totaal	19.270	36.920	43.523	28.814	32.903

Tabel 37. Overzicht risico's leningportefeuille (absoluut)

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

Risico	2018	2019	2020	2021	2022
Roll over	1,5%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Risico-opslag	2,3%	3,4%	2,5%	0,0%	0,0%
Renteconversie	0,6%	0,5%	0,9%	0,1%	1,0%
Eindaflossing	1,3%	4,5%	7,5%	6,8%	6,8%
Totaal	5,6%	9,7%	10,9%	6,9%	7,8%

Tabel 38. Overzicht risico's leningportefeuille (percentueel)

De gewogen gemiddelde rentepercentages van deze leningen zijn per 31 december 2017 in onderstaande tabel opgenomen.

Risico	2018	2019	2020	2021	2022
Roll over	-0,11%	-0,11%	nvt	nvt	nvt
Risico-opslag	0,07%	0,28%	0,06%	nvt	nvt
Renteconversie	4,92%	4,23%	3,87%	4,14%	2,89%
Eindaflossing	3,91%	3,86%	2,64%	2,99%	3,26%

Tabel 39. Overzicht gewogen gemiddelde rentepercentages

Deze renterisico's zijn niet met derivaten afgedekt. Als beheersmaatregel spreiden we de renterisico's over de jaren en gaan we in de meerjarenbegroting bij herfinanciering van de eindaflossingen uit van de rentepercentages zoals ze door de Autoriteit woningcorporaties zijn gepubliceerd. Deze lopen op tot 3,15% in 2022. Dit is hoger dan het huidige rentepercentage voor langlopende leningen.

Beleggingen

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

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

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

De overschotten op liquide middelen hebben we, passend binnen het treasury statuut, weggezet op spaar- en depositorekeningen bij ING, ABN AMRO en ASN. De rendementen varieerden van 0,05 tot 0,1 procent op jaarbasis. De uitgezette bedragen zijn maandelijks opvraagbaar. Het verloop van de beleggingen is als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Beleggingen	2017	2016
Stand 1 januari	11.866	13.123
Mutatie	-5.382	-1.257
Stand 31 december	6.484	11.866

Door het lagere saldo aan beleggingen en door de gedaalde rente waren de rentebaten in 2017 van de beleggingen ongeveer € 6.000. Begroot voor 2017 was € 51.000. Over 2016 waren de rentebaten € 29.000.

Waarde van het bezit

Marktwaaarde in verhuurde staat

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

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

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

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

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

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

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

Wij hebben sinds 2012 de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag voor ons vastgoed in exploitatie. Met de invoering van het handboek hebben we gekozen voor waardering op basis van de fullversie, omdat deze methode aansluit bij hetgeen we in de voorgaande jaren hebben gedaan en de uitkomst zoals hierboven vermeld gelijk is aan de waardering op basis van de (inter)nationale richtlijnen.

In 2017 zijn we gewisseld van taxateur. De nieuwe taxateur heeft alle complexen bezocht. Vanaf 2018 zal hij jaarlijks de cyclus van een derde bezoeken hanteren. Dit gedeelte wordt zo samengesteld dat hij met het bezichtigen van deze complexen een goed beeld krijgt van het totale bezit. De overige twee derde wordt dan getaxeerd op basis van wat hij heeft waargenomen bij de bezichtigingen en een markttechnische update.

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

De marktwaarde van al ons verhuurde vastgoed bedraagt eind 2017 ongeveer 1.101 miljoen euro. Eind 2016 was dit 1.016 miljoen euro. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt doordat op basis van marktreferenties de leegwaardes en de markthuren van de woningen hoger zijn dan in 2016. Door de lage rente en de toenemende vraag naar huurwoningen in het middensegment, is de bereidheid van beleggers om te investeren in huurwoningen toegenomen. Het effect hiervan is dat de disconteringsvoet ten opzichte van het voorgaande jaar is gedaald. De disconteringsvoet bij doorexploiteren is gemiddeld 6,4% (vorig jaar 7,2%) en bij uitponden 7,1% (vorig jaar 7,6%).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende

levensduur van het actief. We hebben deze ontleend aan economische parameters die de Autoriteit woningcorporaties in september 2017 heeft gepubliceerd. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 goedgekeurde meerjarenbegroting.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	2018	2019	2020	2021	2022
Huurverhoging	1,52%	1,52%	1,58%	1,68%	1,66%
Prijsinflatie	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%
Looninflatie	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Bouwindex	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Onderhoudsindex	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Marktindex	6,00%	4,50%	3,50%	2,50%	2,50%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Tabel 40. Uitgangspunten bedrijfswaardeberekeningen

De huurverhoging is gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande, waarbij rekening is gehouden met huurharmonisatie, in voorkomende gevallen huurverlaging op basis van passend toewijzen en het aftoppen van de huur op de liberalisatiegrens.

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

Onderhoud	€ 1.571
Verhuurderheffing	620
Saneringsheffing	63
Overige lasten	1.623

De saneringsheffing is ingerekend tot en met 2022.

De gemiddeld gewogen levensduur van de complexen is bepaald door uit te gaan van een 50-jarige exploitatie van een nieuwbouwcomplex. Bij exploitatie loopt de verwachte levensduur jaarlijks één jaar af. Bij grootschalige verbeteringen wordt de verwachte levensduur verlengd, afhankelijk van de aard van de verbeteringen. De minimale levensduur is 15 jaar. De gemiddeld gewogen levensduur van de complexen is 23 jaar.

Op basis van deze uitgangspunten is de bedrijfswaarde 522,4 miljoen euro. Eind 2016 was de bedrijfswaarde 477,4 miljoen euro. Ten opzichte van 2016 hebben we voor de laatste zeven exploitatiejaren geen planmatig onderhoud meer ingerekend. Dit was voorheen voor de laatste vijf exploitatiejaren. Verder dragen de opleveringen van nieuwbouw in 2017 bij aan de bedrijfswaarde. De positieve effecten worden deels gecompenseerd door de hogere verhuurderheffing, zowel voor wat betreft het tarief als de grondslag, de stijging van de WOZ-waarde.

Vergelijking marktwaarde en bedrijfswaarde

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze de marktwaarde en de bedrijfswaarde moeten worden beoordeeld en wat het effect van deze twee waarderingen is op het eigen vermogen van Woonstede

De marktwaarde is de waardering van het te exploiteren vastgoed door de ogen van een belegger. Wat zou een belegger gegeven de definitie van de marktwaarde over hebben om het vastgoedcomplex aan te kopen. Er wordt gebruik gemaakt van onze contractuele verplichtingen en marktconforme uitgangspunten. Er wordt als het ware van buiten naar binnen gekeken.

De bedrijfswaarde geeft weer wat kan worden verdiend met de exploitatie van het vastgoed door ons zelf, rekening houdend met de uitgangspunten die hierbij zijn geformuleerd. Er wordt hierbij deels gebruikgemaakt van de eigen parameters op basis van de meerjarenbegroting en deels van parameters die door de Autoriteit woningcorporaties zijn bepaald voor de gehele sector.

In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde opgenomen.

Onderdeel	Marktwaarde	Bedrijfswaarde
Uitgangspunten	Contractuele verplichtingen, interne schattingen en externe gegevens op basis van marktconforme exploitatie.	Contractuele verplichtingen, interne schattingen en normering door de Autoriteit woningcorporaties.
Verkoop	Gehele looptijd op basis van mutatie (uitpondmodel); geen verkoop bij model doorexplotatie.	Eerste 5 jaar op basis van verkoopplan bij mutatie, daarna geen verkoop.
Discontering	Per complex, rekening houdend met specifieke omstandigheden.	Voor de gehele sector dezelfde norm van de Autoriteit woningcorporaties.
Levensduur	15 jaar met uitzondering van sloop.	Nieuwbouw 50 jaar, jaarlijks één jaar minder, aflopend tot 15 jaar; eventueel verlenging na grootschalige verbetering.
Restwaarde	Exit yield, bij sloop residuele grondwaarde.	€ 5.000 per woning, geïndexeerd naar einde levensduur en contant gemaakt.
Waardering	Hoogste van de scenario's uitponden en doorexploteren.	Uitkomst van de berekeningen.

Tabel 41. Overzicht verschillen tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde

Voor zover van toepassing volgt hieronder een korte toelichting op de onderdelen van deze tabel en hoe deze onderdelen in de twee waardebegrippen zijn meegenomen. Verder is aangegeven wat bij deze onderdelen het eigen beleid is, dan wel wat de huidige stand van zaken is.

Uitgangspunten

Bij de marktwaarde worden aan de kostenkant alleen de direct aan het vastgoed toe te rekenen kosten meegenomen. Bij de bedrijfswaarde worden alle kosten ingerekend, met uitzondering van kosten voor treasury en de kosten van de overige opbrengsten, ook als er geen direct verband met de exploitatie van het vastgoed is.

De marktconforme uitgangspunten bij de marktwaarde houden in de regel in dat bij mutatie een hogere huur wordt ingerekend dan we gaan vragen en dat bij onderhoud vooral minder planmatig en groot onderhoud wordt ingerekend dan bij ons waarschijnlijk uitgevoerd zal gaan worden.

Verkoop

Ons beleid is, dat we, volgens een verkoopplan, bij mutatie woningen verkopen. Dit is voor de eerste vijf jaar ingerekend in de bedrijfswaarde.

Discontering

De discontering heeft van de uitgangspunten de grootste invloed op de waardering. Hoe hoger de disconteringsvoet, hoe lager de waarde. Een verschil van 1%-punt in de discontering heeft op een reeks van vijftien jaar van dezelfde bedragen een effect van ongeveer 6% op de uitkomst.

De disconteringsvoet bij de marktwaarde is hoger dan bij de bedrijfswaarde, doordat bij de marktwaarde in de disconteringsvoet rekening is gehouden met risico's die zijn verbonden aan de exploitatie van het vastgoed, zoals de verhuurbaarheid en de staat van het onderhoud. Verder is er een opslag opgenomen voor de kosten die niet direct aan de exploitatie van het vastgoed zijn te relateren en bij de uitgangspunten niet zijn ingerekend

De disconteringsvoet bij de bedrijfswaarde is afgestemd op het historisch langjarig gemiddelde van de kapitaalmarktrente. Alhoewel deze het afgelopen jaar erg laag is geweest, geeft dit niet de garantie dat dit de komende jaren ook zo zal zijn. De disconteringvoet bij de bedrijfswaarde houdt geen rekening met het deel dat met eigen vermogen is gefinancierd en een lager rendement heeft dan het deel dat met vreemd vermogen is gefinancierd.

De gemiddelde disconteringsvoet in de marktwaarde is 6,8%. De door de Autoriteit woningcorporaties genormeerde disconteringsvoet voor de bedrijfswaarde is 5%. Onze gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet, zoals die blijkt uit de balans op basis van bedrijfswaarde, is 3,0%. Hierbij gaan we uit van een rendement op het eigen vermogen van 2%. Dit is gelijk aan de streefinflatie van de ECB. De gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen is 3,4%.

Levensduur en restwaarde

De marktwaarde wordt voor vijftien jaar ingerekend. Na het vijftiende jaar wordt een exit yield bepaald. Dit houdt de fictie van eeuwigdurende exploitatie in, waarbij een bepaald rendement, de exit yield, wordt behaald. De exit yield is hoger dan het bruto aanvangsrendement vanwege de veroudering van het vastgoed en het toekomstrisico.

De gemiddeld gewogen levensduur op basis van de richtlijn van de Autoriteit woningcorporaties is bij ons 23 jaar. Aan het eind van de resterende levensduur is de restwaarde € 5.000 per woning. Dit is de genormeerde waarde van de grond van de woning onder aftrek van te maken kosten voor sloop en dergelijke.

In onze meerjarenonderhoudsbegroting gaan we uit van een doorlopende exploitatie van onze complexen, waarin we ongeveer elk vijfendertigste jaar groot onderhoud opnemen. Daarna kan het

complex met toepassing van de normale onderhoudscycli weer vijfendertig jaar worden geëxploiteerd.

Mate van realisatie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de marktwaarde in verhuurde staat een hogere waarde oplevert dan kan worden gerealiseerd bij een duurzame exploitatie door ons zelf. Dit is vooral gelegen in de toepassing van de marktconforme parameters voor huur bij mutatie en onderhoud en de mogelijkheid van verkoop.

De bedrijfswaarde levert een lagere waarde op dan kan worden gerealiseerd bij een duurzame exploitatie door ons zelf. Dit wordt veroorzaakt door een relatief hoge disconteringsvoet, korte restant levensduur en lage restwaarde.

Gevolgen voor het eigen vermogen

In onderstaande tabel zijn de marktwaarde en de bedrijfswaarde opgenomen met de daarbij behorende eigen vermogens, balanstotalen en ratio's.

Omschrijving	Marktwaarde	Bedrijfswaarde
31 december 2017		
Waarde	1.101.285	522.381
Eigen vermogen	786.074	207.170
Langlopende leningen	341.604	341.604
Balanstotaal	1.301.863	722.959
Solvabiliteit	60,38%	28,66%
Loan to value	31,02%	65,39%

Tabel 42. Vergelijking marktwaarde en de bedrijfswaarde 2017

Omschrijving	Marktwaarde	Bedrijfswaarde
31 december 2016		
Waarde	1.016.195	477.387
Eigen vermogen	694.960	156.152
Langlopende leningen	335.490	335.490
Balanstotaal	1.203.058	664.250
Solvabiliteit	57,77%	23,51%
Loan to value	33,01%	70,28%

Tabel 43. Vergelijking marktwaarde en de bedrijfswaarde 2016

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting zoals deze bij ons in de jaarrekening is opgenomen, is berekend op basis van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomsten voor de integrale

vennootschapsbelasting (VSO 2). VSO 2 dateert van januari 2008 en is door ons ondertekend. De VSO kende een looptijd van vijf jaar en is nadien telkens met één jaar verlengd.

Het fiscale resultaat over 2017 is ongeveer 10,9 miljoen euro positief. In de jaarrekening is de specificatie van het commerciële resultaat naar het fiscale resultaat opgenomen. Een belangrijk element hierin is dat de waardeveranderingen van het vastgoed niet worden meegenomen in de fiscale resultaatbepaling. Het positieve fiscale resultaat over 2017 leidt niet volledig tot een belastingheffing. De reden hiervoor is dat we nog compensabele fiscale verliezen uit het verleden hebben, waarmee een deel van de fiscale winst uit 2017 is verrekend. Na deze verliesverrekening is het fiscale resultaat 9,1 miljoen euro. De belastingheffing over dit bedrag is ongeveer 2,25 miljoen euro.

In onderstaand overzicht hebben we de verrekenbare fiscale verliezen opgenomen.

Jaar	Fiscaal verlies	Verrekend 2017	Resterend verlies
2012	1.835.298	1.835.298	0
Totaal	1.835.298	1.835.298	0

Tabel 44. Overzicht verrekenbare fiscale verliezen

Begroting 2018 - 2022

De strategische nota en begroting voor de periode 2018-2022 staan in het teken van uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in ons werkgebied. Per saldo verwachten we de komende vijf jaar 550 woningen aan ons bezit toe te voegen. Er wordt vooral nieuw gebouwd in de betaalbare klasse voor één- en tweepersoons huishoudens. Het aandeel woningen tot de huurtoeslaggrens stijgt hiermee van 81,5% eind 2017 naar 84% eind 2022.

De jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op de Woningwet en het Huurakkoord. Dit houdt in dat de huurverhoging per 1 juli gelijk is aan de consumentenprijsindex (CPI, inflatie) van het voorafgaande jaar en de huurharmonisatie (van het hele jaar) wordt toegepast tot een maximum van inflatie + 1% van de totale huursom per jaar. Voor de huurverhoging van 2018 is uitgegaan van een huursom van 1,52% (generieke huurverhoging 1,40% en huurharmonisatie 0,12%). We wijken hiermee af van de begroting 2018. We zien een grotere stijging van de bouw- en onderhoudskosten dan we hadden verwachten. Voor een deel denken we dit op te kunnen vangen door besparingen in de projecten en voor een deel door het inzetten van het instrument van inkomensafhankelijke huurverhoging.

Vanaf 2019 is rekening gehouden met een huurverhoging die gelijk is aan de CPI van het voorafgaande jaar, oplopend tot 2% en een afname van de huurharmonisatie.

Vanaf 2014 hebben we de bedrijfskosten gemaximeerd op het bedrag van 17 miljoen euro van 2013. Dit bedrag hebben we niet geïndexeerd. Door besparingen gaan we in de begroting 2018 uit van 16,4 miljoen euro.

Sinds 2018 gaan we uit van een taakstellende onderhoudsnorm van € 1.740 per zelfstandige woning per jaar. Voor nieuwbouw is een onderhoudsnorm van € 1.000 per woning verwerkt. In deze onderhoudsnorm zijn alle onderhoudskosten opgenomen inclusief de maandelijkse bijdragen en

bruidsschatten voor de VvE's en de onderhoudskosten in combinatie met het uitvoeren van groot onderhoud en de beleidsthema's.

Bij het onderhoud aan en de verbeteringen in ons woningbezit kennen we vier beleidsthema's. Het eerste is met betrekking tot de betonnen galerijen en balkons in 2020 wordt voldaan aan de preventieve risicobeheersings-maatregelen. Het tweede thema is brandveiligheid. De doelstelling is dat we begin 2023 aantoonbaar brandveilig zijn. Met betrekking tot asbest, het derde thema, zijn we in 2036 asbestveilig. Het vierde beleidsthema is duurzaamheid. Hier is het programma erop gericht dat ons bezit eind 2020 een energie-index heeft van gemiddeld 1,4 of beter.

In de begroting hebben we de verkoop van zestig woningen per jaar opgenomen. Daarnaast verwachten we per saldo jaarlijks tien woningen onder voorwaarden te verkopen. Woningen die we terugkopen worden weer Koopgarant aangeboden. Hierbij verwachten we geen financieel resultaat.

Voor de indexeringen van de kosten en de opbrengsten die we in de meerjarenbegroting hebben opgenomen, hebben we gebruik gemaakt van economische parameters die de Autoriteit woningcorporaties in september 2017 heeft uitgebracht.

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de door de RvC goedgekeurde meerjarenbegroting 2018 – 2022.

Het investeringsprogramma samengevat

De meerjarenbegroting 2018-2022 omvat nieuwbouw-, herstructurering- en aankoopplannen voor 1075 huurwoningen en 9 garages. We investeren alleen in nieuwbouw voor zover dit valt onder de diensten van algemeen economisch belang.

Tegenover deze productie staat de voorgenomen sloop van in totaal 175 woningen in het kader van de herstructurering. Voor ongeveer 110 woningen is het sloopbesluit al genomen. Voor de overige woningen vindt nog overleg met de bewoners plaats.

Verder investeren we in het verbeteren van onze bestaande woningen. We begroten in de komende vijf jaar 44 miljoen euro voor verbeteringen, waaronder 10,7 miljoen euro voor brandveiligheid en 13,9 miljoen euro voor duurzaamheid. De beleidsthema's die betrekking hebben op de veiligheid van de betonnen balkons en galerijen zijn opgenomen in de onderhoudsbegroting.

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

Aantal woningen					
	2018	2019	2020	2021	2022
Stand per 1 januari	9.262	9.528	9.695	9.774	9.822
Nieuwbouw en aankoop	336	273	201	164	102
Sloop	0	36	52	46	42
Verkoop uitpond	60	60	60	60	60
Verkoop Koopgarant	10	10	10	10	10
Stand per 31 december	9.528	9.695	9.774	9.822	9.812

Tabel 45. Verloop aantallen verhuureenheden 2018 tot en met 2022

Enkele cijfers over 2018

Onze huuropbrengsten over 2018 bedragen naar verwachting 65,7 miljoen euro. De opbrengsten uit verkoop begroten we op 10,1 miljoen euro. In de begroting 2017 hadden we voor deze posten 65,0 miljoen euro en 9,2 miljoen euro opgenomen.

De bedrijfslasten bestaan uit de kapitaallasten, de salarissen en wat hiermee annex is, de overige personeelslasten en de overige bedrijfslasten. In totaal begroten we deze voor 2018 op 16,4 miljoen euro. Over 2017 hadden 15,9 miljoen euro begroot. Het verschil is veroorzaakt door de uitbreiding van de automatisering met daarbij behorende afschrijvingen en licentiekosten en door advisering op het gebied van vastgoed voor resultaatgericht samenwerken, installaties, rendement van complexen en de verbetering van de datakwaliteit.

De heffingen en bijdragen van de Autoriteit woningcorporaties en het Rijk bestaan uit de saneringsheffing en de verhuurderheffing. In 2018 hebben we ze begroot op 7,2 miljoen euro. Deze lopen op naar 10,3 miljoen euro in 2022.

Voor onderhoud hanteren wij een kostenstijging die hoger is dan de CPI. Op basis van de economische parameters die de Autoriteit woningcorporaties in september 2017 heeft uitgebracht gaan wij uit van een jaarlijkse kostenstijging van 2,3%. Bij een aantrekkende markt kan dit hoger uitvallen. We volgen de ontwikkeling hiervan nauwlettend en we zijn scherp op het inkopen van het onderhoud. Dit doen we onder andere op basis van ons inkoopbeleid en door resultaatgericht samenwerken met leveranciers als mogelijkheid te onderzoeken.

Voor de waardeveranderingen van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij in 2018 een toename van 6,0% opgenomen. De jaarlijkse toename loopt gedurende de begrotingsperiode af naar 2,5%.

Het verwachte jaarresultaat over 2017 is 25,2 miljoen euro positief. Hiervan heeft 2,1 miljoen euro betrekking op het saldo van waarderingen van bestaand bezit, nieuwbouw, de Koopgarantverplichting en de actieve belastinglatentie. Zonder deze waardeveranderingen is het verwachte jaarresultaat ongeveer 12,6 miljoen euro positief.

Kasstromen

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

Investeringen	2018 tot en met 2022					
	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Nieuwbouw	47.479	41.548	34.114	23.331	13.224	159.696
Verbeteringen	13.966	5.131	9.746	7.795	7.848	44.486
Ict en eigen kantoren	1.662	166	77	169	34	2.108
Totaal	63.107	46.845	43.937	31.295	21.106	206.290

Tabel 46. Investeringen 2018 tot en met 2022

Financiering						
	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Operationeel	11.467	16.013	12.364	12.778	12.889	65.511
Verkoop	11.536	11.795	13.243	13.689	13.522	63.785
Leningen	37.471	19.037	18.330	4.828	-5.305	74.361
Totaal	60.474	46.845	43.937	31.295	21.106	203.657

Tabel 47. Financieringen 2018 tot en met 2022

Het verschil tussen de investering en de financiering in 2018 wordt gedekt door de afname van het saldo liquide middelen. We verwachten dat in de komende vijf jaar 31% van de investeringen wordt gefinancierd door verkoop van woningen en 36% door leningen. In de begroting 2017 – 2021 was deze verdeling nog ongeveer 30% en 38%. De overige financiering komt uit de lopende exploitatie.

Jaarresultaten

Op basis van de genoemde uitgangspunten is de begrote samenstelling van de jaarresultaten in de jaren 2018 – 2022 als volgt:

Winst-en-verliesrekening	2018	2019	2020	2021	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33.144	39.862	34.958	35.527	36.014
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.576	2.473	3.196	3.506	3.283
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.746	19.616	10.066	1.426	14.795
Netto resultaat overige activiteiten	1.434	1.182	1.036	854	593
Overige organisatiekosten	-6.829	-6.982	-6.778	-6.936	-7.006
Leefbaarheid	-1.297	-1.326	-1.302	-1.332	-1.350
Saldo financiële baten en lasten	-11.393	-11.396	-11.013	-10.886	-10.343
Waardeverandering terugkoopverplichting	-7.955	-6.689	-6.013	-5.032	-4.787
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	36.426	36.740	24.150	17.127	31.199
Belastingen	-11.267	-10.802	-7.155	-5.762	-7.357
Resultaat deelnemingen	39	39	39	39	39
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	25.198	25.977	17.034	11.404	23.881

Tabel 48. Winst-en-verliesrekening 2018-2022

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

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33.144	39.862	34.958	35.527	36.014
Organisatiekosten	-6.829	-6.982	-6.778	-6.936	-7.006
Leefbaarheid	-1.297	-1.326	-1.302	-1.332	-1.350
Per saldo	25.018	31.554	26.878	27.259	27.658
Financieringslasten	-11.393	-11.396	-11.013	-10.886	-10.343
Kernresultaat	13.625	20.158	15.865	16.373	17.315

Tabel 49. Opbouw kernresultaat 2018-2022

Het hogere resultaat in 2019 ten opzichte van de andere jaren wordt verklaard door de vermindering van de verhuurderheffing in verband met de investeringen in nieuwbouwwoningen. Verder laten het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille en het kernresultaat beide een stabiel beeld zien.

Kengetallen

Uit de meerjarenbegroting zijn de onderstaande kengetallen voor onze organisatie als geheel af te leiden. De belangrijkste twee zijn de kasstroomratio's interest coverage ratio en debt service coverage ratio, omdat deze aangeven of wij in staat zijn om uit de lopende exploitatie de rente (ICR) en rente en aflossingen (DSCR) te betalen. We hanteren hierbij de definities van het WSW. De loan to value en de solvabiliteit hebben we zowel op bedrijfswaarde als op marktwaarde bepaald.

Kengetal	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
Interest coverage ratio (ICR)	1,5 - 2,0	1,97	2,37	2,12	2,18	2,24
Debt service coverage ratio (DSCR)	> 1,0	1,45	1,66	1,52	1,55	1,57
Direct rendement	> 3,5%	2,7%	3,1%	2,5%	2,5%	2,4%
Externe financiering van investeringen	< 40%	59%	41%	42%	15%	-25%
Loan to value (marktwaarde)	< 40%	34,3%	34,3%	34,9%	34,6%	33,6%
Loan to value (bedrijfswaarde)	< 75%	69,1%	70,4%	71,6%	70,6%	68,8%
Solvabiliteit (marktwaarde)	> 50%	58,8%	58,6%	58,1%	58,0%	58,7%
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	> 20%	30,7%	28,9%	28,0%	27,9%	28,8%

Tabel 50. Overzicht kengetallen 2018-2022

De kengetallen laten een positief en stabiel beeld zien. In verband met de vermindering van de verhuurderheffing in 2019 zijn in dat jaar de ICR en de DSCR hoger dan in de andere jaren. Het direct

rendement daalt doordat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille relatief minder stijgt dan de relatieve toename van de waarde van het bezit waartegen het wordt afgezet. De externe financiering van investeringen is op basis van de begroting in 2018 tot en met 2020 hoger dan de norm in verband met de verwachte investeringen in die jaren. In de gehele begrotingsperiode is de externe financiering 36% van de investeringen en blijft ze hiermee binnen de norm. De loan to value kent een hobbeltje in 2020 door de hoeveelheid investeringen en de toename van de opgenomen leningen in de jaren 2018 tot en met 2020. In het DAEB-deel van de administratie is de loan to value in 2020 met 74,3% op zijn maximum in de huidige meerjarenbegroting. Het directe rendement neemt de aankomende jaren (met uitzondering van 2019 door de korting op de verhuurderheffing) af, omdat de rendementen in relatieve zin minder stijgen dan de waarde van het vastgoed.

2. Bestuur en organisatie

2.1 Governance

Governancestructuur

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

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

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

Woonstede heeft in september 2017 in het kader van de Woningwet en de Veegwet de aangepaste Governancecode en de organisatiewijzigingen een wijzigingen doorgevoerd in haar statuten en reglementen. Naast de algemene statuten ging dit om het bestuursreglement, het addendum financieel reglement en de statuten van Woonstede Energie bv.

Governancecode

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

De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie:

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

Binnen Woonstede worden deze principes nageleefd.

Eind 2017 is geconstateerd dat Woonstede op een aantal punten afwijkt van de governancecode. Na deze constatering is een aantal van deze punten opgepakt en aangepast.

Daarbij gaat het om het volgende:

- bepaling 1.2: er is een introductieprogramma voor nieuwe RvC-leden opgesteld;
- bepaling 3.5 en 3.15: het beloningsbeleid van het bestuur en de Raad is op de website van Woonstede geplaatst;
- bepaling 3.14: in het jaarverslag over het boekjaar 2017 is een overzicht opgenomen van de punten waarop Woonstede afwijkt van de governancecode;
- bepaling 3.19: het rooster van aftreden van de Raad is op de website van Woonstede geplaatst.

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

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

Tot slot wijkt Woonstede bewust af van bepaling 5.11, waarin staat aangegeven dat het bestuur en de auditcommissie tenminste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling maken van het functioneren van de externe accountant. Recent is bij Woonstede een nieuwe accountant aangesteld. De vierjaarlijkse evaluatie is gepland in 2021.

De volgende punten worden in de komende periode opgepakt. De Raad en Woonstede hebben afgesproken de betreffende punten af te ronden voor 1 juni 2018:

- bepaling 1.1: het bestuur van Woonstede stelt een visie op toezicht en besturen op. De Raad stelt een visie op besturen op.
- bepaling 3.7 en 3.25: de genoemde eisen ten aanzien van het voorkomen van belangenverstremming van het bestuur en de Raad worden vastgelegd in het integriteitsbeleid.
- bepaling 4.1, 4.6 en 4.7: het overzicht van belanghebbende partijen wordt geactualiseerd. Waar nodig wordt structureel overleg met deze belanghebbende partijen gepland. In 2018 worden de belanghebbende partijen uitgenodigd voor overleg met de Raad in het kader van de visitatie.
De Raad en het bestuur agenderen één keer per jaar de bespreking van de omvang, participatie en invloed van belanghebbenden.
Door het bestuur van Woonstede wordt éénmaal per jaar aan belanghebbende partijen (ondernemingsraad, Huurdersbond) hun visie op het door de Raad gevoerde toezicht verzocht.

Visitatie

In de wettelijk voorgeschreven cyclus van vier jaar bevragen wij onze belanghouders over ons maatschappelijk rendement en onze inzet voor de maatschappij. Het visitatierapport uit januari 2015 keek terug op de jaren 2010-2013. Voor de uitkomsten en conclusies verwijzen wij u graag naar onze jaarstukken 2015. In het derde kwartaal 2018 laten wij ons visiteren over de jaren 2014-2017.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) introduceerde op 6 april 2017 de visitatie-benchmark, als bron van informatie voor corporaties, huurders, gemeenten en andere

belanghebbenden. SVWN wil de informatie uit de ruim 500 visitatierapporten beter toegankelijk maken en het leereffect vergroten. In figuur 4 zijn de resultaten van Woonstede vergeleken met een referentiegroep van woningcorporaties.



Figuur 4. Visitatie 2010-2013: Woonstede (blauw) vergeleken met referentiegroep (grijs).

In 2015 en 2016 zijn de actiepunten naar aanleiding van het visitatierapport opgepakt. In de visitatie van 2018 zal blijken in hoeverre we op de gebieden waarop getoetst wordt, een verbeteringslag hebben kunnen maken.

2.2 Verbindingen, deelnemingen en diensten

WoningNet

Woonstede was in 2017 deelnemer in WoningNet nv met 9.500 aandelen à € 16,25, in totaal voor € 154.375. Driekwart van de aandelen is in 2007 gestort en één kwart is opvraagbaar.

Energie-bv

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

VvE's

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

Diensten voor derden

Nadat wij onze beheerwerkzaamheden voor de gemeente Ede, zorgorganisaties en VvE's medio 2016 hebben opgezegd, voeren wij alleen nog voor collega-corporatie Plicht Getrouw het volledige technische en administratieve beheer van hun bezit. Dit bezit gaat om 824 huureenheden. Voornoemd beheer omvat ook een niet-DAEB-complex.

Aan collega-corporatie Idealis verhuren wij het complex De Hoefweg ten behoeve van studentenhuusvesting.

Met zowel Plicht Getrouw als Idealis hebben wij een (samenwerkings)overeenkomst afgesloten voor 1 juli 2015.

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

2.3 Beoordeling van doelmatigheid

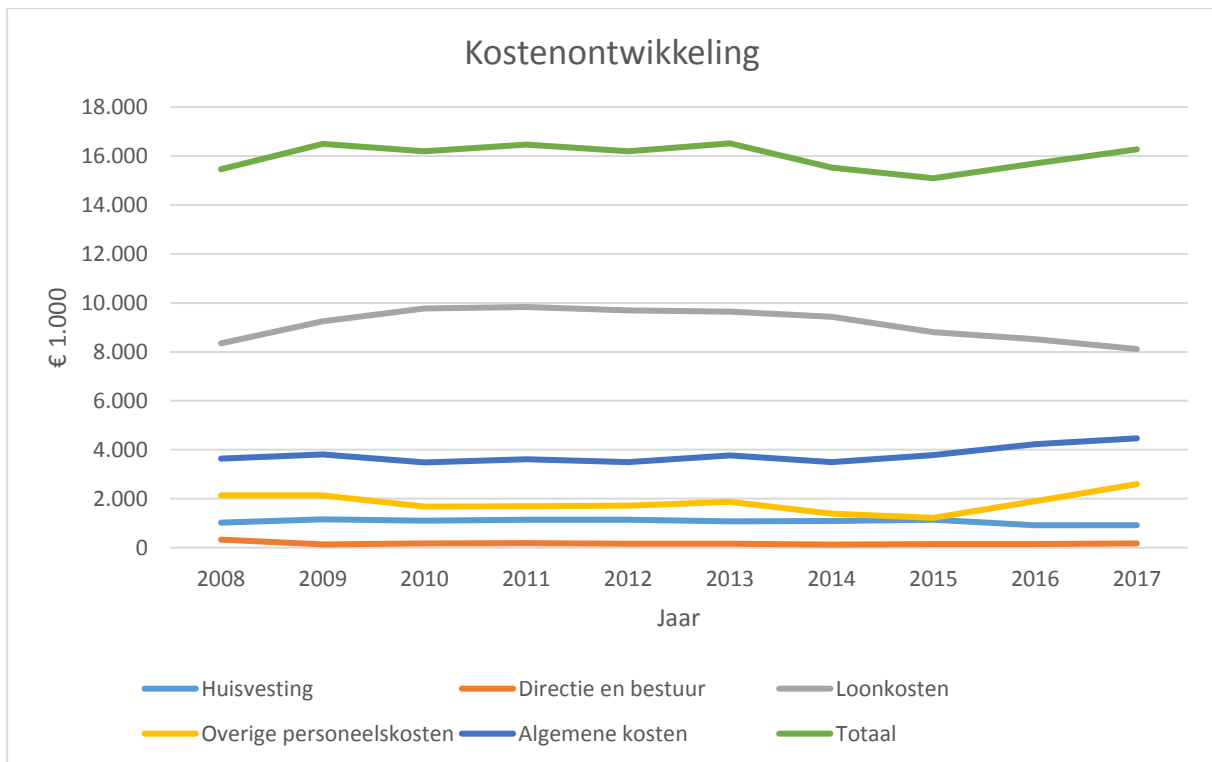
Doelmatigheid

In 2017 zijn we wat doelmatigheid betreft verder gegaan op de weg die we al eerder waren ingeslagen. Dat betekent dat we op basis van de lean-methode processen efficiënter maken en dat we meer inzetten op automatisering en digitalisering. Zo zijn we in 2017 begonnen met het implementeren van software voor het VvE-beheer. Deze module draagt bij aan het standaardiseren van het VvE-beheer, de documentatie en de verantwoordingen. In 2018 gaan we verder met de ontwikkeling van het klantenportaal in combinatie met Mijn Woonstede. Bij deze ontwikkelingen gaan de kosten voor de baten uit.

Evenals in 2016 hebben we in 2017 afspraken gemaakt met medewerkers die tussen 2017 en 2022 eerder met pensioen willen gaan. De kosten van deze afspraken in 2017 zijn bijna 0,7 miljoen euro. De betreffende kosten worden nu genomen en de uitbetaling is tot en met 2022, dus gespreid. Met de betreffende medewerkers zijn individuele afspraken gemaakt, afhankelijk van hun persoonlijke situatie. De voorziening die we voor de kosten hebben opgenomen bedraagt ruim 800.000 euro en is voor 13 medewerkers.

Voormelde kosten zijn in de jaarrekening van 2017 verantwoord. Voor zover dat mogelijk is, worden de werkzaamheden van medewerkers die met pensioen gaan overgenomen door medewerkers die al in dienst zijn bij Woonstede. Dit kan onder andere door een aanpassing in de taakverdeling en door het aanpassen van de processen zoals hiervoor in de eerste alinea is beschreven.

In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de bedrijfskosten vanaf 2008 opgenomen. De totale bedrijfskosten over 2017 waren begroot op 16,0 miljoen euro, exclusief de kosten voor bovengenoemde afspraken. We zijn op 16,2 miljoen euro uitgekomen, inclusief voormelde kosten. De toename ten opzichte van 2016 heeft vooral betrekking op de kosten voor medewerkers die eerder met pensioen gaan (in de grafiek opgenomen bij de overige personeelskosten) en de externe advieskosten voor de organisatieverandering en de conditiemetingen van ons bezit.



Figuur 5. Ontwikkeling bedrijfskosten.

2.4 Risico's en maatregelen

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

Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. Onzekerheden ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet. Hieronder hebben we een selectie van de voornaamste risico's en onzekerheden gemaakt op het niveau van strategie, financiering en wet- en regelgeving. Dit zijn de risico's en onzekerheden, vaak met een externe oriëntatie of ontstaansgrond, die een belemmering vormen om onze strategie te realiseren en invloed kunnen hebben op de langetermijndoelstellingen.

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

In verband met de pensionering van één van de directeuren in 2017 en de verdere uitwerking van de Woningwet 2015 zijn we in 2017 de organisatie gaan inrichten via het principe van de Three Lines of Defence. Voor de invulling van de tweede lijn is er een afzonderlijke afdeling control gekomen, die

rechtstreeks onder de directeur-bestuurder is gepositioneerd en die direct toegang heeft tot de Auditcommissie van de RvC. De derde lijn wordt ingevuld door een derde partij die voor ons de interne controle op de processen uitvoert. Hun bevindingen worden besproken met het lijnmanagement en de controller.

Voor de operationele activiteiten houden we bijeenkomsten met medewerkers over de doelstellingen van de organisatie, de risico's die het behalen van deze doelstellingen kunnen belemmeren en de beheersmaatregelen die moeten worden genomen.

Risico's in relatie tot financiële verslaggeving worden verkleind door het betrekken van de controller bij de jaarverslaggeving, conform het reglement financieel beleid en beheer. Daarnaast volgen de leden van de RvC na hun benoeming een introductieprogramma waarin aandacht wordt besteed aan de financiële verslaggeving, conform het bestuursreglement en het RvC-reglement.

Integriteitsrisico's worden verkleind door toepassing van de regeling screeningsbeleid voor medewerkers op sleutelposities, de uitvoering van het integriteitsbeleid, ICT-autorisaties en controles op de bewerking van informatie. Veiligheidsrisico's dekken wij af met maatregelen en processen geformuleerd in onder andere asbest- en brandveiligheidsbeleid. Ingeval van calamiteiten die de bedrijfsvoering van de beheerder betreffen, is een bedrijfsnoodplan en een continuïteitsplan beschikbaar om de dienstverlening te waarborgen.

In 2017 hebben we onze wijze van informatiebeveiliging getoetst aan de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties dat door NetwIT is ontwikkeld. De conclusie is dat de wijze waarop we omgaan met informatiebeveiliging goed ontwikkeld is. Wat we kunnen verbeteren, is het formuleren van specifiek geformuleerd beleid omtrent de informatiebeveiliging.

Daarnaast heeft de interne controleur en heeft de externe accountant een controle uitgevoerd op de geautomatiseerde gegevensverwerking en hebben we in verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) een specifieke audit op de onderwerpen uit de AVG laten uitvoeren. De aandachtspunten die uit deze controles naar voren zijn gekomen hebben we gebundeld en we werken ze aan de hand van de prioriteiten die we daaraan hebben gesteld in 2018 af.

De risico's hebben we onderverdeeld naar de vier doelstellingen van onze organisatie, betaalbaarheid, beschikbaar, kwaliteit, duurzaamheid en naar macro-economische risico's in verband met de randvoorwaarde van financiële continuïteit.

Betaalbaarheid

De doelstelling is een toename van het aantal woningen in de betaalbare segmenten. Dit wordt gerealiseerd door zowel het gematigde huurbeleid als door het uitvoeren van energetische maatregelen bij groot onderhoud met een beperkte huurverhoging, waardoor de woonlasten per saldo dalen.

Risico's bij het behalen van de ze doelstellingen zijn:

- a. De huren kunnen niet worden gematigd, omdat hierdoor de operationele kasstroom te veel onder druk komt te staan. Als dit het geval is, is de impact op de doelstelling betaalbaarheid groot. In het afgelopen jaar heeft dit risico zich niet voorgedaan. De beheersmaatregel is dat verschillende scenario's van huurverhogingen worden uitgevoerd om de invloed op de financiële continuïteit te kunnen beoordelen.

- b. We verkrijgen niet van de vereiste 70% van de huurders toestemming om de energetische maatregelen met een beperkte huurverhoging uit te kunnen voeren. De impact hiervan op de doelstelling is gemiddeld, omdat de energielasten een kleiner onderdeel van de woonlasten zijn dan de huur. Het risico heeft zich het afgelopen jaar niet voorgedaan. Als beheersmaatregel informeren we onze huurders uitvoerig over de aan te brengen energetische maatregelen en de invloed hiervan op de woonlasten.

Beschikbaarheid

De doelstelling is een toename van het woningaantal met 1.000 vooral goedkope woningen in de komende vijf jaar. Dit wordt gerealiseerd door een toename van het aantal te bouwen woningen en de verkoop van woningen in vooral het middeldure en dure segment.

Risico's bij het behalen van deze doelstelling zijn:

- a. Er zijn onvoldoende mogelijkheden om goedkope woningen aan de voorraad toe te voegen, doordat er te weinig grondposities beschikbaar zijn. De impact van dit risico is gemiddeld. We gaan uit van een gemiddelde jaarlijkse uitbreiding van 2% van ons woningbezit, waardoor de invloed van het deels kunnen uitvoeren van de plannen relatief gering is. Het afgelopen jaar heeft dit risico zich voorgedaan. De beheersmaatregel is dat we voortdurend met de gemeente en andere partijen in overleg zijn over locaties voor bouw of transitie die passen binnen onze voorwaarden.
- b. De verkoop van de woningen blijft achter bij de prognose. De impact hiervan op de doelstelling is laag. We prognosticeren jaarlijks een verkoop van ongeveer 0,5% de woningvoorraad. Het risico heeft zich in de afgelopen jaren niet voorgedaan. De beheersmaatregel is dat we de ontwikkelingen van de verkoop van woningen in ons werkgebied volgen en bijsturen zodra dat noodzakelijk is.

Kwaliteit

Het doel is een gemiddelde conditiescore 3 over het gehele bezit. Als er een ingreep wordt gedaan in een woning, wordt de conditiescore verbeterd naar 1 of 2.

Risico's bij het behalen van de ze doelstellingen zijn:

- a. De kwaliteit van de woningen is minder dan we vooraf hadden ingeschat, waardoor er meer werkzaamheden moeten worden verricht om de woning weer op het vereiste niveau te krijgen. De impact van dit risico is gemiddeld. Het heeft zich het afgelopen jaar niet voorgedaan. Als beheersmaatregel voeren we jaarlijks een conditiemeting uit op één derde van ons woningen bezit, zodat we in drie jaar tijd een goed beeld hebben van het gehele bezit.
- b. De onderhoudslasten stijgen sneller dan de inflatie. De impact van dit risico is gemiddeld. Het heeft zich het afgelopen jaar niet voorgedaan. We zien dit jaar wel een stijging van de onderhoudslasten. Als beheersmaatregel hebben we in de begroting een scenario doorgerekend om inzichtelijk te maken wat dat in financiële zin voor ons betekent. We letten scherp op de nut en noodzaak van het uit te voeren onderhoud, waarbij we de veiligheid en de waarde in het oog houden. Daar waar mogelijk faseren we. Met aannemers gaan we andere contractvormen aan, die moeten leiden tot een betere kwaliteit tegen lagere kosten.

Duurzaamheid

De doelstelling is dat onze woningen eind 2020 een gemiddelde Energie-index van 1,25 (label B) hebben. Dit realiseren we door het uitvoeren van energiebesparende maatregelen bij groot onderhoud, bij voorkeur in combinatie met het verkrijgen van subsidie.

Risico's bij het behalen van deze doelstelling zijn:

- a. We verkrijgen niet van de vereiste 70% van de huurders toestemming om de energetische maatregelen uit te kunnen voeren. De impact hiervan op de doelstelling is groot. Het risico heeft zich het afgelopen jaar niet voorgedaan. Als beheersmaatregel invoeren we onze huurders uitvoerig over de aan te brengen energetische maatregelen en de invloed hiervan op de woonlasten.
- b. We komen niet in aanmerking voor subsidie. De impact hiervan op de doelstelling is laag. We zijn niet sterk afhankelijk van subsidies om de maatregelen te kunnen financieren. Als beheersmaatregel volgen we nauwgezet de regelgeving en ten behoeve van de subsidieaanvragen volgen we nauwkeurig de vereisten van de subsidieverstrekker.

Macro-economie

De realisatie van de doelstellingen is alleen mogelijk als onze financiële ratio's binnen de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW blijven. In de huidige economische tijd zijn in onze ogen de volgende twee macro-economische factoren het meest bepalend.

- a. De inflatie (consumentenprijsindex) blijft structureel laag en is lager dan de stijging van de bouw- en onderhoudskosten. De impact hiervan op de kengetallen en dan vooral de loan to value op basis van bedrijfswaarde is groot. Dit heeft zich het afgelopen jaar voorgedaan. De loan to value op basis van bedrijfswaarde is hierdoor gestegen. Als beheersmaatregel maken we scenario-analyses. Op basis hiervan maken beoordelen op welke wijze we, als het nodig is, onze plannen kunnen aanpassen om weer binnen de gestelde normen te blijven.
- b. De kosten van de financiering stijgen. De impact hiervan is groot. Vooral de rentedekkingsgraad komt hierdoor onder druk te staan. Het risico heeft zich het afgelopen jaar niet voorgedaan. Als beheersmaatregel zetten we aflossingsvrije leningen bij herfinanciering om naar een contractvorm met een vaste rente waarbij wordt afgelost. Hiermee spreiden we het renterisico en krijgen we meer flexibiliteit in de leningportefeuille. Verder berekenen we bij de meerjarenbegroting een scenario met een hoger rentepercentage dan de huidige, zodat inzichtelijk is uit wat de financiële impact van een renteverhoging is.

Gevoeligheidsanalyse

Voor de impact van veranderingen van de macro-economische parameters op onze begroting en de kengetallen, voeren we een gevoeligheidsanalyse uit voor de huuropbrengsten, de bouw- en onderhoudskosten en de ontwikkeling van de rente. Hieronder treft u de uitkomsten aan van 1%-punt gunstiger (goed weer scenario) en 1%-punt ongunstiger (slecht weer scenario) ontwikkeling van deze parameters in de jaren 2018 tot en met 2020 ten opzichte van hetgeen we in de begroting hebben opgenomen. Het zwaar weer scenario geeft de prognose van de kengetallen weer als op alle drie de onderdelen huur, bouw en onderhoud en rente tegelijkertijd de ontwikkeling 1%-punt ongunstiger is dan nu in de begroting is opgenomen. We laten de invloed zien van deze scenario's zien op de kengetallen eind 2022.

Rentedeckingsgraad				
Parameter		Slecht weer	Begroting	Goed weer
Huur		2,00	2,24	2,47
Bouw- en onderhoud		2,17	2,24	2,30
Rente		1,87	2,24	2,77

Tabel 51. Invloed scenario's op de rentedeckingsgraad

Loan to value op bedrijfswaarde				
Parameter		Slecht weer	Begroting	Goed weer
Huur		74,2%	68,8%	64,3%
Bouw- en onderhoud		70,5%	68,8%	67,1%
Rente		69,7%	68,8%	67,9%

Tabel 52. Invloed scenario's op de Loan to value bedrijfswaarde

Solvabiliteit op bedrijfswaarde				
Parameter		Slecht weer	Begroting	Goed weer
Huur		24,9%	28,8%	32,0%
Bouw- en onderhoud		27,5%	28,8%	29,9%
Rente		28,0%	28,8%	29,5%

Tabel 53. Invloed scenario's op de solvabiliteit op bedrijfswaarde

Direct rendement				
Parameter		Slecht weer	Begroting	Goed weer
Huur		2,26%	2,42%	2,56%
Bouw- en onderhoud		2,38%	2,42%	2,45%
Rente		2,42%	2,42%	2,42%

Tabel 54. Invloed scenario's op het direct rendement

Zwaar weer scenario	
Kengetal	Zwaar weer
Rentedeckingsgraad	1,61
Loan to value op bedrijfswaarde	77,1%
Solvabiliteit op bedrijfswaarde	22,8%
Direct rendement	2,22

Tabel 55. Zwaar weer scenario

Uit de gevoeligheidsanalyses kan worden geconcludeerd dat een aanpassing in de ontwikkeling van de huuropbrengsten de meeste invloed heeft op de hoogte van de kengetallen. Bij een enkelvoudige negatieve ontwikkeling van parameters, blijven we binnen de normen van de toezichhouders. Als de ontwikkeling van de huur, bouw en onderhoud en rente tegelijkertijd 1%-punt ongunstiger is dan we hebben begroot, wordt de norm van de loan to value op bedrijfswaarde overschreden.

2.5 Bestuur en organisatie

Woonstede is per 1 juli 2017 overgegaan van een tweehoofdige directie naar een eenhoofdige directie. De hoofdstructuur is zichtbaar in de hierna onder “organisatieontwikkeling” opgenomen figuur 6.

Organisatieaanpassing

Per 1 juli 2017 kent Woonstede drie diensten: Wonen, Vastgoed en Bedrijfsondersteuning. Voor de diensten Wonen en Vastgoed is er sinds 1 juli jl. vrijwel niets veranderd. Nieuw is de dienst Bedrijfsondersteuning, waarin de ondersteunende en adviserende afdelingen zijn samengevoegd. Te denken valt daarbij aan Communicatie, P&O, Financieel Beheer, Informatie en Accommodatie. Nieuw is de stafafdeling Control.

Samenstelling managementteam

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

De bestuurssecretaris faciliteert het managementteam bij het beleid- en besluitvormingsproces en neemt vanuit die rol deel aan het managementoverleg. De bestuurssecretaris is geen onderdeel van het managementteam.

De controller adviseert het managementteam bij belangrijke beslissingen op de eigen resultaatgebieden (o.a. financieel beleid, realisatie doelstellingen, investeringsbeslissingen, interne beheersing, compliance, risicomanagement, etc.). Afhankelijk van de agenda neemt de controller, als adviseur, deel aan het managementoverleg. De controller is geen onderdeel van het managementteam.

Besluitvorming

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

Organisatieontwikkeling

De wereld om ons heen verandert en dat heeft ook gevolgen voor Woonstede. In het kader van de in 2016 ingezette organisatieontwikkeling Samen Simpel Doen zijn er in 2017 diverse stappen ondernomen. Zo is het Ontwikkelteam van start gegaan, is er een plan van aanpak voor fase 1 van het ontwikkeltraject opgesteld, zijn er diverse inspiratiessessies – intern en extern – georganiseerd en zijn we gestart met de eerste pilot Resultaat Verantwoordelijk Team.

Samen Simpel Doen

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

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

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

Ontwikkelteam

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

Dit doet het Ontwikkelteam door middel van een aantal activiteiten:

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

Continu verbeteren

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

Deel-Goed

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

We doen dit al langere tijd met de woonruimteverdeling (via Huiswaarts.nu). Inmiddels hebben de vier corporaties één interne auditor, die bij de afzonderlijke corporaties aan de slag gaat. Recentelijk zijn we gestart om met medewerkers HRM/P&O te kijken welke thema's we samen kunnen oppakken, zodat niet elke corporatie zelf het 'wiel' opnieuw uit hoeft te vinden.

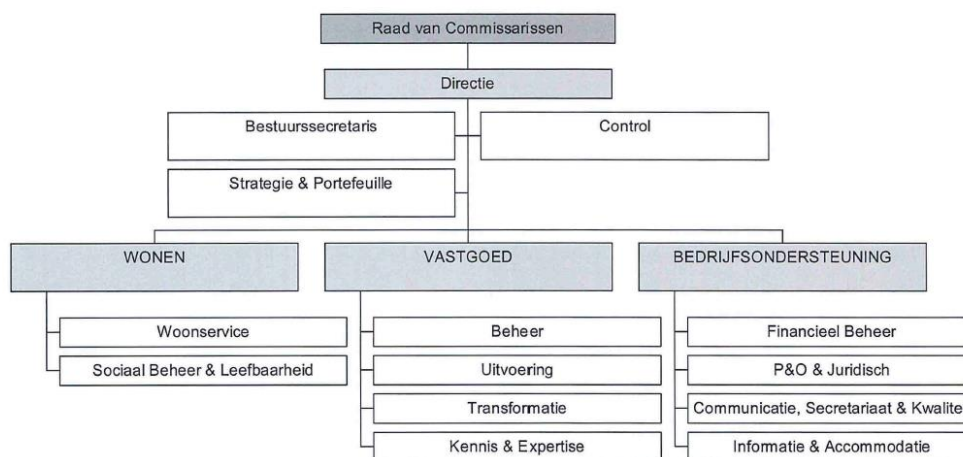
De bestuurssecretarissen van Patrimonium, Rhenam en Woonstede vormen samen een netwerk. Ook in het kader van de implementatie van de AVG vindt samenwerking plaats tussen Patrimonium, Rhenam, Woonstede en Idealis.

Eerst kijken we of voormelde samenwerkingsverbanden inderdaad voordelen bieden, vervolgens kijken we of er nog meer onderwerpen zijn waarop we binnen Deel-Goed onze krachten kunnen bundelen.

Organogram

De organisatie van Woonstede is als volgt ingericht:

Organogram Woonstede



Figuur 6. Organogram per 1 juli 2017

Personeel

Op 31 december 2017 hadden we 130 medewerkers in dienst, of wel 120,97 fte. Dit is een daling van 5 medewerkers (4,85 fte) ten opzichte van eind december 2016. De gemiddelde leeftijd binnen onze organisatie bedraagt aan het einde van het verslagjaar 48,9 jaar. Gemiddeld zijn onze medewerkers 15 jaar in dienst. De verhouding man/vrouw bedraagt 60% mannen (78 personen) tegen 40% vrouwen (52 personen). Van onze medewerkers werkt 71,84% fulltime.

De flexibele schil (uitzendkrachten, gedetacheerde medewerkers, zzp'ers) bedroeg op 31 december 2017 25 medewerkers, tezamen 14,83 fte). Op 31 december 2017 was er 1 stagiaire werkzaam bij onze organisatie. Ter vergelijking, eind 2016 bedroeg de inleen 12,83 fte (20 personen) en 2 stagiaires.

Opleiding en loopbaanontwikkeling

We vinden duurzame inzetbaarheid van mensen belangrijk. Daarom stimuleren wij medewerkers om gebruik te maken van het persoonlijk ontwikkelingsbudget vanuit de CAO Woondiensten. Elke medewerker kan zelf kiezen hoe hij dit budget inzet voor zijn eigen loopbaan. In 2017 is hieraan circa € 20.000 besteed. Aan opleidingen die nodig waren voor het vervullen van een functie is circa € 220.170 uitgegeven.

Arbeidsmobiliteit

In het kader van duurzame inzetbaarheid en arbeidsmobiliteit is de in 2016 gestarte deelname aan Samenwerk@corporatie gecontinueerd. De directeur van Woonstede, Marian Teer, was in 2017 de 'trekker' namens de bestuurders van de ca. 20 deelnemende corporaties. Het doel is de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten en de onderlinge (kennis)uitwisseling te bevorderen.

Verzuim

Het verzuimpercentage (inclusief langdurig verzuim) ligt aan het einde van 2017 op 4,62%. We kennen geen instroom in het kader van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (medewerkers die na twee jaar ziekte en meer dan 35% arbeidsongeschiktheid de WIA instromen).

Integriteit

Om de integriteit te waarborgen hebben wij een integriteitscode, een klokkenluidersregeling en zowel een interne als een externe vertrouwenspersoon. Vanaf 1 juli 2016 is de wet 'Huis voor klokkenluiders' in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van werknemers en werkgevers die een misstand willen melden. De vertrouwenspersonen zijn zowel aanspreekpunt voor integriteitszaken in het algemeen als voor de specifieke klokkenluidersregeling.

Meldingen in het kader van de klokkenluidersregeling onderscheiden zich van algemene integriteitszaken, doordat deze meldingen betrekking hebben op een misstand met een maatschappelijk belang.

In 2017 zijn er bij de vertrouwenspersonen geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling. Er zijn verschillende meldingen geweest met een algemeen integriteitsvraagstuk en de interne vertrouwenspersoon heeft een aantal gesprekken met medewerkers gevoerd.

In 2018 hebben wij onze klokkenluidersregeling met instemming van de Ondernemingsraad en goedkeuring van de RvC geactualiseerd. Deze is op de website te vinden.

Maatschappelijk ondernemen

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

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

Energieprestatie

Volgens de Aedes benchmark 2017 scoort Woonstede een A voor duurzaamheid, de energie-index is 1,55 en CO₂-uitstoot warmtevraag 18,9. In het uitvoeringsprogramma Duurzaam Ede 2015-2020 heeft de gemeente Ede onder andere de volgende doelen verwoord:

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

Woonstede wenst hier graag een bijdrage aan te leveren. Eind 2017 waren 2643 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale. Daarmee steeg het aandeel woningen op bio-energie in ons bezit van ruim 25% eind 2016 naar 28,5% eind 2017. In 2017 heeft Woonstede veel PV-panelen geplaatst. Het aandeel woningen die profiteren van zonne-energie is daarmee uitgebreid van 9,5% eind 2016 naar 14,5% van ons bezit eind 2017. In de Atrienis Benchmark over 2016 was 3,2% van de corporatiewoningen in Nederland voorzien van zonnepanelen. De Benchmark over 2017 is nog niet beschikbaar.

Energie bv

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

Onze bedrijfsvoering

De energieprestatie van onze bedrijfsgebouw valt in label B. We hebben onderzocht of we ons gebouw kunnen aansluiten op de bio-centrale. In 2018 verkennen we verder of we dat willen realiseren. Vier bedrijfsauto's rijden elektrisch en alle 20 bussen hebben zonnepanelen. Steeds meer lampen worden vervangen door LED-lampen. Onze computerservers draaien bij een serviceprovider (BIT), waardoor er minder energie en grondstoffen worden gebruikt.

Stage en afstuderen

Wij willen mensen de kans bieden werkervaring op te doen en maken een verbinding tussen school en praktijk. We doen dit door stageplekken, afstudeerplekken, maatschappelijke stages en werkervaringsplaatsen.

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

Verder hebben we meegedaan met Bigday Foodvalley, een dag waarop circa 350 MBO-studenten (ROC A12), de eerste stappen zetten richting het netwerken.

Participatiewet

We hebben 1 persoon in dienst genomen uit het doelgroepenregister in het kader van de participatiewet. In 2018 wordt er gekeken of er nog iemand uit dit doelgroepenregister aangenomen kan worden.

Ondernemingsraad

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

In 2017 zijn er geen verkiezingen gehouden voor de OR. Na het vertrek van vier bestuursleden zijn er twee nieuwe leden aangesteld. Dankzij deze gefaseerde roulatie kan kennis tussen oude en nieuwe leden overgedragen worden. De ondernemingsraad bestaat in 2018 uit: Bianca Janssen-Lentjes, Dorien Lamers, Ellen Groenestein, Kees Koolschijn (voorzitter), Maarten van Wensveen, Mieke de Wit en Peter van der Kolk.

De OR is in 2017 vijftienvijf keer bij elkaar geweest, waarvan twaalf keer met de directie en één keer met de RvC. Het jaar 2017 stond in het teken van de wijziging van de bestuurlijk organisatie.

De ondernemingsraad is instemming gevraagd over:

- Opheffing opvangteam;
- Structuur BHV;
- Pilot Persoonsalarmering;
- Faciliteiten ter bevordering van vrijwillige externe mobiliteit;
- 60 plus faciliteit;
- Gebruik bedrijfsauto's tijdens wachtdienst;
- Klokkenluidersregeling;
- Aanpassing cameratoezicht;
- PMO/vitaliteitsmarkt.

Daarnaast is een adviesaanvraag ingediend over:

- Bestuurlijke organisatie en hoofdstructuur;
- Uitbesteding magazijn;
Benoeming commissarissen.

Geschillenadviescommissie

In 2017 zijn er voor Woonstede 6 zaken aan de regionale geschillencommissie WERV voorgelegd.

Eén van deze zaken is niet-ontvankelijk verklaard. Twee zaken zijn gegrond verklaard en twee zaken ongegrond. Tot slot is een zaak deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

De directie heeft in alle zaken het advies van de commissie gevolgd.

	<i>Geschil</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>Advies</i>	<i>Gegrond</i>	<i>Volgen advies</i>
16-08 Woonstede	Klacht over schade na lekkage in berging; schadeclaim voor derving inkomsten omdat er zakelijke spullen in de berging werden bewaard. Tijdens de zitting bleek dat het belangrijkste de gebrekkige communicatie en informatieverstrekking.	Ja	Klager een brief te sturen waarin Woonstede stelt dat zij het betreurt dat deze situatie zo gelopen is. De klacht rondom de informatieverstrekking en communicatie gegrond te verklaren.	gegrond	Ja
16-09 Woonstede	Asbest in vloer woning na aankoop woning. Klager eist dat Woonstede de waardevermindering bij verkoop voor haar rekening neemt.	Ja	Woonstede is geadviseerd de kosten die voortvloeien uit de werkzaamheden van de asbestinventarisatie in de kruipruimte van de woning van klager uit coulance voor haar rekening te nemen. Verder is Woonstede geadviseerd de waarde van de woning niet opnieuw ter discussie te stellen en/of te laten taxeren, nu klager vanaf eind 2015 eigenaar is van de woning met alle daarbij behorende rechten en plichten. Tot slot is Woonstede geadviseerd de kosten die zich in de toekomst zullen voordoen voor	ongegrond	Ja

	<i>Geschil</i>	<i>Ontvan kelijk</i>	<i>Advies</i>	<i>Geground</i>	<i>Volgen advies</i>
			rekening van de klager/woningeigenaar te laten komen.		
17-01 Woon stede	Klacht over opzegging van de woning bij overlijden: 1. koste veel moeite om afspraak controle en sleuteloverdracht op één moment in te plannen. 2. Het in rekening brengen van hoge kosten bij het niet verwijderen van de vloerbedekking	Ja	Woonstede is geadviseerd klager een brief te sturen, waarin zij aangeeft dat zij het betreurt dat klager de communicatie als negatief heeft ervaren. Woonstede is geadviseerd klager de factuur te laten betalen.	ongeground	Ja
17-02 Woon stede	Klacht over diverse medewerkers bij Woonstede waardoor het belang van de klager geschaad wordt. Klager had tegelijkertijd een klacht ingediend bij de Commissie voor de Rechten van de Mens.	Nee	Het belang van klager werd niet geschaad.		
17-05 Woon stede	Klacht over het verwarmingssysteem in de woning, zoals geluidsoverlast, niet bereiken juiste temperatuur in nieuwbouwwoning.	Ja	Woonstede is geadviseerd klaagster een mindering op de huurprijs aan te bieden van 20% van de netto huurprijs vanaf de dag dat zij haar eerste melding deed. Het gaat om een mindering gedurende de maanden december, januari, februari en maart.	geground	Ja
17-08 Woon stede	Berekening woonduur voor vervangende woonruimte bij sloop woning.	Ja	Adviseert Woonstede dat klagers officieel een beroep doen op punt 10 van het Sociaal Plan, de hardheidsclausule genoemd op pagina 21 van het plan. De directie kan wellicht een rechtvaardigheids-	Noch geground, noch ongeground.	ja

	<i>Geschil</i>	<i>Ontvan kelijk</i>	<i>Advies</i>	<i>Geground</i>	<i>Volgen advies</i>
			principe laten prevaleren boven de gestelde regels. Dit is echter niet aan de commissie.		

Tabel 54. Zaken Geschillenadviescommissie Woonstede 2017

Klachten

In 2017 zijn 137 klachten ingediend door huurders of woningzoekenden over de organisatie. De klachten zijn ondergebracht in categorieën naar aard van de klacht. Het aantal klachten is in 2017 verder gedaald ten opzichte van de voorgaande jaren.

Klachten kunnen via alle kanalen worden ingediend. De termijn waarbinnen een klacht behandeld moet worden, is 14 kalenderdagen.

In 2017 zijn er in het totaal 137 klachten geregistreerd over de dienstverlening. 60 klachten zijn binnen de doorlooptijd afgehandeld, 57 buiten de gestelde termijn, 20 klachten stonden nog open aan het eind van 2017.

De meeste klachten (102) hebben betrekking op de dienst Vastgoed. 86 van deze klachten gaan over de afhandeling van een reparatieverzoek. De overige klachten (35) gaan over de staat van onderhoud bij oplevering van de woning en de wachttijd bij klantgestuurd onderhoud zoals vervanging van keukens, badkamer en toilet. De ontevredenheid gaat voornamelijk over het niet goed informeren, niet nakomen van afspraken, geen correcte communicatie of over het resultaat van de reparatie. Ook zijn de huurders met enige regelmaat niet tevreden over de uitvoering van groot onderhoud door derden.

Ten aanzien van financiën kwamen twee klachten binnen. Deze klachten gingen over de afrekening van de stookservicekosten. Wonen ontving twee klachten. Deze klachten gingen over de afhandeling van een overlastmelding.

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

2.6 Toepassing WNT

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

In 2017 kwalificeerden zich binnen Woonstede als topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT:

- *De leden van de RvC*
De leden van de RvC zijn mevr. C.P. van den Berg, voorzitter van de Raad, en de leden de heer E. ten Holte, de heer M.H.M. Mulder, de heer J.M. van der Meulen en mevrouw Y. van Lienden.
- *De twee directieleden*
De twee directeuren zijn mevrouw M. Teer, fulltime contract, per 1 april 2008 in dienst en de heer W. Sterkenburg, fulltime contract, in dienst van 1 juni 1986 tot 1 juli 2017, hierna te noemen respectievelijk 'directeur 1' en 'directeur 2'.
- *Leden managementteam*
De leden van het meningsvormend managementteam, te weten mevrouw R. Schreuder-van der Linden (manager Wonen) lid van het meningsvormend managementteam vanaf 1 september 2017, de heer J. Groeneveld (manager Vastgoed) en de heer P.H.J. Thuis (manager Bedrijfsondersteuning), beiden lid van het meningsvormend managementteam vanaf 1 juli 2017, hierna te noemen respectievelijk 'manager 1', 'manager 2' en 'manager 3'..

Er is geen sprake geweest van het inhuren van een topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT. Er zijn geen medewerkers binnen Woonstede die wat betreft hun bezoldiging uitkomen boven de maximum bezoldigingsnorm van de WNT.

Honorering RvC in 2017

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

Lid van de RvC € 13.090 per jaar

Voorzitter RvC € 19.635 per jaar

In de vergadering van de RvC van Woonstede van 31 januari 2017 is besloten om ten aanzien van de honorering van de leden van de Raad voortaan de VTW beroepsregel te blijven volgen, zowel in verhogingen als verlagingen, conform bezoldigingsklasse G (Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014), uiteraard voor zover Woonstede in die klasse ingedeeld blijft.

Bezoldiging directie Woonstede in 2017

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

1. Het aantal verhuureenheden op de peildatum in beheer of eigendom;

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

Aantal verhuur-eenheden in beheer of eigendom (peildatum 31-12-2015, bron: jaarrekening Woonstede)	Woonstede in eigendom	Plicht Getrouw in beheer	Totaal
	9.745	814	10.559
Aantal inwoners gemeente Ede (CBS 1-1-2016)	112.427		

Tabel 55. Componenten uitvoeringsregeling

Toepassing van deze Uitvoeringsregeling betekent voor Woonstede dat de bezoldigingsklasse G van toepassing is. Klasse G kent in 2017 een maximale bezoldiging van € 170.000 (bruto jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenpremie, belaste onkostenvergoedingen). De totale bezoldiging (jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenvoorziening, belaste onkostenvergoeding) mag niet hoger zijn dan dit maximum van klasse G.

De bezoldiging van de directie in 2017 zag er als volgt uit (ter vergelijking zijn ook de gegevens over 2016 toegevoegd):

2017	directeur 1	directeur 2 t/m 30-6-17	totaal
Brutosalaris *	140.033	75.398	215.431
werkgeverstaandeel pensioenen *	20.574	10.606	31.180
werkgeverstaandeel zvw en sociale premies	10.015	5.008	15.023
onbelaste vergoedingen	811	43	854
wo-we vergoeding	1.342	240	1.582
belaste vergoedingen *	945	48	993
	173.720	91.343	265.063

Tabel 56. Bezoldiging directie 2017

2016	directeur 1	directeur 2	totaal
Brutosalaris *	133.618	149.234	282.852
werkgeverstaandeel pensioenen *	20.253	20.881	41.134

werkgeversaandeel zvw en sociale premies	9.381	9.382	18.763
onbelaste vergoedingen	366	287	653
woon-werkvergoeding	1.342	480	1.822
belaste vergoedingen *	442	323	765
	165.402	180.587	345.989

*relevant voor de WNT

Tabel 57. Bezoldiging directie 2016

Het bruto maandsalaris van directeur 1 bedroeg in 2017 tot 1 juli 2017 € 10.300,00 per maand en vanaf 1 juli 2017 € 11.300,00 per maand.

Het bruto maandsalaris van directeur 2 bedroeg in 2017 € 11.515,00. Directeur 2 is per 1 juli 2017 om reden van (vroeg)pensionering uit dienst getreden.

Gelet op de wijziging van het bestuursmodel per 1 juli 201 en de daarbij horende veranderingen ten aanzien van de functie-inhoud en besluitvorming heeft de RvC in 2017 besloten om het salaris van directeur 1 met ingang van 1 juli 2017 te verhogen. Deze verhoging vindt plaats binnen de grenzen van de WNT en de uitvoeringsregeling.

De twee directeuren ontvingen geen additionele vaste vergoedingen zoals voor representatie of telefoonkosten. Geconstateerd kan worden dat:

- de bezoldiging van directeur 1 past binnen klasse G.
- de bezoldiging van directeur 2 het maximum behorende bij klasse G van de Uitvoeringsregeling voor corporaties overstijgt. Dit heeft te maken met afspraken uit het verleden. Conform de bepalingen van de toen geldende Sector Brede Beloningscode voor Woningcorporaties (SBBW) heeft de RvC het toen vigerende arbeidscontract met directeur 2, dat was afgesloten voor de inwerkingtreding van de SBBW, onder de loep genomen. Met directeur 2 is naar aanleiding daarvan in 2011 een aangepaste arbeidsovereenkomst afgesloten die voldoet aan de bepalingen van de SBBW, met uitzondering van de hoogte van het salaris. De RvC respecteert deze eerder gemaakte salarisafspraken, vanwege de hiervoor bedoelde contractaanpassing, waarvoor directeur 2 in redelijkheid afstand heeft gedaan van de navolgende aanspraak, namelijk dat de corporatie een voorziening treft die aan de statutair directeur (zijnde directeur 2) op de leeftijd van 60 jaar een vroeg pensioenuitkering garandeert van 70 % van zijn eindloon.

De bezoldiging van beide directieleden past binnen het wettelijk kader. Zij vallen beide onder het overgangsrecht, met dien verstande dat op grond van de staffel in 2017 er voor directeur 1 geen sprake is van overschrijding en bij directeur 2 wel. Per 1 juli 2017 is directeur 2 uit dienst getreden. Hierdoor is de overgangsregeling niet langer meer van toepassing.

	Directeur 1	Directeur 2
2014: 1 ^e jaar overgangsrecht	€ 166.001	€ 184.926
2015: 2 ^e jaar overgangsrecht	€ 166.001	€ 184.926

2016: 3 ^e jaar overgangsrecht	€ 166.001	€ 184.926
2017: 4 ^e jaar overgangsrecht	€ 166.001	€ 184.926

Tabel 58. Uitwerking overgangsrecht WNT

Bezoldiging Meningsvormend managementteam

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

Het meningsvormend managementteam bestaat uit drie personen, te weten de manager Wonen, de manager Vastgoed en de manager Bedrijfsondersteuning.

Per 1 juli 2017 was er sprake van een dienstverband voor onbepaalde tijd voor de manager Vastgoed en manager Bedrijfsondersteuning, de manager Wonen is per 1 september 2017 op basis van een jaarcontract in dienst getreden.

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

	Manager 1	Manager 2	Manager 3
brutosalaris	28.136	54.902	53.542
werkgeversaandeel pensioenen	5.583	9.742	9.742
werkgeversaandeel zvw en sociale premies	3.339	5.008	5.007
onbelaste vergoedingen	116	0	61
woon-werkvergoeding	1.098	289	992
belaste vergoedingen	128	0	84
	38.400	69.941	69.428

Tabel 59. Bezoldiging managementteam 2017

2.7 Verslag RvC

Visie en kaders

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

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

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

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

Toezichtskader

Het centrale uitgangspunt voor de RvC is er op toe te zien dat Woonstede een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan, en waarin voldaan wordt aan de eisen voor woningcorporaties zoals die 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 Woonstede. Hieronder worden de belangrijkste documenten voor het algemene toezichtkader benoemd. In deze documenten zijn concrete criteria en (gedrags-) normen opgenomen.

Extern toezichtkader

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

- Beleid en kaders VTW

Intern toezichtkader

- Statuten;
- Reglementen RvC en commissies;
- Bestuursreglement;
- Profielschets RvC;
- Strategisch plan 2017-2021;
- Begroting 2017, meerjarenbegroting 2017-raming en Jaarrekening;
- Treasuryjaarplan 2017;
- Portefeuillestrategie;
- Integraal Risicomanagement;
- Reglement financieel beleid en beheer;
- Investeringsstatuut;
- Treasury en beleggingsstatuut;
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling.

In 2017 zijn verschillende documenten van het interne toezichtkader aangepast en na goedkeuring van de RvC door de directeur-bestuurder vastgesteld. Zowel de statuten als de reglementen zijn in lijn gebracht met wet- en regelgeving (goedkeuring 9 november 2017). Nieuw is het addendum bij Reglement financieel beleid en beheer (schriftelijke goedkeuring 1 en 22 november 2017). Zowel de Statuten van Woonstede als het Reglement financieel beleid en beheer zijn in 2017 ter beoordeling voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Voor beide documenten is een positieve zienswijze ontvangen. Op 18 juli 2017 heeft de Raad goedkeuring verleend aan de nieuwe mandateringsregeling.

Voor 2018 en latere jaren wordt het Strategisch Plan 2018 -2022 herijkt. De RvC heeft hierbij aan de directeur-bestuurder gevraagd om aandacht te besteden aan de prioritering van de doelen en de omschrijving van de beoogde relaties met Plicht Getrouw en de Deelgoed-corporaties.

Implementatie Woningwet

Na de inwerkingtreding van de herziene Woningwet in 2015 heeft de implementatie hiervan in 2016 en 2017 een centrale plaats ingenomen. Niet alleen voor de organisatie, maar ook voor de RvC. Thema's die de RvC-agenda mede bepaalden waren onder andere het splitsingsvoorstel DAEB / niet-DAEB, de prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersorganisaties en de wijziging van de statuten en reglementen. Bij de beoordeling van de verschillende onderdelen vanuit de Woningwet vormde deze strategie mede het uitgangspunt, waarbij telkens de inhoud van de voorstellen is getoetst aan de volkshuisvestelijke doelen, de financiële continuïteit en de risicobeheersing. Vanuit de meer reguliere toezichthoudende rol hebben wij binnen de organisatie aandacht gevraagd voor de transitieopgave van de vastgoedportefeuille en de efficiency van de organisatie.

Toepassing Governancecode

Op 6 juni 2017 vond bij Woonstede een governance inspectie plaats. De Autoriteit woningcorporaties onderzocht de governance van Woonstede waarbij de aandacht met name was gericht op het besturen en beheersen van de organisatie en het toezicht hierop door de RvC. Tijdens de inspectie vonden gesprekken plaats met het bestuur en de RvC. Uit de inspectie volgden de volgende aandachtspunten:

1. Draag in de praktijk zorg voor een voldoende onafhankelijke positie van de controlfunctie;

2. Geef aandacht aan de verantwoordelijkheidsverdeling in de samenwerking tussen Woonstede en Plicht Getrouw Bennekom.

In de vergadering van 27 juni 2017 is de uitkomst van deze governance inspectie door de Autoriteit woningcorporaties besproken.

De normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties, die verplichtend is vanuit de Woningwet. De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie:

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

Inhoudelijk toezicht

Toezicht op strategie

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

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ontvangt jaarlijks ter goedkeuring de begroting voor het volgende jaar. Middels de begroting krijgt de RvC informatie over de verwachte kosten en opbrengsten en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als voor de jaren daarna. Naast financiën bevat de begroting ook informatie over de operationele prestaties.

In de vergadering van 9 november 2017 heeft de RvC de meerjarenbegroting 2018-2022 goedgekeurd. Hierbij heeft de Raad kunnen vaststellen dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.

Over de uitvoering van de begroting 2017 is de RvC geïnformeerd op basis van de maand- en kwartaalrapportages. Ook in deze rapportages komen zowel financiële als volkshuisvestelijke onderwerpen aan bod. Evenals materiële risico's. In 2017 heeft de RvC de jaarrekening 2016 en het jaarverslag 2016 van Woonstede met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2016 in de vergadering van 27 juni 2017 goedgekeurd.

Sinds 1 juli 2015 moet de RvC wettelijk gezien goedkeuring geven aan investeringen groter dan drie miljoen euro. Voor Woonstede is dit niet nieuw. Voor de beoordeling van investeringen maakt de RvC gebruik van een investeringsstatuut. In dit statuut worden niet alleen eisen gesteld aan het financiële rendement, maar ook aan het maatschappelijke rendement en de risico's.

In 2017 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de volgende investeringen en verkopen:

- Aankoopvoorstel Gelderhorst Ede (31 januari, schriftelijk 8 mei en 27 juni);

- Turn-key afname project Zuidplein (schriftelijk op 20 maart);
- Simon Stevin-kazerne Ede (27 juni 2017);
- Parklaan Scherpenzeel (27 juni 2017);
- Huis in de Wei Scherpenzeel (9 november 2017).

Managementletter

De Managementletter over 2016 is begin 2017 uitgebracht. Deloitte is van mening dat de administratieve organisatie in de basis op orde is. Alles dat regulier is, gaat zoals het moet en dat is gezien de ontwikkelingen van het afgelopen jaar (met onder andere de implementatie van de Woningwet) noemenswaardig. De punten van de managementletter 2016 zijn alle opgepakt. Een deel ervan is nog onderhanden, andere punten zijn afgewikkeld in 2017. De Managementletter is met de Auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant, besproken op 13 januari 2017. Een verslag van dit overleg is beschikbaar gesteld aan de RvC voor de vergadering van 31 januari 2017. Hierbij is de managementletter ook met de gehele RvC besproken.

Auditcommissie

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

- J.M. van der Meulen (voorzitter);
- E. ten Holte.

De Auditcommissie wordt bijgestaan door de business controller. De directeur-bestuurder en de accountant waren meerdere malen aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten. De commissie is in 2017 vier keer bij elkaar geweest voor overleg. Over de volgende onderwerpen werd door de commissie schriftelijk gerapporteerd, waarna alle onderwerpen in de voltallige Raad zijn besproken:

- Managementletter (13 januari 2017);
- Activiteitenplan 2017 controller (13 januari 2017);
- Treasury jaarplan 2017 (13 januari 2017);
- Planning jaarrekening (13 januari 2017);
- Jaarstukken en Accountantsrapport 2016 (2 juni 2017);
- Bod op de woonvisie (2 juni 2017);
- Toekenning gelden korting verhuurdersheffing (2 juni 2017);
- Interne audit rapportage (2 juni 2017);
- inspectie Autoriteit woningcorporaties governance (2 juni 2017);
- ICT audit (19 september 2017);
- Onderscheid onderhoud – investeringen (19 september 2017);
- Addendum financieel reglement (19 september 2017);
- Auditplan BDO (19 september 2017);
- Begroting 2018 en meerjarenbegroting 2018-2022 (20 oktober).

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

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Woonstede zijn vastgelegd in het strategisch plan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende betaalbare en beschikbare woningen nu en in de toekomst te hebben. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke transitie van het huidige

bezit nodig is. De RvC houdt dan ook niet alleen toezicht op nieuwbouwprojecten, maar ook op herstructureringsprojecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële rendement en het maatschappelijke rendement. Naast deze reguliere vorm van toezicht heeft de RvC met de directeur-bestuurder inhoudelijk gesproken over:

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

Klachten

Jaarlijks neemt de RvC kennis van het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie. Het jaarverslag over 2017 is in de vergadering van 19 april 2018 besproken.

Commissie wonen

De commissie Wonen is een commissie van advies voor de RvC. In 2017 bestond de commissie uit:

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

De commissie wordt bijgestaan door managers Wonen en Vastgoed. De commissie is in 2017 vijf keer bij elkaar geweest voor overleg. Over de volgende onderwerpen is door de commissie gesproken, waarna alle onderwerpen in de voltallige raad zijn besproken:

- tweehurenbeleid (27 januari 2017);
- nieuwbouwproject Poortlaan (voorheen Blokkenweg) Ede (27 januari 2017);
- optoppen Jan Tooroplaan/ Regentesseplein Ede (27 januari 2017);
- project Piet Heinstraat Ede (27 januari 2017);
- project van Heutzlaan Ede (27 januari 2017);
- integrale rendementssturing (10 maart 2017);
- aankoop Gelderhorst (10 maart 2017);
- aanbesteding Uitvindersbuurt Veld D Ede (10 maart 2017);
- Project Kolkakkerbuurt (10 maart 2017);
- Huurbeleid 2017 (10 maart 2017);
- Bod op de woonvisie (19 mei 2017);
- Plan Parklaan Scherpenzeel (19 mei 2017) ;
- Plan Bruinhorsterlaan Scherpenzeel (19 mei 2017);
- Simon Stevin kazerne (19 mei 2017);
- korting verhuurdersheffing (19 mei 2017);
- verdeling onderhoudskosten en investeringen in vastgoedbegroting (1 september 2017);
- grondprijzen Scherpenzeel (1 september 2017);
- recht eerste koop project Robert Kochlaan Bennekom (1 september 2017);
- verdeling onderhoud en investering duurzaamheid (1 september 2017);
- Zorgproject STOER op ENKA-terrein (13 oktober 2017);
- Plan Weijdelaar / Huis in de Wei (13 oktober 2017);
- toekomstige wijkvernieuwing (13 oktober 2017);
- projectplanning nieuwbouw (13 oktober 2017).

De RvC heeft op 27 juni 2017 goedkeuring gegeven aan het bod op de woonvisies in het kader van de prestatieafspraken 2018.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De RvC hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Woonstede. De maatschappelijke doelen van Woonstede komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden. De RvC toetst of de afspraken binnen de strategische kaders plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de RvC door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder, maar ook door het contact dat de raad heeft met de Huurdersbond Ede e.o, de gemeenten en de Ondernemingsraad.

Huurdersbond

Op 24 oktober 2017 hebben de voorzitter en de Huurderscommissarissen overleg gehad met het bestuur van de Huurdersbond. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- de samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede;
- de samenstelling van het bestuur van de Huurdersbond;
- de portfoliostrategie;
- de pilot Duurzaamheid Ederveen;
- een terugblik op 2017 (Huurverhoging, recreatieruimte Kleefsehoek).

De RvC constateert dat de samenwerking tussen Woonstede en de Huurdersbond goed is. De Huurdersbond is tevreden over het overleg met Woonstede. Zaken die moeten worden ingebracht, kunnen worden ingebracht. De gevraagde informatie wordt veelal geleverd en de sfeer is positief. Dat wil niet zeggen dat Woonstede en de Huurdersbond het over alles eens zijn.

Ondernemingsraad

Eenmaal per jaar houdt de RvC formeel overleg met de OR. Dit in afwezigheid van de directeur-bestuurder. Ook in 2017 heeft dit overleg plaatsgevonden en wel op 24 oktober 2017. Er werd gesproken over de kwaliteit van het overleg tussen de directie en de OR, het contact en het draagvlak met de achterban, de organisatieontwikkeling, het ziekteverzuim en het vertrek van 60plussers. De RvC constateert dat de samenwerking tussen OR en directie goed en transparant is. De RvC heeft toegang tot de verslagen van de overleggen tussen directie en ondernemingsraad.

Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen

In 2017 was er geen contact tussen de RvC en de gemeenten Ede en Scherpenzeel. Voor de gemeente Scherpenzeel en de gemeente Ede zou via het bestuurlijk overleg een bijeenkomst met de gemeenteraad worden georganiseerd. Door omstandigheden is het daar echter niet van gekomen. Als er van gemeentezijde ook behoefte aan is (ook gezien in relatie tot de verkiezingen), wordt deze afspraak gearrangeerd in 2018. Wat de zorgpartijen betreft stelt de RvC contact uit tot er bestuurlijk overleg is geweest met de zorg- en welzijnspartijen over de behoefte en de inrichting van hun kant.

Collega-corporaties / Deelgoed

In 2017 hebben we met de RvC's van vier FoodValley-corporaties – Patrimonium, Rhenam, Idealis, Woningstichting Wageningen – mogelijkheden verkend om samen slimmer te werken en slanker te worden. Op 6 november 2017 was er een bijeenkomst voor de RvC's van de deelnemende corporaties. De betreffende bijeenkomst was bedoeld voor gedachtenuitwisseling over samenwerkingsmogelijkheden op de thema's strategisch HRM, strategische communicatie, juridische

functie, controlling en/of auditing, CBC (Aedes benchmark) tussen de vier deelnemende corporaties. Het was een geanimeerde, actieve en productieve avond.

Toezicht op risicobeheersing

Het risicobeleid van Woonstede is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico's, maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De RvC beoordeelt de door de organisatie benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. Op 10 mei 2017 heeft het WSW een presentatie gehouden over de werkwijze en het beoordelingskader. De borgingsbrief van het WSW over de borgbaarheid en de business risks 2017 is geagendeerd in de vergadering van 15 februari 2017. Hierin zijn geen materiële risico's naar voren gekomen.

Toezicht op verbindingen

Woonstede heeft besloten om te kiezen voor een administratieve scheiding. Dit betekent onder meer dat alle niet-DAEB activiteiten in Woonstede plaats zullen blijven vinden. Tweemaal heeft de RvC de directeur-bestuurder goedkeuring verleend voor het uitoefenen van stemrecht in de dochteronderneming Energie BV: Bestemming resultaat (27 juni 2017) en statutenwijziging (9 november 2017).

Opdrachtgeverschap externe accountant

In december 2016 hebben we BDO als nieuwe accountant geselecteerd. In 2017 is BDO opdracht verstrekt om voor een tegen een vaste, all-in prijs per jaar en bij een positieve jaarlijkse evaluatie over de komende vijf boekjaren de jaarrekening te controleren.

Werkgeversrol en verantwoording beloning

Invulling werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de RvC een remuneratiecommissie ingesteld. De commissie bestond in 2017 uit de volgende leden van de RvC:

- E. ten Holte;
- C.P. van den Berg.

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

Beoordeling functioneren en bezoldiging

In het jaarlijkse individuele functioneringsgesprek van de directeur is teruggekeken op het functioneren in 2017. In het gesprek dat plaatsvond tussen de leden van de Governancecommissie en de directeur is verder vooruitgekeken naar 2018. Er is een aantal concrete doelstellingen en aandachtspunten met betrekking tot de ontwikkeling van de directeur besproken.

Eind 2017 heeft de RvC, mede op aangeven van de Remuneratiecommissie, besloten om de bezoldiging van de directeur-bestuurder voor 2018 te verhogen ten opzichte van de totale bezoldiging in 2017. Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestatie als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de

organisatie.

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

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

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. En met de versterkte bezoldiging is rekening gehouden met het wettelijk maximum (zie toepassing WNT paragraaf 2.6). De bezoldiging over 2017 was nagenoeg gelijk aan die over 2016.

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties sinds 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder maken. De twee directeuren van Woonstede hebben het volgende aantal PE-punten behaald in 2014-2017:

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten in 2015/2014	Aantal behaalde PE-punten in 2016	Aantal behaalde punten in 2017
M. Teer	76	80	70
W. Sterkenburg	52	57	0

Tabel 60. PE-punten directie 2014-2017.

Nevenfuncties en lidmaatschappen

De RvC constateert over het verslagjaar dat:

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

Marian Teer (directeur-bestuurder sinds 2008)	Sinds
Lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	April 2009 - heden
Lid Edes Bedrijfscontact	Mei 2009 - heden
Voorzitter Raad van Toezicht Mekaar te Utrecht	December 2013 - heden
Voorzitter bestuur Edese uitdaging	Maart 2011 tot augustus 2017
Lid bestuur stichting Veluwefonds	December 2013- heden
Lid bestuur Idee in Uitvoering	April 2018-heden
Lid Business Club De Gelderse Kring	Juli 2017- heden
Wim Sterkenburg (directeur-bestuurder 2002 – 1 juli 2017)	Sinds

Marian Teer (directeur-bestuurder sinds 2008)	Sinds
Lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	Januari 1995
Lid Rotaryclub Ede	Januari 2002
Voorzitter bestuur Nederlands Tegelmuseum	September 2002
Lid bestuur stichting Idee in Uitvoering	Maart 2005

Tabel 61. Overzicht lidmaatschappen en nevenfuncties

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De integriteitscode en de klokkenluidersregeling, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de RvC niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam en de leden van de ondernemingsraad. Voor de RvC worden de jaarverslagen betreffende integriteit en ongewenste omgangsvormen geagendeerd, als mede het tweejaarlijkse medewerkersonderzoek inclusief follow up.

Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielchetsen

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

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

(Her)benoeming

Per 31 december 2017 is afscheid genomen van de heer E. ten Holte. Zijn functie als commissaris is, na het verstrijken van de maximale zittingstermijn van acht jaar beëindigd. Met het oog op zijn vertrek heeft de Raad een werving- en selectieprocedure doorlopen waarbij openbaar en op basis van de profielchets is geworven.

Op 9 november 2017 heeft de RvC besloten om mevrouw A. Bode per 1 februari 2018 te benoemen als lid van de RvC voor een periode van 4 jaar onder de voorwaarde van een positief advies van de Ondernemingsraad (conform cao Woorddiensten artikel 11.4) en een positieve zienswijze van de minister. Op 15 januari 2018 is voor deze voorgenoemde benoeming een positieve zienswijze ontvangen van de Woonautoriteit.

Rooster van aftreden & Samenstelling RvC

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor een volgende periode van maximaal vier jaar. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. In het volgende overzicht is de samenstelling van de Raad opgenomen.

Functies en nevenfuncties in het jaar 2017		
Naam	Functie	Nevenfunctie
C.P. van den Berg	Advocaat en partner bij Legaltree.	Docent bij Wagner Group en docent bij AOG School of Management. Docent bij Van Diemen & Van Gestel.
E. ten Holte	Lid Raad van Bestuur RIBW Nijmegen en Rivierenland.	Lid Raad van Toezicht Protestantse Stichting Diaconaal Vakantiewerk (PSDV). Lid Raad van Toezicht Werkgeversvereniging Zorg en Welzijn.
M.H.M. Mulder	Tot 31-5-2017 Acquisition manager bij Patrizia Netherlands bv. Vanaf 1-6-2017: Manager Real Estate Investments bij Triodos Bank NV	geen
Y. van Lienden	Management Consultant bij Yvonne van Lienden Toezicht, Management en Advies	Lid Raad van Toezicht Stichting Openbaar Primair Onderwijs Rivierenland (OPO-R) in Tiel en Culemborg
J.M. van der Meulen	Sinds 2016 partner bij het Strategic Management Center te Laren.	Lid RvC woningcorporatie Woonbedrijf Eindhoven Lid RvC Wooncompagnie Hoorn

Tabel 62. Functies en nevenfuncties RvC 2017

De deskundigheidsgebieden van de RvC-leden zijn hieronder aangegeven.

Deskundigheid leden RvC 2017						
Naam	Wonen / vastgoed	Welzijn / leefbaarheid	Bestuur / juridisch	Financieel / economisch	Personeel / organisatie	Commissie
Y. van Lienden						Wonen
C.P. van den Berg						Governance
E. ten Holte						Audit / Governance
M.H.M. Mulder						Wonen
J.M. van der Meulen						Audit

Tabel 62. Overzicht deskundigheidsgebieden RvC 2017

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

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

Tabel 63. Rooster van aftreden per 2018

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

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

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij. In 2017 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

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

Maximum aantal commissariaten

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

Persoonlijke leningen

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

Informatievoorziening

De RvC heeft in het bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de RvC informeert. 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 Woonstede. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of een externe professional.

Lidmaatschappen

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

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2017 heeft dit zich niet voorgedaan. Wel is het de RvC bekend dat de directeur-bestuurder het bestuur van de Huurdersbond heeft laten weten dat twee bestuursleden volgens de Overlegwet onrechtmatig hun functie uitoefenen. Deze onrechtmatigheid houdt in dat ze geen huurder zijn. Dit kan in de toekomst mogelijk consequenties hebben voor hun legitimatie.

Permanente educatie

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

Behaalde PE-punten		
Naam	2016	2017
Y. van Lienden	n.v.t.	11
C.P. van den Berg	29	43
E. ten Holte	15	0
M.H.M. Mulder	14	16
J.M. van der Meulen	18	15

Tabel 65. Overzicht PE-punten RvC 2016-2017.

Zelfevaluatie

In januari 2016 heeft er een externe evaluatie plaatsgevonden. De resultaten van deze evaluatie geven inzicht in het functioneren van het intern toezicht binnen Woonstede. Ze maken inzichtelijk welke aspecten van het intern toezicht op orde zijn en welke aandacht behoeven. Het helpt daarmee te bepalen in welke mate de RvC in de huidige situatie gepositioneerd is / in staat is om zijn toezichthoudende rol adequaat in te vullen. En hoe deze rol verder ontwikkeld zou kunnen worden.

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

Eind 2016 heeft de RvC onder externe begeleiding een zelfevaluatie gehouden, gevolgd door een interne evaluatie in januari 2017. Geconcludeerd wordt dat bij bijna alle verbeterpunten stappen zijn gezet in de goede richting. Het punt Relatie Belanghebbenden is weliswaar begin dit jaar opgepakt in het kader van de Woningwet maar ligt sinds medio 2016 stil.

Als verbeterpunten / prioriteitsacties werden geformuleerd:

- Aandacht voor continuïteit van de bedrijfsvoering (pensionering / vertrek sleutelfiguren);
- Kwartaalcijfers uitgebreider behandelen;

- Samenwerking tussen de commissies Wonen en de Auditcommissie;
- Communicatie RvC/Bestuur als (continue) aandachtspunt;
- informatievoorziening verbeteren door gebruik vaste oplegger.

Beloning

Voor toepassing van de WNT verwijzen we naar paragraaf 2.6. De RvC volgt de actuele VTW-beroepsregel. Voor 2017 was de beloning van de RvC als volgt:

Lid van de RvC € 13.090 per jaar
 Voorzitter RvC € 19.635 per jaar

Voor 2018 zijn de bedragen als volgt:

Lid van de RvC € 13.500 per jaar
 Voorzitter RvC € 20.250 per jaar

Vergoeding RvC 2017 (exclusief BTW)						
	Van den Berg	Van Lienden	Ten Holte	Van der Meulen	Mulder	Totaal
Vergoeding	€ 19.635	€ 13.090	€ 13.090	€ 13.090	€ 13.090	71.995

Tabel 66. Overzicht Vergoedingen RvC 2017 (exclusief btw)

Totaal voor de gehele RvC was de vergoeding in 2017 € 87.000 (incl. btw).

Vergaderingen

In 2017 kwam de RvC zesmaal keer bijeen voor een formele vergadering. Daarnaast hield de RvC in januari 2017nnde zogenaamde 'eigen vergadering' zonder de bestuurder. Hierin kwam onder andere de zelfevaluatie aan de orde, maar ook:

- kaderstelling;
- bestuurlijke organisatie inclusief control;
- taakverdeling en werkwijze;
- ontwikkelbehoefte / permanente educatie;
- formele onafhankelijkheid;
- vergoeding RvC.

Een week voor de vergadering worden de vergaderstukken toegezonden aan de leden van de RvC. Zij vormen in deze week hun voorlopige mening over desbetreffende onderwerpen en bepalen hun vragen. De vergadering wordt genotuleerd door de bestuurssecretaris of een secretaresse en wordt gehouden volgens een vaste indeling van de agenda (agendapunten ter vaststelling, ter goedkeuring, ter bespreking en ter informatie).

B. Jaarrekening

1. GECONSOLIDEERDE BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in duizenden euro's)	31-12-2017	31-12-2016	PASSIVA (in duizenden euro's)	31-12-2017	31-12-2016
A. VASTE ACTIVA					
I. VASTGOEDBELEGGINGEN			C. GROEPSVERMOGEN		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.078.555	992.316	1. Herwaarderingsreserves	513.154	451.883
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.730	23.879	2. Overige reserves	181.806	268.030
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	145.639	143.360	3. Resultaat boekjaar	91.114	-24.953
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.600	6.910		786.074	694.960
II. MATERIELE VASTE ACTIVA			D. VOORZIENINGEN		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.546	9.849	1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.837	246
	1.274.070	1.176.314	2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			2. Overige voorzieningen	838	295
1. Andere deelnemingen	135	135		2.675	541
2. Latente belastingvordering	6.819	7.192	E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
3. Overige vorderingen	8.487	3.502	1. Leningen overheid	48.212	50.920
	15.441	10.829	2. Leningen kredietinstellingen	293.392	284.570
B. VLOTTENDE ACTIVA			3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	143.158	141.912
I. VOORRADEN			4. Waarborgsommen	0	907
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	928	728	5. Overige schulden	135	135
2. Overige voorraden	301	282	6. Financiële instrumenten	13.093	15.203
	1.229	1.010		497.990	493.647
II. VORDERINGEN			F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Huurdebiteuren	618	559	1. Schulden aan leveranciers	3.567	4.482
2. Overige vorderingen	1.434	345	2. Belastingen en premies sociale verzekerings	2.906	1.940
3. Overlopende activa	1.187	1.099	3. Overige schulden	1.006	971
	3.239	2.003	4. Waarborgsommen	903	0
III. LIQUIDE MIDDELEN			5. Overlopende passiva	6.742	6.517
	7.884	12.902		15.124	13.910
TOTAAL	1.301.863	1.203.058	TOTAAL	1.301.863	1.203.058

2. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

	2017	2016
1. Huuropbrengsten	63.839	63.344
2. Opbrengsten servicecontracten	4.075	3.423
3. Lasten servicecontracten	-3.896	-3.325
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.684	-2.626
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.518	-16.034
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.636	-10.219
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.180	34.563
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	196
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-182
7. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	14
8. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.317	11.483
9. Toegerekende organisatiekosten	-629	-645
10. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.860	-9.213
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.828	1.625
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.496	-39.168
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.202	1.719
13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.698	-37.449
14. Opbrengsten overige activiteiten	3.309	3.518
15. Kosten overige activiteiten	-2.799	-2.466
Netto resultaat overige activiteiten	510	1.052
Overige organisatiekosten	-6.999	-6.697
16. Leefbaarheid	-942	-969
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	29
17. Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.686	-11.897
Waardeverandering financiële instrumenten	2.110	-2.526
	-9.539	-14.394
Resultaat voor belastingen	93.736	-22.255
18. Belastingen	-2.622	-2.698
Resultaat na belastingen	91.114	-24.953

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)	2017	2016	
Operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Huren	63.674	63.418	
Zelfstandige huurwoningen	59.783	59.306	
Onzelfstandige wooneenheden	2.766	2.806	
Intramuraal	345	624	
Maatschappelijk onroerend goed	428	313	
Bedrijfsmatig onroerend goed	78	66	
Parkeervoorzieningen	274	303	
Vergoedingen	3.816	3.848	
Overige bedrijfsontvangsten	1.990	2.473	
Renteontvangsten	20	71	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	69.500	69.810	
<i>Uitgaven</i>			
Lonen en salarissen	6.137	6.733	
Sociale lasten	950	1.002	
Pensioenlasten	976	1.073	
Onderhoudsuitgaven	18.415	13.576	
Overige bedrijfsuitgaven	13.597	11.791	
Renteuitgaven	11.486	11.830	
Sectorspecifieke heffing	51	51	
Verhuurdersheffing	6.431	6.117	
Leefbaarheid	141	147	
Vennootschapsbelasting	3.456	0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	61.640	52.320	
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.860	17.490	
(Des-)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	17.011	14.643	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	0	196	
(Des)investeringenontvangsten overig	0	750	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	17.011	15.589	

<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	2017	2016
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	18.504	15.109
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	10.433	6.196
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	182
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	5.694	4.187
Investerings overig	965	938
Externe kosten bij verkoop	402	370
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	35.998	26.982
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-18.987	-11.393
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	67	113
Uitgaven overig	48	188
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	19	-75
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-18.968	-11.468
Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe geborgde leningen	17.800	14.500
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	17.800	14.500
<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	8.868	19.276
Aflossing ongeborgde leningen	2.842	2.750
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	11.710	22.026
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.090	-7.526
Mutatie liquide middelen	-5.018	-1.504
Liquide middelen per 1-1	12.902	14.406
Liquide middelen per 31-12	7.884	12.902

4. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Woonstede is statutair en feitelijk gevestigd in Ede en houdt kantoor op Telefoonweg 36 aldaar. Wij stellen ons ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Ons instellingsnummer is L2051.

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

Groepsverhoudingen

Wij hebben een kapitaalbelang in één besloten vennootschap. Deze vennootschap hebben we in de consolidatie betrokken.

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

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

Grondslagen voor de consolidatie

In onze geconsolideerde jaarrekening zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling zoals in deze paragraaf opgenomen.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

Consolidatievrijstelling

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Woonstede is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RJ 645). De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

Stelselwijziging

Ten opzichte van het verslagjaar 2016 zijn er naar aanleiding van de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2017 van de Autoriteit woningcorporaties twee wijzigingen in de functionele winst-en-verliesrekening doorgevoerd. De toegerekende organisatiekosten voor onderhoud werden in 2016 nog opgenomen bij de Lasten verhuur- en beheeractiviteiten. Vanaf 2017 worden ze opgenomen bij de Lasten onderhoudsactiviteiten. De verhuurderheffing werd in 2016 eveneens opgenomen bij de Lasten verhuur- en beheeractiviteiten. Vanaf 2017 worden ze opgenomen bij de Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor het resultaat en het vermogen in het verslagjaar en in de toekomst. De vergelijkende cijfers over 2016 zijn aan de nieuwe methodiek aangepast.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is, of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Foutenherstel

In de jaarrekening 2016 hebben wij een latente belastingvordering opgenomen voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de vastgoedbeleggingen. Dit verschil heeft onder andere zowel betrekking op het vastgoed dat we binnen vijf jaar verwachten te verkopen als op het vastgoed waarvan we verwachten dat we deze duurzaam blijven exploiteren. Alhoewel het tijdelijke verschil op het vastgoed dat in exploitatie blijft, neigt naar een permanent verschil, is in de jaarrekening 2016 toch voor dit onderdeel een latente belastingvordering verantwoord. De waardering van het verschil was op nominale waarde, omdat niet op een betrouwbare wijze de einde van de exploitatie van het vastgoed, voor zover die er is, is vast te stellen.

Bij de samenstelling van de jaarrekening 2017 is de latente belastingvordering van het vastgoed dat in exploitatie blijft, wederom aan beschouwing onderhevig geweest. Ook dit jaar is de conclusie dat de strategie is om het vastgoed duurzaam te exploiteren. Zolang er voldoende vraag naar het vastgoed is, het vastgoed goed wordt onderhouden en wordt aangepast aan de eisen aan de tijd, blijft het vastgoed in exploitatie. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen dat aan deze drie voorwaarden niet zal worden voldaan. Het einde van de exploitatie van het vastgoed is niet op een betrouwbare wijze in te schatten. Het verschil in de fiscale waardering en de commerciële waardering heeft meer kenmerken van een permanent verschil dan van een tijdelijk verschil. Om deze reden is de latente belastingvordering voor het vastgoed in exploitatie komen te vervallen.

Gevolgen voor vermogen per 31 december 2016 en resultaat over 2016							
	Latente belastingvordering	Overige reserves	Groepsvermogen	Balans-totaal	Belastingen	Resultaat na belastingen	
Jaarrekening 2016	83.180	319.065	770.948	1.279.046	5.130	-17.125	
Foutenherstel	-75.988	-75.988	-75.988	-75.988	-7.828	-7.828	
Jaarrekening 2017	7.192	243.077	694.960	1.203.058	-2.698	-24.953	

Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2017.

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

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

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

Zekerheden

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie en het investeringsgedeelte van het groot onderhoud. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Bij groot onderhoud gaan we uit van een positief waarde-effect van 10% van de investering.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De afschrijvingstermijnen in jaren zijn als volgt:

Gebouwen	35/50
Andere vaste bedrijfsmiddelen	2/3/4/5/6/7/10/15/25

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

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

Latente belastingvordering

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

De opgenomen latentie heeft betrekking op de langlopende schulden en de vastgoedbeleggingen.

Overige vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

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

Overige vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen hebben betrekking op de geraamde kosten in het kader van de reductie van de beheerslasten. Deze voorziening is gewaardeerd op nominale waarde.

Pensioenen

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

Pensioen	Ouderdom en nabestaanden
Regeling	Middelloonregeling.
Toetredingsleeftijd	Geen minimumleeftijd.
Pensioenrichtleeftijd	De leeftijd van 68 jaar; door vervroeging of uitstel is de feitelijke pensioenleeftijd flexibel.
Pensioengrondslag	Het tot een jaarloon herleide vaste maandinkomen per 1 januari inclusief vakantietoeslag, in 2017 gemaximeerd op € 103.317 en verminderd met de franchise. In 2016 was dit € 101.519.
Franchise	De franchise wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de AOW. In 2017 was de franchise € 14.061. In 2016 was dit € 13.878.

Pensioenopbouwpercentage Het pensioenopbouwpercentage is zowel in 2016 als in 2017 1,875% per deelnemingsjaar voor het ouderdomspensioen en 1,313% voor het partnerpensioen. Het wezenpensioen is 20% van het te bereiken partnerpensioen.

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

Eind december 2017 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 113,4% (eind 2016 was dit 104,0%). De door DNB vereiste dekkingsgraad is 125,5%. In 2017 heeft het SPW een herstelplan opgesteld dat erin voorziet binnen tien jaar op minimaal op het door DNB vereiste minimum van 125,5% te komen. Volgens dit herstelplan wordt dit vooral bereikt door een beter beleggingsrendement. Wij hebben geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. De premies 2017 voor het pensioen zijn gelijk aan de premies 2016.

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

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

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

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

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

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

Verplichtingen VOV-woningen

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd met de indexcijfers van de NVM-regio Ede, rekening houdend met de contractuele bepalingen met betrekking tot deling van de waardemutatie

van de woning bij terugkoop. Hierbij maken we gebruik van de kwartaalcijfers die via de website van de NVM beschikbaar zijn gesteld. Het bedrag van de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

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

Financiële instrumenten

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een onderdeel. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toe te rekenen kosten en de indirecte kosten. De direct toe te rekenen kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van de tijdschrijfgegevens van onze medewerkers.

Al onze medewerkers verantwoorden hun tijd op de verschillende gedefinieerde activiteiten. Deze zijn gerubriceerd naar de volgende onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening:

- Servicecontracten (toezicht uitvoering werkzaamheden behorend bij de servicekosten, administratie en afrekening stook- en servicekosten).
- Verhuur en beheeractiviteiten (verzorgen van de huuradministratie en de huurincasso, werkzaamheden voor het opnieuw verhuurd worden van de eenheden, voorbereidende werkzaamheden voor het onderhoud, waaronder het uitvoeren van inspecties en het samenstellen van onderhoudsprognoses).
- Overige activiteiten (kosten voor het aanbrengen van voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen, het onderhoudsabonnement en het glasfonds).

- Organisatiekosten (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen).
- Leefbaarheid (begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten, houden van spreekuurdeelname aan wijkteams).

Huuropbrengsten

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

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Opbrengsten die op deze kosten betrekking hebben worden hierop in mindering gebracht.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte

prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de kosten en opbrengsten verantwoord van bijvoorbeeld voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen, het onderhoudsabonnement en het glasfonds.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Wij hebben VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) afgelopen en stilzwijgend met 1 jaar verlengd.

Wij hebben op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

5. Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. We hebben deze ontleend aan economische parameters die de Autoriteit woningcorporaties in september 2017 heeft gepubliceerd. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 goedgekeurde meerjarenbegroting.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	2018	2019	2020	2021	2022
Huurverhoging	1,52%	1,52%	1,58%	1,68%	1,66%
Prijsinflatie	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%
Looninflatie	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Bouwindex	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Onderhoudsindex	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Marktindex	6,00%	4,50%	3,50%	2,50%	2,50%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

De huurverhoging is gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande, waarbij rekening is gehouden met huurharmonisatie, in voorkomende gevallen huurverlaging op basis van passend toewijzen en het aftoppen van de huur op de liberalisatiegrens.

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

Onderhoud	€ 1.571
Verhuurderheffing	620
Saneringsheffing	63
Overige lasten	1.623

De saneringsheffing is ingerekend tot en met 2022.

De gemiddeld gewogen levensduur van de complexen is bepaald door uit te gaan van een 50-jarige exploitatie van een nieuwbouwcomplex. Bij exploitatie loopt de verwachte levensduur jaarlijks één jaar af. Bij grootschalige verbeteringen wordt de verwachte levensduur verlengd, afhankelijk van de aard van de verbeteringen. De gemiddeld gewogen levensduur van de complexen is 23 jaar.

Op basis van deze uitgangspunten is de bedrijfswaarde 522,4 miljoen euro. Eind 2016 was de bedrijfswaarde 477,4 miljoen euro. Ten opzichte van 2016 hebben we voor de laatste zeven exploitatiejaren geen planmatig onderhoud meer ingerekend. Dit was voorheen voor de laatste vijf exploitatiejaren. Verder dragen de opleveringen van nieuwbouw in 2017 bij aan de bedrijfswaarde. De positieve effecten worden deels gecompenseerd door de hogere verhuurderheffing, zowel voor wat betreft het tarief als de grondslag, de stijging van de WOZ-waarde.

6. Toelichting op de geconsolideerde balans

(actiefzijde, in duizenden euro's)

A. VASTE ACTIVA

I. VASTGOEDBELEGGINGEN

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2016					
Verkrijgingsprijzen	609.158	19.521	143.360	11.435	783.474
Herwaarderingsen					0
Cumulatieve herwaarderingsen	383.158	4.358		-4.771	382.745
Cumulatieve afschrijvingsen					0
Verantwoord onder voorzieningsen				246	246
Boekwaarden	992.316	23.879	143.360	6.910	1.166.465
Effecten stelselwijziging					0
Boekwaarden per 1 januari 2017	992.316	23.879	143.360	6.910	1.166.465
Mutaties 2017					
Investeringsen	2.699	710	4.233	30.159	37.801
Desinvesteringsen	-10.232	-1.752	-5.610		-17.594
Subsidies	-5.007				-5.007
Overboeking gereedgekomen activa	16.986	140		-17.126	0
Overboeking voorzieningsen				1.591	1.591
Mutatie actuele waarde	81.793	-247	3.656	-3.934	81.268
Overige overboekingens					0
Totaal mutaties 2017	86.239	-1.149	2.279	10.690	98.059
31 december 2017					
Verkrijgingsprijzen	617.914	19.088	145.639	19.697	802.338
Cumulatieve herwaarderingsen	460.641	3.642		-3.934	460.349
Verantwoord onder voorzieningsen				1.837	1.837
Boekwaarden	1.078.555	22.730	145.639	17.600	1.264.524

II. MATERIËLE VASTE ACTIVA

1. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	Bedrijfs- gebouwen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2017	7.314	2.535	9.849
Investeringsen	98	827	925
Desinvesteringsen	0	-8	-8
Afschrijvingsen	-295	-925	-1.220
Boekwaarde per 31 december 2017	7.117	2.429	9.546
Cumulatieve afschrijving per 31 december	9.390		
Cumulatieve aanschafwaarde per 31 december	18.936		

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

De WOZ waarde van ons bezit is bijna 1,4 miljard euro (peildatum 1-1-2017).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Prijnsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Verhuurderheffing	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

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

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

De disconteringsvoeten variëren per complex wooneenheden en parkeren van 4,7% tot 12,0% en zijn gemiddeld ongeveer 6,8%. De exit yields variëren bij deze complexen van 4,5% tot 12,1% en zijn gemiddeld 6,2%.

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

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

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

type vastgoed	minimum	gemiddeld	maximum
bedrijfsmatig onroerend goed	5,8	6,2	15,2
zorgvastgoed	5,0	7,6	12,9

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

type vastgoed	minimum	gemiddeld	maximum
bedrijfsmatig onroerend goed	6,5	6,7	12,0
zorgvastgoed	6,2	8,0	10,7

III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1. ANDERE DEELNEMINGEN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Betreft 9.500 aandelen Woningnet	<u>135</u>	<u>135</u>
2. LATENTE BELASTINGVORDERING		
Stand per 1 januari	7.192	9.890
Mutatie	<u>-373</u>	<u>-2.698</u>
Stand per 31 december	<u>6.819</u>	<u>7.192</u>

3. OVERIGE VORDERINGEN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Stand per 1 januari	3.502	203
Verstrekt	5.009	3.299
Afgelost	<u>24</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u><u>8.487</u></u>	<u><u>3.502</u></u>

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

B. VLOTTENDE ACTIVA

I. VOORRADEN

1. VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

Vervaardigingsprijs	<u>928</u>	<u>728</u>
---------------------	------------	------------

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP

Vervaardigingsprijs	<u>0</u>	<u>0</u>
---------------------	----------	----------

2. OVERIGE VOORRADEN	<u>301</u>	<u>282</u>
----------------------	------------	------------

II. VORDERINGEN

1. HUURDEBITEUREN

Zittende huurders	490	420
Vertrokken huurders	287	350
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	72	35
Te vorderen afhuur	12	0
Te vorderen onderhoud	9	11
Te vorderen stook/servicekosten	<u>28</u>	<u>31</u>
Subtotaal	898	847
Af: voorziening mogelijk oninbaar	<u>280</u>	<u>288</u>
Totaal huurdebiteuren	<u><u>618</u></u>	<u><u>559</u></u>

2. OVERIGE VORDERINGEN

Diverse debiteuren	211	324
Vennootschapsbelasting	1.199	0
Overige	<u>24</u>	<u>21</u>
Totaal	<u><u>1.434</u></u>	<u><u>345</u></u>

3. OVERLOPENDE ACTIVA

Kruisposten	2	1
Overige overlopende activa	<u>1.185</u>	<u>1.098</u>
Totaal	<u><u>1.187</u></u>	<u><u>1.099</u></u>

III. LIQUIDE MIDDELEN

Kas- en banksaldi	1.400	1.036
Deposito's en beleggingen	<u>6.484</u>	<u>11.866</u>
Totaal	<u><u>7.884</u></u>	<u><u>12.902</u></u>

Toelichting op de geconsolideerde balans

(passiefzijde, in duizenden euro's)

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>C. EIGEN VERMOGEN</u>		
1. HERWAARDERINGSRESERVE		
Saldo per 1 januari exclusief stelselwijziging	451.883	0
Stelselwijziging	<u>0</u>	<u>487.407</u>
Saldo per 1 januari inclusief stelselwijziging	451.883	487.407
Mutatie door verkopen	-6.079	-5.124
Mutatie marktwaarde	<u>67.350</u>	<u>-30.400</u>
Saldo per 31 december	513.154	451.883
2. OVERIGE RESERVES		
Saldo per 1 januari exclusief stelselwijziging	268.030	642.019
Stelselwijziging herwaardering	<u>0</u>	<u>-487.407</u>
Saldo per 1 januari inclusief stelselwijziging	268.030	154.612
Overboeking naar herwaarderingsreserve	6.079	5.124
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-67.350	30.400
Resultaatbestemming	<u>-24.953</u>	<u>77.894</u>
Saldo per 31 december	181.806	268.030
<u>D. VOORZIENINGEN</u>		
1. OVERIGE ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN		
Stand per 1 januari	246	0
Mutatie	<u>1.591</u>	<u>246</u>
Stand per 31 december	<u>1.837</u>	<u>246</u>
2. OVERIGE VOORZIENINGEN		
Stand per 1 januari	295	16
Mutatie	<u>543</u>	<u>279</u>
Stand per 31 december	<u>838</u>	<u>295</u>
<u>E. LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
1. LENINGEN OVERHEID		
Saldo per 1 januari	50.920	53.543
Aflossingen	<u>2.708</u>	<u>2.623</u>
Saldo per 31 december	<u>48.212</u>	<u>50.920</u>
waarvan onder WSW garantie	10.780	11.126

2. LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN	31-12-2017	31-12-2016
Saldo per 1 januari	258.012	262.914
Aflossingen	9.003	19.402
Nieuwe leningen	17.800	14.500
Saldo per 31 december	<u>266.809</u>	<u>258.012</u>
waarvan onder WSW garantie	264.661	255.384
waarvan onder gemeentegarantie	2.148	2.628
Extendible fixeleningen onder WSW garantie	<u>26.583</u>	<u>26.558</u>
Totaal langlopende schulden	<u>341.604</u>	<u>335.490</u>
Marktwaarde van de leningen	<u>434.148</u>	<u>435.529</u>
Kortlopende aflossingsverplichtingen	<u>22.721</u>	<u>11.711</u>
Stand leningen na vijf jaar	<u>195.718</u>	<u>207.867</u>
Gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen	3,4%	3,5%
3. VERPLICHTINGEN UIT VOV		
Saldo per 1 januari	141.912	138.059
Verkopen	4.234	4.567
Terugkopen	-5.641	-4.244
Waardeveranderingen	2.653	3.530
Stand per 31 december	<u>143.158</u>	<u>141.912</u>
4. WAARBORGSMOMMEN		
Ontvangen waarborgsommen	0	726
Rente waarborgsommen	0	175
Borgsommen huren	0	6
Totaal	<u>0</u>	<u>907</u>
5. OVERIGE SCHULDEN		
De overige schulden betreft een verplichting aan de ontwikkelaar van een nieuwbouwproject. De looptijd van deze verplichting is tot 2021.	<u>135</u>	<u>135</u>
6. FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Stand per 1 januari	15.203	12.677
Waardeverandering	-2.110	2.526
Stand per 31 december	<u>13.093</u>	<u>15.203</u>

Dit betreft twee extendible fixeleningen.

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

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

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

F. KORTLOPENDE SCHULDEN

1. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Openstaande facturen inzake nieuwbouw, verbetering, onderhoud en bedrijfskosten.	<u>3.567</u>	<u>4.482</u>
2. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN		
Omzetbelasting	2.649	1.705
Loonheffing	126	155
Bedrijfsvereniging	131	80
Totaal	<u>2.906</u>	<u>1.940</u>
3. OVERIGE SCHULDEN		
Nog te storten aandelenkapitaal Woningnet (75% is reeds gestort)	34	34
Af te rekenen servicekosten	694	867
Af te dragen premies pensioenfonds	155	30
Overige kortlopende schulden	123	23
Rekening couranten	0	17
Totaal	<u>1.006</u>	<u>971</u>
4. WAARBORGSMOMMEN		
Ontvangen waarborgsommen	727	0
Rente waarborgsommen	170	0
Borgsommen huren	6	0
Totaal	<u>903</u>	<u>0</u>
5. OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente en aflossingen	4.358	4.458
Af te rekenen stookkosten	225	840
Vooruitontvangen huur per 31 december	512	618
Overige overlopende passiva	1.647	601
Totaal	<u>6.742</u>	<u>6.517</u>

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Obligo WSW

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

De in de overige reserve aan te houden obligo's zijn:	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Obligo's van leningen, verstrekt door de gemeente	415	428
Obligo's van kapitaalmarktleningen	<u>10.988</u>	<u>10.631</u>
Totaal obligo's	<u>11.403</u>	<u>11.059</u>

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

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor nieuwbouwprojecten bedragen eind 2017 ongeveer 21,5 miljoen euro. Naar verwachting wordt dit bedrag grotendeels in 2018 besteed.

Samenwerkingsovereenkomst Uitvindersbuurt

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

Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)

In 2017 is gebruik gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Met deze regeling stimuleert de overheid investeringen in huurwoningen (nieuwbouw/transformatie) om maatschappelijke opgaven te realiseren. Voor 10 projecten is in 2017 RVV aangevraagd voor totaal € 5.440.000.

Verplichting jubileumuitkering

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

Verplichting individueel loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO die per 1 januari 2014 is ingegaan is afgesproken dat de werkgever een budget per medewerker beschikbaar stelt voor individueel loopbaanontwikkeling. De kosten hiervoor zijn in onze meerjarenbegroting meegenomen op een zodanige wijze dat jaarlijks meer dan 40% van de totale kosten in vijf jaar gedekt is.

Terugkoopplicht en -recht vrijekeuswoningen

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

	Aantal woningen met	
	terugkoopplicht	terugkooprecht
stand t/m 31-12-2016	992	126
teruggekocht 2017	42	
verkocht 2017	28	13
stand t/m 31-12-2017	978	139

De terugkoopverplichting is op de balans opgenomen. De 139 woningen met een terugkooprecht vertegenwoordigen bij een gemiddelde prijs van € 150.000 per woning een waarde van 20,9 miljoen euro.

Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal van deze appartementen en garages zijn reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31-12-2017 geldt de aankoopplicht voor 17 appartementen en 7 garages.

Fiscale eenheid

Binnen Woonstede is sprake van een fiscale eenheid voor de btw. Naast Woonstede is ook Woonstede Energie BV in de fiscale eenheid opgenomen.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Hieronder zijn de financiële derivaten verantwoord, waarbij in de laatste twee kolommen de marktwaardes van de rente-instrumenten per 31 december 2017 en 31 december 2016 zijn opgenomen.

	Soort	Start	Eind	Hoofdsom	Rente		CSA	Threshold	31-dec-17	31-dec-16
1	IRS	2-1-2006	2-1-2018	9.000.000	5,07%		-	-	-83.913	-574.530
2	IRS	6-1-2011	6-1-2020	20.000.000	3,14%		-	-	-1.684.187	-2.319.388
3	IRS	1-3-2011	1-3-2021	13.000.000	3,08%		-	-	-1.421.599	-1.847.669
4	IRS	1-9-2011	1-9-2021	8.000.000	3,40%		-	-	-1.078.343	-1.376.975
5	IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	2,27%		-	-	-957.982	-1.220.632
Totaal				60.000.000				0	-5.226.024	-7.339.194

Herfinancieringen

Op 22 november 2017 is onderstaande herfinanciering afgesproken ten behoeve van de eindaflossing van een lening per 2 januari 2018. De eindaflossing betreft een rolloverlening van de ABN AMRO van € 12 miljoen tegen het 3-maands euribor vermeerderd met een opslag van 0,06%. Deze lening is voor 75% afgedekt met een vaste swaprente van 5,0725%. Voor het onafgedekte deel van 25% komt, in de laatste rolloverperiode, de rente inclusief opslag uit op -/ - 0,281%. We ontvangen dan rente.

Leningnr.	Geldgever	Stortingsdatum	Bedrag lening	Rentepercentage	Vorm lening	Loop-tijd
900.46	NWB	02-01-2018	12.000.000	0,855 %	lineair	15 jaar

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum, die de jaarrekening 2017 hebben beïnvloed.

<u>VENNOOTSCHAPSBELASTING</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fiscale winst- en verliesrekening		
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	93.736	-22.255
Correcties op bedrijfseconomisch resultaat		
Waardeveranderingen	-79.762	38.512
Onroerende zaken VOV	-327	-453
Materiële vaste activa in ontwikkeling		
Voorzieningen		
Verkoopopbrengsten	-1.280	-2.312
Afschrijvingen	-27	-29
Onderhoud	-42	-32
Rente nieuwbouw	131	237
Leningen	72	84
Saneringssteun		
Oort-kosten	28	28
Energie-investerings aftrek		
HIR	-1.626	-1.081
Verliesverrekening	-1.835	-12.699
Fiscaal resultaat	<u>9.068</u>	<u>0</u>
Vennootschapsbelasting (20% over € 200.000)	40	0
Vennootschapsbelasting (25% over meerdere)	2.217	0
Effectieve belastingdruk	-2,8%	-23,1%
<u>Actieve belastinglatentie</u>		
De actieve belastinglatentie per 31 december is als volgt opgebouwd:		
Materiële vaste activa in exploitatie	3.500	2.900
Materiële vaste activa in ontwikkeling, grondexploitatie	417	415
Langlopende schulden	-371	-383
Financiële instrumenten	3.273	3.801
Compensabele verliezen voorgaande jaren	0	459
Totaal	<u>6.819</u>	<u>7.192</u>

7. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

1. Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	60.938	60.205
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.504	3.834
Totaal huuropbrengst	64.442	64.039
Af: huurderiving	-602	-693
Af: bijdrage huurgewenning	-1	-2
	<u>63.839</u>	<u>63.344</u>
Specificatie hogere huuropbrengst:		
- huurverhoging (incl. naloop voorgaand jaar)	351	958
- woningverbetering en in exploitatie genomen woningen	904	1.356
- verkoop/overdracht/sloop woningen	-801	-810
- harmonisatie-ineens	26	251
- correctie BTW	-77	0
	<u>403</u>	<u>1.755</u>

De huurverhoging per 1 juli 2017 was gemiddeld 0,2%.

2. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	1.964	1.821
Stookkosten	2.035	1.519
Administratiekosten servicekosten	76	83
	<u>4.075</u>	<u>3.423</u>

3. Lasten servicecontracten

Toegerekende lasten stook en servicekosten	287	269
WATERVERBRUIK	288	284
Kosten elektra	520	528
Kosten huismeester	135	138
Kosten schoonmaken	381	374
Kosten glazenwassen	25	5
Kosten tuinonderhoud	226	201
Kosten warmtemeter	188	168
Gasverbruik	1.895	1.388
Energiekosten verhuurbare ruimten	0	1
Ontmoetings-/recreatieruimte	1	14
	<u>3.946</u>	<u>3.370</u>
Af: in servicekosten begrepen loonkosten	-50	-45
	<u>3.896</u>	<u>3.325</u>

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Toegerekende lasten verhuur	2.517	2.432
Oninbare vorderingen	90	74
Terugbetaling administratiekosten	-2	155
Woningaanbodstelsysteem	20	24
Externe incassokosten	<u>118</u>	<u>101</u>
Totale lasten	<u>2.743</u>	<u>2.786</u>
Afwikkeling woningaanbodstelsysteem	0	71
Doorberekende externe incassokosten	<u>59</u>	<u>89</u>
Totaal vergoedingen	<u>59</u>	<u>160</u>
Per saldo	<u>2.684</u>	<u>2.626</u>
5. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Toegerekende lasten onderhoud	2.241	1.867
Planmatig en grootonderhoud	12.926	7.905
Mutatieonderhoud	318	269
Overig dagelijks onderhoud	<u>5.033</u>	<u>5.993</u>
	<u>20.518</u>	<u>16.034</u>
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Aedes contributie	68	68
Belastingen en verzekeringen	2.919	3.004
Verhuurderheffing	6.431	6.117
Overige lasten woningen	<u>1.218</u>	<u>1.030</u>
	<u>10.636</u>	<u>10.219</u>
7. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	196
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>-182</u>
Totaal 5 woningen	<u>0</u>	<u>14</u>
8. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Opbrengst 0 koopstart woningen (3 in 2016)	0	442
Opbrengst 93 uitpond-woningen (67 in 2016)	13.317	10.291
Opbrengst bedrijfsonroerend goed	<u>0</u>	<u>750</u>
	<u>13.317</u>	<u>11.483</u>
9. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekend aan- en verkopen	227	275
Verkoopkosten	<u>402</u>	<u>370</u>
	<u>629</u>	<u>645</u>
Jaarstukken Stichting Woonstede 2017		119

10. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Boekwaarde 0 koopstart woningen (3 in 2016)	0	353
Boekwaarde 93 uitpond-woningen (67 in 2016)	10.860	8.110
Boekwaarde bedrijfsonroerend goed	0	750
	<u>10.860</u>	<u>9.213</u>
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Materiële vaste activa in exploitatie	81.545	-29.737
Materiële vaste activa in ontwikkeling	-1.148	-3.587
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-2.901	-5.844
	<u>77.496</u>	<u>-39.168</u>
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	1.004	1.407
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	168	209
Gerealiseerd bij terugkoop	30	103
	<u>1.202</u>	<u>1.719</u>
13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>0</u>
14. Opbrengsten overige activiteiten		
Heetwatertoestellen	14	14
Glasfonds	148	148
Onderhoudsabonnement	346	318
Overige vergoedingen	98	57
Geactiveerde kosten eigen dienst	617	703
Leveringen en werken voor derden	787	940
Dienstverlening Plicht Getrouw	661	660
Betalingskorting voorl. aanslag vennootschapsbelasting	31	0
Overige baten	606	678
	<u>3.308</u>	<u>3.518</u>
15. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	715	761
Toegerekende kosten leveringen en werken voor derden	652	637
Reparatie warmtemeters	5	1
Kostprijs werken voor derden	537	654
Onderhoud glasfonds	73	68
Onderhoud onderhoudsabonnement	319	317
Correcties BTW	498	28
	<u>2.799</u>	<u>2.466</u>
Jaarstukken Stichting Woonstede 2017		120

16. Leefbaarheid	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Toegerekende kosten leefbaarheid	936	960
Kosten leefbaarheid/verbetering woonomgeving	<u>141</u>	<u>147</u>
	1.077	1.107
Toerekening huismeesters naar servicekosten	<u>-135</u>	<u>-138</u>
	<u>942</u>	<u>969</u>

17. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid	2.077	2.161
Rentelasten leningen kredietinstellingen	7.234	7.493
Overige rentelasten	<u>2.375</u>	<u>2.243</u>
	<u>11.686</u>	<u>11.897</u>

18. Belastingen

Belasting over de fiscale winst	-2.257	0
Terugontvangen voorgaande jaren	8	0
Actieve belastinglatentie	<u>-373</u>	<u>-2.698</u>
	<u>-2.622</u>	<u>-2.698</u>

Overige toelichtingen

Verdeling bedrijfslasten naar de verschillende activiteiten

Afschrijvingen	1.224	1.351
Salarissen / sociale lasten / pensioenen	8.114	8.808
Overige personeelslasten	2.597	1.606
Overige bedrijfslasten	<u>4.345</u>	<u>3.935</u>
Te verdelen	<u>16.280</u>	<u>15.700</u>
Lasten servicecontracten	422	406
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.655	2.557
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.094	2.835
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	629	645
Lasten overige activiteiten	1.590	1.642
Overige organisatiekosten	6.948	6.646
Leefbaarheid	<u>942</u>	<u>969</u>
Totaal	<u>16.280</u>	<u>15.700</u>

Salarissen	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarissen	6.072	6.624
Gedetacheerd personeel gemeente	<u>116</u>	<u>109</u>
	6.188	6.733
Sociale lasten	950	1.002
Pensioenpremies	<u>976</u>	<u>1.073</u>
	<u><u>8.114</u></u>	<u><u>8.808</u></u>

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

Per gemiddelde formatieplaats	73	72
Vergoeding voor de Raad van Toezicht (art. 2:383 BW, inclusief BTW)	87	49

Kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening en andere verantwoordingen

Onderzoek van de jaarrekening	92	83
Andere controleopdrachten	26	36
Adviesdiensten op fiscaal terrein	27	8
Andere niet controlediensten	<u>0</u>	<u>39</u>
Totaal	<u><u>145</u></u>	<u><u>166</u></u>

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

Het fiscaal advies heeft betrekking op de loonheffing en de WNT.

De niet controlediensten in 2016 betreffen security tests van onze website (€ 38) en een cursus (€ 1).

Bezoldiging van bestuurders

Indeling volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016:

Aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2015 Woonstede in eigendom	9.745
Aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2015 Plicht Getrouw in beheer	814
Totaal aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2015	10.559
Aantal inwoners gemeente Ede per 1 januari 2016	112.427
Indeling in categorie	G
Maximum beloning in euro's	170.000

Naam	W. Sterkenburg	M. Teer
Functie	directeur bestuurder	directeur bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling in 2017	1/1 - 30-6	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in 2017	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2017	74.617	140.033
Belastbare kostenvergoedingen 2017	829	945
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2017	10.550	20.474
Totaal	<u>85.996</u>	<u>161.452</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	84.301	170.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	overgangsrecht	n.v.t.
Aanvang en einde functie vervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in 2016	1,0	1,0
Beloning 2016	149.234	133.618
Belastbare kostenvergoedingen 2016	323	442
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2016	20.770	20.153
Totaal	<u>170.327</u>	<u>154.213</u>

Naam	J. Groeneveld	P. Thuis
Functie	manager Vastgoed	manager Bedrijfsondersteuning
Aanvang en einde functieervulling in 2017	1/7 - 31/12	1/7 - 31/12
Deeltijdfactor in 2017	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Beloning 2017	49.500	49.500
Belastbare kostenvergoedingen 2017	1.440	166
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2017	9.702	9.702
Totaal	<u>60.642</u>	<u>59.368</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	85.699	85.699
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2016	n.v.t.	n.v.t.
Deeltijdfactor in 2016	n.v.t.	n.v.t.
Beloning 2016	0	0
Belastbare kostenvergoedingen 2016	0	0
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2016	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>
Naam	R. Schreuder - van der Linden	
Functie	manager Wonen	
Aanvang en einde functieervulling in 2017	1/9 - 31/12	
Deeltijdfactor in 2017	1,0	
Gewezen topfunctionaris	nee	
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	
Beloning 2017	28.136	
Belastbare kostenvergoedingen 2017	128	
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2017	5.561	
Totaal	<u>33.825</u>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	56.822	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Aanvang en einde functieervulling in 2016	n.v.t.	
Deeltijdfactor in 2016	n.v.t.	
Beloning 2016	0	
Belastbare kostenvergoedingen 2016	0	
Voorzieningen betaalbaar op termijn 2016	0	
Totaal	<u>0</u>	

Bezoldiging van toezichthouders

Naam	C.P. van den Berg	M.H.M. Mulder
Functie	voorzitter	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning 2017 (exclusief BTW)	19.635	13.090
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning 2016 (exclusief BTW)	10.500	6.404
Naam	J.M. van der Meulen	E. ten Holte
Functie	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning 2017 (exclusief BTW)	13.090	13.090
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	17.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning 2016 (exclusief BTW)	7.000	6.404
Naam	Y. van Lienden	H. Heesmans
Functie	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	23/1 - 31/12	n.v.t.
Beloning 2017 (exclusief BTW)	13.090	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.976	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2016	n.v.t.	1/1 - 31/12
Beloning 2016 (exclusief BTW)	0	6.404
Naam	B. Melles	
Functie	lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	n.v.t.	
Beloning 2017 (exclusief BTW)	0	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	n.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	
Beloning 2016 (exclusief BTW)	7.000	

8. ENKELVOUDIGE BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in duizenden euro's)	31-12-2017	31-12-2016	PASSIVA (in duizenden euro's)	31-12-2017	31-12-2016
A. VASTE ACTIVA					
I. VASTGOEBELEGINGEN					
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.078.555	992.316	C. EIGEN VERMOGEN		
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.730	23.879	1. Herwaarderingsreserves	513.154	451.883
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	145.639	143.360	2. Overige reserves	181.806	268.030
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.600	6.910	3. Resultaat boekjaar	91.114	-24.953
				786.074	694.960
II. MATERIELE VASTE ACTIVA					
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.546	9.849	D. EGALISATIEREKENING	442	452
	1.274.070	1.176.314			
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA					
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	637	602	E. VOORZIENINGEN		
2. Andere deelnemingen	135	135	1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.837	246
3. Latente belastingvordering	6.819	7.192	2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
4. Overige vorderingen	8.487	3.502	3. Overige voorzieningen	838	295
				2.675	541
	16.078	11.431	F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
B. VLOTTENDE ACTIVA					
I. VOORRADEN					
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	928	728	1. Leningen overheid	48.212	50.920
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0	2. Leningen kredietinstellingen	293.392	284.570
3. Overige voorraden	301	282	3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	143.158	141.912
	1.229	1.010	4. Waarborgsommen	0	907
II. VORDERINGEN					
1. Huurde biteuren	616	558	5. Overige schulden	135	135
2. Overige vorderingen	1.434	345	6. Financiële instrumenten	13.093	15.203
3. Overlopende activa	1.187	1.107		497.990	493.647
	3.237	2.010	G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
III. LIQUIDE MIDDELEN					
	7.688	12.752	1. Schulden aan leveranciers	3.560	4.482
			2. Belastingen en premies sociale verzekerings	2.906	1.940
			3. Overige schulden	1.011	979
			4. Waarborgsommen	903	0
			5. Overlopende passiva	6.741	6.516
				15.121	13.917
TOTAAL	1.302.302	1.203.517	TOTAAL	1.302.302	1.203.517

9. ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

	2017	2016
1. Huuropbrengsten	63.781	63.287
2. Opbrengsten servicecontracten	4.075	3.423
3. Lasten servicecontracten	-3.896	-3.325
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.683	-2.625
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.516	-16.034
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.636	-10.219
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.125	34.507
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	196
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-182
6. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	14
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.317	11.483
8. Toegerekende organisatiekosten	-628	-645
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.860	-9.213
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.829	1.625
10. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.496	-39.168
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.202	1.719
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.698	-37.449
13. Opbrengsten overige activiteiten	3.326	3.536
14. Kosten overige activiteiten	-2.799	-2.466
Netto resultaat overige activiteiten	527	1.070
Overige organisatiekosten	-6.997	-6.697
15. Leefbaarheid	-942	-969
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	29
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.686	-11.897
Waardeverandering financiële instrumenten	2.110	-2.526
Saldo financiële baten en lasten	-9.539	-14.394
Resultaat voor belastingen	93.701	-22.293
16. Belastingen	-2.622	-2.698
Resultaat deelnemingen	35	38
Resultaat na belastingen	91.114	-24.953

10. Algemene grondslagen voor de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Woningcorporatie ABC is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

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

Egalisatierekening

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

Resultaat deelneming

Als resultaat van deelneming waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het ons toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming. Dit resultaat wordt bepaald in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

11. Toelichting op de enkelvoudige balans

(actiefzijde, in duizenden euro's)

A. VASTE ACTIVA

III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1. DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	602	564
Mutatie	35	38
Stand per 31 december	<u>637</u>	<u>602</u>

C. EIGEN VERMOGEN

	31-12-2017	31-12-2016
1. HERWAARDERINGSRESERVE		
Saldo per 1 januari exclusief stelselwijziging	451.883	0
Stelselwijziging	<u>0</u>	<u>487.407</u>
Saldo per 1 januari inclusief stelselwijziging	451.883	487.407
Mutatie door verkopen	-6.079	-5.124
Mutatie marktwaarde	<u>67.350</u>	<u>-30.400</u>
Saldo per 31 december	513.154	451.883
2. OVERIGE RESERVES		
Saldo per 1 januari exclusief stelselwijziging	268.030	642.019
Stelselwijziging herwaardering	<u>0</u>	<u>-487.407</u>
Saldo per 1 januari inclusief stelselwijziging	268.030	154.612
Overboeking naar herwaarderingsreserve	6.079	5.124
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-67.350	30.400
Resultaatbestemming	<u>-24.953</u>	<u>77.894</u>
Saldo per 31 december	181.806	268.030

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen van 27 juni 2017. Het resultaat over het boekjaar 2016 van € 24.953.000 negatief is in 2017 ten laste van de overige reserves gebracht. Elk jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaardering gevormd.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2017

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2017 van € 91.114.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

D. EGALISATIEREKENING

Stand per 1 januari

Vrijval

Stand per 31 december

31-12-2017

31-12-2016

452

461

10

9

442

452

12. Goedkeuring en vaststelling jaarstukken

GOEDKEURING JAARSTUKKEN 2017

Het bestuur van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2017 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2017 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

Het bestuur keurt de jaarstukken en de jaarrekening over 2017 goed.

Ede, 3 mei 2018

M. Teer
directeur-bestuurder

VASTSTELLING JAARSTUKKEN 2017

De RvC van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2017 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2017 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 25 lid 6 van de statuten van Woonstede stelden wij op 3 mei 2018 de jaarstukken 2017 vast.

Ede, 3 mei 2018

C.P. van den Berg
voorzitter

Y. van Lienden
vicevoorzitter

J.M. van der Meulen

M.H.M. Mulder

A. Bode

C. Overige gegevens

1. Resultaatbestemming

Statutaire resultaatbestemming

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

2. Balans DAEB

ACTIVA (in duizenden euro's)	1-1-2018	PASSIVA (in duizenden euro's)	1-1-2018
A. VASTE ACTIVA			
I. VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.078.555	C. GROEPSVERMOGEN	513.154
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	123.597	Herwaarderingsreserves	272.920
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.600	Overige reserves	786.074
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.546	D. VOORZIENINGEN	
	1.229.298	Voorziening onroerende investeringen en herstructureringen	1.837
		Voorziening latente belastingverplichtingen	0
		Overige voorzieningen	819
			2.656
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Anderre deelnemingen	23.249	E. LANGLOPENDE SCHULDEN	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	6.759	Leningen overheid	48.212
Latente belastingvordering	8.487	Leningen kredietinstellingen	293.392
Overige vorderingen	38.495	Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	121.546
		Waarborgsommen	0
		Overige schulden	0
		Financiële instrumenten	13.093
			476.243
B. VLOTTENDEACTIVA			
I. VOORRADEN			
Vastgoed bestemd voor verkoop	928	F. KORTLOPENDE SCHULDEN	
Overige voorraden	301	Schulden aan leveranciers	3.486
	1.229	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.840
		Overige schulden	950
		Waarborgsommen	883
		Overlopende passiva	6.688
			14.847
III. LIQUIDE MIDDELEN			
	7.884		
TOTAAL	1.279.820	TOTAAL	1.279.820

3. Balans niet-DAEB

ACTIVA (in duizenden euro's)	1-1-2018	PASSIVA (in duizenden euro's)	1-1-2018
A. VASTE ACTIVA			
I. VASTGOEDBELEGGINGEN		C. GROEPSVERMOGEN	
DAEB vastgoed in exploitatie	22.730	Herwaarderingsreserves	2.569
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.042	Overige reserves	20.680
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden			23.249
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			
II. MATERIELE VASTE ACTIVA		D. VOORZIENINGEN	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	44.772	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
		Voorziening latente belastingverplichtingen	0
		Overige voorzieningen	19
			19
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		E. LANGLOPENDE SCHULDEN	
Andere deelnemingen	135	Leningen overheid	
Latente belastingvordering	60	Leningen kredietinstellingen	
Overige vorderingen	195	Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.612
		Waarborgsommen	0
B. VLOTTENDE ACTIVA		Overige schulden	135
I. VOORRADEN		Financiële instrumenten	
Vastgoed bestemd voor verkoop			21.747
Overige voorraden	0		
		F. KORTLOPENDE SCHULDEN	
II. VORDERINGEN		Schulden aan leveranciers	81
Huurdebiteuren	14	Belastingen en premies sociale verzekeringen	66
Overige vorderingen	284	Overige schulden	56
Overlopende activa	27	Waarborgsommen	20
		Overlopende passiva	54
			277
III. LIQUIDE MIDDELEN			
	0		
TOTAAL	45.292	TOTAAL	45.292

4. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Tel: +31 (0)74 276 42 00
Fax: +31 (0)74 276 43 00
info@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 275, 7550 AG Hengelo
Mosweg 42, 7556 PG Hengelo
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonstede

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woonstede te Ede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonstede op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonstede zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag; en
- ▶ overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de

toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Hengelo, 3 mei 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA

5. Goedkeuring en vaststelling jaarstukken

GOEDKEURING JAARSTUKKEN 2017

Het bestuur van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2017 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2017 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

Het bestuur keurt de jaarstukken en de jaarrekening over 2017 goed.

Ede, 3 mei 2018

M. Teer
directeur-bestuurder

VASTSTELLING JAARSTUKKEN 2017

De RvC van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2017 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2017 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 7, lid 4 van de statuten van Woonstede stelden wij op 3 mei 2018 de jaarstukken 2018 vast.

Ede, 3 mei 2018

C.P. van den Berg
voorzitter

Y. van Lienden
vicevoorzitter

J.M. van der Meulen

M.H.M. Mulder

A. Bode

Bijlagen

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

Gemeente Ede

Aantal toewijzingen 2017 op basis van huurcontractdatum

1-persoon		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 22.200	101	173	1	0	275
	>= € 22.200	1	14	37	2	54
>=65,5 jaar	< € 22.200	13	28	1	0	42
	>= € 22.200	0	12	4	2	18
Subtotaal		115	227	43	4	389
2-personen		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 30.150	0	93	3	0	96
	>= € 30.150	0	6	23	0	29
>=65,5 jaar	< € 30.175	0	22	0	0	22
	>= € 30.175	0	5	5	3	13
Subtotaal		0	126	31	3	160
>=3 personen		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 635,05	Huur > 635,05 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 30.150	0	81	4	0	85
	>= € 30.150	0	8	13	0	21
>=65,5 jaar	< € 30.175	0	0	0	0	0
	>= € 30.175	0	1	0	0	1
Subtotaal		0	90	17	0	107
						656
4. Toewijzing	bijzondere doelgroepen	62				

Gemeente Scherpenzeel

Aantal toewijzingen 2017 op basis van huurcontractdatum

1-persoon		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 22.200	3	4	0	0	7
	>= € 22.200	1		2	0	3
>=65,5 jaar	< € 22.200	1	6	0	0	7
	>= € 22.200	0	1	0	0	1
Subtotaal		5	11	2	0	18
2-persoon		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 30.150	1	2	1	0	4
	>= € 30.150	0	0	0	0	0
>=65,5 jaar	< € 30.175	1	4	0	0	5
	>= € 30.175	0	0	0	0	0
Subtotaal		2	6	1	0	9
>=3 personen		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 635,05	Huur > 635,05 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 30.150	0	5	1	0	6
	>= € 30.150	0	0	0	0	0
>=65,5 jaar	< € 30.175	0	0	0	0	0
	>= € 30.175	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	5	1	0	6
Totaal						33
4. Toewijzing	bijzondere doelgroepen	0				

Gemeente Woudenberg

1-persoon		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 22.200	0	3	0	0	3
	>= € 22.200	0	0	0	0	0
>=65,5 jaar	< € 22.200	0	0	0	0	0
	>= € 22.200	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	3	0	0	3

2-persenen		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 30.150	0	2	0	0	2
	>= € 30.150	0	0	0	0	0
>=65,5 jaar	< € 30.175	0	0	0	0	0
	>= € 30.175	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	2	0	0	2
>=3 personen		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 635,05	Huur > 635,05 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 30.150	0	0	0	0	0
	>= € 30.150	0	0	0	0	0
>=65,5 jaar	< € 30.175	0	0	0	0	0
	>= € 30.175	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	0	0	0	0
Totaal		0	5	0	0	5
4. Toewijzing	bijzondere doelgroepen	0				

Gemeente Wageningen

Aantal toewijzingen 2017 op basis van huurcontractdatum

1-persoon		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 22.200	0	0	0	0	0
	>= € 22.200	0	0	0	0	0
>=65,5 jaar	< € 22.200	0	3	0	0	3
	>= € 22.200	0	3	0	0	3
Subtotaal		0	6	0	0	6
2-persenen		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 30.150	0	0	1	0	1
	>= € 30.150	0	1	0	0	1
>=65,5 jaar	< € 30.175	0	0	0	0	0
	>= € 30.175	0	1	2	0	3
Subtotaal		0	2	3	0	5

>=3 personen		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 635,05	Huur > 635,05 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 30.150	0	0	0	0	0
	>= € 30.150	0	0	0	0	0
>=65,5 jaar	< € 30.175	0	0	0	0	0
	>= € 30.175	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	0	0	0	0
Totaal						11
4. Toewijzing	bijzondere doelgroepen	0				

Totaal Woonstede

Aantal toewijzingen 2017 op basis van
huurcontract-datum

1-persoon		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 22.200	104	180	1	0	285
	>= € 22.200	2	14	39	2	57
>=65,5 jaar	< € 22.200	14	37	1	0	52
	>= € 22.200	0	16	4	2	22
Subtotaal		120	247	45	0	416
2-personen		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 30.150	1	97	5	0	103
	>= € 30.150	0	7	23	0	30
>=65,5 jaar	< € 30.175	1	26	0	0	27
	>= € 30.175	0	6	7	3	16
Subtotaal		2	136	35	0	176
>=3 personen		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 635,05	Huur > 635,05 t/m 710,68	Huur > 710,68	Totaal
<65,5	< € 30.150	0	86	5	0	91
	>= € 30.150	0	8	13	0	21
>=65,5 jaar	< € 30.175	0	0	0	0	0
	>= € 30.175	0	1	0	0	1
Subtotaal		0	95	18	0	113
Totaal						705
4. Toewijzing	bijzondere doelgroepen	62				

Bijlage 2. Kengetallen

	2017	2016	2015	2014	2013
<u>Verhuureenheden</u>					
Eengezinswoningen	4.157	4.153	4.126	4.089	4.150
Etagewoningen zonder lift	1.610	1.627	1.646	1.653	1.656
Etagewoningen met lift	1.291	1.292	1.289	1.255	1.255
Hoogbouw	2.028	2.028	2.011	2.006	2.008
Totaal woningen	9.086	9.100	9.072	9.003	9.069
Garages	780	765	757	761	771
Overige objecten	661	631	590	592	591
Totaal	10.527	10.496	10.419	10.356	10.431

Woningen naar bouwperiode

Tot 1945	287	289	297	299	300
1945 t/m 1959	1.213	1.232	1.239	1.258	1.284
1960 t/m 1969	1.082	1.112	1.132	1.150	1.173
1970 t/m 1979	2.166	2.173	2.194	2.192	2.220
1980 t/m 1989	1.612	1.622	1.641	1.671	1.689
1990 t/m 1999	997	997	1.003	1.012	1.015
Vanaf 2000	1.729	1.675	1.566	1.421	1.388
	9.086	9.100	9.072	9.003	9.069

Balans en resultaat x € 1.000,--

Marktwaaarde verhuurd bezit	1.101.285	1.016.195	1.038.679	951.228	848.674
Eigen vermogen	786.074	694.960	719.913	642.019	534.261
Voorzieningen	2.675	541	16	332	251
Leningen	341.604	335.490	342.992	339.062	348.105
Huren	63.839	63.344	61.525	59.232	55.452
Vergoedingen	4.604	3.877	3.783	3.787	4.415
Jaarresultaat	91.114	-24.953	77.894	107.758	-74.387

Algemeen (in hele euro's)

Gemiddeld huurbedrag woningen	586	580	565	548	510
Gemiddeld bedrag stookkosten	61	45	49	48	51
Huurachterstand in % huren/vergoedingen	0,79	0,45	0,55	0,61	0,41
Huurderving in % huren/vergoedingen	0,88	1,03	1,15	1,39	1,78
Onderhoudsuitgaven per woning	2.012	1.557	1.735	1.238	1.335
Belastingen per woning	303	312	320	316	306

	2017	2016	2015	2014	2013
Solvabiliteit (EV/TV x 100)	60,4%	57,8%	58,6%	56,2%	52,6%
Rentabiliteit eigen vermogen	11,6%	-3,6%	10,8%	16,8%	-14,0%
Rentabiliteit totaal vermogen	7,9%	-1,1%	7,4%	10,6%	-6,1%
Loan to value	31,0%	33,0%	33,0%	35,6%	41,0%
ICR	1,7	2,5	2,2	2,0	1,8
DSCR	1,3	1,5	1,4	1,2	1,1
Direct rendement	3,0%	3,3%	3,3%	3,5%	3,6%
Indirect rendement	8,0%	-2,9%	7,1%	12,0%	-10,0%
Gerealiseerd resultaat	1,9%	2,5%	2,0%	2,4%	4,1%
Externe financiering van investeringen	32,1%	0,0%	11,0%	0,0%	59,2%
Current ratio	0,82	1,14	1,44	2,80	1,71
Pers.bezetting					
a. technisch	56	60	62	65	73
b. administratief	74,5	75	78	81	83
Totaal	130	135	140	146	156
Formatieplaatsen	120,97	125,82	129,60	135,99	144,23

Bijlage 3. VvE's

Woonstede is deelnemer in de volgende 75 VvE's. In de tweede kolom is het deelnamepercentage naar appartementsrecht (niet naar kostenaandeel) vermeld. Voor de laatstgenoemde VvE's (gemarkeerd met *) fungeert Woonstede niet als VvE-beheerder. Van de andere VvE's wel.

Agaatstraat 21 t/m 98	98%
Anjelierlaan 10 t/m 24-2	52%
Anjelierlaan 26 t/m 48-2	89%
Asserstate 33 t/m 51	80%
Bandaneira 1 t/m 22	95%
Baron van Wassenaerpark Machtella	50%
Baron van Wassenaerpark Park	20%
Baron van Wassenaerpark Walraven	50%
Beukenlaan 34 t/m 44	83%
Bospoort 41 t/m 75	28%
Bovenbuurtweg 13A t/m 17E	57%
Burg. Heijsingel 1 t/m 15	75%
De Gaullesingel 1 t/m 15	100%
De Zoom 1 t/m 18	28%
De Zoom 19 t/m 36	50%
De Zoom 37 t/m 54	94%
De Zoom 55 t/m 72	94%
Dr. A. Kuiperstraat 21 t/m 49	93%
Dr. Den Uylpark 96 t/m 104 en 110 t/m 118	70%
Eikelakkers 191 t/m 237	100%
Ernst Casimirlaan 28 t/m 51	75%
Ernst Casimirlaan 4 t/m 27	79%
Ernst Casimirlaan 52 t/m 75	50%
Ernst Casimirlaan 76 t/m 99	50%
Gerard Doustraat 49 en 51 en Eeckhoutstraat 2 en 4	50%
Goudsbloemstraat 37 t/m 59-II	83%
Groot Wallenburgh	22%
J. Th. Tooroplaan 28 t/m 38-2	72%
J. Th. Tooroplaan 40 t/m 50-2	61%
Jan Linsestraat/Parkweg	100%
Kleefsehoek 434 t/m 488	93%
Laan 1948 3A t/m 9B	88%
Laan van Kernhem 233 t/m 295	81%
Leeghwaterstraat 53 t/m 103	92%
Leesonhof	33%
Leeuweriklaan 2 t/m 12	33%
Microscoop	60%
Nijverheidlaan 1/3/5 Kerkweg 11B/13	80%
Not. Fischerstraat 1A t/m 5G	90%
Piet Heinstraat 4 t/m 22-2	91%

Pollenstein 2 t/m 36	67%
Pollenstein 74 t/m 108	94%
Prinses Margrietlaan 2 t/m 4D	90%
Proosdijerveldweg 15 t/m 29-II	58%
Proosdijerveldweg 39 t/m 53-II	92%
Proosdijerveldweg 48 t/m 68-II	88%
Ranonkellaan 48 t/m 52A	75%
Ranonkellaan 54 t/m 72-2	57%
Rembrandtlaan 158 t/m 186 (Hendrikje)	93%
Rembrandtlaan 218 t/m 246 (Annetje)	93%
Rembrandtlaan 248 t/m 276 (Grietje)	93%
Rembrandtlaan 278 t/m 306 (Isabella)	87%
Rozenplein 2 t/m 8 en 12 t/m 52	100%
Smachtenburg (Metje)	41%
Soembaln 2-1 t/m 12-1 Maison Soembaln 2t/m12 Winkels (hoofdsplitsing)	0%
Soembalaan 2-1 t/m 12-1 Maisonettes	17%
Spaaksingel 30 t/m 44	88%
Stomperkamperweg 36 t/m 70	89%
Van der hagenstraat 125 t/m 947 (Gr Haversteeg)	91%
VerandAutoriteit woningcorporatiesoningen Uitvindersbuurt	55%
Vuursteenbergr 12 t/m 22	67%
Vuursteenbergr 24 t/m 34	83%
Weerdestein 57 t/m 91	56%
Weerdestein 93 t/m 163	97%
Westhoffhuis	68%
Zilverbergr 13 t/m 23	33%
Zwaluwlaan 27 t/m 49	92%
De Ginkel (15 appartementen De Halte)*	48%
De Ginkel/ Kelder (parkeerplaatsen)*	38%
De Pleinen (1 zorgunit en 9 woningen)*	30%
De Pleinen (39 Parkeerplaatsen + 11 bergingen)*	29%
Belvedere (98 woningen en 47 garage's)*	69%
Diomedede Parking (53 parkeerplaatsen Diomedede)*	70%
Telefoonweg (aangekocht app)*	8%
Laan van Kernhem 297 t/m 347 (26 appartementen)*	8%