VALLEI WONEN

Jaarverslag 2017

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave ... 2
Voorwoord ... 5
1. Algemene gegevens ... 7
2. Governancestructuur ... 8
2.1 Bestuur ... 8
2.2 Raad van commissarissen ... 8
2.3 Ondernemingsplan 2014-2017 ... 10
2.4 Landelijke ontwikkelingen ... 14
3. De klant centraal ... 15
3.1 Klantvisie ... 15
3.2 KWH-Huurlabel ... 15
3.3 Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied ... 16
3.4 Klachtenmanagement ... 16
3.5 Samenwerken met huurders ... 16
3.6 Onze bijzondere doelgroepen ... 17
3.7 Communicatie en informatie ... 18
3.8 Leefbaarheid ... 18
4. Markt en producten ... 19
4.1 Verhuur van woningen ... 19
4.2 Verdeling woningzoekenden ... 20
4.3 Mutaties en toewijzingen ... 21
4.4 Urgentieaanvragen ... 22
4.5 Huren per 1 juli 2017 ... 22
4.6 Huurincasso ... 23
4.7 Leegstand ... 24
4.8 Nieuwbouwprojecten ... 24
4.9 Verkoop bestaande woningen ... 24
4.10 Kwaliteit van de woningen ... 25
4.11 Milieubeleidsplan ... 25
4.12 Onderhoud en woningaanpassing ... 26
5. Samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners ... 29
5.1 Samen met de gemeente Woudenberg ... 29
5.2 Samen met huurdersbelangenvereniging Woudenberg (HBVW) ... 29
5.3 Samen met de politiek ... 30
5.4 Samen met de gemeente Scherpenzeel ... 30

5.5 Samen met collega-corporaties ... 30
5.6 Samen met zorgpartners ... 31
5.7 Belanghouders in beeld ... 31
6. Organisatie volgt ambitie ... 32
6.1 De werkorganisatie van Vallei Wonen ... 32
6.2 Sociale kengetallen ... 32
6.3 Opleiding ... 33
6.4 ARBO ... 34
6.5 Regionale samenwerking ... 34
6.6 Integriteitscode ... 35
6.7 CAO woondiensten ... 35
6.8 Stage 10-daagse ... 35
6.9 Algemene ledenvergadering ... 35
6.10 Visitatie ... 36
6.11 Governance inspectie ... 36
6.12 Maatschappelijk verantwoord ondernemen ... 36
6.13 Beleidsmatige beschouwingen ongerealiseerde herwaarderingen ... 37
6.14 Deelnemingen ... 37
7. Financiële continuïteit ... 38
7.1 Positief jaarresultaat in lastigere tijden ... 38
7.2 Ontwikkeling solvabiliteit en eigen vermogen ... 38
7.3 Financiële ratio's ... 38
7.4 Bedrijfslasten ... 40
7.5 Externe beoordeling ... 40
7.6 Risicomanagement ... 41
7.7 Treasury ... 42
7.8 Vennootschapsbelasting ... 42
7.9 Vallei Wonen Energie BV ... 43
7.10 Vallei Wonen Holding BV ... 43
8. Verslag van de raad van commissarissen ... 44
8.1 Opnieuw een jaar van veranderingen ... 44
8.2 Onze visie op toezicht en toetsing ... 45
8.3 Governancecode woningcorporaties 2015 ... 47
8.4 Verslag vanuit toezichthoudende rol ... 47
8.5 Invulling werkgeversrol voor bestuur ... 50
8.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie ... 50
8.7 Over de raad van commissarissen ... 50

8.8 Tot slot ... 58
9. Kengetallen ... 59
10. Jaarrekening ... 60
10.1 Balans voor resultaat bestemming ... 61
10.2 Winst- en verliesrekening ... 63
10.3 Kasstroomoverzicht (op basis van directe methode) ... 64
10.4 Algemene grondslagen ... 67
10.5 Toelichting op de balans ... 78
10.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening ... 105
11. Overige gegevens ... 112
11.1 Controleverklaring ... 112
11.2 Balans voor resultaat bestemming DAEB activiteiten ... 117
11.3 Balans voor resultaat bestemming Niet-DAEB activiteiten ... 119
12. Bijlage 1 Evaluatie Prestatieafspraken 2017 ... 121
13. Bijlage 2 Uitwerking jaarplannen 2017 ... 125

Voorwoord

Inleiding

Het jaar 2017 stond voor Vallei Wonen in het teken van een grote verandering in de huurdersparticipatie. In een mooi en respectabel proces is de vereniging in een half jaar tijd omgezet naar een stichting. Huurders, leden en woningzoekenden hebben een advies uitgebracht om de vereniging om te zetten naar een stichting. Voorwaarde hierbij was een verdere investering in huurdersparticipatie en professionalisering van de huurdersbelangenorganisatie.

Ook 2017 kenmerkte zich door een gematigde verhoging van de huren, maar ook huurverlagingen.

De banden met de belanghouders zijn verder geïntensiveerd en het lopende ondernemingsplan is met een jaar verlengd.

Een bestuurswisseling is aangegrepen om met behulp van een interim-bestuurder een aantal cruciale dossiers aan te pakken, te weten:

1. Terugkoopverplichting afhalen van de woningen die verkocht zijn onder voorwaarde.
2. Uitvoering plan van aanpak voor verliezen van Vallei Wonen Energie BV.
3. Onderzoek schaalvergroting.
4. Omzetten vereniging naar stichting.

Kwaliteit dienstverlening

De huurders hebben Vallei Wonen gewaardeerd. Dit blijkt uit de metingen van ons KWH-Huurlabel. Onze huurders spreken wij veelvuldig door met de huurdersorganisatie en bewoners het gesprek aan te gaan. Uiteraard hebben wij ook veel contact met de individuele huurders bij reparatieverzoeken of vragen. Vallei Wonen wil dit graag en goed doen. Daarom vinden wij de KWH-onderzoeken belangrijk. Door de onderzoeken krijgen wij input voor verbetering van onze dienstverlening. Huurders hebben ons beloond met gemiddeld een 7,9.

Samenwerking met huurders

Wij hebben regelmatig overleg met huurders, woningzoekenden en de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW). Wij hebben verschillende onderwerpen besproken. In 2017 hebben we veelvuldig overleg gehad over de prestatieafspraken, de adviezen om de vereniging om te zetten naar een stichting en het verder professionaliseren van de huurdersparticipatie.

Samenwerking met woningzoekenden

Afgelopen jaar heeft Vallei Wonen 72 huishoudens geholpen met het vinden van passende huisvesting. In 2017 is steviger ingezet op het activeren en betrekken van jongeren bij de activiteiten van de HBVW en Vallei Wonen. Ook worden jongeren via social media opgeroepen zich tijdig in te schrijven voor toekomstige huisvesting. In 2018 zetten we nog zwaarder in op de groeiende doelgroep jongeren.

Samenwerking met gemeente Woudenberg en Scherpenzeel

We hebben goed overleg en interactie gehad met beide gemeenten. Belangrijke onderwerpen waren de prestatieafspraken, bouwmogelijkheden, afbouw van terugkoopplicht van woningen die verkocht zijn onder voorwaarden en een ‘grenscorrectie’ van de nieuwe woningmarktregio’s als gevolg van de nieuwe Woningwet. De gemeente Scherpenzeel ligt in een andere woningmarktregio. Dit maakt dat Vallei Wonen de activiteiten in Scherpenzeel afbouwt.

Samenwerking met maatschappelijke partners

Woningcorporaties merken de uitwerkingen van de drie grote transities in het sociaal domein (AWBZ naar WMO, Participatiewet en Jeugdwet). Mensen moeten daardoor langer zelfstandig wonen, wat gevolgen kan hebben voor de woning en de leefbaarheid in de buurt. In 2017 hebben wij daarom nauw samengewerkt met het sociaal team van gemeente Woudenberg. De samenwerking brengt ons direct in contact met veel meer maatschappelijke partners welke vanaf 2018 mede participeren in Coöperatie De Kleine Schans.

De financiële resultaten

Het jaar 2017 geeft een positief resultaat. Dit resultaat komt grotendeels door een verplicht andere methode van waardebepaling van ons vastgoed. Wij voldoen aan de financiële parameters van het waarborgfonds en de externe toezichthouder. De kosten van de bedrijfsvoering blijven hoog en vormen nog steeds een belangrijke uitdaging. In 2017 hebben wij een overschrijding van de onderhoudskosten op de begrote kosten. In 2018 vormt de budgetdiscipline, de methode van begroten en het uitvoeren een speerpunt voor de directie.

De in het regeerakkoord ingerekende verhoging van de vennootschapsbelasting (ATAD) maakt in combinatie met de andere fiscale maatregelen, dat Vallei Wonen per jaar drie tot vier maanden huur moet gaan afdragen in de fiscus. Verhoging van belasting zorgt direct voor een verlaging van investeringen in nieuwbouw of verduurzaming.

Plannen voor 2018

In het jaar 2018 zetten we de vereniging om naar een stichting en stellen we het nieuwe bedrijfsplan op. Vallei Wonen signaleert een verlaging van de zoektijd van actief woningzoekenden. Dit in combinatie met verschuivende doelgroepen in de maatschappij, maakt dat wij in het nieuwe bedrijfsplan onze doelgroepen gaan aanpassen. De ontspanning in de zoektijd geeft ook ruimte voor een realistischer strategisch vastgoed beleid.

De vraag naar huisvesting voor jeugd is stijgende, daar anticiperen we ook op in het bedrijfsplan. De verduurzaming vormt een groot aandachtspunt. Door de aanzienlijke wijzigingen in doelstelling en regelgeving voor woningcorporaties komt het nieuwe bedrijfsplan in het teken te staan van schaalvergroting van Vallei Wonen.

Vallei Wonen lost de problemen met Vallei Wonen Energie BV in 2018 definitief op door de verkoop van deze BV.

De vroeg-signalering voor beperking van betalingsachterstand en maatschappelijke fricties geven we in 2018 samen met Coöperatie De Kleine Schans vorm.

De professionalisering van de participatie van huurders en woningzoekenden zetten we samen met de HBVW in 2018 op een zelfde positieve wijze stevig door.

Tot slot

In dit verslag leest u over de volkshuisvestelijke en financiële prestaties van Vallei Wonen in 2017. Als u vragen heeft, dan staan wij u graag te woord.

Marcel Meulen
directeur-bestuurder

25 juni 2018

1. Algemene gegevens

Statutaire naam	Vallei Wonen
Adres	Schans 30
Plaats	3931 KJ Woudenberg
Telefoon	(033) 286 17 40
E-mail	info@valleiwonen.nl
Website	www.valleiwonen.nl

Datum van oprichting, rechtsvoorganger van Vallei Wonen: 26 maart 1947.

Bij Koninklijk Besluit van 28 maart 1971, nummer 79 is de toelating als instelling bedoeld in art. 59 van de Woningwet gehandhaafd. Bij beschikking van de staatssecretaris van Justitie d.d. 29 maart 1978 is de duur van de vereniging voor onbepaalde tijd verlengd.

Vallei Wonen behoort tot de Woningmarktregio Amersfoort/Noord Veluwe/Zeewolde.
Tot deze woningmarktregio behoren de gemeenten Amersfoort, Baarn, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg en Nijkerk, Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten en Zeewolde.

Vallei Wonen staat in 2017 als vereniging geregistreerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amersfoort, nummer 31014997. In 2018 wijzigt de rechtsvorm naar een stichting.

2. Governancestructuur

Vallei Wonen is een maatschappelijk onderneming met als doelstelling om mensen met een bescheiden inkomen en speciale doelgroepen aan een betaalbare huurwoning te helpen. Als sociale verhuurder zijn we lid van Aedes vereniging van woningcorporaties en onderschrijven we de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties.

Vallei Wonen wordt geleid door een directeur-bestuurder. De raad van commissarissen (RvC) voert het interne toezicht uit. De RvC bestaat uit vier personen.
Binnen Vallei Wonen zijn, naast de statuten, de volgende reglementen vastgesteld:

- Reglement voor de raad van commissarissen;
- Bestuursreglement;
- Sloopreglement;
- Reglement Financieel Beheer en Beleid
- Treasury statuut;
- Gedragscode (integriteitcode) voor het personeel, bestuur, de raad van commissarissen en alle overige bedrijven die optreden namens Vallei Wonen.

De regelingen die wij moeten publiceren staan op de website van Vallei Wonen. Afspraken die wij maken met onze belanghouders leggen wij vast.

De inrichting van onze organisatiestructuur is gebaseerd op de Governancecode:

- De taken en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten.
- De raad van commissarissen stelt de rechtspositie en bezoldiging van de directeur-bestuurder vast. Jaarlijks beoordeelt de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder.
- Gezien de grootte van de raad van commissarissen en de organisatie zijn geen aparte kerncommissies ingesteld.
- De raad van commissarissen verstrekt opdracht aan een externe accountant voor de controle van de jaarverslaglegging.
- Twee leden van de raad van commissarissen voeren jaarlijks een voortgangsgesprek met het bestuur van de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW).

2.1 Bestuur

De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Vallei Wonen. In de statuten van Vallei Wonen staat welke besluiten vooraf de goedkeuring nodig hebben van de raad van commissarissen. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties die de onafhankelijkheid in het geding brengen of zorgen voor tegenstrijdige belangen.

2.2 Raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op de beslissingen van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Vallei Wonen en zijn deelnemingen (Vallei Wonen Holding BV en Vallei Wonen Energie BV). Daarnaast staat de RvC het bestuur met advies ter zijde. De RvC kijkt bij de vervulling van haar taak naar het belang van Vallei Wonen in het kader van haar doelstelling en weegt de belangen af van de partijen die betrokken zijn bij Vallei Wonen.

Het toezicht van de raad van commissarissen op het bestuur is in ieder geval gericht op:

- de realisatie van de doelstellingen van Vallei Wonen;
- de strategie en de risico’s die kleven aan de activiteiten van Vallei Wonen;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;

- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financiële verslaggeving proces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- de implementatie en naleving van de Governancecode woningcorporaties
- de relatie met de huurdersbelangenvereniging Woudenberg.

Audit- en remuneratiecommissie

Vallei Wonen heeft geen audit- en remuneratiecommissie ingesteld. De raad van commissarissen beheert deze portefeuilles. Er is voor gekozen om de gehele raad te betrekken bij alle taken van de raad.

Interne controle en externe accountant

De leden van het managementteam (MT) en de medewerker verslaglegging Bedrijfsbeheer voeren de interne controles uit. De raad van commissarissen stelt de accountant aan. De accountant rapporteert, na afstemming met de directeur-bestuurder, aan de RvC. De RvC beoordeelt de onafhankelijkheid van de accountant. Eén keer per jaar spreekt de RvC buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de accountant.

Interne risicobeheersing

Vallei Wonen heeft in 2017 het risico-denken en beheersen gehandhaafd. Twee keer per jaar leggen de MT-leden de algemene risico's van Vallei Wonen vast. De benoemde risico's nemen we vervolgens over in een risico-rapportage en in de periodieke rapportages. Deze rapportages bespreekt de directeur-bestuurder met de RvC.

In het samenwerkingsverband met de corporaties uit Barneveld, Leusden, Nijkerk en Woudenberg (BLNW-verband) bespreken de managers de risico's van de projecten. Als collega-corporaties adviseren we elkaar over de onderhanden zijnde projecten. De adviezen uit deze bijeenkomsten zijn ook vastgelegd in de periodieke rapportages. We volgen het intern controle-protocol dat in 2014 is opgesteld. De bijbehorende interne procedures zijn begin 2017 afgerond.

Risicobeoordeling accountant

In 2017 controleert Baker Tilly Berk voor de tweede keer de jaarrekening van Vallei Wonen. Tijdens de interim-controle heeft Baker Tilly Berk (BTB) de processen beoordeeld. Op de processen met een bevinding heeft de accountant aanbevelingen gedaan. Sommige aanbevelingen volgen wij op, andere niet. BTB heeft in de rapportage de prioriteit aangegeven. Wanneer de accountant geen bevinding had staat de risicokwalificatie op groen, dit geldt tevens wanneer een prioriteit met 'laag' is beoordeeld. De hoogste prioriteit wordt met oranje weergegeven. BTB heeft geen bevindingen die wij direct moeten oppakken benoemd, we hebben daarom geen prioritering rood gebruikt. De beoordeelde processen staan in de volgende tabel:

Proces	Bevinding	Opvolging	Prioriteit
verhuur	huurdergegevens komen niet altijd correct in primair systeem	heeft opvolging gehad, de tijdelijke kracht had een foutieve instructie gekregen	
planmatig onderhoud	bevinding bij opdrachtverstrekking en geen analyse van de opdrachtverstrekkingen	letten op procuratie bij opdrachtverstrekking 2017	
planmatig onderhoud	verzoek om analyse tussen begroting in realisatie	opvolging in 2017 nadere analyse opdrachtverstrekking	
planmatig onderhoud	aantal offertes bij aanbesteding	bestemd voor 2018	
klachten/mutatie onderhoud	geen procesbeschrijving mutatieonderhoud	in 2018 opgepakt	
betalingen	bevinding bij betaalvoorstellen	betaalvoorstelling achter de bank opbergen, opnieuw in 2018 naleven	
betalingen	hashtotals staan niet op het voorlopig betaalvoorstel en het definitieve betaalvoorstel	in 2018, hierhoor is medewerking van de leverancier nodig.	
IT	veel accounts aanwezig	de niet actieve accounts zijn verwijderd	
personeel/salaris	geen procesbeschrijving aanwezig	procesbeschrijving inmiddels opgesteld	

Wet normering topinkomens (WNT) 2017

De bezoldigingen van zowel de directeur-bestuurder, de directeur bedrijfsvoering als de raad van commissarissen zijn conform de richtlijnen van de WNT opgesteld. We hanteren de normen van de VTW.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen aan (overige) functionarissen betaald die op grond van de WNT moeten worden gerapporteerd.

2.3 Ondernemingsplan 2014-2017

In januari 2014 is het ondernemingsplan ‘Vallei Wonen op koers’ vastgesteld. Bij het opstellen hiervan zijn onze belanghouders betrokken: gemeente, lokale politiek, huurders, huurdersbelangenvereniging, zorg-, welzijn- en maatschappelijke partijen en uiteraard onze medewerkers en raad van commissarissen. In 2017 is besloten om het ondernemingsplan met een jaar te verlengen. Op basis hiervan heeft Vallei Wonen eind 2017 de begroting voor 2018 opgesteld. Voor 2018 staat het nieuwe bedrijfsplan op het programma. Hierbij houden wij rekening met de omzetting van de vereniging naar stichting en de nieuwe strategische koers van Vallei Wonen.

Onze missie

We zijn lokaal sterk verankerd. Klanten met een bescheiden inkomen en kwetsbare groepen helpen we aan goede en betaalbare woonruimte. Samen met onze partners zetten we ons in voor leefbare wijken en dragen hierdoor bij aan woonplezier in Woudenberg.

Onze Kernwaarden zijn

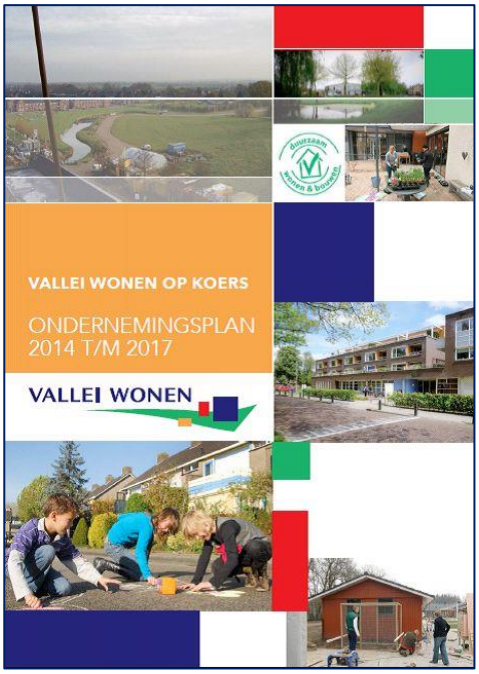
Lokaal verankerd en betrokken
Wij zijn (pro)actief in Woudenberg, laten ons maatschappelijke gezicht zien en sociale hart spreken.

Gericht op samenwerking
Wij moedigen onze partners aan hun krachten te bundelen met die van ons.

Open en transparant
Wij betrekken belanghouders actief bij onze beslissingen en leggen uit hoe we tot bepaalde keuzes zijn gekomen.

Resultaatgericht
Wij denken goed na over onze keuzes, werken efficiënt en bewaken zorgvuldig de korte- en langetermijnresultaten.

Sober en doelmatig
We gaan voor kwaliteit van wonen en gaan kostenbewust om met ons maatschappelijk kapitaal.



De belangrijkste speerpunten voor de looptijd van het ondernemingsplan zijn:
- Bedienen van onze doelgroep met betaalbare huurwoningen.
- De focus ligt op kerntaken waaronder het onderhoud, beheer en verduurzamen van de huurwoningen.
- Vallei Wonen bezuinigt structureel op bedrijfslasten en onderhoudslasten.
- De investeringscapaciteit wordt alleen ingezet daar waar wij lokaal verankerd zijn: in Woudenberg.
- De leningenportefeuille neemt af, de liquiditeitspositie verbetert.
- De dienstverlening blijft in een hoog vaandel staan (KWH landelijke top 30).
- De verkoop is taakstellend (tien per jaar) en noodzakelijk voor de nieuwbouwambitie. Wij bouwen gemiddeld tien eengezinswoningen of laagbouw multifunctionele woningen per jaar.
- Wij continueren en intensiveren de samenwerking binnen het BLNW-verband (de corporaties in Barneveld, Leusden, Nijkerk en Woudenberg).

De positiebepaling als maatschappelijke onderneming en missie en visie van Vallei Wonen resulteert in acht strategische thema's voor de periode 2014 tot en met 2017/2018. Bij elk thema zijn doelstellingen geformuleerd. Deze werken wij gedurende de looptijd van dit ondernemingsplan uit in jaarplannen. Onderstaand het overzicht van de thema's en doelstellingen zoals genoemd in het ondernemingsplan.

Thema	Doelstellingen
De klant en klantbelevingen	▪ Huisvesten primaire klantgroepen. ▪ Bedienen secundaire klantgroepen met (sociale) koopwoningen. ▪ Meer aandacht voor startende gezinnen en multifunctionele woningen. ▪ Actualiseren woningmarktonderzoek. ▪ Behouden KWH-Huurlabel en in landelijke top 30. ▪ Herijken van strategisch voorraadbeleid. ▪ Uitbreiden leden digitaal klantenpanel tot 10% van totale woningbezit. ▪ Herijken huurbeleid. ▪ Integrale aanpak beperking ontruimingen tot minimum. ▪ Huurderving maximaal 0,5% jaarhuur. ▪ Huurachterstanden 0,5 % jaarhuur en huisuitzettingen op peil 2013.

Kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving	▪ Nieuwbouw tien woningen per jaar. ▪ Verminderen onderhoudsuitgaven met 15% in de periode 2014-2017. ▪ Hele bezit energielabel B in 2020 (in 2017 op schema). • CO2 reductie van 30%. • Daling servicekosten (elektra/stook) huurders met 20%. • Energetische maatregelen conform beleid. ▪ Energieverbruik kantoor terug met 15%. ▪ Realiseren enkele energie neutrale woningen in 2017. ▪ Integrale aanpak m.b.t. leefbaarheid en overlast conform huidig beleid. ▪ Ontwikkelen van tuinbeleid. ▪ Samen met gemeente rollen en verantwoordelijkheden in kaart brengen. ▪ Leefbaarheidsfonds inzetten voor kleinschalige initiatieven.
Maatschappelijk partners	▪ Actief opzoeken van partners voor rollen, verantwoordelijkheden en resultaten op maatschappelijke thema's. ▪ Monitoren prestatieafspraken met gemeente. ▪ Voortzetten niveau samenwerking met huurdersbelangenvereniging. ▪ Ondersteunen bewonersplatforms in kader van leefbaarheid. ▪ In overleg met zorgpartijen realiseren van betaalbare en passende huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden. ▪ Op initiatief van zorgpartners, met hen markt, rollen en verantwoordelijkheden in kaart brengen.
Financiële continuïteit en verantwoording	▪ Terugbrengen bedrijfslasten/personeelslasten tot sectorgemiddelde, exclusief verhuurderheffing (daling tussen 20-25%). ▪ Structurele operationele kasstromen met 10% verhogen ten opzichte van 2013. ▪ Per jaar 10 tot 12 woningen verkopen. ▪ Terugbrengen leningenportefeuille in periode 2014-2017 met 10%. ▪ Benoemen rendementseisen voor projectontwikkeling. ▪ Structurele oplossing voor Energie BV. ▪ Risicomanagement organisatie breed geïmplementeerd. ▪ Gedurende looptijd ondernemingsplan. ▪ Solvabiliteitpercentage boven risicoprofielpercentage Aw. • Voldoen aan middelenbeleid WSW. • Tijdige en juiste verantwoording. • 90% toewijzingsnorm EU.
Organisatie en dienstverlening	▪ Verdere digitalisering van dienstverlening en aanpassing openingstijden. ▪ Klant kan zelf reparatieverzoeken inplannen. ▪ Verder versterken samenwerkingsverband BLNW. ▪ Invoeren resultaatgericht werken. ▪ Flexibilisering arbeidstijden en thuiswerken. ▪ Leiderschapsstijl en cultuur verder richten op proactief handelen, sturen op resultaat en nemen/pakken verantwoordelijkheid. ▪ Implementeren nieuwe werken. ▪ Een organisatie ontwikkelplan opstellen, waarin zichtbaar hoe Vallei Wonen en medewerkers zich ontwikkelen in de gewenste richting.

Vanuit deze strategische thema's hebben wij in 2017 in totaal 35 activiteiten opgenomen in onze jaarplannen. In totaal zijn 27 van deze 35 activiteiten gerealiseerd. De niet gerealiseerde doelstellingen hadden te maken met het vertrek van medewerkers, het niet realiseren van onze doelstelling op het gebied van huurachterstanden en de focus op de omzetting van Vallei Wonen. Verder heeft Vallei Wonen nog geen structurele oplossing voor de Energie BV, dit verwachten wij in 2018 te realiseren. Tenslotte zijn er een aantal resterende punten die wij in 2018 oppakken tijdens de reguliere werkzaamheden. Het ondernemingsplan hebben wij niet vernieuwd, door de aanpassingen aan de structuur van

Vallei Wonen, zoals eerder aangegeven. Belangrijkste aandachtspunten voor 2018 zijn de huuropbrengsten en achterstanden, het opstellen van het nieuwe bedrijfsplan 2019-2022, Het terugbrengen van de bedrijfslasten op sectorniveau lijkt niet realiseerbaar, daarom is onderzoek naar schaalvergroting een logische stap.

Onderdeel van de hiervoor genoemde activiteiten zijn ook punten die niet in ons ondernemingsplan 2014-2017/2018 waren opgenomen. De belangrijkste werkzaamheden hadden te maken met de Woningwet. Een aantal van de punten die niet in het ondernemingsplan stonden zijn:

- bod en prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie;
- indiening van het definitieve scheidingsvoorstel Daeb-Niet Daeb;
- tijdelijke invulling voor de directeur-bestuurder;
- aantrekken nieuwe directeur-bestuurder;
- voorbereiding omzetting vereniging naar stichting
- oplossing vinden voor onze grote verkoop onder voorwaarde voorraden bij Niet-DAEB.

Op andere plaatsen in het jaarverslag hebben wij de diverse doelstellingen verder uitgewerkt. In bijlage 2 staat een uitwerking van onze volledige jaarplannen.

2.4 Landelijke ontwikkelingen

De Woningwet

Op 1 juli 2015 werd de nieuwe Woningwet van kracht. Vervolgens zijn er verschillende aanpassingen geweest. In 2017 zijn als gevolg van de Woningwet de volgende zaken opgepakt:

- Het definitieve scheidingsvoorstel Daeb-Niet Daeb is ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties.
- Het bod aan de samenleving en de prestatieafspraken zijn in samenwerking met de HBVW en de gemeente opgesteld en getekend (dit gebeurt jaarlijks).
- Afstemming met de HBVW is verder geïntensiveerd.

De Veegwet

De Veegwet ging in per 1 juli 2017. De Veegwet repareerde een aantal omissies van de Woningwet. Belangrijkste verandering voor Vallei Wonen was de aangepaste bevoegdheid voor de algemene ledenvergadering. Gevolg hiervan is een ingewikkeld en vertragend besluitvormingsproces met in de praktijk veelvuldig een ledenvergadering. De RvC heeft daarom een brede groep huurders en woningzoekenden om advies gevraagd over de toekomst van Vallei Wonen. Dit gebeurde in samenwerking met het bestuur van de huurdersbelangenvereniging Woudenberg (HBVW). Dit proces om tot dit advies te komen werd begeleid door een onafhankelijke bureau. Het advies van deze groep huurders is dat de efficiency van de besluitvorming van Vallei Wonen goed gegarandeerd moet worden. Daarbij vinden ze het verstandig om een aantal wijzigingen door te voeren, waaronder het wijzigen van de rechtspersoon in een stichting. Ook geeft de groep het advies om de zeggenschap van huurders te vergroten en de HBVW daarvoor nog meer in hun kracht te zetten. Op 20 november 2017 heeft de algemene ledenvergadering zich uitgesproken en unaniem besloten de vereniging in een stichting om te laten zetten. In 2018 wordt dit geëffectueerd.

3. De klant centraal

3.1 Klantvisie

Medewerkers van Vallei Wonen denken en handelen volgens een klantvisie. Een visie die ons duidelijkheid geeft over de volgende vragen: Voor wie doet Vallei Wonen wat, hoe en waarom? Wie zijn precies onze huidige en toekomstige klanten? Wat verwachten klanten van ons? Wat kunnen wij onze klanten bieden en hoe doen we dat dan? Bij de ontwikkeling van de klantvisie zijn uiteraard ook onze klanten betrokken. Een klantvisie moet de brug slaan tussen wat Vallei Wonen wil en kan betekenen en wat onze klanten verwachten.

Onze klantvisie luidt als volgt:

- We helpen mensen met een belangrijk onderdeel van hun leven: plezierig wonen.
- Iedereen is bij ons welkom. We zijn open en behulpzaam.
- Voor veel klanten is simpel, snel en veilig voldoende. Voor hen zijn we altijd betrouwbaar en soms verrassend.
- Soms zijn mensen echt op ons aangewezen en vragen extra aandacht. Onze dienstverlening is dan intensiever. Juist bij deze mensen hebben we de uitdaging om, met een goed intern kompas, te bepalen wat passend en klachtgericht is. Binnen afgesproken kaders hebben we daarvoor de ruimte.
- We voelen ons betrokken bij onze huurders, kopers en gebruikers van ons vastgoed. We zijn welwillend en proactief. Daarom zoeken we, samen met onze partners, de verbinding tussen mensen en mogelijkheden.
- Richting belanghouders en de maatschappij zijn we transparant over onze klantprestaties. We vinden dat goede klantprestaties leiden tot betere financiële en maatschappelijke prestaties.

3.2 KWH-Huurlabel

Onze klanten (huurders, kopers en woningzoekenden) mogen rekenen op persoonlijke aandacht en een goede service. Om ons werk zo goed mogelijk te doen en onze dienstverlening op peil te houden, laten we de klanttevredenheid continu toetsen door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het KWH-Huurlabel is een eigentijds kwaliteitskeurmerk voor woningcorporaties waarin de behoeften en beleving van de klant centraal staan. Het hele jaar door meet KWH onze prestaties op het gebied van dienstverlening. Wij hebben doorlopend inzicht in de resultaten en kunnen daardoor tussentijds bijsturen en sneller inspelen op de wensen van onze klanten.

Score Vallei Wonen bij jaarlijkse KWH-meting

Op alle onderdelen van de KWH-meting scoorden wij ten minste voldoende waardoor wij het KWH-Huurlabel behouden. De meting over 2017 geeft de volgende resultaten:

Onderdeel	Resultaat 2017	Resultaat 2016	Landelijk
Contact	7,9	8,2	7,5
Woning zoeken	7,4	7,7	7,5
Nieuwe woning	7,7	7,9	7,6
Huur opzeggen	8,2	8,1	7,8
Reparaties	8,1	8,0	7,9
Onderhoud	8,2	7,5	7,9
Totaal	**7,9**	**7,9**	**7,8**

Vanaf 1 januari 2017 telt het percentage tevreden huurders mee voor toekenning van het keurmerk KWH-Huurlabel. De eisen zijn:

- minimaal een cijfer 7,0 op de onderdelen van het KWH-Huurlabel (Contact, Woning zoeken, Nieuwe woning, Huur opzeggen, Reparaties en Onderhoud) en
- minimaal 85% tevreden huurders per onderdeel van het KWH-Huurlabel. Een huurder geldt als tevreden als hij gemiddeld een 5,5 of hoger geeft.

De resultaten van percentages tevreden huurders zijn voor Vallei Wonen zijn als volgt:

Contact	: 93%
Woning zoeken	: 89%
Nieuwe woning	: 89%
Huur opzeggen	: 100%
Reparaties	: 98%
Onderhoud	: 98%

3.3 Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied

Als een huurder niet tevreden is over de manier waarop Vallei Wonen zijn klacht heeft behandeld, dan kan hij zich richten tot de onafhankelijke Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. De regionale geschillencommissie werkt voor de woningcorporaties Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk, Vallei Wonen, De Goede Woning Nijkerkerveen en Eemland Wonen Baarn. In 2017 heeft geen enkele huurder van Vallei Wonen een geschil voorgelegd aan de commissie.

3.4 Klachtenmanagement

We gaan zorgvuldig om met klachten en streven ernaar dat deze adequaat en snel worden afgehandeld. De voortgang houden we bij via een klachtenmanagementsysteem. In 2017 hebben wij 21 klachten ontvangen en behandeld. In 2016 waren dit er 46.
Klanten stellen het op prijs als ze een duidelijke reactie op hun klacht ontvangen. Daarbij groeit de medewerker tevredenheid als de reacties en klachten van klanten goed worden gemanaged en wij voor (steeds terugkerende) klachten gezamenlijk een goede structurele oplossing vinden.

3.5 Samenwerken met huurders

Wij overleggen intensief met huurders. Bij hen thuis, op ons kantoor en tijdens reguliere overleggen met bewonersplatforms.

Bewonersplatforms

Diverse woongebouwen hebben een bewonersplatform. Meestal zijn de deelnemers erg betrokken bij het woonplezier van de bewoners. In 2017 waren de volgende bewonersplatforms actief:

- Bewonersplatform De Schans
- Bewonersplatform De Orangerie

In de Woningwet staan strikte regels voor (financiële) bijdragen aan activiteiten van bewonersplatforms. Hierdoor zijn de bewonersplatforms aangewezen op eigen financiële middelen. Het gevolg is dat er weinig activiteiten meer georganiseerd worden.

Bewonersplatform De Schans organiseert nog wel herhalingscursus AED. Dit vindt begin 2018 plaats, omdat er dit jaar gezocht is naar een vervangende instantie die les geeft. Er zijn nu afspraken met EHBO Woudenberg gemaakt. Verder verzorgt het platform elk jaar weer de kerstversiering in de vier woongebouwen.

Bewonersplatform De Orangerie heeft op 29 april weer een braderie gehouden in de overdekte binnentuin. Op 14 december zong het Spoorkoor met als thema winter en Kerst.

Vrijwilligers en de Dag van het Huren

De landelijke Dag van het Huren vond in oktober voor de derde keer plaats. De ontmoeting met huurders staat daarbij centraal.
Vallei Wonen organiseerde in het kader van de Dag van het Huren op 12 oktober een high tea bij theehuis Eldorado. We nodigden bewoners uit die in 2017 50 jaar huren en daarnaast onze vrijwilligers. Vrijwilligers zijn voor ons onmisbaar en onbetaalbaar. Zij zetten zich in voor de huurders en de leefbaarheid in en om de woongebouwen van Vallei Wonen. Voor het eerst hebben we ook de vijf meest actieve deelnemers van het digitale klantenpanel uitgenodigd om hen te bedanken voor de inzet.

Digitaal Klantenpanel

Met het digitale klantenpanel betrekken we de klant bij de ontwikkeling van onze diensten en producten. We verzamelen zo informatie over ervaringen, wensen en behoeften. Eind 2017 bestond het klantenpanel uit 144 deelnemers. In september is een vragenlijst uitgezet over Onderzoek inschrijving en doorstroming. De resultaten zijn in een interne rapportage aan het MT verwerkt. Resultaten worden op onze website vermeld en uiteraard hebben we terugkoppeling gegeven aan de deelnemers.

3.6 Onze bijzondere doelgroepen

Wij hebben aandacht voor bijzondere doelgroepen. Zo vinden mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking en zij die het om andere redenen moeilijk hebben, zoals vergunninghouders, onderdak bij Vallei Wonen.

Aangepaste woningen

Vallei Wonen heeft 26 woningen die volledig geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke beperking. Daarnaast zijn 24 woningen gedeeltelijk aangepast; deze zijn bijvoorbeeld voorzien van een traplift. Een dergelijke vrijkomende woning wijzen wij in eerste instantie toe aan een woningzoekende met indicatie. In 2017 is er één volledig aangepaste woning vrijgekomen. Deze woning is betrokken door een persoon met medische urgentie en een WMO indicatie.

Andere huurders die aanpassingen in hun woning wensen, kunnen dit regelen via de gemeente. Daarvoor bestaat de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Als de gemeente de aanvraag goedkeurt, passen wij de woning aan. In 2017 verstrekten wij 23 opdrachten voor medische aanpassingen.

Vergunninghouders

Vallei Wonen helpt vergunninghouders aan woonruimte. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) wijst gemeente Woudenberg vergunninghouders toe. Wij moeten hen binnen tien weken huisvesten. In 2017 heeft Vallei Wonen 27 vergunninghouders gehuisvest, hiervoor hebben wij acht woningen ingezet. De taakstelling voor 2017 was tien personen voor de eerste helft van het jaar en acht personen voor de tweede helft. Het tekort

uit 2016 hebben we dit jaar gecompenseerd. Voor 2018 hebben wij geen achterstanden te compenseren.

3.7 Communicatie en informatie

Naast het persoonlijke contact, communiceren wij ook op andere manieren met onze klanten. Zo verscheen onze digitale nieuwsbrief dit jaar tien keer. In de nieuwsbrief staat actuele en relevante informatie over huren en wonen in Woudenberg. We besteden ook aandacht aan projecten en actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. De nieuwsbrief versturen we per e-mail naar huurders. Ook is de nieuwsbrief te lezen op onze website en in geprinte versie verkrijgbaar op ons kantoor. Als extra service plaatsen we nieuwsbrieven in de folderrekken in onze senioren wooncomplexen.

We brengen ook een speciale nieuwsbrief uit voor onze belanghouders en relaties. Deze nieuwsbrief is in 2017 twee keer verschenen.

Vallei Wonen zet consequent en frequent sociale mediakanalen Facebook, Twitter, LinkedIn en YouTube in. Hierbij verwijzen we regelmatig naar informatie op onze website. De groep volgers groeit nog steeds. Met Facebook bereiken we voornamelijk onze huurders en met Twitter en LinkedIn onze belanghouders en relaties. Op YouTube staan onder andere instructievideo's van Vallei Wonen die op eenvoudige wijze de huurders laten zien hoe je de meest voorkomende reparaties zelf kunt uitvoeren.

Online dienstverlening

Onze website www.valleiwonen.nl voorziet in een groeiende behoefte aan actuele informatie. Huurders en woningzoekenden kunnen ook zaken zelf online regelen. Bijvoorbeeld inschrijven als woningzoekenden, een woning zoeken, klachten en reparatieverzoeken doorgeven, de huur opzeggen of een serviceabonnement afsluiten. De website is geschikt voor smartphone en tablet.

3.8 Leefbaarheid

Mensen wonen graag in een prettige en veilige omgeving. Daarom is leefbaarheid een belangrijk onderdeel van ons werk. Onze wijkbeheerder/huismeester speelt een natuurlijke rol bij het verbeteren van de leefbaarheid. Naast een signalerende functie en een luisterend oor, spreekt zij bewoners aan die de leefbaarheid negatief beïnvloeden.

Budget bewonersinitiatieven

In 2017 hebben wij een budget voor bewonersinitiatieven. Het is mogelijk om initiatieven van huurders, die binnen de wettelijke kaders vallen, financieel te ondersteunen. Op deze manier kunnen we toch onze betrokkenheid tonen en bijdragen aan een prettige woonomgeving. Het betreft activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van huurders centraal staat. Aanvragen voor een financiële bijdrage toetst Vallei Wonen aan de criteria van de Woningwet. In 2017 hebben wij één aanvraag ontvangen en toegekend.

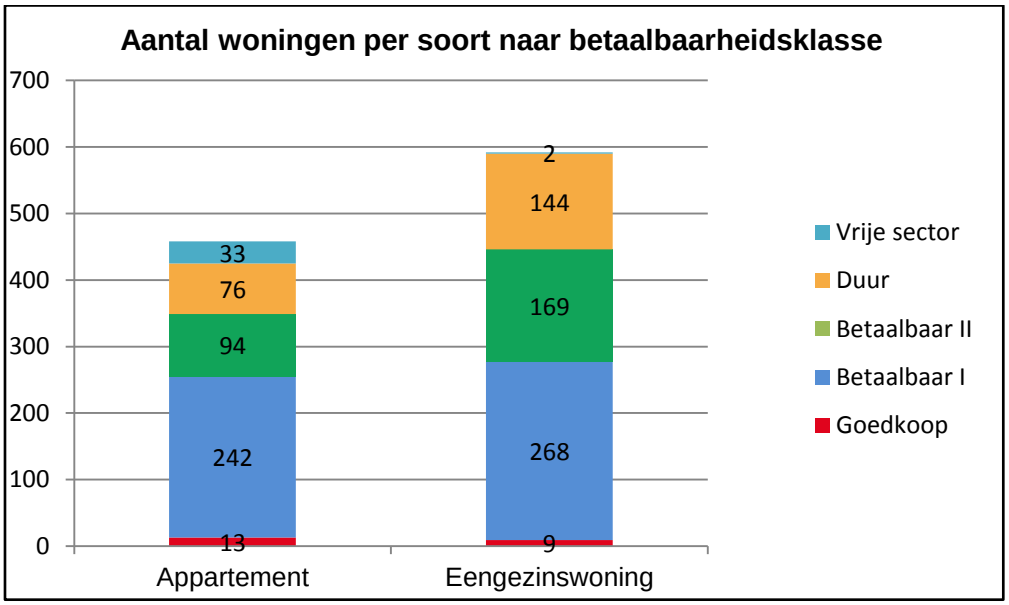
4. Markt en producten

Het woningaanbod van Vallei Wonen is breed en uitgebalanceerd. Wij focussen ons vooral op voldoende woningen voor de primaire doelgroep. Dat doen wij door nieuwbouw toevoegingen in vooral kleine eengezinswoningen.

4.1 Verhuur van woningen

Wij verhuren woningen in de gemeente Woudenberg en een klein aantal in Scherpenzeel. Op 31 december 2017 telde ons bezit 1.050 woningen. Daarnaast verhuren we 36 garages en vijf commerciële ruimten.

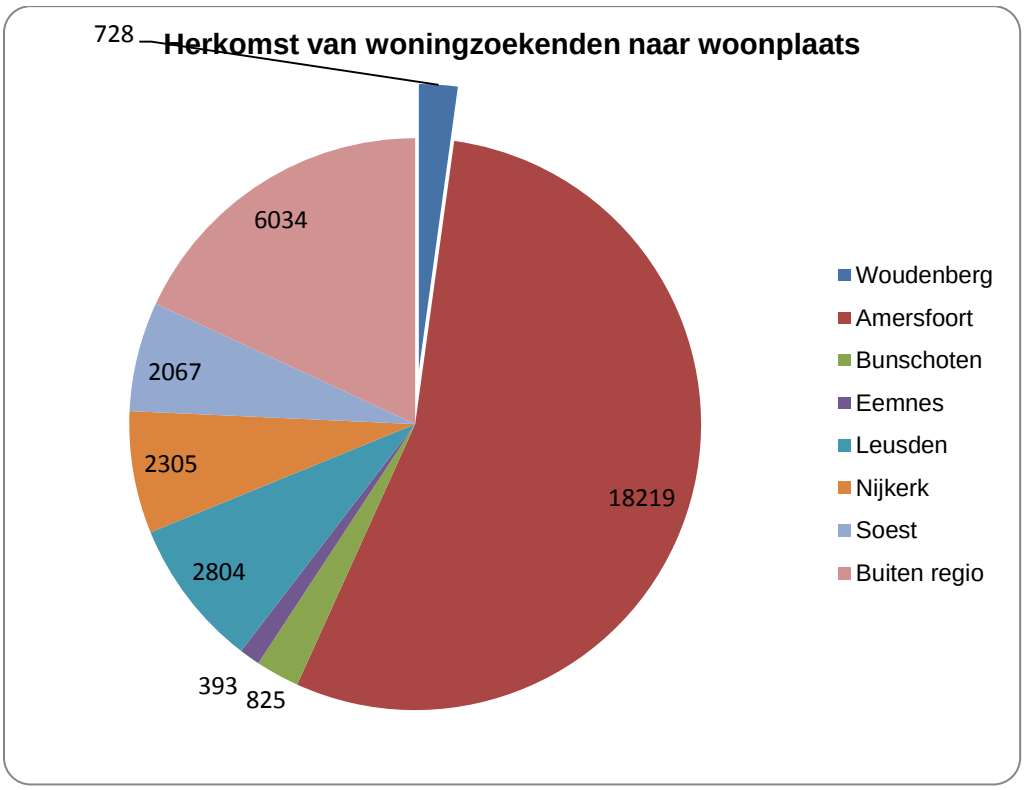
Verdeeld naar betaalbaarheidsklasse zag ons bezit er in 2017 als volgt uit:



- Goedkoop is lager of gelijk aan € 414,02
- Betaalbaar I is tussen € 414,02 en € 592,55 (aftoppingsgrens kleine huishoudens)
- Betaalbaar II is tussen € 592,55 en € 635,05 (aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens)
- Duur is tussen € 635,55 en € 710,68
- Vrije sector is meer dan € 710,69

4.2 Verdeling woningzoekenden

In de volgende tabel staat van de 33.375 ingeschreven woningzoekenden bij WoningNet Eemvallei waar zij wonen eind december. 728 van de ingeschrevenen komen uit Woudenberg.



Op de 53 advertenties die wij plaatsten op WoningNet ontvingen wij in totaal 2.791 reacties; dat is gemiddeld 53 reacties per woning. Vanaf de overgang naar WoningNet is het totaal aantal reacties erg gestegen. Dit komt doordat het bereik van het gezamenlijke woonruimte-verdeelsysteem groter is. We hebben 27 van de reguliere woningen toegewezen aan woningzoekenden die op dat moment ook in Woudenberg woonden. De aangepaste woning is naar een inwoner uit Woudenberg gegaan. De vier woningruilen hebben ook allemaal binnen Woudenberg plaatsgevonden. In totaal hebben wij 32 woningen verhuurd aan mensen die al in Woudenberg woonden.

4.3 Mutaties en toewijzingen

In 2017 overhandigden wij 72 keer sleutels aan nieuwe bewoners. Dit betrof 67 DAEB en vijf niet-DAEB woningen. Dat is een mutatiegraad van huurwoningen van 6,86%. Wij hebben 97,01% van onze DAEB woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 36.165. Hiermee voldoen wij ruim aan de EU-regelgeving van minimaal 80%.

Verdeling huurcontracten	Aantal
Regulier	53
Regulier Scherpenzeel	0
Vrije sector	5
Woningruil	4
Gehandicaptenwoning	1
ZZP6 toewijzing via Charim	1
Vergunninghouders	8
Totaal	**72**

Passend toewijzen

Sinds 2016 geldt voor woningcorporaties de passendheidstoets. Dit houdt in dat ten minste 95% van de toewijzingen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning met een huur onder de aftoppingsgrens moet krijgen. In 2017 is de onderstaande tabel van toepassing geweest.

Vallei Wonen hanteert het twee-huren beleid. Dit betekent dat de woning wordt geadverteerd met de vooraf bepaalde streefhuur. De woningtoewijzing geschiedt altijd op basis van inschrijfduur. Op het moment van toewijzing wordt de definitieve huurprijs bepaald. Dit op basis van de toewijzing van de woningzoekende.
Heeft deze woningzoekende een inkomen lager dan de huurtoeslaggrens dan wordt de huur afgetopt op respectievelijk de eerste of de tweede aftoppingsgrens, rekening houdend met de huishoudgrootte. Is het inkomen hoger dan de huurtoeslaggrens dan geldt de streefhuur. In 2017 hebben wij in het totaal 27 huren van de 72 op basis van het inkomen aangepast en hebben wij 97,01% van de woningen passend toegewezen.

Pilot doorstroomproject Toekomstgericht wonen
Mensen verhuizen om diverse redenen. Wijzigingen in gezinsgrootte, leeftijd en inkomen zijn de belangrijkste verhuismotieven. Een deel van de mensen slaagt hier zelfstandig in. Een deel, met name de doelgroep van de corporatie, slaagt hier niet in, omdat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn op het moment dat zij willen verhuizen. Nieuwbouw levert een bijdrage aan die beschikbaarheid. Maar dit is over het algemeen niet voldoende. Verhuisbewegingen in de bestaande voorraad zijn ook nodig; inzetten op doorstroming, omdat bij doorstroming verhuisketens ontstaan.

Vallei Wonen vindt naast beschikbaarheid ook het woongenot belangrijk. Wij streven ernaar om huurders een woning bieden, die passend is bij de levensfase waarin iemand zich bevindt. Doorstroming kan hierbij een bijdrage leveren. Al jaren probeert Vallei Wonen doorstroming te stimuleren met het product huurkorting. Helaas heeft dit niet de gewenste effecten gehad. Het doel van de pilot Toekomstgericht wonen is om een passende woning bij een bepaalde levensfase aan te bieden. Hierbij probeert Vallei Wonen huurders met een minimale leeftijd van 60 jaar te laten doorstromen van een eengezinswoning met drie slaapkamers, een maisonnette, een bovenwoning of een appartement zonder lift naar een gelijkvloers appartement in een woongebouw met lift. Eind 2017 is het project gestart, de eerste toewijzingen vinden in 2018 plaats.

4.4 Urgentieaanvragen

Sommige woningzoekenden kunnen om medische of sociale redenen niet lang op een (andere) woning wachten. Hebben zij een sociale of maatschappelijke binding met Woudenberg, dan kunnen zij een urgentieverzoek indienen. Gemeente Woudenberg heeft deze taak. Bij een urgentieaanvraag laten zij zich adviseren door Het Vierde Huis in Weesp. De intakegesprekken voor de urgentie vinden plaats bij Vallei Wonen. Meestal volgt de gemeente dat advies op. In 2017 zijn er acht urgentieaanvragen ontvangen. Van de toegewezen urgenties, moeten wij nog één urgente woningzoekende huisvesten.

Urgenties	Aantal
Toegewezen(1 uit 2016) en gehuisvest	5
Afgewezen	3
Nog te huisvesten	1

4.5 Huren per 1 juli 2017

Visie huurbeleid
Eind 2016 heeft de HBVW hun visie op het huurbeleid aan Vallei Wonen aangeboden. Om tot deze visie te komen zijn onder begeleiding van het adviesbureau De Nieuwe Wind verschillende ‘ronde tafel gesprekken’ georganiseerd. Ongeveer twintig huurders hebben aan deze bijeenkomsten deelgenomen.

De visie bevat de volgende punten:

- Het accent ligt op het verkleinen van de ruimte tussen de gerealiseerde streefhuren en het gewenste percentage. Om evenwicht te brengen in huurprijzen voor kwalitatief gelijke woningen wordt een staffel geadviseerd.
- Verder vindt de HBVW het niet wenselijk om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.
- Als laatste wordt aandacht gevraagd voor het bevorderen van doorstroming.

In 2017 heeft Vallei Wonen de visie op het huurbeleid van HBVW volledig overgenomen. Dit betekent dat dit huurbeleid basis is geweest voor de huurverhoging van 1 juli 2017.

Huurverhoging
Vallei Wonen streeft naar een huurprijsbeleid waarbij de prijs van de woning is gekoppeld aan kwaliteit. Voor 2017 heeft het kabinet de maximale huursomstijging op 1,3% (inflatie plus 1%) vastgesteld. De maximale individuele huurverhogingspercentage varieert van 2,8% voor de laagste inkomensklasse tot een maximum van 4,3% voor de hoogste inkomensklasse (> € 40.349).

Voor de huurverhoging van 2017 heeft Vallei Wonen een staffel opgesteld. Op basis van de afwijking huidige huur ten opzichte van streefhuur. De streefhuur is een percentage van de maximaal redelijke huur (gekoppeld kwaliteit van de woning). Verder heeft Vallei Wonen ervoor gekozen geen inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen en daarmee de visie van de HBVW gevolgd.

De staffel voor 2017 is als volgt:

Nettohuur in % van de streefhuur	Huurverhoging
Groter dan 105%	huurverlaging 2,5%
100% -< 105%	geen huurverhoging /huurverlaging
90% -< 100%	Huurverhoging 0,5%
80% -< 90%	Huurverhoging 1,3%
70% -< 80%	Huurverhoging 2,0%

Het huurverhogingsvoorstel is aan de HBVW voorgelegd. Zij hebben een positief advies gegeven. Voor 2017 betekende dit een huurverhoging van gemiddeld 0,89%. Inclusief de huurharmonisatie (bij mutatie) steeg de totale huursom tot bijna het maximum van 1,3%.

Twee huurders hebben een bezwaarschrift ingediend op het voorstel huurverhoging van juli 2017. Beide verzoeken zijn door Vallei Wonen beoordeeld op basis van de door de huurder aangeleverde gegevens en afgewezen. Geen van de huurders heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het huurverhogingsvoorstel te laten toetsen door de Huurcommissie.

4.6 Huurincasso

Per 31 december 2017 bedroeg de totale huurachterstand € 101.847 oftewel 1,29%.
94 van de zittende huurders had een vorm van huurachterstand. In 2016 kampten 85 van de zittende huurders met een betalingsachterstand. In 2016 bedroeg de totale achterstand € 103.764 (1,32%).

In 2016 bedroeg de achterstand bij de commerciële partijen € 24.935. De achterstand bij de commerciële partijen bedraagt in 2017 € 16.939. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2016.

De Rechtbank Utrecht heeft acht keer vonnissen uitgesproken, vijfmaal heeft de Rechtbank Utrecht het huurcontract ontbonden. Er zijn drie betaalvonnissen uitgesproken. Er zijn geen woningen daadwerkelijk ontruimd. In de meeste gevallen heeft de huurder een begeleidingstraject of beschermingsbewind aanvaard. In het begeleidingstraject is een aflossingstraject (naar draagkracht) en sociale begeleiding opgenomen.

In 2017 is door een intensievere samenwerking met het sociaal team en Plangroep een betere afstemming ontstaan in dossiers van huurders met financiële en maatschappelijke problemen. In 2018 wordt de samenwerking voortgezet.

4.7 Leegstand

Gemiddeld was in 2017 0,76 % van de woningen niet verhuurd. Dat is iets meer dan in het jaar 2016.

4.8 Nieuwbouwprojecten

Vallei Wonen was in 2017 betrokken bij het (nieuwbouw)project Prins Hendrikstraat in Woudenberg.

Nieuwbouw Prins Hendrikstraat

Reinaerde heeft in 2016 besloten om de ontwikkeling van de zorgpanden aan de Prins Hendrikstraat zelf uit te voeren. Vallei Wonen heeft op deze locatie zes kavels voor € 200.000 gekocht. In de eerste periode van 2016 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, waarbij we zes sociale huurwoningen via een uitontwikkeld concept gaan realiseren. We realiseren bij het project waarschijnlijk niet ons beoogd rendement voor sociale woningbouw van 2,5% (we komen uit op 2,4%). Wanneer wij gebruik maken van de verlaging van de verhuurderheffing, dan blijven wij wel binnen het gestelde rendement. Het hogere rendement gaan wij inzetten voor een verbetering van de duurzaamheid.
Dit project past binnen onze ambitie. Voor de zomervakantie is de gezamenlijke uitvraag naar vier aannemers verstuurd (aanbesteding). Eén aannemer heeft niet ingeschreven. Drie aannemers hebben een prijs afgegeven op de woningen van Reinaerde en Vallei Wonen. De aanbesteding is half oktober afgerond en gewonnen door Aannemingsbedrijf K.K. Heutink uit Genemuiden. Op 14 december 2017 is de aanneemovereenkomst getekend. Eind mei 2018 wordt gestart met de bouw van de zes huurwoningen. De oplevering verwachten we in het voorjaar van 2019.

4.9 Verkoop bestaande woningen

Eind 2017 telt het bezit van Vallei Wonen 1.050 woningen. Wij hebben met de gemeente afgesproken dat wij minimaal 1.000 woningen verhuren in Woudenberg. Voor 2017 is besloten verkoop van woningen uit bestaand bezit stop te zetten. Wel hebben wij nog enkele woningen die geleverd worden vanuit de overloop uit 2016. In het totaal zijn vijf woningen nog geleverd aan zittende huurders. Verder hebben wij afgesproken dat wij in 2017 vijf van de teruggekochte woningen weer in de verhuur nemen. Hier hebben wij niet aan kunnen voldoen omdat de opgeleverde woningen niet pasten binnen de sociale huurvoorraad. Op basis van de afwerking van de woning bepalen wij bij terugkoop of de woning in de verhuur of opnieuw in de verkoop gaat. Alle woningen zijn weer in de verkoop gegaan. De enige woningen die wij eventueel nog verkopen zijn woningen die wij terugkopen, of de woningen in Scherpenzeel.

Overzicht verkopen	Aantal
Terugkoop Slimmer Kopen*	9
Doorverkoop van terugkoop woningen*	13
Verkoop mutatiewoningen*	0
Verkoop zittende huurder*	1
Ultimo 2017 te huur staand	0
Ultimo 2017 te koop staand	0

* datum koopovereenkomst

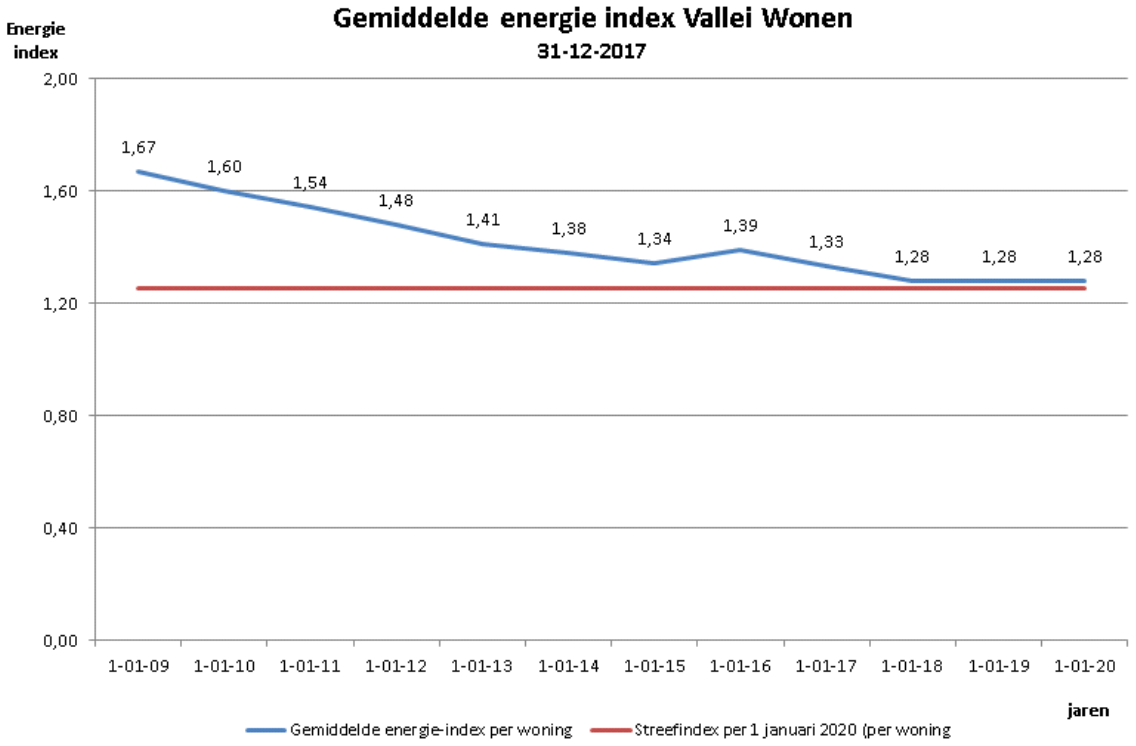
4.10 Kwaliteit van de woningen

Vallei Wonen houdt de kwaliteit van haar woningen nauwlettend in de gaten. Daarbij vinden we het belangrijk dat het onderhoud daarvan aansluit op de beleving en de wensen van de klant. In een programma van eisen staan de kwaliteitscriteria voor nieuwbouwwoningen. Ook in onze meerjarenonderhoudsbegroting houden wij rekening met deze kwaliteitscriteria.

4.11 Milieubeleidsplan

Ons milieubeleidsplan '*Duurzaam wonen en bouwen'* ging in het verslagjaar zijn achtste jaar in. Vallei Wonen ambieert in 2020 een gemiddeld B label (index 1,25) over het gehele woningbezit. Net als voorgaande jaren bieden onze huurders in diverse complexen energiebesparende maatregelen aan. Deze werkzaamheden zijn gekoppeld aan de geplande schildercycli en de vervanging van cv-ketels. Per 1 januari 2017 scoren onze woningen volgens de nieuwe methodiek gemiddeld 1,29 (C-label). In 2017 is een nieuwe rekenmethodiek toegepast die minder gunstig uitpakt voor ons bezit. In de afgelopen drie jaren zijn diverse wijzigingen in de rekenmethodes doorgevoerd, daarom heeft Vallei Wonen in de periode mei/juli een extern auditbedrijf ingehuurd om de database van Vallei Wonen steekproefsgewijs te controleren. Bij deze controle zijn geen noemenswaardige afwijkingen geconstateerd.

Per 1 januari 2015 is de regelgeving van de energie-index veranderd, het zogenaamde Nader-Voorschrift. Rekening houdend met de nieuwe methodiek is op 31 december 2017 de gemiddelde energie-index van ons woningbezit 1,28 (98% op basis van het Nader-Voorschrift en 2% op basis van de oude rekenmethodiek).



Door de toezegging van Aedes om in 2050 CO2-neutraal te zijn, gaan we de komende jaren nog verder met de verduurzaming van onze woningen. In 2018 doen wij ook mee om de verduurzamingsmonitor in te vullen.

4.12 Onderhoud en woningaanpassing

Het onderhoud van de woningen is verdeeld in reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Sinds vier jaar voldoet ons onderhoudswerk volledig aan de eisen van ons milieubeleidsplan. Een belangrijk onderdeel hiervan is het energiezuiniger maken van ons bezit. In 2017 brachten wij 195 energiebesparende maatregelen aan in woningen, zoals pv-cellensystemen, zonneboilersystemen, vloer-, dak- en spouwmuurisolatie en HR++isolatieglas.

De totale investering in energiebesparende maatregelen bedroeg € 370.000. De helft daarvan kwam voor rekening van Vallei Wonen, de rest is in rekening gebracht bij de huurders via een huurverhoging.

Onderhoudskosten

Onderhoudstype	Begroot	Realisatie	Resultaat
Reparatieverzoeken	241.475	361.687	-120.212
Mutatieonderhoud	99.860	198.619	-98.759
Contractonderhoud	217.348	229.517	-12.169
Planmatig onderhoud	799.132	884.469	-85.337
Totaal onderhoud	**1.357.815**	**1.674.292**	**-316.477**

De totale onderhoudsbegroting toont een negatief resultaat van € 316.477. In 2016 was dit € 280.131 negatief.

Dagelijks onderhoud

Zowel de kosten voor de reparatieverzoeken als de kosten voor het mutatieonderhoud zijn hoger dan begroot.

Reparatieverzoeken

Met betrekking tot de kosten van de reparatieverzoeken zijn de gemiddelde uitgave per woning hoger ten opzichte van 2016 (meer dan 24%).

Reparatieverzoeken	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal reparatieverzoeken	748	781	782	855	617
Gemiddeld aantal reparatieverzoeken per woning	0,71	0,74	0,73	0,8	0,57
Gemiddelde kosten per woning	344	276	244	162	116

Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door:

- de nagekomen onderhoudskosten uit 2016;
- de forse stijging van het aantal reparatieverzoeken die ruim boven het gemiddelde begrote bedrag per woning liggen. Om de oplopende kosten voor de reparaties die voortvloeien uit ontstoppings-werkzaamheden terug te dringen, passen we op korte termijn het lopende contract aan;
- de niet begrote onderzoekwerkzaamheden aan de kelders van de woningen aan de Prinses Beatrixstraat;
- (gedeeltelijke) renovatie van acht badkamers;
- vervroegde vervanging van acht warmtepompboilers;
- reparatiewerkzaamheden aan het dak van woongebouw De Zilvervloot;
- overschrijding van interne uren van de opzichter voor het dagelijks onderhoud.

Mutatieonderhoud

De mutatie onderhoudskosten zijn hoger dan begroot. De basis van de begroting is de gemiddelde onderhoudskosten per mutatie van de afgelopen vijf jaar.

Mutatieonderhoud	2017	2016	2015	2014	2013
Mutaties (technisch)*	63	58	57	71	67
Mutatiemeldingen	87	97	101	123	158
Gemiddelde kosten per mutatie	3.156	3.083	1.754	1.217	960

* het aantal technische mutaties kan afwijken van het aantal woningen via de Woonkrant voor de jaren 2012 tot en met 2015.

De overschrijding van de mutatieonderhoudskosten komt vooral doordat afgelopen jaar vooral langzittende huurders de huur hebben opgezegd. Hierdoor zijn 22 woningen vrijgekomen waarbij meer onderhoud dan normaal moest worden uitgevoerd, zoals renovatie badkamers, keukens en stucwerk repareren:

- negentien dure mutaties tot € 12.500 per woning;
- twee mutaties met kosten tussen € 12.500 en € 25.000;
- één mutatie met kosten boven € 25.000.

Planmatig onderhoud

Alle planmatige onderhoudsactiviteiten van 2017 zijn aanbesteed en uitgevoerd. De meeste opdrachten voor de onderhoudsactiviteiten lopen in lijn met de begroting. De over- of onderschrijdingen worden hieronder toegelicht.

- Voor de schilderwerkwerkzaamheden en herstel ondergrond is overall een overschrijding van de budgetten te melden van 7% (€ 19.500). Dit komt grotendeels door het hoge aantal houtrotherstellingen van complex 012. (Laanzicht en omgeving) waar een meerwerkpost is ontstaan van € 15.000. De vervroegde uitvoering van schilderwerk van complex 022 (Waterlelie/Van Ginkellaan) valt iets hoger uit dan begroot en wordt voornamelijk veroorzaakt door de uitvoering van drie proefwoningen in verband met de kleurwijziging en drie nieuwe bergingsdeuren. Bij complex Het Groene Woud fase II is het reinigen van de dakranden en overig lijstwerk tijdens het werk omgezet van reiniging naar schilderen. Hier is een bedrag van € 9.000 mee gemoeid. De uitvoering van de overige schilderwerken van verschillende complexen zijn conform begroting gerealiseerd.
- De post van installaties valt dit jaar 24% duurder (€ 12.900) uit dan begroot. Oorzaak hiervan is dat wij meer cv-ketels (zes stuks) vervroegd vervangen hebben dan verwacht. Ook is er een deurautomaat van complex 034 (Het Bastion) vervroegd vervangen en zijn er werkzaamheden aan de liften van de Vermeulenhof en Maarten van Rossumweg uitgevoerd die niet onder het contract vielen. De werkzaamheden waren noodzakelijk voor een veilige werking van de liften.
- De post bouwkundige werkzaamheden geeft aan het einde van 2017 een positief resultaat van 0,5% (€ 1.200). Door de tussentijdse verkoop van diverse woningen in complex 071 valt de gootvervanging goedkoper uit. De uitvoeringsmethode van de dakrenovatie aan het Westerwoud is gewijzigd (overlagen in plaats van complete vervanging), waardoor hier een positief resultaat was van € 15.000. De post voor de gevelrenovaties van de complexen 010 en 051/052 vallen duurder uit omdat de meterprijs afwijkt van de begroting; dit is inmiddels gecorrigeerd in de MJOB.

De totale planmatig onderhoudsuitgaven voor 2017 zijn op 10% boven het begrotingsbedrag van 2017 uitgekomen. Als we de overschrijding op de interne uren uit deze berekening filteren, geven we in 2017 4% meer uit dan begroot. De post interne uren is voor de periode 2018-2027 realistischer begroot.

Contract onderhoud
Over het contractonderhoud melden we dat de kosten voor de lopende contracten, met uitzondering van de nagekomen kosten uit 2016 van Eneco parallel lopen met de begroting. Doordat er strak is onderhandeld over deze kosten valt dit 50% lager uit. Ook zijn enkele individuele contracten geclusterd waardoor we deze, met dezelfde service, goedkoper konden inkopen.

Verbeteringen
Ook in 2017 heeft Vallei Wonen in diverse complexen energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn gekoppeld aan de geplande schildercycli en de vervanging van cv-ketels. Tot en met december 2017 is opdracht verstrekt voor 195 individuele energiemaatregelen:

- vloerisolatie (7)
- gevelisolatie (1)
- dakisolatie (1)
- HR++ beglazing (69)
- PV-panelen (117)

Het deelname percentage van de energiemaatregelen in 2017 komt uit op ruim 52%. Op 31 december is de gemiddelde energie-index van ons woningbezit 1,28 (98% van onze woningen is gewaardeerd op basis van het Nader-Voorschrift en 2% op basis van de oude rekenmethodiek). Bij de laatste update in het eerste half jaar van 2017 is door Vabi wederom een nieuwe rekenmethodiek toegepast die minder gunstig uitpakt voor Vallei Wonen. Omdat er in de afgelopen drie jaar diverse wijzigingen in de rekenmethodes zijn doorgevoerd, heeft Vallei Wonen in de periode mei/juli een extern auditbedrijf ingehuurd om de database van Vallei Wonen steekproefsgewijs te controleren. Bij deze controle zijn geen noemenswaardige afwijkingen geconstateerd. Onze database is up-to-date.

In de derde periode van 2017 zijn nog diverse cv-ketels en mv-boxen (vervroegd) vervangen; deze vervangingen hebben ook een gunstige invloed op de huidige Energie-Index.

Voor de overige verbeteringen, zoals individuele aanvragen voor dakramen, tweede toiletten, het ombouwen van de badkamers in complex 003 en 004 (van vier- naar drie-kamerwoningen) en het creëren van een slaapkamer op zolder in complex 010 zijn in 2017 twee opdrachten verstrekt en is er € 3.118 aan kosten geboekt.

Asbestinventarisatie en -beleid
In 2015 heeft een asbestinventarisatie van ons woningbezit plaatsgevonden. Bij woningen ouder dan 1994 is per woningtype een tiende van de woningen geïnventariseerd. Het betreft hier dus een steekproef. Vanuit deze asbestinventarisatie hebben wij asbestbeleid en de daaruit voortvloeiende saneringsuitgangspunten opgesteld. De aanwezige asbest betreft vooral hitte werende plaatjes bij cv-ketels. De saneringsplannen zijn gekoppeld aan het toekomstig planmatig onderhoud. De totale saneringskosten zijn in de MJOB 2016-2025 opgenomen. In 2017 waren slechts twee asbestinventarisaties noodzakelijk, vervolgacties waren niet nodig.

In 2017 zijn zeven inspecties uitgevoerd en hebben 21 saneringen plaatsgevonden. Dit betrof vooral het verwijderen van de genoemde hitte werende plaatjes en asbesthoudende vloerbedekking die huurders zelf hadden aangebracht. In 2018 verwacht Vallei Wonen al het ‘eenvoudig te verwijderen asbest’ te hebben verwijderd. Daarnaast kent Vallei Wonen asbest waarbij we grote bouwkundige aanpassingen moeten verrichten, dit verwijderen wij bij mutatie.

5. Samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners

Vallei Wonen werkt intensief samen met lokale partners. We overleggen met de gemeente(n), huurdersbelangenorganisatie, klanten, maatschappelijke partners en collega-corporaties. Dit gebeurt zowel formeel als informeel.

5.1 Samen met de gemeente Woudenberg

Met de gemeente Woudenberg wordt intensief en constructief samengewerkt. Minimaal elk kwartaal vindt bestuurlijk overleg plaats. Dan spreken we over de prestatieafspraken, het aantal woningen dat Vallei Wonen verhuurt, leefbaarheid- en veiligheidsissues, huisvesting van vergunninghouders, nieuwbouwontwikkelingen, woningmarktonderzoek en het regionale woonruimte-verdeelsysteem. Maar ook overheidsmaatregelen en landelijke actualiteiten die een lokaal effect kunnen hebben, komen op de agenda. Op ambtelijk niveau worden de bestuurlijke overleggen voorbereid.

Het bod en de nieuwe prestatieafspraken 2018

In de Woningwet is duidelijk het proces voor de totstandkoming van prestatieafspraken beschreven. Op basis van de gemeentelijke woonvisie, brengt de corporatie voor 1 juli van het lopende jaar een bod uit aan de gemeente waarbij de activiteiten voor het komende jaar worden uiteengezet. Dit bod wordt in overleg met de huurdersorganisatie opgesteld. In het tweede halfjaar wordt gezamenlijk door gemeente, huurdersorganisatie (HBVW) en Vallei Wonen de prestatieafspraken voor het nieuwe jaar gemaakt. Zowel het college van B&W als de RvC van Vallei Wonen wordt gevraagd om hiervoor goedkeuring af te geven.

Het bod aan de gemeente

Het bod is het vertrekpunt voor overleg met de gemeente en de HBVW om te komen tot concrete prestatieafspraken 2018-2020. In de Woningwet staat wat opgenomen moet worden in het bod. De thema's zijn:

- liberalisatie en verkoop;
- nieuwbouw en aankoop van woningen;
- betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
- huisvesting van specifieke doelgroepen;
- kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
- leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Daarnaast heeft de Rijksoverheid bepaald dat onderstaande thema's voorrang hebben in de periode 2016-2019:

- De betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.
- Het realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad.
- Het huisvesten van urgente doelgroepen.
- Het realiseren van woningen met zorg en ouderenhuisvesting door langer zelfstandig wonen.

Het bod 2018 is afgestemd met de HBVW, goedgekeurd door de RvC en voor 1 juli 2017 verstuurd aan de gemeente Woudenberg.

5.2 Samen met huurdersbelangenvereniging Woudenberg (HBVW)

Uitermate belangrijke belanghouders zijn natuurlijk de huurders, onze klanten. Zij vormen de kern van ons werk. Vallei Wonen onderhoudt het contact met huurders. Dit gebeurt op

reguliere overlegbasis, maar ook door de contacten die onze medewerkers voortdurend met huurders hebben. De HBVW is onze centrale partner in het structurele huurdersoverleg.

In 2017 heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de HBVW en de raad van commissarissen en het bestuur van Vallei Wonen over de bestuurswisseling en het omzetten van vereniging naar stichting. De HBVW is met behulp van extra budget van Vallei Wonen geholpen in ondersteuning voor de vele keuzes die de HBVW moest maken in het omzetten van vereniging naar stichting. Ook in 2018 is extra budget beschikbaar gesteld aan de HBVW voor de versterking van de huurdersparticipatie. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het advies met betrekking tot de omzetting naar stichting en de huurders nog meer in hun kracht te zetten.

5.3 Samen met de politiek

In de tweede helft van 2017 heeft de directeur-bestuurder de jaarlijkse informele en afzonderlijke gesprekken gevoerd met de zes politieke partijen in Woudenberg. Tijdens deze overleggen werd onder andere gesproken over de wederzijdse verwachtingen, de actuele ontwikkelingen van Vallei Wonen, het beeld van de corporatie en regionale en landelijke actualiteiten.

Vanuit Vallei Wonen wordt met enige regelmaat gemeenteraadsvergaderingen bijgewoond. Met name als er zaken behandeld worden die (in)direct met Vallei Wonen te maken hebben.

5.4 Samen met de gemeente Scherpenzeel

In 2013 lieten wij de gemeente Scherpenzeel weten onze investeringscapaciteit alleen nog in Woudenberg in te zetten. Gezien ons zeer beperkte bezit in Scherpenzeel (twaalf woningen), biedt structureel overleg met deze gemeente geen meerwaarde. In goed overleg met de gemeente Scherpenzeel is in 2016 daarom besloten geen proces tot het maken van prestatieafspraken in te gaan. De belasting van alle partijen staat niet meer in verhouding tot de te verwachten prestaties aangezien Vallei Wonen geen ambities heeft in Scherpenzeel. Daarbij past dit ook niet meer binnen de Woningwet gezien de nieuwe woningmarktregio. In het vierde kwartaal van 2017 is daarom met de gemeente Scherpenzeel het gesprek gestart over het beëindigen van de terugkoopplicht op woningen die verkocht zijn onder voorwaarden. Ook is het gesprek gestart over het door Vallei Wonen overdragen van de woningen in Scherpenzeel aan een collega woningcorporatie in de woningmarktregio van Scherpenzeel (FoodValley).

5.5 Samen met collega-corporaties

Onze krachten bundelen met collega-corporaties werpt zijn vruchten af. Met het uitgangspunt dat we samen sterker zijn, maakt Vallei Wonen deel uit van een aantal regionale samenwerkingsverbanden.

BLNW-samenwerkingsverband

Het meest intensief werkt Vallei Wonen samen met de collega-corporaties in Barneveld, Leusden en Nijkerk. In dit BLNW-verband, dat ontstond in 2006, vinden de corporaties elkaar op het gebied van onder andere personeelszaken, projecten, risicomanagement en treasury. Allereerst biedt de samenwerking schaalvoordelen. Daarnaast profiteren we van elkaars kennis. Directie, managers en medewerkers overleggen frequent over vastgoed, financiën, wonen, communicatie, personeelszaken en ICT.

Samenwerking SWEV-corporaties
Binnen de Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Vallei (SWEV) overleggen we regelmatig over regionale volkshuisvestelijke thema's. Deze regio vertegenwoordigd circa 90.000 corporatiewoningen. WoningNet is ook vanuit SWEV geregeld. De rapportages vanuit WoningNet bespreken de bestuurders en managers in dat verband. In deze rapportages staat informatie over zoektijden, herkomst van bewoners, inschrijftijden en zoektijden. Vanuit het SWEV-overleg is een ander overleg gestart, het zogenaamde SWEV-Plus. Hieraan nemen ook de overige corporaties in de woningmarktregio deel. De taak die op de woningcorporaties rust om in 2050 CO2-neutraal te zijn, is in dit overleg een manifest agendapunt. Het zoeken is naar gezamenlijke kennisdeling en slagkracht om deze doelstelling te halen. Daarnaast is beschikbare bouwlocaties een belangrijk agendapunt.

5.6 Samen met zorgpartners

Ook zorgpartijen zijn belangrijke belanghouders voor Vallei Wonen. Wij zorgen voor goede woningen en woongebouwen en de zorgpartijen leveren zorg-op-maat aan de bewoners. Onze samenwerkingspartners zijn Zorggroep Charim, Stichting Reinaerde en Stichting Philadelphia.

Het overleg met Reinaerde en de gemeente heeft dit jaar vervolg gekregen en geleid tot een nieuw bestemmingsplan op de locatie Prins Hendrikstraat. Vallei Wonen neemt daar zes kavels over van Reinaerde om daar kleine eengezins-/levensloopbestendige woningen te realiseren. De uitwerking en het aanvragen van de bouwvergunningen heeft in 2017 plaatsgevonden.

Met de overige partijen heeft Vallei Wonen overleg als dat gewenst of noodzakelijk is.

5.7 Belanghouders in beeld

In 2017 vond geen belanghouderbijeenkomst plaats. Dit heeft mede te maken met de bestuurswisselingen en het besluit om het ondernemingsplan met een jaar te verlengen. Dit gaan we in 2018 oppakken en de input van onze belanghouders is daarbij van groot belang. Naast alle reguliere geplande en ongeplande overleggen met de betrokken belanghouders hebben wij ook dit jaar weer op andere manieren contact gehad met onze belanghouders. Op 18 september organiseerde Vallei Wonen een inloopmarkt over het proefproject Toekomstgericht wonen. Verder vond op 12 oktober de jaarlijkse bijeenkomst in het kader van de Dag van het Huren plaats met huurders die 50 jaar huren en vrijwilligers. Tenslotte zijn er drie algemene ledenvergaderingen gehouden (juni, oktober en november), waarvan twee in het kader van de omzetting van vereniging naar stichting.

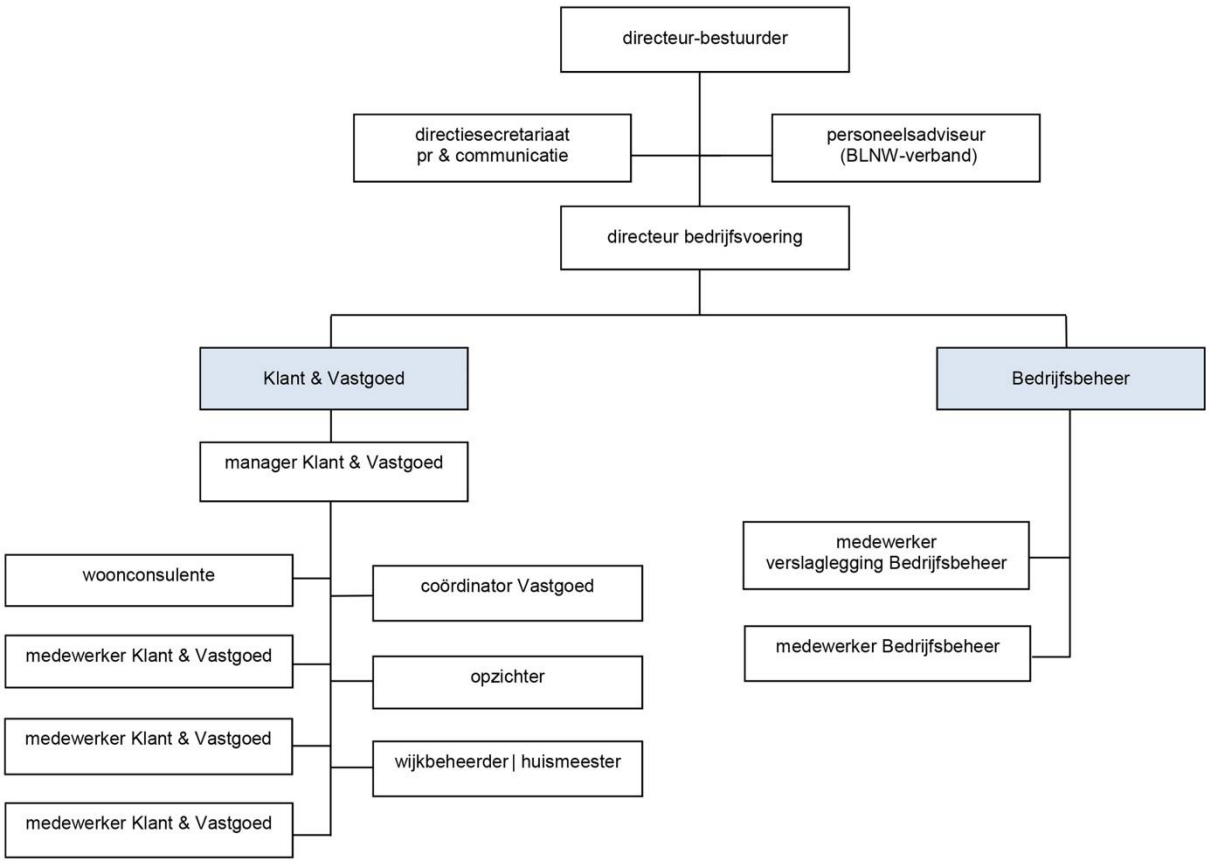
Inloopmarkt Toekomstgericht wonen

6. Organisatie volgt ambitie

6.1 De werkorganisatie van Vallei Wonen

Eind 2017 heeft Vallei Wonen veertien medewerkers, waarvan twee extern. De organisatie is zo ingericht, dat zij hun taken en werkzaamheden goed kunnen uitvoeren.

Het organogram eind 2017 ziet er als volgt uit:



6.2 Sociale kengetallen

Opbouw personeelsbestand

Bij Vallei Wonen werken op 31 december 2017 elf personen (9,17 fte). De uren van de personeelsadviseur, die vanuit de BLNW samenwerking voor vijf uur per week wordt ingehuurd, zijn niet in de formatie opgenomen.

De directeur-bestuurder heeft per 1 maart 2017 een betrekking elders aanvaard. Zijn vertrek is voor de Raad van Commissarissen aanleiding geweest om de topstructuur van Vallei Wonen te heroverwegen. Er is na een tussenoplossing van een waarnemer gekozen voor een model waarbij een directieteam bestaand uit twee personen leiding geeft aan de gehele organisatie. Een van deze directieleden is bestuurlijk eindverantwoordelijk en is daarmee directeur-bestuurder. Het andere directielid geeft operationeel leiding aan het team.

Ook is afscheid genomen van een frontoffice medewerker waarvoor een nieuwe collega is benoemd. Wegens gedeeltelijke re-integratie van een woonconsulent is voor een aantal weken externe expertise ingehuurd. Met twee vertrekkende medewerkers bedraagt het verlooppercentage 18,18%.

	Realisatie 2017	Begroting 2017
Aantal fte's	9,17	9,51
Bruto salariskosten	€ 494.755	€ 551.000
Aantal fte's inleen	0,81	0,0
Kosten inleen	€ 123.500	€ 2.000
Opleidingskosten	€ 19.000	€ 11.000
Ziekteverzuim %	5,6%	< 4%
Aantal meldingen	12	< 12
Frequentie	1,00	< 1

Gesprekscyclus

Bij Vallei Wonen vinden jaarlijks drie formele gesprekken met de medewerkers plaats. Het startgesprek (direct aansluitend aan het beoordelingsgesprek), het voortgangsgesprek en het beoordelingsgesprek. In het startgesprek worden resultaatgerichte afspraken gemaakt voor het komende jaar. Ook opleiding en ontwikkeling staan in deze gesprekken op de agenda. De afspraken zijn onderdeel van het werkoverleg. In het verslagjaar ontvingen de medewerkers een periodieke salarisverhoging, voor zover zij hun schaaleinde nog niet hebben bereikt en goed functioneren.

Medewerkers hebben dit jaar nagedacht over de eigen ontwikkelbehoefte en duurzame inzetbaarheid.

6.3 Opleiding

Er is in 2017 € 11.100 beschikbaar voor opleiding en training. Dit budget is geheel gebruikt. In het BLNW samenwerkingsverband is vanuit Vallei Wonen een gezamenlijke schrijftraining taalniveau B1 georganiseerd. Het volledige team van Vallei Wonen heeft eind 2017 de training 'dementievriendelijke organisatie' gevolgd.

Onder de naam 'KLIMMR - werken en groeien' bundelen twintig corporaties rondom Utrecht de krachten en werken samen aan de ontwikkeling van talenten, ondersteuning bij loopbanen en het vinden van nieuwe kansen en mogelijkheden.

Er zijn in deze periode verschillende bijeenkomsten voor bestuurders, leidinggevenden en medewerkers georganiseerd. Onder andere over excellent leiderschap, het inspireren en sturen op loopbaanontwikkeling en het leer- en ontwikkelvermogen, en 'netwerken met LinkedIn'. Vanuit dit netwerk is voor het derde jaar de stage 10-daagse georganiseerd waarbij ruim 80 collega's kennis deelden met een collega van een andere KLIMMR-corporatie. De website www.kansenportaal.nl is vanuit FLOW gelanceerd waar alle corporatiemedewerkers in Nederland kennis en kunde beschikbaar kunnen stellen. Ook kansen, ofwel: vacatures, stages, inspiratieplekken en tijdelijke opdrachten worden hier gedeeld. Sinds de lancering zijn er 134 vacatures gedeeld.

Tijdens een teambijeenkomst zijn deze onderwerpen en de resultaten uit het arbeidsmarktonderzoek door P&O toegelicht. De mogelijkheden die onze cao biedt en de noodzaak tot ontwikkeling en brede inzetbaarheid werd benadrukt. De komende jaren blijft de ontwikkeling van medewerkers van groot belang vanwege verdergaande digitalisering en professionalisering en de verwachte verandering van werkzaamheden.

6.4 ARBO

Omdat we met de gemeente Woudenberg in één ruimte werken, zijn zaken als BHV, agressieprotocol en ontruimingsplan gezamenlijk opgepakt. De OR van de gemeente buigt zich nog over een aantal details. Het agressie responseteam dat binnen onze organisaties is ingericht, is in maart op de werkplek getraind. Door de trainer is vanuit veiligheidsoogpunt tevens meegekeken naar de inrichting van de werklocatie.

Binnen Vallei Wonen is aandacht voor goede arbeidsomstandigheden. Zaken worden tijdig gesignaleerd en waar nodig ook opgepakt. De meest essentiële Arbo onderwerpen komen twee keer per jaar in een MT overleg aan de orde. Denk aan verzuimbeleid, BHV, overleg en samenwerking, agressieprotocol, interne communicatie en werkdruk. Arbo is ook agendapunt tijdens werkoverleg en functioneringsgesprekken.

In maart is de dienstverlening van de Arbodienst en bedrijfsarts geëvalueerd. Vanuit BLNW zijn een aantal actiepunten naar voren gekomen waaraan opvolging is gegeven. Een onderdeel hiervan is een voorstel ter verbetering van de administratieve organisatie en een training in het voeren van verzuimgesprekken voor leidinggevenden. Leidinggevenden van BLNW hebben deelgenomen aan deze training met de focus op onze visie op verzuim en het beleid van de organisatie.

De rol van de vertrouwenspersoon is volledig belegd bij ArboUnie en de rol van preventiemedewerker is ondergebracht bij de personeelsadviseur. In 2017 waren er geen meldingen vanuit Vallei Wonen aan de vertrouwenspersoon.

Ziekteverzuim

In 2017 bedraagt het ziekteverzuim 5,6% exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof (streefcijfer: ≤ 4). De meldingsfrequentie is 1. Hiervoor geldt het streefgetal < 1. Voor de berekening van de verzuimpercentages maken we gebruik van de verzuimregistratie van Rienks Arbodienst. Het percentage wordt berekend op basis van kalenderdagen en er wordt rekening gehouden met fte en percentage arbeidsgeschiktheid.

6.5 Regionale samenwerking

Vallei Wonen werkt samen met Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden en Woningstichting Nijkerk. Deze samenwerking komt primair tot uitdrukking in treasury-activiteiten, HR-activiteiten en -beleidsontwikkeling en risicomanagement bij projectontwikkeling. Ook delen we kennis op gezamenlijke thema's zoals communicatie, ICT, projectontwikkeling en nieuwe wet- en regelgeving voor de corporatiesector. Alle BLNW-activiteiten zijn in jaarplannen vastgelegd.

Binnen corporatieland is deze concrete samenwerking vergaand en uniek te noemen en daarom iets waar we trots op mogen zijn. Ook vanuit Aedes wordt geadviseerd om de regionale samenwerking in de toekomst te vergroten. BLNW heeft hierin een voorbeeldfunctie en de samenwerking is ook daarom waardevol. We moeten meer doen met minder mensen en minder geld. Dat betekent dat we, in meer of mindere mate, allemaal moeten werken aan onze kwetsbaarheid en het verminderen van onze bedrijfslasten. Door kennis te delen krijgen we meer professionaliteit in de organisaties en uiteindelijk leveren we daardoor betere producten/diensten aan onze klanten. BLNW zorgt daardoor voor meer bestaansrecht van de individuele corporaties. De zelfstandigheid van de corporaties staat op dit moment niet ter discussie. Daarmee sluiten we in de toekomst

niets uit maar voor de komende jaren willen we de samenwerking vooral voortzetten en waar mogelijk versterken of intensiveren. Dat betekent ook dat we bereid moeten zijn tot consensus en soms een stukje verlies van eigenheid. Ook op het terrein van P&O, waar we al veel doen, willen we steeds meer afstemmen en beleid gelijk trekken.

Teambijeenkomsten
Tijdens verschillende teambijeenkomsten zijn onderwerpen aan bod gekomen zoals de uitkomsten imago-onderzoek en KWH meting 2016, benoeming directeur-bestuurder, klantvisie, Aedes-benchmark, integriteit, arbo gerelateerde zaken, calamiteitenprotocol, huurdersparticipatie, omzetting vereniging naar stichting (Veegwet) en jaarplannen 2018.

6.6 Integriteitscode

In 2014 is in BLNW-verband een integriteitscode opgesteld. Vallei Wonen hecht grote waarde aan integriteit. Medewerkers, bestuur en leden van de RvC hebben deze integriteitscode ondertekend. In de teambijeenkomst in juni zijn verschillende voorbeeld integriteitsdilemma's behandeld en besproken. De code geldt voor iedereen die namens Vallei Wonen handelt. Voor medewerkers van bedrijven die in opdracht van ons werken is een aparte code opgesteld.

6.7 CAO woondiensten

De in 2015 vastgestelde cao-woondiensten was ook geldig in 2017. Tussen Aedes en de vakbonden is eind 2017 nog geen overeenstemming bereikt.

6.8 Stage 10-daagse

Ook dit jaar heeft Vallei Wonen aan de stage 10-daagse meegedaan. Een aantal collega's hebben bij een collega-corporatie een dag meegelopen.

6.9 Algemene ledenvergadering

Op 26 juni 2017 vond de jaarlijkse algemene ledenvergadering van woningbouwvereniging Vallei Wonen plaats. De belangrijkste volkshuisvestelijke gebeurtenissen en financiële prestaties werden gepresenteerd en besproken. Tijdens deze vergadering stemden de leden in met het jaarverslag over 2016. Verder kwamen de landelijke ontwikkelingen aan de orde, en de gevolgen daarvan voor de (lokale) corporatie.

Op 23 oktober vond opnieuw een algemene ledenvergadering plaats. Op de agenda stond het voorstel tot omzetten van Vereniging Vallei Wonen naar Stichting Vallei Wonen. Een aantal wetswijzigingen (Veegwet) heeft het voor de Nederlandse woningcorporaties die een vereniging zijn, erg moeilijk gemaakt om nog goed en efficiënt te kunnen blijven functioneren. Een groep van huurders en niet-huurders heeft samen met de HBVW en het adviesbureau De Nieuwe Wind een advies voor dit probleem opgesteld. Om Vallei Wonen slagvaardig te houden, werd door deze groep geadviseerd de vereniging om te zetten naar een stichting en de huurders-participatie verder te vergroten. De raad van commissarissen en het bestuur van Vallei Wonen hebben dit advies overgenomen en hebben het voorstel tot omzetting ter besluitvorming voorgelegd aan de ALV. Er waren onvoldoende stemgerechtigde leden (minimaal de helft van de leden) aanwezig om besluiten te kunnen nemen.

Daarom werd op 20 november een tweede ALV uitgeroepen over dezelfde voorgestelde besluiten. Aangezien hiervoor geen minimale aanwezigheid van de helft van de stemgerechtigde leden benodigd was, konden de aanwezige stemgerechtigde leden nu wel een besluit nemen. In de statuten staat dat voor het omzettingsbesluit minimaal 90% van de dan aanwezige leden voor moet stemmen, en minimaal tweederde van de aanwezige leden voor de statutenwijziging. Tijdens deze vergadering zijn de aanwezige leden akkoord gegaan met het voorstel tot omzetting. Dit is begin 2018 geformaliseerd.
Op de laatste vergadering telde de vereniging 317 leden. Eind 2016 waren dit er 328.

6.10 Visitatie

Begin 2015 vond voor de tweede keer visitatie plaats bij Vallei Wonen, over de periode 2011 tot en met 2014. Dit werd uitgevoerd door bureau Ecorys. Opnieuw kregen we het gemiddelde cijfer zeven. Met het visitatierapport tonen wij aan dat wij serieus luisteren naar (lokale) partijen in de samenleving. Daarnaast gebruiken we het rapport als leermiddel om onze prestaties te blijven verbeteren. Aan de verbeterpunten uit de rapportage wordt actief gewerkt en dit wordt jaarlijks gemonitord door het MT en de RvC. Het visitatierapport is openbaar en staat op onze website. De volgende visitatie vindt plaats in 2019.

6.11 Governance inspectie

In oktober heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance inspectie (GI) bij ons uitgevoerd. Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. De GI is gericht op de besturing van de corporatie en het toezicht van de RvC. Daarbij is ook aandacht voor het integriteitsbeleid van de corporatie en de relatie met stakeholders. De GI bestond uit het bestuderen van documenten en gesprekken met de RvC en directie. Van de Aw hebben we een brief ontvangen met daarin hun bevindingen over de inspectie.

De conclusie is dat zij het beeld hebben gekregen dat Vallei Wonen op hoofdlijnen aan de criteria uit het beoordelingskader voldoet. Op basis van de observaties hebben zij het beeld dat systemen en kwaliteit van de organisatie voldoende worden beheerst. De vereiste competenties, kwaliteit en deskundigheid in de organisatie wordt vergroot door de samenwerking met de BLNW-corporaties (Woningstichtingen Barneveld, Leusden en Nijkerk). De Aw ziet een bijzonder betrokken RvC en vindt dat het bestuur een voorbeeldrol vervult en daadkracht laat zien. Vallei Wonen is heel content met deze beoordeling.

6.12 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Vallei Wonen is een maatschappelijk onderneming en neemt haar verantwoordelijkheid voor de gevolgen van haar handelen op sociaal, ecologisch en economisch gebied in de hele keten. Dit komt onder meer terug in de volgende activiteiten en doelen:

- Als corporatie hebben we geen winstoogmerk; we investeren continu in onderhoud en nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- We hebben aandacht voor leefbaarheid in de wijken en stimuleren initiatieven vanuit bewoners.
- Op initiatief van zorgpartijen kijken we naar mogelijkheden om samen te werken met betrekking tot huisvesting.
- We hebben regulier overleg met maatschappelijke instanties en ouderenbonden.
- In ons kantoor werken cliënten van Team Reinaerde De Schans.
- We zijn lid van Coöperatie De Kleine Schans.
- We streven ernaar zoveel als mogelijk duurzaam te ondernemen.
- Vallei Wonen is een Fairtrade organisatie.
- Vallei Wonen is een dementievriendelijke organisatie.

6.13 Beleidsmatige beschouwingen ongerealiseerde herwaarderingen

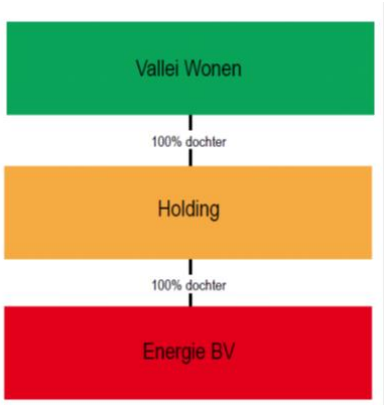
Per 31 december 2017 is het bedrag aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves in totaal € 81,6 miljoen. In 2016 was dit € 73,4 miljoen. Dit komt voort uit de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vallei Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 86 miljoen. Dit impliceert dat circa 66% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

6.14 Deelnemingen

Vallei Wonen Energie BV

In een aantal woongebouwen en grondgebonden huur- en koopwoningen wordt voor de energielevering warmte-koudeopslag (WKO) gebruikt. WKO slaat in de winter koude op die in de zomer het complex koelt. In de zomermaanden wordt juist weer warmte aan de bodem onttrokken die in het koude seizoen de woningen behaaglijk warm houdt. Deze energievoorziening is ondergebracht in een aparte BV, welke een volle dochter is van Vallei Wonen Holding BV. In totaal levert Vallei Wonen Energie BV aan 175 woningen en bedrijfsruimten energie.

Inmiddels weten wij dat de uitgangspunten bij het opzetten van de Energie BV in 2009 financieel te rooskleurig waren. Het energieverbruik is lager dan ingeschat, net als de stijging van de energietarieven. Natuurlijk is dit positief voor de eindgebruikers; voor het resultaat van de Energie BV pakt dit echter negatief uit. De ondersteuning vanuit Vallei Wonen werkt hard aan het vinden van een definitieve oplossing van de Energie BV.



De Autoriteit woningcorporaties heeft ons plan van aanpak goedgekeurd. De Aw wordt door Vallei Wonen iedere zes maanden op de hoogte gehouden van de voortgang. De levering aan een derde lijkt de meest aannemelijke optie. Optimalisatie van de installaties of alternatieve warmtebronnen hebben wij nog als alternatief. De leveringsgarantie en de belangen van onze huurders blijven daarbij voorop staan. De concernstructuur van Vallei Wonen en haar deelnemingen staat hiernaast.

WoningNet N.V.

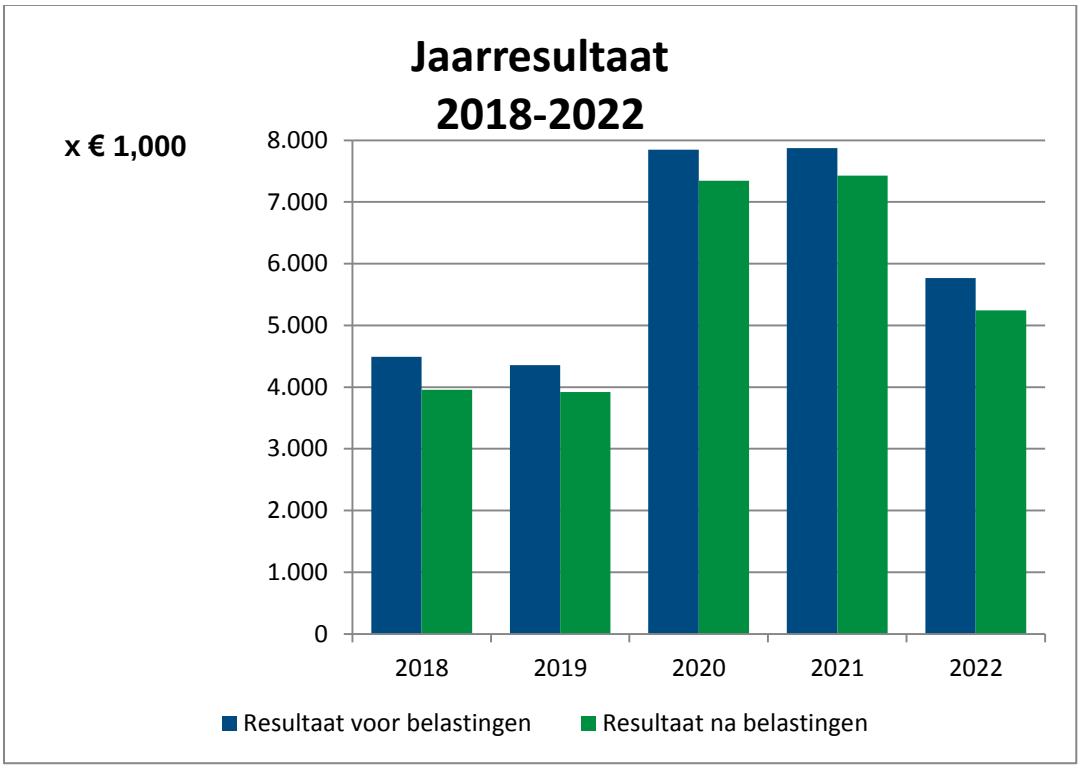
Vallei Wonen heeft 100 aandelen WoningNet. Deze aandelen zorgen voor een BTW-voordeel, daardoor houden wij de kosten voor onze (toekomstige) huurders lager. Wij krijgen van WoningNet geen BTW in rekening gebracht, omdat het een eigen minderheidsdeelneming betreft. Jaarlijks berekent WoningNet licentiekosten door voor het gebruik van WoningNet. Vallei Wonen loopt weinig risico met deze aandelen. De eerste resultaten laten zien dat exploitatie van WoningNet Eemvallei voldoet aan onze verwachtingen. De kasstromen volgen prognoses. Extra gelden richting WoningNet zijn niet nodig.

7. Financiële continuïteit

7.1 Positief jaarresultaat in lastigere tijden

Vallei Wonen boekte in 2017 een positief jaarresultaat van € 12,7 miljoen. De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille (€ 10,5 miljoen positief) hebben het grootste effect op het jaarresultaat. Vanuit de Woningwet zijn Toegelaten Instellingen verplicht vanaf 2016 hun bezit te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Dit is bepaald in overeenstemming met de voorschriften van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

De komende jaren verwachten wij positieve resultaten te behalen. Dat laat onderstaande grafiek ook zien. Dit komt voornamelijk door de ongerealiseerde waardeverandering van vastgoed naar marktwaarde in verhuurde staat.



7.2 Ontwikkeling solvabiliteit en eigen vermogen

De beoordeling of een onderneming op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen, wordt veelal gedaan op basis van solvabiliteit. De solvabiliteit van Vallei Wonen bedraagt 68,0 procent per 31 december 2017. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2017 € 121,5 miljoen (2016: € 108,8 miljoen). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van het eigen vermogen.

7.3 Financiële ratio's

In de Woningwet worden de taken en het werkgebied van corporaties ingeperkt. De rol van gemeenten en huurdersorganisaties als lokale toezichthouders wordt versterkt. Verder wordt het geliberaliseerde bezit van de corporatie afgezonderd van het sociale bezit. De focus komt te liggen op het beheren, exploiteren en ontwikkelen van sociale huurwoningen.

De Woningwet noemt dit ‘Diensten van Algemeen Economisch Belang’ (DAEB). De overheid vraagt van corporaties om commerciële en maatschappelijke activiteiten van elkaar te scheiden, zodat de overheid eenvoudig kan controleren of geld dat bedoeld is voor sociale woningbouw, daar ook komt. In 2017 is door Vallei Wonen het definitieve scheidingsvoorstel ingediend bij de Aw. Per 1 januari 2018 is de scheiding een feit.

De levensvatbaarheid en financierbaarheid van de DAEB tak en niet-DAEB tak worden beoordeeld aan de hand van een aantal financiële ratio’s.

- **ICR** - geeft aan of de rente-uitgaven op het vreemd vermogen kunnen worden voldaan uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- **DSCR** - geeft aan of er voldoende kasstromen worden gegenereerd om de rente en aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.
- **Solvabiliteit** - meet de omvang van het weerstandsvermogen (o.b.v. marktwaarde) van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- **LTV (bedrijfswaarde)** - meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille (bedrijfswaarde) op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- **LTV (marktwaarde)** - de verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat).

Volgens de prognoses ontwikkelen de financiële ratio’s van de DAEB tak en niet-DAEB tak zich als volgt:

DAEB

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022
Interest coverage ratio (ICR)	1,32	1,52	1,59	1,47	1,58
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar	1,47				
Minimum norm ICR DAEB (en verlicht regime)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Debt service coverage ratio (DSCR)	1,00	1,19	1,21	1,27	1,28
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar	1,15				
Minimum norm DSCR DAEB (en verlicht regime)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming (%)	55,30	54,50	54,10	54,00	53,50
Minimum norm DAEB (en verlicht regime) (%)	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Loan to Value bedrijfswaarde bruto (%) (excl. interne financiering)	65,81	69,04	70,31	71,08	71,29
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%) (incl. interne financiering)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maximum norm LTV bedrijfswaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio netto) (%)	30,10	31,30	31,10	30,80	30,90
Maximum norm LTV marktwaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00

Niet-DAEB

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022
Interest coverage ratio (ICR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar	0,00				
Minimum norm ICR Niet-DAEB	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Debt service coverage ratio (DSCR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar	0,00				
Minimum norm DSCR Niet-DAEB	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming (%)	47,30	48,50	49,70	50,40	50,80
Minimum norm Niet-DAEB (%)	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maximum norm LTV bedrijfswaarde netto Niet-DAEB (%)	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio netto) (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maximum norm LTV marktwaarde netto Niet-DAEB (%)	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00

7.4 Bedrijfslasten

Eén van de doelstellingen in het ondernemingsplan is het terugbrengen van de bedrijfslasten tot het sectorgemiddelde. Een instrument om de bedrijfslasten van corporaties onderling te kunnen vergelijken is de Aedes-benchmark. Onderstaand een overzicht van de netto beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid. De uitkomsten van de Aedes-benchmark 2017 (op basis van de jaarrekening 2016) zijn in de volgende tabel weergegeven:

Onderdeel (bedragen in € en per vhe)	Aedes benchmark 2017
Personeelslasten	370
Overige bedrijfslasten	432
Leefbaarheidsuitgaven	81
Overige bedrijfsopbrengsten	90
Saldo lasten en baten servicecontracten	-12
Totaal	**961**

Hierdoor blijft Vallei Wonen een C-corporatie voor wat betreft de bedrijfslasten. De grens tussen de B- en C-klasse bedraagt € 900. Het sectorgemiddelde was € 790 per vhe. Dit laat zien dat een verdere bezuiniging noodzakelijk is om de doelstelling uit het ondernemingsplan te behalen. Dit is niet heel realistisch, want bijna alle corporaties hebben een verbetering op de bedrijfslasten laten zien, waardoor de norm ook weer is verlaagd.

7.5 Externe beoordeling

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen jaarlijks Vallei Wonen. De Aw heeft ons bevraagd over Vallei Wonen Energie BV. Twee keer per jaar geven wij de Aw terugkoppeling over de vorderingen op het plan van aanpak tot oplossing van de problemen met Vallei Wonen Energie BV. Het borgingsplafond over 2017 is opnieuw vastgesteld door het WSW. Voor de komende jaren loopt het plafond (zonder extra investeringen) terug. Vallei Wonen voldoet aan de eisen zoals het WSW stelt aan de deelnemers.

7.6 Risicomanagement

Van onze BLNW-collega's hebben de managers in de risicoklankbordgroep adviezen en risico's ontvangen over de projectontwikkeling bij Vallei Wonen. Deze vergadering wisselt onderling veel informatie en kennis uit. Vanuit Woningstichting Barneveld hebben wij wederom ondersteuning gekregen voor wat betreft onze projectontwikkeling. Woningstichting Leusden was voorzitter van de risicoklankbordgroep.

Twee keer per jaar bespreken de MT-leden de generieke risico's van Vallei Wonen. Dit leggen de MT-leden ook vast. De uitkomsten delen wij met de raad van commissarissen. Vallei Wonen deelt deze risico's ook met de treasury commissie. Het bespreken en delen van deze generieke risico's vergroot ons risico-denken. De top vijf uit de voorgenoemde risico-inventarisatie inclusief de beheersing hiervan nemen wij over in de periodieke rapportages.

Naast bovenstaande beheersing van risico's heeft Vallei Wonen de nodige maatregelen getroffen in afscherming van rechten en inrichting van processen om ook interne risico's te beperken. Uiteraard behoren de controles van externen zoals de accountant, het ministerie, het WSW en de Aw hier ook bij. Onze processen zijn beoordeeld door onze huidige accountant, die positief reageerde op onze manier van vastlegging.

Vallei Wonen heeft eind 2017 de volgende top vijf risico's benoemd:
- ongunstige landelijke politieke besluiten;
- te laag borgingsplafond of liquiditeit;
- hoog ziekteverzuim;
- gewijzigde marktomstandigheden leveranciers;
- kwetsbaarheid omvang organisatie.

Te laag borgingsplafond of liquiditeit
Het risico van een te laag borgingsplafond lossen we op door te sturen op onze liquiditeitspositie. Een transactie zoals met Woonstede is voor ons heel aanzienlijk. Om volgend jaar geen problemen te krijgen met de borging is het belangrijk om WSW aangehaakt te houden. Ook de inzetbaarheid van de overschotten van de liquiditeiten binnen Niet-DAEB is daarvoor belangrijk. Dit nemen wij mee met onze plannen voor de toekomst.

Hoog ziekteverzuim
Het ziekteverzuim is eind 2017 voor Vallei Wonen aanzienlijk gestegen. Daardoor komt ook de kwetsbaarheid van de kleine organisatie direct om de hoek kijken. Tijdelijk kunnen wij door vervanging de ziekte opvangen. Dit zorgt wel voor een ongewenste verhoging van kosten die we als organisatie moeilijk lang kunnen dragen.

Gewijzigde marktomstandigheden leveranciers
De marktomstandigheden voor leveranciers zijn gestegen met name in de bouw. De markt slaat om van een aanbodmarkt naar een vraagmarkt. Dit heeft als gevolg dat aannemers keuzes kunnen maken welke werken zij willen oppakken. Deze kostprijsverhogende maatregelen vallen negatief uit in toekomstige begrotingen. Wij hebben nog relatief weinig nee-verkopen van aannemers gekend.

Kwetsbare omvang organisatie
Vallei Wonen is door zijn kleine omvang een kwetsbare organisatie. Het personeelsbestand en de financiën zijn net toereikend voor een reguliere bedrijfsvoering. Extra uitdagingen in werkzaamheden en grote investeringen of kosten maken het meteen kritisch. Dit maakt dat Vallei Wonen gaat inzetten op schaalvergroting van de organisatie. Hiervoor onderzoeken we in 2017 en 2018 alle varianten van intensievere samenwerking tot en met fusie.

Hoe kijkt Vallei Wonen tegen risico's aan?
Genoemde risico's zijn soms een gegeven voor Vallei Wonen. Op andere risico's sturen wij effectief. Wij lopen niet direct tegen financiële tekortkomingen aan.

De kwetsbaarheid van de organisatie hebben wij afgelopen jaar gevoeld. Het vertrek van de directeur-bestuurder en hoger ziekteverzuim heeft hiervoor gezorgd. De raad van commissarissen en de werkorganisatie hebben dit opgepakt door eerst te kiezen voor een tijdelijke oplossing en daarna een definitieve invulling van de bestuurdersfunctie.

7.7 Treasury

De treasurycommissie (TC) van BLNW kwam in 2017 vier keer officieel bij elkaar. In deze bijeenkomsten bespraken de deelnemers per corporatie de liquiditeitsprognoses, de stand liquide middelen en het meerjarenoverzicht van de leningen. In september heeft de commissie de rekenrente vastgelegd. Deze rekenrente gebruikt Vallei Wonen voor nieuw aan te trekken leningen en renteconversies van leningen in 2018. Voor latere rentewijzigingen gebruikt Vallei Wonen de rekenrente van het WSW. Voor komende jaren staat deze op 5%. De commissie bespreekt de wijzigingen op de tienjaarsrente en op driemaands Euribor-rente en de prognoses van kenners. Vallei Wonen heeft opnieuw geen leningen aangetrokken. Vallei Wonen heeft het afgelopen jaar € 0,3 miljoen afgelost. Voor 2018 is ons aflossingspotentieel opnieuw gering. De liquiditeitspositie is afgelopen jaar met ongeveer € 2,45 miljoen toegenomen. De totale liquiditeitspositie eind 2017 is met € 6,37 miljoen hoog.

Het gemiddelde rentepercentage over de totale leningenportefeuille van Vallei Wonen bedroeg in 2017 4,47%.

Begin 2018 heeft de evaluatie van de TC door de gezamenlijke BLNW-directeuren plaatsgevonden. De directeuren hebben de TC décharge verleend, in 2018 blijft de TC bestaan. Het overleg ziet Vallei Wonen als belangrijke meerwaarde ook op het gebied van risicobeheersing.

7.8 Vennootschapsbelasting

Fiscaal maakt Vallei Wonen vanaf 2012 gebruik van de afwaardering naar lagere WOZ-waarde. De afwaardering hebben wij toegepast bij een daling van 10% of meer van de WOZ-waarde ten opzicht van de oorspronkelijke fiscale waarde. De belastingdienst heeft de afwaardering geaccepteerd. De WOZ-waarden zijn gaan stijgen. De komende jaren verwachten wij dat de WOZ-waarden verder gaan stijgen.

Vallei Wonen heeft na de aangifte van de Vennootschapsbelasting 2017 nog ruim € 14 miljoen aan verhoging van de WOZ-waarden voor zich. Hierover hebben wij 25% vennootschapsbelasting niet hoeven te betalen. Door de daling van het verkooppercentage in de toekomst neemt ons voordeel toe. Door de relatief lage rente is ons voordeel afgenomen. Van verliesverdamping is geen sprake. Na de aangifte van 2016 heeft Vallei Wonen geen verrekenbare verliezen meer. De taxplanning laat zien dat wij komende jaren ongeveer € 600 duizend vennootschapsbelasting per jaar gaan betalen. Dit is gebaseerd op het huidige percentage van 25% vennootschapsbelasting. Veiligheidshalve laten wij de voorlopige aanslag hoger opleggen dan wat wij verwachten. Dit doen wij om geen extreem hoge boeterente te hoeven betalen.

7.9 Vallei Wonen Energie BV

Vallei Wonen Energie BV sloot 2017 af met een positief jaarresultaat van € 3.725. In 2016 was dit € 733.252 negatief. In 2017 is het resultaat positief, doordat er ten opzichte van 2016 geen afwaarderingen of onderhoud van en aan de installaties hebben plaatsgevonden.

In 2017 heeft Corporatie Energie Beheer (CEB) zichzelf opgeheven. De werkzaamheden zijn voornamelijk door Unica Ecopower BV overgenomen.

Vallei Wonen heeft in het verleden een garantie afgegeven dat zij de ontstane liquiditeitstekorten van Vallei Wonen Energie BV blijft aanvullen. Ondanks het positieve jaarresultaat heeft Vallei Wonen wel moeten bijstorten. Belangrijkste bijdrage betrof de aflossing van de langlopende leningen van Rabobank. In de ogen van onze externe toezichthouder mag dit niet. Vallei Wonen mag de garantie uitoefenen zolang het plan van aanpak voor herstel van de problemen met de vennootschap nog niet is geëffectueerd. Hierover heeft Vallei Wonen twee keer per jaar overleg met de Autoriteit woningcorporaties. Het in 2017 verstuurde plan van aanpak heeft een vervolg gekregen. We verwachten in 2018 een definitieve oplossing. Periodiek stemmen wij af met Aw en RUD Utrecht. De laatste partij is belangrijk omdat Vallei Wonen Energie BV een onbalans in de bodem heeft bij twee van de drie installaties. Dit probleem moeten wij oplossen. Ook dit verwachten wij in 2018 te realiseren.

7.10 Vallei Wonen Holding BV

Vallei Wonen Holding BV sloot 2017 af met een negatief jaarresultaat van € 16.386. In 2016 was dit € 10.303 negatief. De kosten betreffen bankkosten, verder heeft Vallei Wonen Holding BV geen inkomsten. In 2018 beslist Vallei Wonen wat er met Vallei Wonen Holding BV gaat gebeuren. Dit is mede afhankelijk van de voortgang van Vallei Wonen Energie BV. We verwachten eind volgend jaar geen verbindingen meer te hebben.

8. Verslag van de raad van commissarissen

8.1 Opnieuw een jaar van veranderingen

Waar 2016 vooral in het licht stond van de gevolgen van externe veranderingen voor Vallei Wonen door de nieuwe wet- en regelgeving, kwam de woningcorporatie dit jaar vooral in beweging door interne zaken, zoals de wisseling van bestuurder, een audit door de Autoriteit woningcorporaties en de belangrijke omzetting van de vereniging Vallei Wonen in een stichting.

Bestuurswisseling

Bij het vertrek van Kees van Kampen als directeur-bestuurder eind februari was zijn uiteindelijke opvolging nog niet geregeld. In deze periode was er regelmatig overleg met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) om het handelen van de RvC te toetsen aan de nieuwe governanceregels. Uiteraard was er ook overleg met de huurdersbelangenvereniging Woudenberg (HBVW), die meewerkten aan snelle procedures. Om de continuïteit van bestuur voor Vallei Wonen te garanderen is uit eigen gelederen tot 1 juni 2017 Erik Lambers tot directeur bedrijfsvoering en waarnemend bestuurder benoemd. Dat was de maximale tijd die de wetgeving ons toestond. Per 1 juni nam Marcel Meulen als interim-bestuurder de bestuurstaken van Erik Lambers over. Marcel is een ervaren jurist, vastgoedspecialist en strategisch bestuurder, maar nog zonder fit- en propertoets van de ILT, die de Woningwet eist, dus ook weer voor maximaal drie maanden. Zijn opdracht was om een aantal dossiers op te pakken en een start te maken met het uitzetten van de koers voor de komende jaren. Toen Marcel goed en wel ingewerkt was, bleken drie maanden te kort om over een vaster verband te praten. Waardoor dus nóg een interim aanstelling van Marcel voor drie maanden volgde. Inmiddels ontving hij voor deze tweede termijn een positieve zienswijze van Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) en bij gebleken functioneren aan het einde van 2017 heeft de RvC hem voor langere tijd aan Vallei Wonen gebonden.

Governance inspectie

Op basis van aangedragen stukken, zoals de visitatie uit 2015, de managementletter en het jaarverslag uit 2016, de zelfevaluatie van de RvC en de verslagen van de RvC-vergaderingen, vond op 11 oktober 2017 een governance inspectie plaats door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) van de ILT. Directie, bestuur en de RvC werden uitgebreid geïnterviewd. Op basis van de observaties concludeerde de Aw dat bij Vallei Wonen de systemen en de kwaliteit van de organisatie voldoende worden beheerst. En dat de vereiste competenties, kwaliteit en deskundigheid in de organisatie worden vergroot door de samenwerking in BLNW-verband. De RvC werd (zelf)kritisch en proactief genoemd. De Aw was positief over de thema-sessies over de toekomstvisie en rol van RvC en bestuur die in 2018 gepland staan.

Omzetting vereniging naar stichting

Voor de huurders, en misschien ook wel voor de medewerkers van woningbouwvereniging Vallei Wonen was de omzetting naar een stichting een memorabel feit. Door de verandering in de wetgeving zijn gevolgen ontstaan voor de bestuurbaarheid en toekomst van Vallei Wonen. Vanuit die gedachte is halverwege 2017 aan een brede doorsnede van de leden van de woningbouwvereniging en/of huurders gevraagd om onder begeleiding van een onafhankelijke adviesbureau een visie te vormen en een advies uit te brengen aan de RvC wat anders of beter kan. In een aantal sessies zijn de deelnemers geïnformeerd, hebben zij over dat onderwerp gediscussieerd en hebben ze samen met De Nieuwe Wind een eindadvies ‘De toekomst van Vallei Wonen’ geschreven. Het advies kwam snel en was ondubbelzinnig: verander de rechtsvorm van de vereniging in een stichting met

efficiëntere besluitvorming, versterk de rol van de HBVW in relatie tot Vallei Wonen en streef ernaar dat zoveel mogelijk huurders, vooral ook de jongeren, niet alleen passief maar ook actief lid worden van de HBVW. De RvC en ook het bestuur van Vallei Wonen besloten het advies van de huurders geheel over te nemen en de HBVW ook tijdens de uitvoering van het advies tijdelijk te laten ondersteunen door het extern bureau. Het bestuur maakte een planning om begin 2018 een Stichting Vallei Wonen te realiseren. Er waren twee ledenvergaderingen nodig om de omzetting en de bijbehorende statutenwijziging door de huurders te laten goedkeuren. Tevens was de tweede vergadering een succesvolle aftrap om deelnemers voor de meedenkgroepen te werven op het gebied van jongeren, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. In de eerste maanden van 2018 gaan deze groepen aan de slag. De adviezen van deze meedenkgroepen worden meegenomen in het overleg over de prestatieafspraken tussen gemeente-Vallei Wonen-HBVW. Op 1 februari 2018 passeert de omzettingsakte bij de notaris en is Vallei Wonen officieel een stichting.

8.2 Onze visie op toezicht en toetsing

Rol

De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Vallei Wonen (directeur-bestuurder) en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Daarnaast staat de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd bij met advies, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van directie en bestuurder en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de maatschappelijke visitatie die Vallei Wonen iedere vier jaar laat uitvoeren. In het licht van de hierboven beschreven ontwikkelingen en uitdagingen beschouwen wij nadrukkelijk de invulling van onze rol en wisselen wij hierover ook intensief van gedachten met de bestuurder. De RvC is van plan om in het voorjaar van 2018 in een aantal sessies nader in te gaan op haar visie op toezicht en toetsing en de samenwerking met bestuur en management.

Legitimatie

De RvC oefent zijn taak uit volgens de filosofie van ‘kaders stellen en gepaste vrijheid geven aan het bestuur’. De RvC handelt daarbij op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. In het verleden werd vanwege de geringe grootte van Vallei Wonen niet gewerkt met commissies: alle besluitvorming vond integraal in de vergaderingen van de RvC plaats. Omdat enerzijds het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van de corporatie en de wijze van totstandkoming steeds belangrijker en gespecialiseerder wordt en anderzijds de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole, is besloten tot het instellen van een auditcommissie begin 2018. Daarnaast hebben de commissarissen aandachtsgebieden waarop zij hun specifieke kennis en vaardigheden richten en met elkaar delen in de vergaderingen.

De besturing- en toezichtfilosofie

De raad van commissarissen heeft de volgende besturing- en toezichtfilosofie:

- Het bestuur, in de persoon van directeur-bestuurder, bestuurt de woningcorporatie. De RvC ziet erop toe dat het bestuur dit doet conform de missie, visie en doelstellingen van de corporatie en daarbij excellente prestaties levert.
- De RvC richt het toezicht op strategische onderwerpen, hoofdlijnen van beleid en belangrijke prestatie-indicatoren.
- De RvC toont een voor medewerkers, directie en bestuur en maatschappelijke omgeving zichtbare sterke betrokkenheid bij de organisatie.

- De RvC kiest een proactieve instelling en bepaalt haar eigen agenda en prioriteiten, rekening houdend met de behoeften en mogelijkheden van het bestuur.
- De RvC levert door haar niveau, kennis, ervaring, contacten en optreden daadwerkelijk meerwaarde ten opzichte van directie en bestuur.

Deze besturings- en toezichtfilosofie is in 2016 aangescherpt in verband met de nieuwe Woningwet, is deels aangescherpt in verband met de Veegwet die op 1 juli 2017 in ging en wordt in begin 2018, mede in verband met de omvorming tot stichting, herijkt.

Toezicht- en besturings- en beheersingskader

Om toezicht te kunnen houden heeft de RvC een extern en een intern toezichtkader: dat zijn de spelregels die de commissarissen volgen bij het uitoefenen van hun taak. Het toetsingskader is voor het bestuur kader stellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Extern toezichtkader:

- de Governancecode woningcorporaties (zie website Aedes en de website VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

Intern toezichtkader:

- statuten;
- procuratiereglement;
- profielschets RvC;
- reglement RvC;
- verbindingenstatuut;
- treasury- en investeringsstatuut/projectontwikkelingsstatuut;
- integriteitscode en regeling klachten en mogelijke misstanden.

Besturingskader:

- strategisch voorraadbeleid;
- ondernemingsplan 2014 tot en met 2017 (doorloop 2018) ‘Vallei Wonen op koers’;
- jaarplannen;
- prestatieafspraken met gemeente en huurdersbelangenvereniging Woudenberg;
- belanghouderoverzicht;
- maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB investeringsbeleid.

Beheersingskader:

- jaarbegroting 2016;
- meerjarenonderhoudsbegroting 2016-2025;
- liquiditeitsbegroting;
- investeringsstatuut/projectontwikkelingsstatuut;
- treasury paragraaf;
- risicobeheersingssysteem; halfjaarlijkse risico-rapportage met als onderdeel integriteit;
- reglement financieel beheer en beleid

De raad van commissarissen kent in 2017 geen aparte commissies voor strategie, selectie en benoeming, remuneratie en governance. Ook kent de RvC in verband met de omvang van Vallei Wonen geen organisatie- en formatieplan en strategisch human resources beleid.

De belangrijkste onderwerpen die in dit opzicht in de reguliere vergaderingen aan de orde zijn gekomen zijn onder aparte punten elders in dit verslag weergegeven:
- verslag vanuit de toezichthoudende rol (paragraaf 8.4);
- verslag vanuit werkgeversrol (paragraaf 8.5).

Op de website van Vallei Wonen staat informatie over onder andere de vereniging, jaarstukken, kwaliteitsbewaking, integriteit, governance, visitatie, belanghouders, treasury, prestatieafspraken en de Woningwet.

8.3 Governancecode woningcorporaties 2015

De Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De Governancecode kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden bezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe één, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe twee de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe drie beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe vier behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe vijf tenslotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Vallei Wonen en de RvC. De raad van commissarissen van Vallei Wonen onderschrijft de code van harte. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet hoe de code wordt toegepast in de praktijk bij Vallei Wonen.

Borging

Vanuit de governance inspectie van 2017 werd herbevestigd wat al bij de visitatie van 2015 werd geconstateerd: de Governancecode is meer dan voldoende verankerd in de organisatie.

De RvC heeft in 2017 de laatste vereisten uitgevoerd:
- In verband met de Veegwet zijn de statuten van de deelnemingen aangepast, evenals het reglement financieel beheer en beleid.
- Het definitieve scheidingsvoorstel Daeb-Niet Daeb is ingediend.
- We stimuleerden en faciliteerden dat de huurdersbelangenvereniging Woudenberg nog meer in haar kracht is gezet met behulp van externe ondersteuning. De HBVW heeft een belangrijke rol gespeeld in de omvorming van Vallei Wonen naar een stichting en is gestart met het vormen van een aantal meedenkgroepen vanuit huurders, zodat ze ook binnen de stichting een belangrijke positie hebben. De huurderscommissarissen zijn hier nauw bij betrokken.
- Er is in het overleg met directie en bestuur op toegezien dat de rol van belanghouders goed verankerd is.

8.4 Verslag vanuit toezichthoudende rol

Strategie

De strategie van Vallei Wonen is vastgelegd in het Ondernemingsplan 2014 tot en met 2017 'Vallei Wonen op koers'. Na een decennium waarin veel gebouwd werd, de leningenportefeuille en de bedrijfslasten flink stegen, werd het tijd voor een financieel wat behoudender beleid. Dat werd des te meer noodzakelijk na het invoeren van de verhuurdersheffing, die alle corporaties verplicht om per woning anderhalf maand huur per jaar extra belasting af te dragen. Besloten werd dat Vallei Wonen zich alleen nog op de

woningmarkt in Woudenberg richt, dat leningen en bedrijfslasten worden verlaagd en er minder nieuwbouw wordt ontwikkeld.

2017 was het jaar waarin de huurders zich hebben uitgesproken over een efficiëntere manier van besluitvorming. Dat heeft geleid tot de omvorming van vereniging Vallei Wonen naar een stichting. Het had geen zin om vooruitlopend op die ontwikkeling al een nieuw ondernemingsplan te schrijven. Daarom is besloten het oude ondernemingsplan nog een jaar te continueren. Nu de omzetting een feit is, gaat de RvC samen met directie en bestuur, en met adviezen van huurders en belanghouders, werken aan het bedrijfsplan 2019 tot en met 2022.

Met enige regelmaat is gekeken of de besluiten van het bestuur passen binnen de in het ondernemingsplan uitgezette missie, visie en strategie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de periodieke rapportages en de vergaderingen met directie en bestuur. Bij zijn overwegingen is voor de RvC van groot belang dat er een goede balans blijft tussen kwaliteit van de dienstverlening en de efficiency binnen de organisatie. De RvC is tot de conclusie gekomen dat de genomen besluiten passen binnen het gestelde kader en aansluiten bij lokale, regionale, wettelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Woningwet / Veegwet

De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met deze wet zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties hebben een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten gekregen, en een verscherping van intern en extern toezicht. Per 1 juli 2017 is de Veegwet in werking getreden. Deze repareert een aantal punten in de Woningwet en maakt die beter uitvoerbaar. Zo mogen corporaties bijvoorbeeld onder voorwaarden weer diensten leveren aan verbonden instellingen en mogen ze onderling collegiale financiering verstrekken (wat ook daadwerkelijk in 2017 gebeurd is in BLNW-verband).

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen heeft er ook op toegezien dat uitgaven binnen de begroting zijn gebleven in 2017. Voor de externe controle van het jaarverslag, met daarin de jaarrekening, is opdracht gegeven aan accountant Baker Tilly Berk. Zij hebben de jaarrekening voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC heeft het accountantsverslag en de managementletter in het bijzijn van directie, bestuur en de accountant besproken. De doelmatigheid verdient blijvende aandacht: dit punt heeft hoge prioriteit in alle ontwikkelingen en besluitvorming. De afgelopen jaren is gestuurd op een daling van de bedrijfslasten, wat in 2017 opnieuw is gelukt. Mede door de bestuurswisseling wordt met frisse blik naar de prestaties gekeken: het brengt ‘lean’ en goedkoper werken met zich mee en het herverdelen van taken in de bedrijfsvoering. Verwacht wordt dat vooral in 2018 hier flinke stappen mee worden gemaakt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties zijn in elke vergadering aan de orde geweest. Vallei Wonen voldoet aan de vereisten met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting. De RvC heeft het proces om te komen tot Prestatieafspraken met de gemeente Woudenberg en de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW) in haar vergaderingen uitgebreid besproken. Conform de Woningwet is in 2017 een Bod aan de gemeente gedaan. Ook hierbij is de HBVW nauw betrokken geweest.

Toezicht op dialoog met belanghouders

Het bestuur besteedt veel aandacht aan de dialoog met belanghouders. Met enige regelmaat wordt hierover gerapporteerd in de vergaderingen van de RvC. De RvC houdt, met het oog op de nieuw te ontwikkelen strategie, inzicht in de complete lijst van belanghouders (huurders, gemeente, welzijn- en zorginstanties, ouderenbonden et cetera). De belangen van diverse belanghouders moeten goed worden gewogen, zodat er sprake is van een goede balans tussen het nu presteren en het borgen van de lange termijn continuïteit van de corporatie. Ook vinden wij het van belang om voeling te houden met brede maatschappelijke ontwikkelingen en willen we dat Vallei Wonen een platform biedt voor de dialoog hierover in het kader van wonen, welzijn en zorg. Daarbij horen goede en scherpe gesprekken in een constructieve sfeer en ook vanuit andere perspectieven dan het klassieke woningbeheer en financiële beheersing. De huurderscommissarissen hebben dit jaar (zonder last- of ruggenspraak) veel informeel contact gehad met het bestuur van de HBVW: de HBVW was immers gevraagd een advies uit te brengen over de besluitvormingsprocessen binnen Vallei Wonen. De essentie van deze gesprekken hebben ze terug gekoppeld in de vergaderingen. Om ervoor te waken dat de bewoners hun eigenstandige besluiten konden nemen, is aan een extern bureau de opdracht gegeven de HBVW te begeleiden.

Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur heeft het risicomanagement regelmatig besproken met de RvC aan de hand van een rapportage. De onderlegger daarvoor is in het BLNW-samenwerkingsverband ontwikkeld. Er is overeenstemming over de daarin beschreven risico's en hun beheersmaatregelen, zonder dat dit het besef van de risico's die zich niet eenvoudig laten omschrijven en kwantificeren doet eroderen. Het risicobesef en de risicobeheersing in de organisatie is toereikend in het licht van de omvang en de aard van de activiteiten van de organisatie en het feit dat de periodieke risicoanalyse & -rapportage met andere corporaties binnen BLNW wordt uitgevoerd. Directie en bestuur rapporteren op vaste momenten over risico's en risicomanagement aan de RvC met gebruikmaking van het binnen BLNW gehanteerde model. Daarbuiten rapporteren directie en bestuur ook tussentijds, zowel mondeling als schriftelijk. De RvC bevraagt directie en bestuur bovendien actief over de mogelijkheid van het bestaan van risico's die niet als zodanig door haar zijn benoemd en gerapporteerd. In de waarneming van de RvC zijn de risico's zoals deze zich gedurende het verslagjaar hebben aangediend en ontwikkeld verantwoord. Ook de externe accountant houdt dit punt nauwlettend in het oog en rapporteert hierover aan de RvC via de Managementletter.

Toezicht op verbindingen

Vallei Wonen verricht haar activiteiten juridisch niet uitsluitend vanuit de toegelaten instelling maar ook in de Energie BV, gezamenlijk te definiëren als de verbindingenstructuur. De RvC heeft toezicht gehouden op het beleid van het bestuur waarin de afbouw en versobering van de verbindingenstructuur centraal staan. Op sommige dossiers houdt de externe toezichthouder (de Aw) nauw contact met het bestuur en de RvC. Om de Energie BV meer in control te krijgen is Vallei Wonen voornemens om in het voorjaar van 2018 een besluit te nemen over de toekomst hiervan.

Opdrachtgeverschap externe auditoren

De raad van commissarissen heeft voor de externe controle van het Jaarverslag, met daarin het volkshuisvestingsverslag en jaarrekening, opdracht gegeven aan accountant Baker Tilly Berk. De RvC is tot nu toe tevreden over Baker Tilly Berk als adequate externe auditor. Om zelf dichter op de materie te blijven zonder de RvC vergaderingen verder te belasten is besloten begin 2018 een auditcommissie in te stellen. Hierdoor kan beter worden toegezien op het werk van de accountant.

8.5 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Bestuurder

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De RvC dient deze zodanig uit te voeren dat de corporatie altijd over goed bestuur beschikt, de directie en bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtrol volledig kan vervullen. De in het begin van dit hoofdstuk beschreven bestuurswisseling heeft veel inzet van de RvC gevraagd. Een tijdelijk bestuurder in de vorm van de huidige directeur bedrijfsvoering Erik Lambers heeft het leed van de wisseling van bestuurder voor de organisatie wellicht wat verzacht. De RvC meent met de komst van Marcel Meulen een doortastend bestuurder te hebben binnengehaald met oog voor de werknemer. Erik Lambers maakt als directeur bedrijfsvoering met Marcel Meulen deel uit van het tweekoppig directieteam, waarmee de continuïteit (op elk moment en) ook in de toekomst beter verzekerd is.

Functioneren directeur-bestuurder

Hoewel er geen remuneratiecommissie is, heeft er wel een beoordelingsgesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder. Aan de hand van het door het in de nieuwe Woningwet beschreven competentieprofiel is het functioneren van de bestuurder beoordeeld. De RvC is van oordeel dat de bestuurder op alle onderdelen goed heeft gepresteerd. De beoordeling is met de bestuurder besproken. Hij heeft met de beoordeling ingestemd.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC heeft in 2017 regelmatig aandacht besteed aan dit onderwerp. Uit informele contacten met het personeel en uit overleg met de bestuurder is gebleken dat de cultuur open en transparant is. Medewerkers en commissarissen hebben zich gecommitteerd aan de integriteitscode van Vallei Wonen.

8.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC fungeert met enige regelmaat (binnen en buiten de vergaderingen) als klankbord. In een collectieve kennismatrix, die regelmatig wordt ververst, wordt volgens de methodiek van het ILT, de kennis van de RvC inzichtelijk gemaakt. Eén van de taken van de raad van commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor directie en bestuurder. Voor de leden van de RvC betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen. Inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De RvC, individueel en als college, moet in staat zijn de bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden

8.7 Over de raad van commissarissen

Samenstelling, werving en selectie

Uitgangspunt voor de bezetting van de raad van commissarissen is dat deze bestaat uit generalisten met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten. Gezamenlijk vormen zij een multidisciplinair team. De profielschetsen zijn opgenomen in het rooster van aftreden, en staan op de website.

Als aandachtsgebieden zijn benoemd:

- volkshuisvesting, wonen en zorg;
- financieel- economisch en bedrijfskundig;
- vastgoed;
- juridisch;
- personeel & organisatie.

De rol van de intern toezichthouder verbindt betrokkenheid bij de plaats van de corporatie in haar maatschappelijke en bestuurlijke context met kennis van de primaire processen en aandacht voor de mensen die daaraan in de praktijk van alle dag uitvoering geven. Dat doet zij door proactief en aan de hand van een eigen agenda toe te zien op de besturing.
Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een eigen aandachtsgebied hebben, maar vooral een helikopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Zij zijn in staat scherpe discussies collegiaal te voeren en spreken elkaar zo nodig aan op de juiste houding en gedrag in de dynamiek van het toezichtproces. Zij weten waarop zij dienen te sturen en leggen de nadruk op de centrale vragen; doen we de goede dingen en doen we de dingen goed?

De samenstelling van de raad van commissarissen op 31 december 2017 is:

Naam	Geb. jaar	Beroep/*(relevante nevenfunctie)*	Sinds	Treedt af in
Ir. G.S. Breuer RVGME *Voorzitter* *(personeel & organisatie; governance; wonen, welzijn zorg)*	1962	Directeur/eigenaar Buro Breuer/ *(Lid RvC Alwel in Breda, Roosendaal en Etten-Leur, Lid RvT Stichting Maasduinen in omgeving Waalwijk)*	2014	2018
Mw. drs. A.J. Basjes *Vicevoorzitter* *(financieel-economisch en bedrijfskundig)*	1970	Directeur Particulieren en Private Banking bij Rabobank Gooi en Vechtstreek	2013	2017
			Herbenoeming 2017	2021
Mw. M.H.W.H. van Wegberg* *Lid (wonen, welzijn en zorg)*	1959	Zelfstandig coach/therapeut en eigenaar/directeur Centrum voor Mensontwikkeling te Wijk bij Duurstede/ *(Lid RvT Stichting QuaRijn)*	2014	2018
Mr. A.L.M. Vlak* *Lid (vastgoed; juridisch, governance)*	1962	Directeur/eigenaar Lenters management services & advies BV, h.o.d.n. PUBLIC VALUE| mensen|kapitaal|vastgoed, (*Vicevoorzitter RvC stichting Harmonisch Wonen te Lelystad, Lid Raad van Commissarissen, tevens voorzitter van de auditcommissie Veenendaalse Woningstichting, adviseur bestuur stichting Zorgboerderij Klein Essen te Kootwijkerbroek)*	2015	2019

Uitgangspunten voor de samenstelling van de RvC zijn:

- Minimaal twee leden moeten woonachtig zijn in het werkgebied van de woningcorporatie en zijn ingevoerd in de plaatselijke situatie. *Twee leden van de RvC zijn woonachtig in de regio. Het is bij het invullen van de laatste twee vacatures in 2015 helaas niet mogelijk gebleken iemand uit Woudenberg te benoemen.*
- De samenstelling van de RvC kenmerkt zich door diversiteit qua leeftijd, sekse, maatschappelijke en culturele achtergrond. *Aan dit uitgangspunt is voldaan.*
- De leden van de RvC zijn onafhankelijk en vrij van last en ruggenspraak. Noch zakelijk, noch anderszins mag sprake zijn van belangenverstrengeling. *Aan dit uitgangspunt is voldaan.*
- Verwacht wordt dat de nieuwe leden zich voor langere tijd willen binden aan de corporatie waarbij er uiteraard wel een aftreedschema wordt gemaakt. *Ook aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Hiervoor is een rooster van aftreden opgesteld dat ook op de website staat.*
- Twee leden van de RvC worden benoemd op bindende voordracht van de huurdersbelangenvertegenwoordiging. *Aan dit uitgangspunt is voldaan.*

In 2017 heeft Annemarie Basjes, na een aanvraag daarvoor, een positieve zienswijze ontvangen van de Aw voor een tweede termijn in de RvC. Zij is inmiddels aan haar tweede termijn begonnen. Medio 2018 eindigt de eerste termijn van Marleen van Wegberg en Gustav Breuer. Zij stellen zich herkiesbaar en vragen een zienswijze op een tweede termijn aan bij de Aw.

Volgens de statuten van de vereniging treden de leden van de RvC uiterlijk vier jaar na hun benoeming af volgens een vastgesteld rooster van aftreden (herbenoeming is mogelijk tot een totale termijn van maximaal acht jaar). De RvC heeft besloten een auditcommissie in te stellen begin 2018. Er zijn verder geen (kern)commissies ingesteld vanwege de beperkte omvang van de corporatie en de RvC. Wel hebben de commissarissen aandachtsgebieden waarop zij hun specifieke kennis en vaardigheden richten en met elkaar delen in de vergaderingen.

Permanente Educatie (PE)

Interne toezichthouders bij woningcorporaties willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder zijn inhoudelijke bijscholing en training in specifieke vaardigheden noodzakelijk. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Wij hebben ons als VTW-leden verplicht om met ingang van 2015 jaarlijks een minimum aantal PE-activiteiten te volgen. In het kader van verantwoording aan belanghouders en maatschappij worden vanaf 2015 de gevolgde PE-activiteiten en behaalde PE-punten van de bestuurder en commissarissen in dit verslag opgenomen. Naast het feit dat aan individuele PE-eisen wordt voldaan, is de RvC bezig met een meer diepgaande aanpak gebaseerd op zelfevaluatie en gericht op zelfontwikkeling, zowel individueel als in teamverband.

Op basis van de geschiktheidsmatrix van de ILT wordt een integraal opleidingsplan gemaakt voor de gehele RvC. Hiermee beoogt de RvC alle gewenste aandachtgebieden maximaal in haar gelederen te versterken.

Bestuurder	Aantal behaalde PE- punten in 2017	Minimaal aantal punten te behalen in 2018-2020
M.E.J. Meulen	De PE verplichting is alleen van toepassing voor bestuurders met een reguliere benoeming. Niet voor interim bestuurders. DB heeft de verplichting om in drie jaar (2018-2020) 108 PE punten te behalen.	108
C.L. van Kampen	De heer Van Kampen heeft in 2017 41,5 PE-punten behaald.	NVT

In 2017 en 2018 moet een commissaris minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar scoren. Als in de jaren 2015 en 2016 samen meer PE-punten dan het minimum aantal (10) werd behaald, dan konden de overige punten worden meegenomen naar 2017.

Raad van commissarissen	Aantal behaalde PE-punten over 2015	Aantal behaalde PE-punten over 2016	Aantal behaalde PE-punten in 2017	Minimaal aantal te behalen punten in 2018
G.S. Breuer	43	18	14	-
A.J. Basjes	-	13	2	5
M.H.W.H. van Wegberg	-	10	4	6
A.L.M. Vlak	11	14	9	-

Functioneren

In het voorjaar van 2017 heeft de raad onder leiding van Atrivé over haar eigen functioneren gesproken. Voorafgaand aan de bijeenkomst hadden de commissarissen een aantal vraagstellingen beantwoord. Allereerst werd over de rolinvulling, de algemene kwaliteiten en specifieke kwaliteiten van individuele leden gesproken. Daarna over het collectief functioneren. Aan de verbeterpunten is in 2017 gewerkt: hierover wordt begin 2018 in een interne evaluatie gesproken.

Bezoldiging

De vergoedingsregeling voor de leden van de RvC is gebaseerd op het VTW-model.

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	M.E.J. Meulen
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Kalenderjaar	**2017**
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/06 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	7
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 176
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 165.500
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 165.500
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	85.767
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	85.767
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	**85.767**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

bedragen x € 1	C.L. van Kampen	J.F. Lambers	J.F. Lambers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Interim bestuurder	Directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 28/02	01/03 – 31/05	01/06 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	0,67	0,67
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.649	13.460	31.310
Beloningen betaalbaar op termijn	2.184	2.388	5.573
Subtotaal	*15.833*	*15.848*	*36.883*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.356	16.043	37.318
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	**15.833**	**15.848**	**36.883**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	bestaande contractuele afspraak	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12		
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	92.500		
Beloningen betaalbaar op termijn	15.393		
Totale bezoldiging 2016	**107.893**		

Toezichthoudende topfunctionarissen 2017

	Ir. G.S. Breuer	Drs. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2017	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	10.975	7.315	7.315	7.315
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	**10.975**	**7.315**	**7.315**	**7.315**
Toepasselijk VTW-maximum	10.975	7.315	7.315	7.315
Toepasselijk WNT-maximum	14.250	9.500	9.500	9.500

Bezoldiging 2016

	Ir. G.S. Breuer	Drs. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2016	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	6.975	4.650	4.650	4.650
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	**6.975**	**4.650**	**4.650**	**4.650**
Toepasselijk VTW-maximum	10.742	7.161	7.161	7.161
Toepasselijk WNT-maximum	14.100	9.400	9.400	9.400

Alle honoraria zijn exclusief een onbelaste onkostenvergoeding en exclusief BTW. Er is geen sprake van verstrekte leningen of garanties aan de leden van de RvC.
In de WNT2 is het bezoldigingsmaximum van de toezichthouders verhoogd (voor een RvC-lid van 5% naar 10% van het maximum dat geldt voor de corporatie en voor een RvC-voorzitter van 10% naar 15% van het maximum dat geldt voor de corporatie). De minister geeft aan dat hiermee wordt onderkend dat een verantwoorde en professionele invulling van een commissariaat meer tijd kost dan de ongeveer 80 uur per jaar die volgt uit de 5%norm. De raad heeft geconstateerd dat de werkdruk door de veranderende rol van de commissaris, de eisen die gesteld worden aan commissarissen (opleiding, verantwoording, verantwoordelijkheid, kennis wetgeving) en het terugbrengen van het aantal commissarissen van vijf naar vier, aanmerkelijk groter is geworden.
De huidige honorering is ongeveer 75 procent van wat redelijk wordt geacht in de WNT2. In 2016 is bekeken of een aanpassing van de honorering gewenst is. Na overleg met de HBVW is besloten dat dit wenselijk is gezien de werkdruk en het tijdsbeslag. Voorts is het alleen mogelijk als de totale bedrijfslasten voldoende omlaag gaan (verschuiving van bestuurskosten naar commissarissen). In 2017 is de honorering om die reden naar de VTW-norm gebracht, met dien verstande dat deze nog steeds lager is dan de wettelijke maximale norm.

Vergaderingen, overleg

De raad van commissarissen heeft in 2017 zeven keer vergaderd (januari, februari, mei, juni, september (2x), en november). Op 17 januari vond de zelfevaluatie plaats en op 28 november een themasessie Risk. Daarnaast heeft veelvuldig informeel en formeel overleg plaatsgevonden tussen de huurdersbelangenvereniging Woudenberg en de twee huurderscommissarissen.
In de vergaderingen zijn met betrekking tot de volgende zaken besluiten genomen:

- Bestuurswisselingen;
- Herbenoeming commissaris Basjes;
- Procuratiereglement;
- Plan van aanpak huisvesting statushouders;
- Plan van aanpak VoV Woningen;
- Jaarverslag en jaarrekening Vallei Wonen 2016;
- Jaarverslag Energie BV 2016;
- Het bod aan de gemeente 2018;
- Governance opzet voor Vallei Wonen;
- Project locatie Prins Hendrikstraat;
- Advies huurders tot omzetting vereniging naar stichting;
- Statutenwijziging omzetting vereniging naar stichting;
- Verlengen ondernemingsplan met een jaar;

- Opdrachtverstrekking 2017 aan accountant;
- Begroting en jaarplannen 2018;
- Aangepast reglement Financieel beleid en beheer;
- Definitief scheidingsvoorstel Daeb-Niet Daeb;
- Prestatieafspraken met gemeente Woudenberg en HBVW;

BLNW-bijeenkomst
In 2017 heeft geen bijeenkomst met RvC/T's en directies van het BLNW samenwerkingsverband plaatsgevonden. Dit had geen prioriteit c.q. er was onvoldoende behoefte om samen te komen.

Algemene Ledenvergadering
Op 26 juni 2017 vond de reguliere Algemene Ledenvergadering (ALV) plaats, waarbij de voltallige RvC aanwezig was. Tijdens deze vergadering is het jaarverslag 2016 door de leden goedgekeurd. Op 23 oktober vond een extra ALV plaats. Op de agenda stond het voorstel tot omzetting van vereniging Vallei Wonen in Stichting Vallei Wonen en het bijbehorende voorstel tot statutenwijziging. Dit naar aanleiding van het advies van de huurders. Er waren niet voldoende stemgerechtigde leden aanwezig voor een stemming. Op 20 november 2017 werd een tweede extra ALV uitgeschreven met exact dezelfde agenda als 23 oktober. Voor deze tweede ALV over dezelfde voorgestelde besluiten, gold geen minimale aanwezigheid van de helft van de stemgerechtigde leden. De aanwezige leden van de vereniging zijn bij acclamatie akkoord gegaan met het voorstel tot omzetting van de rechtsvorm en de daarvoor benodigde statutenwijziging.

Integriteit
De leden van de raad van commissarissen verklaren dat zij op basis van onafhankelijkheid hun functie vervullen. In 2017 zijn er geen transacties of andere zaken geweest, waarbij de onafhankelijkheid van de leden van de RvC in het geding is gekomen.

Vallei Wonen hanteert vanaf eind 2006 een Gedragscode waardoor invulling wordt gegeven aan het integriteitsbeleid. In 2014 is in BLNW-verband een nieuwe Gedragscode opgesteld. Deze Gedragscode is van toepassing verklaard voor iedereen die in naam van Vallei Wonen handelt, dus ook de leden van de RvC. De leden van de RvC hebben ingestemd met de Gedragscode en hebben deze ondertekend. Vallei Wonen acht het van belang dat medewerkers op adequate en veilige wijze melding kunnen doen van eventuele vermoedens van ernstige misstanden binnen de organisatie. Hiervoor is bij de Gedragscode een 'Regeling melding klachten en mogelijke misstanden', een 'Onderzoekprocedure' en 'Sanctiebeleid en disciplinaire maatregelen' opgenomen. De essentie hiervan is het beschermen van medewerkers die melding doen van ernstige misstanden. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de rechten en plichten tijdens een onderzoek en tot slot zijn de sancties beschreven. De gedragscode en de regelingen staan op de website van Vallei Wonen.

Goedkeuring jaarstukken
De raad van commissarissen heeft in zijn vergadering van 8 mei 2017 het jaarverslag 2016 besproken met de accountant. Voorafgaand aan deze bespreking vond een overleg plaats tussen de RvC en accountant, buiten aanwezigheid van de (waarnemend) bestuurder. Dit is conform het Reglement Financieel beleid en beheer. Op basis van de bevindingen en de bij de jaarstukken opgenomen accountantsverklaring en het accountantsrapport van accountant Baker Tilly Berk, stelde de RvC vast dat de middelen in het verslagjaar uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Op basis van deze documenten is een helder inzicht verkregen in de inspanningen en activiteiten van Vallei Wonen in het verslagjaar. Ze passen binnen de doelstellingen en

sluiten goed aan op de prestatievelden van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Op grond van artikel 34 lid 4 van de statuten heeft de RvC het jaarverslag 2016 goedgekeurd.

8.8 Tot slot

De raad van commissarissen heeft in het nieuwe directieteam een krachtig team gevonden om de uitdagingen in 2017 en de jaren daarna aan te gaan. Begin 2017 werd de door de Veegwet ingegeven inefficiënte besluitvorming een steeds groter probleem. Op advies van onze huurders en met hun medewerking is de vereniging tot een stichting omgevormd zodat we weer toekomstbestendig zijn als woningcorporatie en onze huurders en woningzoekenden weer op een optimale manier van dienst kunnen zijn. De raad is er van overtuigd dat die nieuwe rechtsvorm de besluitvaardigheid verder vergroot en belangrijker, dat Vallei Wonen nu nog meer van de inspraak van de HBVW gebruik kan gaan maken. Het is mooi om te merken dat de betrokkenheid en de invloed van de huurders zichtbaar aan het groeien is.

Een aantal moeilijke dossiers is inmiddels weggewerkt, zodat Vallei Wonen nu meer ruimte heeft om naar de toekomst van de stichting te gaan kijken. Een toekomst met forse uitdagingen, zoals de duurzaamheid van de woningen, de relatief hoge bedrijfskosten van de organisatie en het handhaven van een goede dienstverlening voor onze huurders. Het vergt grote inzet van het personeel, hoge investeringen en vooral blijvende aandacht voor dat wat de huurders van Vallei Wonen van ons mogen verwachten. De RvC ziet het als haar legitimatie om op basis van de waarden die bij Vallei Wonen passen toezicht te houden op de besluitvorming bij deze uitdagende ontwikkelingen.

Woudenberg, 25 juni 2018

ir. G.S. Breuer | drs. A.J. Basjes

M.H.W.H. van Wegberg | mr. A.L.M. Vlak

9. Kengetallen

9 Kengetallen

	2017	2016	2015	2014	2013
Gegevens woningbezit					
- Woningen/ woongebouwen (aantal)	1.050	1.055	1.051	1.072	1.088
- Bedrijfsruimten, garages, overig (aantal)	41	41	41	48	48
Totaal VHE's	1.091	1.096	1.092	1.120	1.136
Gemiddelde WOZ waarde per woning	€ 197.044	€ 193.220	€ 190.244	€ 191.380	€ 197.604
Kwaliteit					
Uitgaven planmatig onderhoud per woning	€ 894	€ 838	€ 561	€ 672	€ 751
Uitgaven niet-planmatig onderhoud per woning	€ 746	€ 749	€ 654	€ 368	€ 302
Totale uitgaven onderhoud per woning	€ 1.640	€ 1.587	€ 1.215	€ 1.040	€ 1.053
Mutaties in het woningbezit					
- Aantal opgeleverd	0	12	0	0	0
- Aantal aangekocht	16	9	13	6	8
- Aantal verkocht	21	21	29	18	19
- Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
- Aantal verkoopvoorraad weer verhuurd	0	3	1	0	0
- Aantal aangepast	0	0	0	0	0
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
- Goedkoop	22	26	19	26	32
- Betaalbaar	773	726	780	762	765
- Duur tot HTS	220	268	218	248	246
- Duur vanaf HTS	35	35	34	36	45
Prijs/ kwaliteitsverhouding					
- Gemiddeld aantal punten WWS	171	174	175	179	167
- Gemiddelde netto-huurprijs	€ 589,00	€ 580,89	€ 571,34	€ 558,93	€ 533,44
- Gemiddelde huurverhoging	1,4%	1,2%	2,0%	4,0%	4,0%
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad in % woningbezit (conform AW)	6,9%	8,2%	5,9%	7,0%	5,4%
- Huurachterstand (incl. vertrokken huurders) in % bruto jaarhuur	1,29%	1,32%	1,27%	1,55%	1,27%
- Huurderving in % bruto jaarhuur	0,81%	0,64%	0,49%	0,76%	0,58%
Financiele continuiteit					
- Solvabiliteit obv historische kostprijs (t/m 2014)				17,8%	18,9%
- Solvabiliteit obv marktwaarde (vanaf 2015) *	68,0%	61,6%	59,7%	-	-
- Liquiditeit (current- ratio)	2,28	3,59	2,13	1,07	0,85
- Rentabiliteit eigen vermogen *	10,4%	10,0%	4,7%	-14,0%	11,3%
- Rentabiliteit vreemd vermogen	3,3%	2,8%	3,0%	3,2%	-3,4%
- Rentabiliteit totaal vermogen *	8,1%	7,2%	3,9%	0,1%	4,8%
- Renteresultaat in % eigen vermogen *	-1,5%	-1,7%	-1,9%	-14,6%	-13,6%
- Netto werkkapitaal (x 1.000)	€ 4.320	€ 4.436	€ 3.290	€ 268	-€ 861
Balans en winst- en verliesrekening					
- Eigen vermogen per woning *	€ 115.168	€ 103.563	€ 93.196	€ 12.498	€ 14.044
- Gemiddelde schuld per VHE	€ 38.243	€ 38.819	€ 38.819	€ 39.802	€ 40.163
- Jaarresultaat per woning *	€ 11.998	€ 10.364	€ 4.336	€ 1.755-	€ 1.593
Personeelsbezetting					
- Werkelijk (fte) per 1000 woningen	9,5	9,6	9,7	9,6	10,3

* door toepassing van een andere waarderingsmethodiek zijn de cijfers 2015 tot en met 2017 niet vergelijkbaar met 2014 en eerder

Jaarrekening 2017

10.1 Balans voor resultaat bestemming

ACTIVA	Ref.	31-12-2017 €	31-12-2016 €
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.1	146.061.259	136.387.767
niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	10.378.404	9.763.139
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	13.327.019	23.411.619
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.5.4	61.514	31.453
		169.828.196	169.593.978
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.5.5	865.640	927.970
		865.640	927.970
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.5.6	1.236	1.236
Latente belastingvordering(en)	10.5.7	173.012	23.325
		174.248	24.561
Totaal vaste activa		**170.868.084**	**170.546.509**
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.8	0	1.225.993
		0	1.225.993
Vorderingen met looptijd korter dan een jaar			
Huurdebiteuren	10.5.9	20.040	31.727
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.10	388.236	2.311
Overige vorderingen	10.5.11	897.441	968.798
Overlopende activa	10.5.12	13.044	22.164
		1.318.761	1.025.000
Liquide middelen	10.5.13	6.366.953	3.900.944
Totaal vlottende activa		**7.685.714**	**6.151.937**
TOTAAL ACTIVA		**178.553.798**	**176.698.446**

PASSIVA	Ref.	31-12-2017 €	31-12-2016 €
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	10.5.14	81.572.610	73.363.376
Overige reserves	10.5.15	27.271.804	24.588.095
Resultaat boekjaar	10.5.16	12.658.166	10.892.943
		121.502.580	108.844.414
VOORZIENINGEN			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.5.17	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.5.18	539.764	974.136
Voorziening deelnemingen	10.5.19	1.639.997	1.627.337
		2.179.761	2.601.473
LANGLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR			
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.5.20	38.442.668	40.346.051
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.21	13.063.259	23.190.785
		51.505.927	63.536.836
KORTLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD KORTER DAN EEN JAAR			
Schulden aan kredietinstellingen	10.5.22	1.903.383	278.023
Schulden aan leveranciers	10.5.23	261.772	260.236
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.24	101.561	193.003
Schulden ter zake van pensioenen	10.5.25	807	9.460
Overlopende passiva	10.5.26	1.098.007	975.001
		3.365.530	1.715.723
TOTAAL PASSIVA		**178.553.798**	**176.698.446**

10.2 Winst- en verliesrekening

	Ref.	2017 €	2016 €
Huuropbrengsten	10.6.1	7.474.266	7.427.305
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	219.392	239.711
Lasten servicecontracten	10.6.3	-218.419	-226.540
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.6.4	-941.834	-858.528
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-1.674.293	-1.277.027
Overige directe operationele kasstromen	10.6.6	-1.545.391	-1.429.901
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**3.313.721**	**3.875.020**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.6.7	4.508.200	4.095.699
Toegerekende organisatiekosten	10.6.7	-30.356	-12.696
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.6.7	-3.846.826	-3.669.582
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**631.018**	**413.421**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	-182.648	-23.915
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	10.6.8	10.594.850	9.093.946
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.8	90.320	284.378
Waardeverandering vastgoedportefuille		**10.502.522**	**9.354.409**
Opbrengst overige activiteiten	10.6.9	9.547	9.536
Kosten overige activiteiten	10.6.10	-10.664	403.452
Netto resultaat overige activiteiten		**-1.117**	**412.988**
Overige organisatiekosten	10.6.10	**0**	**0**
Leefbaarheid	10.6.11	**-81.108**	**-86.795**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.12	40.090	58.875
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.13	-1.843.035	-1.861.630
Saldo financiële baten en lasten		**-1.802.945**	**-1.802.755**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**12.562.091**	**12.166.288**
Belastingen	10.6.14	108.735	-529.790
Resultaat deelnemingen	10.6.15	-12.660	-743.555
RESULTAAT NA BELASTINGEN		**12.658.166**	**10.892.943**

10.3 Kasstroomoverzicht (op basis van directe methode)

		2017 €	2016 €
Kasstroom uit operationele activiteiten			
	Ontvangsten:		
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb	6.859.121	6.761.790
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	361.582	360.734
1.1.3	Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	0	0
1.1.4	Overige niet-woongelegenheden Daeb	0	0
1.1.5	Intramuraal DAEB	92.563	97.018
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	125.626	143.253
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	28.120	27.072
1.2	Vergoedingen	279.644	284.843
1.3	Overheidsontvangsten	0	0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	19.155	49.233
1.5	Renteontvangsten	19.838	12.945
	Saldo ingaande kasstromen	7.785.649	7.736.888
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	0	0
1.7.1	Lonen en salarissen	520.071	576.819
1.7.2	Sociale lasten	84.610	96.197
1.7.3	Pensioenlasten	105.972	110.810
1.8	Onderhoudsuitgaven	1.341.411	1.091.924
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	1.394.108	1.188.074
1.10	Renteuitgaven	1.709.250	1.858.811
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	6.731
1.11 b.	Verhuurdersheffing	1.035.605	922.922
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	38.260	58.965
1.13	Vennootschapsbelasting	935.632	312.313
	Saldo uitgaande kasstromen	7.164.919	6.223.566
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**620.730**	**1.513.322**

		2017 €	2016 €
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.068.750	1.693.778
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	142.500	0
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	409.921	0
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	3.434.037	1.553.150
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	390.000
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	14.150	0
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	5.069.358	3.636.928
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	205.240	1.422.971
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	401.498	299.541
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	20.450	97.338
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	205.271
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.052.250	1.029.459
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.13 A	Aankoop grond	0	0
2.13 B	Aankoop grond	0	0
2.14 A	Investeringen overig	34.160	294.418
2.14 B	Investeringen overig	110	63.961
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	19.192	52.722
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	47.156	30.793
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	2.780.056	3.496.474
2.16	**Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA**	**2.289.302**	**140.454**
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	0	0
2.17.2	Ontvangsten overig	0	0
2.18.1 A	Uitgaven verbindingen Daeb	0	0
2.18.1 B	Uitgaven verbindingen niet-Daeb	166.000	87.000
2.18.2 A	Uitgaven overig Daeb	0	0
2.18.2 B	Uitgaven overig niet-Daeb	0	0
2.19	**Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA**	**-166.000**	**-87.000**
	Kasstroom uit (des)investeringen	**2.123.302**	**53.454**

		2017 €	2016 €
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
3.1.2	Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.1.3	Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	278.023	1.766.224
3.2.2	Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.2.3	Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-278.023**	**-1.766.224**
4.1	Mutatie liquide middelen	2.466.009	-199.448
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	0
	Liquide middelen per 1-1	3.900.944	4.100.392
	Liquide middelen per 31-12	**6.366.953**	**3.900.944**

10.4 Algemene grondslagen

Vallei Wonen is in 2017 een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats en feitelijke vestigingsplaats is Woudenberg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Vallei Wonen heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Vallei Wonen is onder nummer 31014997 ingeschreven bij het handelsregister.

Hoofd van de Groep/ Verbonden partijen

Vallei Wonen staat aan het hoofd van de groep waartoe ook Vallei Wonen Holding BV en Vallei Wonen Energie BV behoren.

Grondslagen voor consolidatie

Er is afgezien van consolidatie van Vallei Wonen Holding BV en Vallei Wonen Energie BV aangezien deze van te verwaarlozen betekenis zijn.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Vallei Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- De uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat voor zover het de full versie betreft. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van aantal veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders en contractverlengingen en -opzeggingen,

markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Schatting van de waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarde. Schatting van de marktwaarde bij terugkoop van het vastgoed.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen.
- Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen van Vallei Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces van Vallei Wonen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer afwijken als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, bepaling fiscale waarde vastgoed alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.
- Het 'validatie effect' van het handboek 2016 alsmede wijzigingen in de rekenmethodiek betreffen een schattingswijziging. Volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is sprake van een schattingswijziging indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootheid. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout. Het 'validatie effect' van het handboek 2016 kan niet zuiver worden bepaald. Hierdoor kan er geen cijfermatige indicatie van de invloed van deze schattingswijziging worden gegeven.

WNT
Voor de toelichting in de jaarrekening is uitgegaan van de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) zoals deze geldt voor 2017 en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017. Als normenkader is regeling gehouden met :
- Uitvoeringsbesluit WNT
- Regeling Bezoldigingscomponenten WNT
- Beleidsregels Toepassing WNT

Financiële instrumenten
Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten, handelscrediteuren en overige te betalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door Vallei Wonen gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:
- De economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn.

- Een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen.
- Het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waarde- veranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten afgeleide instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract omdat niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden is voldaan, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Vallei Wonen heeft geen in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten die afgescheiden dienen te worden.

Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien Vallei Wonen een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op netto basis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden in afwijking hiervan de direct toerekenbare transactiekosten direct in de winst- en-verliesrekening verantwoord. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Vergelijking met voorgaand jaar
De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Materiële vaste activa

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Vallei Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Vallei Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed en intramuraal vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale (huursom van de DAEB-tak/ huursom van de niet-DAEB tak). De waarde op complexniveau zoals die voortvloeit uit de basisversie is niet geschikt voor vastgoedsturing, omdat de basisversie alleen op portefeuilleniveau tot een aannemelijke waarde van het vastgoed leidt. Op complexniveau kan deze waarde dus significant afwijken van de waarde zoals die tot stand zou zijn gekomen bij waardering van een complex op full versie met inschakeling van een taxateur.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’). Vallei Wonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. De toegelichte bedragen representeren een schatting van de actuele waarde van de betrokken activa die met inachtneming van de uitgangspunten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in detail voorgeschreven significante aannames, voorwaarden en methoden & technieken is bepaald. De waarderingsmethoden en significante aannames zijn in lijn met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gehanteerd. Bij deze waardering op basis van de basisversie van het Handboek modelmatige waarderen marktwaarde is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het

risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een NRVT gecertificeerde vastgoedtaxateur tot stand zou zijn gekomen. Naar zijn aard representeert deze schatting van de actuele waarde dan ook niet zondermeer de prijs die voor het totaal van de genoemde activa zou kunnen worden verkregen in het kader van een transactie tussen partijen.

Waardering bij eerste verwerking
Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking
Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Complexindeling
Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario
De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van de gepubliceerde WOZ waarden. Hierop is een index toegepast volgens de prijsontwikkelingen gepubliceerd door Centraal Bureau voor de Statistiek.

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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 berekend op basis van de grondslagen van Vallei Wonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Vallei Wonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa is een actieve belastinglatentie opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde of contante waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op de aanwezige compensabele verliezen, verschil marktwaarde en waardeverschil leningenportefeuille .

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de woningvoorraad die ultimo het jaar te koop staat. Het betreft enerzijds de woningen die zijn teruggekocht en nog niet zijn doorverkocht en de huurwoningen die ultimo het jaar te koop worden aangeboden, maar nog niet zijn verkocht. Deze worden gewaardeerd tegen terugkoopprijs of verwachte verkoopprijs (actuele waarde minus de eventuele korting).

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. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de actuele waarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (RJ 645.207). De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de vrije reserves of uit het resultaat van het boekjaar (art. 2:390 lid 1 BW).

Verenigingsreserve

De verenigingsreserve dient ter dekking van verenigingsactiviteiten. Jaarlijks wordt het resultaat van de verenigingsreserve toegevoegd of onttrokken. Vervolgens wordt aan dit saldo 2,5% rente toegevoegd. In 2018 is de juridische rechtsvorm van Vallei wonen omgezet van een Vereniging naar een Stichting. Hiermee vervalt de verplichting voor het aanhouden van een verenigingsreserve en voegt deze dus in 2018 worden toe aan de algemene reserve.

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 stichtingskosten van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

In het verleden heeft Vallei Wonen afgewaardeerd tegen lagere WOZ-waarde. Bij een WOZ stijging wordt de afwaardering teruggenomen. De verwachting is dat de WOZ-waarde

voorlopig blijft stijgen, hetgeen op korte termijn leidt tot een lager bedrag aan compensabele verliezen en op langere termijn tot een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting. Hiervoor is een passieve belastinglatentie gevormd. De latentie is berekend tegen de contante waarde. Hierbij is uitgegaan van een disconteringsvoet gelijk aan de het gemiddelde rentepercentage op vreemd vermogen dat vervolgens verminderd is met het tarief van de vennootschapsbelasting 2016)

Voorziening negatieve waarde deelnemingen
De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de vennootschap ten behoeve van deelnemingen.

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

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

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

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

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.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Toegelaten instellingen moeten hun winst- en verliesrekening vanaf de jaarrekening 2016 presenteren volgens de functionele indeling. De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 (Rtiv 2016) stelt verplicht dat toegelaten instellingen vanaf de jaarrekening 2016 hun winst- en verliesrekening opstellen volgens de functionele indeling.

In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten gesplitst worden naar activiteit.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 mocht de huursom per 1 juli 2017 stijgen met maximaal 1,3%. Daarnaast kunnen de huren bij mutatie van de woning worden aangepast naar de streefhuur en wordt de huur verhoogd indien sprake is van woningverbetering. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicekosten

Opbrengsten servicekosten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en 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.

Lasten servicekosten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreffen de directe en indirecte kosten die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de 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.

Lasten onderhoudsactiviteiten
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 kasstromen?
Naast veelal aan de sub activiteiten te relateren kosten zijn er ook kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft. Dit betreffen bijvoorbeeld de gemeentelijke lasten, verzekeringen, saneringsheffing, bijdrageheffing AW en AEDES.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn

Waardeverandering vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (gerelateerd aan investeringsprojecten derhalve).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De waardemutaties uit verwerkte onrendabele toppen vallen hier niet onder.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Het betreft hier zowel de waardeveranderingen van de post “Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” (actiefzijde) als de waardeverandering van de terugkoopverplichting.

Resultaat overige activiteiten
Hiermee worden bedoeld de niet primaire activiteiten bedoeld. Vallei Wonen verantwoord hier de opbrengsten en kosten die voortvloeien uit de deelneming.

Leefbaarheid
Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen en werkzaamheden 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 de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. De belasting binnen de deelneming wordt toegerekend aan entiteiten alsof ze zelfstandig belastingplichtig zijn. Voordelen uit hoofde van de fiscale eenheid komen ten gunste van Vallei Wonen.

Resultaat deelnemingen
Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Vallei wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht
Met ingang van verslagjaar 2016 dienen toegelaten instellingen in de jaarrekening het format voor het kasstroomoverzicht te hanteren, zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (de RTIV). Dit format wordt in de specifieke uitvraag van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW al langer opgevraagd. In dit format wordt de directe methode gehanteerd.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financierings- activiteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten.

10.5 Toelichting op de balans

	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Materiële vaste activa		
10.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie	146.061.259	136.387.767
10.5.2 niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.378.404	9.763.139
10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.327.019	23.411.619
10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	61.514	31.453
10.5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	865.640	927.970
	170.693.836	**170.521.948**

10.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon-gebouwen	Intramuraal zorgvastgoed	Overige zaken	Totaal DAEB vastgoed in exploitatie
2017				
1 januari:				
Boekwaarde	134.705.839	1.585.236	162.802	136.453.877
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-66.110	-66.110
Totaal Boekwaarde	134.705.839	1.585.236	96.692	136.387.767
Mutaties:				
Investeringen	386.276	0	2.238	388.514
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	-478.806	0	0	-478.806
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	9.687.346	85.188	0	9.772.534
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	-8.750	-8.750
Totaal mutaties	9.594.816	85.188	-6.512	9.673.492
31 december:				
Boekwaarde	144.300.655	1.670.424	165.040	146.136.119
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-74.860	-74.860
Totaal boekwaarde	**144.300.655**	**1.670.424**	**90.180**	**146.061.259**

Conform de woningwet is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.
Onderstaand is zijn de mutaties in 2016 toegelicht:

In de basisversie is rekening gehouden met de effecten van de in maart 2017 ingevoerde regelgeving inzake een 7 jarige exploitatieverplichting bij verkoop aan een belegger. De impact hiervan op de marktwaarde is circa 2,06 miljoen EUR negatief. In de praktijk blijkt dat taxateurs in voorkomende gevallen de effecten hiervan in hun taxaties in een bepaalde mate corrigeren omdat de effecten hiervan mogelijk nog niet volledig zijn in geprijsd in de markt. Omtrent de impact hiervan is geen eenduidig standpunt in te nemen.

	Woningen en woon-gebouwen	Intramuraal zorgvastgoed	Overige zaken	Totaal DAEB vastgoed in exploitatie
2016				
1 januari				
Boekwaarde	125.431.109	1.574.224	165.866	127.171.199
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-58.006	-58.006
Totaal Boekwaarde	125.431.109	1.574.224	107.860	127.113.193
Mutaties:				
Investeringen	1.762.696	0	0	1.762.696
Overboekingen				
- Boekwaarde	238.502	0	0	238.502
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	-1.355.834	0	-3.064	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	702	0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	8.629.366	11.012	0	8.640.378
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	-8.806	-8.806
Totaal mutaties	9.274.730	0	-11.168	1.992.392
31 december				
Boekwaarde	134.705.839	1.585.236	162.802	136.453.877
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-66.110	-66.110
Totaal Boekwaarde	134.705.839	1.585.236	96.692	136.387.767

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Parameters woongelegenheden

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2017 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging:						
- Woudenberg	5,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
- Scherpenzeel	4,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€894	€894	€894	€894	€894	€894
Gem. mutatie-onderhoud per vhe	€746	€746	€746	€746	€746	€746
Gem. beheer-kosten per vhe	€424	€424	€424	€424	€424	€424
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€474	€474	€474	€474	€474	€474
Verhuurderheffing	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%	0,30%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%
Gem. mutatiekans bij uitponden per vhe	7,87%	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%	4,85%
Verkoopkosten bij uitponden	€3.818	€3.818	€3.818	€3.818	€3.818	€3.818
Gem. disconteringsvoet	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2016 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging:						
- Woudenberg	3,80%	2,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
- Scherpenzeel	2,50%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€883	€883	€883	€883	€883	€883
Gem. mutatie-onderhoud per vhe	€735	€735	€735	€735	€735	€735
Gem. beheer-kosten per vhe	€417	€417	€417	€417	€417	€417
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€480	€480	€480	€480	€480	€480
Verhuurderheffing	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%
Gem. mutatiekans bij uitponden per vhe	7,87%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	4,66%
Verkoopkosten bij uitponden	€3.568	€3.568	€3.568	€3.568	€3.568	€3.568
Gem. disconteringsvoet	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%

In het doorexploiteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingsstelsel.
Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.
De marktwaarde is opgesteld met behulp van FMP versie 6.18 Service Release 2.

Parameters intramuraal vastgoed

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2017 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€809	€809	€809	€809	€809	€809
Gem. mutatie-onderhoud per vhe	€977	€977	€977	€977	€977	€977
Marketing	€1.050	€1.050	€1.050	€1.050	€1.050	€1.050
Gem. beheer-kosten per vhe	€189	€189	€189	€189	€189	€189
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Gem. disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

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

De taxatie is uitvoerd door MVGM een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). F. Alberts RT voerde de taxatie uit, M.S. Kalverla MSc MSRE MRICS RT controleerde.

Het intramuraal vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde met toepassing van de fullversie. Bij toepassing van de fullversie kan de taxateur aanpassingen in bepaalde parameters (vrijheids-graden) toepassen ten opzichte van de basisversie. Voor het intramuraal vastgoed zijn de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	Het betreft een wooncomplex (intramurale zorg) voor mensen met een verstandelijke beperking. Er zijn 14 appartementen aanwezig met eigen voorzieningen en 2 gezamenlijke woonkamers met keuken en kantoorruimte. Deze 2 ruimtes kunnen vrij eenvoudig omgebouwd worden tot een zelfstandige wooneenheid. Er is een lift aanwezig. Vergoeding voor zowel het verblijf (het wonen) als het vastgoed geschiedt middels een indicatiestelling. Aan de hand van deze indicatie hebben clienten recht op een vergoeding conform het ZZP stelsel. De NHC (Normatieve Huisvestingscomponent) is een onderdeel van deze vergoeding. De NHC zal op korte termijn verdwijnen en zal opgaan in een integrale vergoeding. De vergoeding zal steeds meer marktconform en vergelijkbaar zijn met de reguliere woningmarkt. Aangezien de exacte zzp indicaties niet bekend is, rekent taxateur met een gemiddelde NHC vergoeding van 23,-- per dag per client. Dit resulteert in een huur van ca. 700,-- per appartement incl. de gezamenlijke ruimtes en verkeersruimtes. Het is de vraag of op het moment dat de NHC vergoeding wordt losgelaten een dergelijke huur voor de clienten waarvoor dit object geschikt is nog wel haalbaar is. Daarnaast is het in het kader van de extramuralisering van de zorg van belang dat de huurprijs van dergelijke zorgappartementen in lijn ligt met de markthuur wellicht met een kleine opslag voor de aanwezige voorzieningen. Een markthuur van 700 euro wordt niet haalbaar geacht in de reguliere markt. Een markthuur van 625- 650, afhankelijk van welk appartement en wel of geen buitenruimte wordt wel haalbaar geacht. Alhoewel de appartementen prima geschikt zijn om regulier te verhuren wordt deze mogelijkheid beperkt door de maatschappelijke besetmming die op het object rust. Een huursom van 105.000,-- wordt marktconform geacht. Dit komt overeen met circa 88 euro per m2 en 625 euro per appartement per maand. De markthuur is niet gewijzigd t.o.v. 2016

Onderdeel	Toelichting
Disconterinsgvoet	De disconteringsvoet is verlaagd in verband met het algeheel verbeterde marktbeeld. Leegwaarde per appartement van ca. 55 m2 gbo wordt ingeschat op circa EUR 150,000. Hierbij wordt wel uitgegaan van een reguliere woonbestemming, waar thans nog geen sprake van is. Daarnaast is er potentie om 4 extra appartementen van vergelijkbare oppervlakte te realiseren in huidige gemeenschappelijke ruimte. De output (BAR k.k.) op basis van huuropbrengst ligt nu goed in lijn met bekende referenties waarbij ook rekening gehouden wordt met de potentie die er is qua marthuur.
Onderhoud	Als referentie is aangehouden woningtype 27. Er is gekozen voor een wat luxer complex als referentie vooor de inschatting van de onderhoudskosten te gebruiken aangezien er ook gezamenlijke ruimtes inbegrepen zijn. De totale onderhoudskosten zijn bepaald per woning (14x). De onderhoudskosten zij met 2% geindexeerd t.o.v. 2016.
Markthuurstijging	De markthuurprijsstijging voor (intramurale) wooneenheden is gelijk gesteld aan het inflatiescenario.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

Analyse marktwaarde 2016-2017 DAEB

Marktwaarde in verhuurde staat 2016	136.291.075
Marktwaarde in verhuurde staat 2017	145.971.079
Verschil	**9.680.004**
Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten:	
Voorraadmutaties	
verkoop	-478.805
nieuwbouw	0
verkoopvoorraad weer in verhuur	0
Mutatie Objectgegevens	
contractuur en Leegstand	1.166.223
mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	589.363
WOZ-waarde	1.723.565
mutatiekans	-2.751.653
Mutatie waarderingsparameters	
inflatiecijfers	1.649.838
disconteringsvoet	6.066.057
overige stijgingsfactoren (leegwaarde, markthuur en boveninflatoire huurverhoging)	5.233.459
(achterstallig) Onderhoud	464.230
mutatieonderhoud	-1.319.699
splitsings- en verkoopkosten	127.270
beheerkosten	-5.894
belastingen en verzekeringen	-90.836
verhuurderheffing	-634.320
Exploitatieverplichting	-2.058.794
	9.680.004

De grootste wijziging van de marktwaarde wordt veroorzaakt door de lagere disconterinsgvoet die volgens het handboek wordt voorgeschreven. De stappen zijn één voor doorgenomen en de verschillen staan hierboven opgenomen.

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt er geen afschrijving meer plaats.
De overige zaken maken onderdeel uit van de servicekosten en blijven gewaardeerd op historische kostprijs minus afschrijving (lineair).

Verkoop woningen in exploitatie

Er zijn in 2017 vier DAEB woningen verkocht uit de voorraad. De planning is om in de komende jaren geen woningen meer uit de voorraad te verkopen. De in 2017 verkochtte woningen hadden boekwaarde van € 0,48 miljoen.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade. Alle woningen en garages zijn verzekerd zonder opname van een verzekerd bedrag. In geval van schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende goederen in exploitatie bedraagt € 197,6 miljoen (waardepeildatum 01-01-2017).

Bedrijfswaarde

De indeling van de kasstroom genererende eenheden sluit aan op hoe Vallei Wonen beleidsmatig met het bezit omgaat.
Op basis van de hieronder vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde voor het DAEB vastgoed ca. € 60,43 miljoen.
Dit bedrag is inclusief grond (€ 4,46 miljoen).
Bij de berekening van de bedrijfswaarde is rekening gehouden met de volgende beleidsparameters:

		2018	2017
Disconteringsvoet		5,00%	5,00%
Huurverhoging	2018	0%-2,8%	1,60%
	2019	2,14%	2,07%
	2020	2,43%	2,53%
	2021	2,67%	3,00%
	2022	2,75%	2,00%
	2023 e.v.	2,00%	2,00%
Kostenstijging algemeen	2018	1,40%	1,07%
	2019	1,50%	1,53%
	2020	1,60%	2,00%
	2021	1,80%	
	2022 e.v.	2,00%	2,00%

De minimale levensduur bedraagt 15 jaar. Er is 5 jaar huurharmonisatie ingerekend.
De bedrijfs- en exploitatiekosten zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting 2018 t/m 2027.
Voor de onderhoudskosten zijn alleen de kosten voor instandhouding meegenomen. De laatste 5 jaar van de theoretische exploitatieperiode vindt er geen planmatig onderhoud plaats. De verwachte kosten volgens de meerjarenonderhoudsbegroting zijn ingerekend. De saneringsheffing en de bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties is ingerekend.
De verhuurderheffing is meegenomen tot einde levensduur.

De grondwaarde is gebaseerd op de sociale kavelprijs van de gemeente Woudenberg en Scherpenzeel. Deze is gecorrigeerd met kosten bouwrijpmaken, sloop- en verhuiskosten. De restwaarde wordt jaarlijks geïndexeerd en verdisconteerd naar 31 december 2017.

Er zijn voor de komende 5 jaar geen woningen aangemerkt voor verkoop.
De bedrijfswaarde (kasstromen) ultimo verslagjaar is afgenomen met € 1,1 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo voorgaand verslagjaar. De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Bedrijfswaarde 2016 (o.b.v. jaarrekening 2016)	61.520.949
Bedrijfswaarde 2017	60.425.572
Verschil	**-1.095.377**
Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten:	
vrijval kasstromen verslagjaar	-3.171.000
effect een jaar opschuiven	2.984.933
Voorraadmutaties verslagjaar	
verkoop	-407.287
nieuwbouw	0
Parameterwijzigingen	
indexaties	-385.989
disconteringsvoet	0
levensduur	0
Wijzigingen exploitatiebeleid	
huur	-897.859
huurderving	0
overige ontvangsten	-184.804
onderhoudsuitgaven	-944.801
personeelsuitgaven	1.456.652
overige bedrijfsuitgaven	-403.108
toepassing saneringsheffing	-90.690
toepassing bijdrageheffing Aw	40.021
verhuurderheffing	536.680
restwaarde	371.875
Wijzigingen (des)investeringsbeleid	
verkoop	0
	-1.095.377

De grootste wijzigingen worden hieronder toegelicht:

Huur
In de begroting 2018 worden de huurverhogingen bepaald op basis van de verhouding van de nettohuur ten opzichte van de streefhuur. Dit zorgt voor lagere huurinkomsten in de komende jaren.

Onderhoudsuitgaven
In de begroting 2018 worden de personeelslasten van de coördinator Vastgoed en de opzichter voor een groter deel verantwoord bij de onderhoudskosten. Dit zorgt voor een verhoging van de onderhoudslasten.

Personeelsuitgaven
Bovenstaande verschuiving van de personeelslasten van de coördinator Vastgoed en de opzichter verlaagt de personeelsuitgaven.

10.5.2 niet DAEB vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon-gebouwen	Parkeer voorzieningen	Bedrijfs onroerend goed	Totaal niet DAEB vastgoed in exploitatie
2017				
1 januari:				
Boekwaarde	7.980.454	651.066	1.131.619	9.763.139
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal Boekwaarde	7.980.454	651.066	1.131.619	9.763.139
Mutaties:				
Investeringen	0	0	0	0
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	-207.051	0	0	-207.051
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	705.791	62.590	53.935	822.316
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	498.740	62.590	53.935	615.265
31 december:				
Boekwaarde	8.479.194	713.656	1.185.554	10.378.404
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Boekwaarden	**8.479.194**	**713.656**	**1.185.554**	**10.378.404**

Conform de woningwet is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Onderstaand is zijn de mutaties in 2016 toegelicht:

	Woningen en woon-gebouwen	Parkeer voorzieningen	Bedrijfs onroerend goed	Totaal niet DAEB vastgoed in exploitatie
2016				
1 januari:				
Boekwaarde	6.943.163	914.680	1.158.511	9.016.354
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal Boekwaarde	6.943.163	914.680	1.158.511	9.016.354
Mutaties 2016:				
Investeringen	0	0	64.035	64.035
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	229.182	0	0	229.182
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeverandering	808.109	-263.614	-90.927	453.568
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	1.037.291	-263.614	-26.892	746.785
31 december:				
Boekwaarde	7.980.454	651.066	1.131.619	9.763.139
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal Boekwaarde	**7.980.454**	**651.066**	**1.131.619**	**9.763.139**

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Parameters woongelegenheden

Hiervoor zijn dezelfde gemiddelde normen van toepassing als bij het DAEB vastgoed in exploitatie. Dit geldt voor zowel de marktwaarde per 31 december 2016 als 31 december 2017.

Parameters parkeervoorzieningen

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2017 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€157	€157	€157	€157	€157	€157
Mutatieonderhoud per vhe	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Marketing	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten per vhe	€36	€36	€36	€36	€36	€36
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2016 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€148	€148	€148	€148	€148	€148
Mutatieonderhoud per vhe	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Marketing	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten per vhe	€34	€34	€34	€34	€34	€34
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2017 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€1.524	€1.524	€1.524	€1.524	€1.524	€1.524
Mutatieonderhoud per vhe	€2.303	€2.303	€2.303	€2.303	€2.303	€2.303
Marketing	€2.719	€2.719	€2.719	€2.719	€2.719	€2.719
Beheerkosten per vhe	€570	€570	€570	€570	€570	€570
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Disconteringsvoet	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Het bedrijfsmatig onroerend vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde met toepassing van de fullversie. Bij toepassing van de fullversie kan de taxateur aanpassingen in bepaalde parameters (vrijheids-graden) toepassen ten opzichte van de basisversie. Voor het intramuraal vastgoed zijn de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Kersentuin 34 en 35

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	De markthuur is niet gewijzigd t.o.v. de vorige taxatie. Conform transacties van praktijkruimtes welke ook te gebruiken is als kantoorruimte. De markthuur is respectievelijk op 90 en 95 euro ingeschat.
Disconterinsgvoet	Het huurcontract van de grootste huurder is voortijdig opengebroken. Contracthuur is verlaagd, maar de expiratiedatum is 2025 ipv 2020. Daarnaast staat de ruimte van 87 m2 vvo niet langer leeg en is deze voor 5 jaar verhuurd. Het risicoprofiel is gunstig gewijzigd wat resulteert in lagere DV.
Onderhoud	Als referentie is gekozen voor kantoortype 21. De kantoorkosten zijn met 2% geïndexeerd t.o.v. 2016.
Markthuurstijging	Aangenomen wordt dat de markthuur evenredig stijgt met de geprognotiseerde inflatie.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

Schans 27 en 28

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentie transacties van praktijkruimtes welke ook te gebruiken is als kantoorruimte. De markthuur is respectievelijk op 95 en 100 euro ingeschat. Dit houdt een verhoging in t.o.v. 2016 van 5 euro per meter.
Disconterinsgvoet	De disconteringsvoet is door taxateur verlaagd ten opzicht van de vorige taxatie vanwege het algemeen verbeterde marktbeeld.
Onderhoud	Als referentie is aangehouden kantoortype 7 +c.v. en mechanische afzuiging. Referentie is niet geheel passend, maar er is geen betere referentie beschikbaar. De onderhoudskosten zijn met 2% geïndexeerd t.o.v. 2016.

Onderdeel	Toelichting
Markthuurstijging	Aangenomen wordt dat de markthuur evenredig stijgt met de geprognotiseerde inflatie.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

Prinses Beatrixstraat 36a

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	Bij de bepaling van de markthuur is taxateur uitgegaan van een markthuur van 80 euro p/m2 voor de begane grond en 20 euro per/m2 voor de verdieping. taxateur gaat ervan uit dat de verdieping eigenlijk enkel te gebruiken is als opslagruimte. Dit is gelijk aan 2016.
Disconterinsgvoet	De disconteringsvoet is door taxateur verlaagd ten opzicht van de vorige taxatie vanwege het algemeen verbeterde marktbeeld.
Onderhoud	Er is geen vergelijkbaar type als referentie voorhanden. Taxateur heeft de onhoudskosten in 2016 per m2 bvo ingeschat op 5,-- per m2 welke overeenkomst met de opgegeven onderhoudskosten volgens de basisversie van het Handboek. De onderhoudslasten zijn met 2% geïndexeerd.
Markthuurstijging	Aangenomen wordt dat de markthuur evenredig stijgt met de geprognotiseerde inflatie.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

Analyse marktwaarde 2016-2017 niet DAEB

Marktwaarde in verhuurde staat 2016	9.763.138
Marktwaarde in verhuurde staat 2017	10.378.404
Verschil	**615.266**
Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten:	
Voorraadmutaties	
verkoopvoorraad weer in verhuur	-207.051
Mutatie Objectgegevens	
contracthuur en Leegstand	-149.400
mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	84.644
WOZ-waarde	77.995
leegwaarde	0
mutatiekans	170.267
Mutatie waarderingsparameters	
inflatiecijfers	69.814
disconteringsvoet	488.117
overige stijgingsfactoren (leegwaarde, markthuur en boveninflatoire huurverhoging)	166.708
(achterstallig) Onderhoud	-41.739
mutatieonderhoud	-46.304
splitsings- en verkoopkosten	6.499
beheerkosten	-1.061
belastingen en verzekeringen	-3.223
	615.266

De grootste wijziging van de marktwaarde wordt veroorzaakt door de lagere disconterinsgvoet die volgens het handboek wordt voorgeschreven.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende goederen in exploitatie bedraagt € 10,9 miljoen (waardepeildatum 01-01-2017).

Bedrijfswaarde

De indeling van de kasstroom genererende eenheden sluit aan op hoe Vallei Wonen beleidsmatig met het bezit omgaat.
Op basis van de vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde voor het niet DAEB vastgoed ca. € 8,56 miljoen.
Dit bedrag is inclusief grond (€ 0,44 miljoen).

10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2017	31-12-2016
Saldo 1 januari:	23.411.619	19.998.472
Mutaties:		
Vervallen terugkoop verplichting	-10.241.586	0
Terugkoop	-1.509.580	-1.272.317
Verkoop	1.119.800	1.981.360
Mutatie herwaardering	546.766	2.704.104
Totaal mutaties	-10.084.600	3.413.147
Saldo 31 december:	**13.327.019**	**23.411.619**

Ultimo 2017 is het aantal woningen verkocht onder voorwaarden o.b.v. financieringstransactie 73 (2016: 125)
In 2017 zijn afspraken gemaakt met Gemeente omtrent de terugkoopverplichting van 50 woningen. Afgesproken is dat deze woningen niet meer aan de initiële voorwaarden voldoet en de verplichting tot terugkoop voor Vallei Wonen vervalt.

10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Woningen en woon-gebouwen
1 januari:	31.453
Mutaties:	
Investeringen	212.709
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
Afgeboekt voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-182.648
Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	0
Totaal mutaties	30.061
31 december:	**61.514**

	Saldo 31-12-2016	Investeringen	Overboeking vastgoed bestemd voor verkoop	Ten laste van voorziening onrendabele investeringen	Overboeking naar vastgoed in exploitatie	Saldo 31-12-2017
Plan Jan Ligthartschool	25.768	206.457	0	-182.648	0	49.577
Plan vergunninghouders	5.685	6.252	0	0	0	11.937
	31.453	**212.709**	**0**	**-182.648**	**0**	**61.514**

10.5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	Opslagruimte	Inventaris/ automatisering	Bedrijfsauto's	Totaal
1 januari:					
Verkrijgingsprijzen	741.811	5.540	288.136	61.216	1.096.703
Cumulatieve afschrijvingen	-869	-317	-133.374	-34.173	-168.733
Boekwaarden	740.942	5.223	154.762	27.043	927.970
Mutaties:					
Investeringen	0	0	0	0	0
Overboekingen					
- historische kostprijs	0	0	0	0	0
- cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0	0
Desinvesteringen					
- historische kostprijs	0	0	0	-37.500	-37.500
- cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	20.834	20.834
Waardeveranderingen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	-9.643	0	-31.644	-4.377	-45.664
Totaal mutaties	-9.643	0	-31.644	-21.043	-62.330
31 december:					
Verkrijgingsprijzen	741.811	5.540	288.136	23.716	1.059.203
Cumulatieve afschrijvingen	-10.512	-317	-165.018	-17.716	-193.563
Boekwaarden	**731.299**	**5.223**	**123.118**	**6.000**	**865.640**

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Als gevolg van een schattingswijziging wordt met ingang van 2011 alle materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie lineair afgeschreven. Op grond wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

Kantoorpand	50	jaar
Inventarissen	10	jaar
Vervoermiddelen	5	jaar
Hardware automatisering (na 2008)	10/5/3	jaar
Software	10/5/3	jaar

Verzekering

Het kantoor van Vallei Wonen maakt onderdeel uit van het gebouw De Schans. De bedrijfsunits van dit gebouw, waaronder het kantoor is verzekerd voor een totaalbedrag van € 3.900.000.

De overige onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo boekjaar voor € 400.000 verzekerd.

De specificatie van de verzekeringen van de overige onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

Inventarissen	Uitgebreide inboedel	400.000

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is € 404.000 (waardepeildatum 01-01-2017).

	31-12-2017	31-12-2016
Financiële vaste activa		
10.5.6 Deelnemingen	1.236	1.236
10.5.7 Latente belastingvordering	173.012	23.325
Collegiale financiering	0	0
Totaal	**174.248**	**24.561**

10.5.6 Deelnemingen

Deelneming Vallei Wonen Holding BV	0	0
Deelneming Woningnet N.V.	1.236	1.236
Totaal	**1.236**	**1.236**

Deelneming Vallei Wonen Holding BV

Saldo 1 januari:	0	0
Mutaties:		
Investeringen	0	0
Resultaat	-12.660	-743.555
Voorziening negatieve waarde deelneming	12.660	743.555
Totaal mutaties	0	0
Saldo 31 december:	**0**	**0**

In 2010 zijn Vallei Wonen Energie BV en Vallei Wonen Holding BV opgericht. Vallei Wonen Energie BV is een 100% dochter van Vallei Wonen Holding BV welke op haar beurt weer 100% dochter is van Vallei Wonen.
Voor de toelichting verwijzen wij verder naar de 'Voorziening negatieve waarde deelnemingen'.

Deelneming Woningnet N.V.

Saldo 1 januari:	1.236	1.236
Mutaties:		
Investeringen	0	0
Resultaat	0	0
Totaal mutaties	0	0
Saldo 31 december:	**1.236**	**1.236**

Er zijn eind 2017 100 aandelen in bezit van Woningnet BV. Woningnet N.V. levert het woonruimteverdeelsysteem waarin Vallei Wonen sinds eind 2014 deelneemt.

10.5.7 Latente belastingvordering

Het verloop van de post belastinglatenties (verliescompensatie) is als volgt:

Saldo 1 januari:	23.325	492.965
Mutaties:		
- latentie verliescompensatie	0	-355.502
- latentie disagio leningen	-10.526	-18.801
- latentie marktwaarde	-12.799	-95.337
- latentie afschrijvingspotentieel	173.012	0
	149.687	-469.640
Saldo 31 december:	**173.012**	**23.325**

Actieve latentie in verband met waarderingsverschil leningportefeuille

Er is een commercieel fiscaal verschil in de waardering van leningen. Dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening. Ultimo 2017 resteert er geen verschil meer, zodat de latentie dan eveneens nihil is.

Actieve latentie inzake marktwaarde

Het DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie wordt fiscaal niet op marktwaarde gewaardeerd. Hierdoor ontstaat een commercieel-fiscaal verschil in waardering. Dit verschil in waardering wordt gerealiseerd in de vorm van een lagere of hogere fiscale boekwinst van woningen bij toekomstige verkoop. Op dat moment leidt de realisatie tot een afwijkende fiscale boekwinst in vergelijking met de boekwinst volgens de commerciële jaarrekening. Er is een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat binnen afzienbare tijd wordt verkocht. Vanaf 2018 zijn dit 0 woningen. Nu realisatie van het waarderingsverschil niet wordt verwacht de komende tien jaar, bedraagt de latentie ultimo 2017 nihil.

Actieve latentie inzake marktwaarde

Op basis van de regelgeving wordt er in de werkgroep voor de jaarverslaggeving vanuit gegaan dat voor de fiscale afschrijvingdruimte een actieve belastinglatentie moet worden gevormd. De afschrijvingsruimte ziet op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde en die daarom in principe afgecshreven kunnen worden. Er is een inschatting gemaakt van de afschrijvingen voor de komende tien jaar. Op basis daarvan is de latentie berekend.

Collegiale financiering

Saldo 1 januari:	0	0
Mutaties:		
Verstrekte leningen	2.500.000	0
Ontvangen aflossingen	-2.500.000	0
Totaal mutaties	0	0
Saldo 31 december:	**0**	**0**

Collegiale financiering

Op 02 augustus 2017 is een lening verstrekt aan Woningstichting Nijkerk ten bedrage van € 2,500,000. Deze lening is op 29 september 2017 in zijn geheel afgelost. Er was een rentevergoeding van 0,5% op jaarbasis op deze lening van toepassing.

	31-12-2017	31-12-2016
Voorraden		
10.5.8 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	1.225.993
	0	**1.225.993**

10.5.8 Vastgoed bestemd voor verkoop

Saldo 1 januari:	1.225.993	1.995.532
Mutaties:		
Investeringen	1.867.596	1.421.612
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	0	156.559
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-467.684
Waardeverandering	0	15.125
Boekwaarde verkoopresultaat	-3.093.589	-1.895.151
Totaal mutaties	-1.225.993	-769.539
Saldo 31 december:	**0**	**1.225.993**

	31-12-2017	31-12-2016
Vorderingen met looptijd korter dan een jaar		
10.5.9 Huurdebiteuren	20.040	31.727
10.5.10 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	388.236	2.311
10.5.11, Overige vorderingen	897.441	968.798
10.5.12 Overlopende activa	13.044	22.164
	1.318.761	**1.025.000**

10.5.9 Huurdebiteuren

De huurdebiteuren kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

	Aantal huurders		Huurachterstand	
Periode	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
< 1 maand	58	31	25.617	4.244
1 tot 2 maanden	14	28	16.955	22.905
2 tot 3 maanden	8	11	15.583	10.153
>= 3 maanden	7	15	35.469	51.543
Totaal	87	85	93.624	88.845
Huurachterstand vertrokken bewoners			8.223	14.919
Voorziening dubieuze debiteuren			-81.807	-72.037
Totaal			**20.040**	**31.727**

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,29% (2016 : 1,32%) van de brutojaarhuur.

De huurachterstanden van de actieve contracten bedragen ultimo boekjaar 1,19% (2016 : 1,13%) van de brutojaarhuur.

	31-12-2017	31-12-2016
10.5.10 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	14.294	2.311
Vennootschapsbelasting	373.942	0
	388.236	**2.311**

10.5.11, Overige vorderingen		
Diverse debiteuren	38.334	68.114
Te ontvangen verkoopopbrengsten	0	354.744
Te verrekenen Vallei Wonen	6.464	0
Rekening courant Vallei Wonen Holding BV	78.101	61.923
Rekening courant Vallei Wonen Energie BV	780.225	490.999
Voorziening dubieuze debiteuren	-5.683	-6.982
	897.441	**968.798**

De diverse debiteuren betreffen vorderingen niet zijnde huurvorderingen. Het gaat bijvoorbeeld om te betalen mutatiekosten, vorderingen in het kader van onze dienstverlening.

	31-12-2017	31-12-2016
10.5.12 Overlopende activa		
Te ontvangen rente liquide middelen, deposito's en beleggingen	0	17.703
Te verrekenen kosten vereniging van eigenaars	149	0
Overige overlopende activa	12.895	4.461
	13.044	**22.164**

10.5.13 Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Kas	1.175	685
Rabobank	6.365.778	3.900.259
Totaal	**6.366.953**	**3.900.944**

Bij de Rabobank zijn drie rekeningen afgesloten. Een rekening courant en een twee doelreserveren rekeningen.
Het rentepercentage op de rekening-courant bij de Rabobank is gebaseerd op de éénmaands Euribor -0,2% en bedroeg ultimo 2017 0,0%. Het rentepercentage op de doelreseveren rekeningen bedroeg ultimo 2017 0,10%. De kredietfaciliteit bij de Rabobank bedraagt € 453.780.

	31-12-2017	31-12-2016
Eigen Vermogen		
10.5.14 Herwaarderingsreserves	81.572.610	73.363.376
10.5.15 Overige reserves	27.271.804	24.588.095
10.5.16 Resultaat boekjaar	12.658.166	10.892.943
	121.502.580	**108.844.414**

10.5.14 Herwaarderingsreserves

1. Herwaarderingsreserve marktwaarde in verhuurde staat	79.022.520	70.903.606
2. Herwaarderingsreserve VOV	2.550.090	2.459.770
	81.572.610	**73.363.376**

1. Herwaarderingsreserve marktwaarde in verhuurde staat

Saldo 1 januari:	70.903.606	64.600.270
Mutaties:		
Mutatie door herwaardering	8.377.203	6.939.287
Realisatie verkoop	-258.289	-635.951
	8.118.914	6.303.336
Saldo 31 december:	**79.022.520**	**70.903.606**

2. Herwaarderingsreserve VOV

Saldo 1 januari:	2.459.770	2.175.392
Mutaties:		
Mutatie lopend jaar	90.320	284.378
	90.320	284.378
Saldo 31 december:	**2.550.090**	**2.459.770**

10.5.15 Overige reserves

1. Verenigingsreserve	91.935	92.182
2. Algemene bedrijfsreserve	27.179.869	24.495.913
	27.271.804	**24.588.095**

1. Verenigingsreserve

Saldo 1 januari:	92.182	92.429
Jaarresultaat vorig jaar	-247	-247
Saldo 31 december:	**91.935**	**92.182**

2. Algemene bedrijfsreserve	31-12-2017	31-12-2016
Saldo 1 januari:	24.495.913	26.526.364
Mutaties:		
Resultaat herwaarderingsreserve marktwaarde in verhuurde staat	-8.118.914	-6.303.336
Mutatie herwaarderingsreserve verkoop onder voorwaarden	-90.320	-284.378
Jaarresultaat vorig jaar	10.893.190	4.557.263
Saldo 31 december:	**27.179.869**	**24.495.913**

10.5.16 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat	12.658.166	10.892.943

Voorzieningen

10.5.17 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
10.5.18 Voorziening latente belastingverplichtingen	539.764	974.136
10.5.19 Voorziening negatieve waarde deelnemingen	1.639.997	1.627.337
	2.179.761	**2.601.473**

10.5.17 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	Saldo 31-12-2016	Bij	Af	Saldo 31-12-2017
Plan Jan Ligthartschool	0	182.648	182.648	0
	0	**182.648**	**182.648**	**0**

10.5.18 Voorziening latente belastingverplichtingen	31-12-2017	31-12-2016
Saldo 1 januari:	974.136	1.312.665
Dotaties	0	0
Ontrekkingen	-434.372	-338.529
	-434.372	-338.529
Saldo 31 december:	**539.764**	**974.136**

Vallei Wonen heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd en dient bij een WOZ stijging de afwaardering in zoverre weer terug te nemen. De verwachting is dat de WOZ-waarde voorlopig blijft stijgen hetgeen op termijn tot uitdrukking komt in een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting. Ultimo 2017 is het opwaarderingspotentieel berekend op € 2,4 miljoen.

Voor de bepaling van het opwaarderingspotentieel is uitgegaan van een stijging van de WOZ waarde 2018 (peildatum 1/1/2017) naar WOZ waarde (peildatum 31/12/2017) met 2,5%. Indien was uitgegaan van een hoger percentage, dan had dit geleid tot een verschuiving van latente naar acute vennootschapsbelasting.

	31-12-2017	31-12-2016
10.5.19 Voorziening negatieve waarde deelnemingen		
Saldo 1 januari:	1.627.337	883.782
Mutaties:		
Bij: negatief resultaat	12.660	743.555
	12.660	743.555
Saldo 31 december:	**1.639.997**	**1.627.337**

Langlopende schulden met looptijd lager dan een jaar

	31-12-2017		31-12-2016	
	Totaal	**looptijd > 5 jaar**	**Totaal**	**looptijd > 5 jaar**
10.5.20 Leningen kredietinstellingen	38.442.668	31.458.825	40.346.051	39.290.299
Totaal	**38.442.668**	**31.458.825**	**40.346.051**	**39.290.299**

	31-12-2017	31-12-2016
10.5.20 Leningen kredietinstellingen		
Saldo 1 januari:	40.346.051	40.624.074
Mutaties:		
Overboeking naar kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	-1.903.383	-278.023
	-1.903.383	-278.023
Saldo 31 december:	**38.442.668**	**40.346.051**

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,47%. In 2017 heeft voor 1 lening met een resterend schuldbedrag van € 0,78 miljoen een renteconversie plaatsgevonden, waarbij het rente percentage is verlaagd van 4,50% naar 0,14%.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door de Gemeente Woudenberg of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Disagio

Verschillen in ontvangen en af te lossen bedragen komen ten laste van het jaar waarin de bedragen ontvangen zijn.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningportefeuille (inclusief aflossingsverplichting < 1 jaar) is € 54,45 miljoen (2016: € 57,08 miljoen). De marktwaarde is in 2017 gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, contant gemaakt tegen de verwachte risciovrije rentecurve inclusief een opslag uitgegeven door Ortec Finance.

Onderpand WSW-geborgde leningen

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2013 € 217 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). Er is geen bedrag aan WOZ-waarde niet als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Algemeen risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Vallei Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen. Vallei Wonen maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen

Marktrisico

Vallei Wonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Vallei Wonen voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Vallei Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de Vallei Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Vallei Wonen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Vallei Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Vallei Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Het belangrijkste is de periodieke liquiditeitsprognose.

	31-12-2017	31-12-2016
10.5.21 Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden		
Saldo 1 januari:	23.190.785	20.051.166
Mutaties:		
Vervallen terugkoop verplichting	-10.193.997	0
Terugkoop	-1.509.775	-1.261.468
Verkoop	1.119.800	1.977.928
Mutatie herwaardering	456.446	2.423.159
Totaal mutaties	-10.127.526	3.139.619
Saldo 31 december:	**13.063.259**	**23.190.785**

Als gevolg van een schattingswijziging is de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vanaf 2016 gebaseerd op de de WOZ. Voor woningen die in dat jaar zijn verkocht is de taxatieprijs de basis van waardering. Aangezien de peildatum van de WOZ en taxatie achter ligt, is de waarde geïndexeerd met de gemiddelde prijsstijging van koopwoningen (CBS).

Kortlopende schulden met looptijd korter dan een jaar

10.5.22 Schulden aan kredietinstellingen	1.903.383	278.023
10.5.23 Schulden aan leveranciers	261.772	260.236
10.5.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen	101.561	193.003
10.5.25 Schulden ter zake van pensioenen	807	9.460
10.5.26 Overlopende passiva	1.098.007	975.001
	3.365.530	**1.715.723**

10.5.22 Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting < 1 jaar	1.903.383	278.023
	1.903.383	**278.023**

10.5.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	0	86.366
Loonbelasting	11.954	11.690
Omzetbelasting	69.884	88.451
Sociale premies	7.088	6.496
Energiebelasting	12.635	0
	101.561	**193.003**

10.5.25 Schulden ter zake van pensioenen		
Pensioenpremies	**807**	**9.460**

10.5.26 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	862.955	874.094
Vooruit ontvangen huur	51.813	45.318
Nog te betalen servicekosten	22.495	18.505
Te betalen investeringskosten verbouw kantoor	0	24.630
Overige overlopende passiva	160.744	12.454
	1.098.007	**975.001**

De toename van de post 'Overig overlopende passiva' ten opzichte van ultimo 2016, is voor bijna zijn geheel toe te schrijven aan een interest betaling die niet eind december 2017, maar begin januari 2018 heeft plaatsgevonden.

Niet uit de balans blijkende informatie

Aangegane verplichtingen

Op 13 december 2017 is er een overeenkomst aangegaan met K.K. Heutink BV voor de ontwikkeling en realisatie van zes grondgebonden woningen. De bedoeling is om de zes woningen te verhuren. Onderstaand een overzicht van de aangegane verplichting en de uitgaven tot en met 31 december 2017:

	Aangegane verplichting	Uitgegeven	Nog te betalen
Prins Hendrikstraat	715.413	0	715.413
	715.413	**0**	**715.413**

Voorziening jubileumuitkering

Voor een jubileumuitkering is geen voorziening gevormd. De omvang van deze verplichting is niet materieel.

Voorziening pensioenverplichtingen

Het bedrijfstakpensioenfonds is niet in staat die gegevens aan te leveren die zouden leiden tot een juiste weergave van de kosten, alsmede de rechten en verplichtingen zoals die voor een toegezegd pensioenrecht dienen te worden opgenomen. Daarom worden de aan het fonds betaalde premies als toegezegde bijdragen in de resultatenrekening verwerkt en is geen voorziening in de jaarrekening 2017 verwerkt. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies. De voorlopige dekkingsgraad op 31 december 2017 is vastgesteld op 115,8%. Op grond van de dekkingsgraad worden de komende jaren, naast de reguliere premies, geen additionele premies verwacht. Een dekkingsgraad per werkgever is niet aan te geven. Het fonds is een collectief instituut waarin alle pensioenaanspraken van alle deelnemers, gewezen deelnemers en gepensioneerden zijn ondergebracht. Dit kan niet worden uitgesplitst naar werkgever.

Verkochte woningen

In 2002 en 2003 zijn huurwoningen o.b.v. een MGE-constructie verkocht aan de zittende huurders.
Voor deze woningen geldt een terugkoopverplichting van 15 jaar op het moment dat de zittende bewoner de woning wil verkopen waardoor op dat moment het Eigen Vermogen wordt aangesproken.

Vanaf 2008 worden de woningen verkocht met het Slimmer Kopen® concept en niet meer via de MGE-constructie. Het verschil ligt vooral bij het feit dat Vallei Wonen een terugkooprecht heeft en geen terugkoopplicht. Onderstaande tabel geeft aan hoeveel woningen verkocht zijn met de MGE-constructie en hoeveel woningen verkocht zijn met het Slimmer Kopen concept o.b.v verkooptransactie.

De woningen waarbij de terugkoopverplichting vervalt en de woningen waarbij het terugkooprecht geldt (woningen verkocht in 2011 tot en met 2017) worden verantwoord onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. Voor 2016 en 2017 is het als volgt:

2016	Begin 2016	Mutatie	Eind 2016
MGE	57	0	57
Slimmer Kopen	90	8	98

2017	Begin 2017	Mutatie	Eind 2017
MGE	57	0	57
Slimmer Kopen	98	23	121

Groepsmaatschappijen
Vallei Wonen vormt met Vallei Wonen Energie BV en Vallei Wonen Holding BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de vereniging en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.
Vallei Wonen heeft in het verleden een garantie afgegeven dat zij de ontstane liquiditeitstekorten van Vallei Wonen Energie BV blijft aanvullen. Volgens de regelgeving van Autoriteit woningcorporaties mag dit niet. Vallei Wonen mag vooralsnog de garantie uitoefenen zolang een in 2017 verstuurd plan van aanpak niet is geëffectueerd. Hiervoor moet Vallei Wonen twee keer per jaar terugkoppelen. Doel van de Autoriteit is om de toekomstige risico's voor Vallei Wonen te elimineren richting Vallei Wonen Energie BV.

WSW-obligoverplichting
Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2016: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar.
Per 31 december 2017 heeft Vallei Wonen een aangegane obligoverplichting van € 1,55 miljoen (2016: € 1,56 miljoen). Deze verplichting is onvoorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Heffing voor saneringssteun
De Autoriteit woningcorporaties (voorheen CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd.
Het WSW heeft voorgesteld om in 2017 geen saneringssteun te heffen. De minister heeft besloten hierin het WSW te volgen.
Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun voor de jaren 2018 tot en met 2022 van 1% van de jaarlijkse huursom.
Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Vallei Wonen dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:
2018: € 77.000
2019: € 80.000
2020: € 84.000
2021: € 86.000
2022: € 89.000
Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Wet ketenaansprakelijkheid (WKA)
Vallei wonen kan aansprakelijk worden gesteld in het kader van Wet ketenaansprakelijkheid. Ter beperking van dit risico zijn maatregelen getroffen.

10.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2017 €	2016 €
10.6.1 Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	7.358.336	7.272.667
Onroerende goederen niet zijnde woningen	177.191	202.495
	7.535.527	7.475.162
Af: huurderving		
wegens leegstand	-61.261	-47.857
	-61.261	-47.857
	7.474.266	**7.427.305**

De stijging van de huuropbrengsten is ten opzichte van het vorige boekjaar toegenomen als gevolg van:
- jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2017:
  - DAEB huurwoningen:

netto huur in % van streefhuur groter dan 105%	-2,50%	
netto huur in % van streefhuur 100% -< 105%	0,00%	
netto huur in % van streefhuur 90% -< 100%	0,50%	
netto huur in % van streefhuur 80% -< 90%	1,30%	
netto huur in % van streefhuur 70% -< 80%	2,00%	
netto huur in % van streefhuur kleiner dan 70%	2,80%	
- niet DAEB huurwoningen:	1,00%	(vorig jaar 2,00%)
- garages:	3,00%	(vorig jaar 3,00%)

- tussentijdse huurverhogingen in verband met individuele woningverbeteringen
- huurharmonisatie

De huuropbrengsten dalen als gevolg van de verkoop van 5 huurwoningen.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 0,81% van de te ontvangen huur (vorig boekjaar: 0,64%). Deze huurderving is ontstaan door de problemen in de verhuring van seniorenappartementen in bepaalde complexen en frictieleegstand.

10.6.2 Opbrengsten servicekosten		
Leveringen en diensten	255.175	256.481
Te verrekenen met huurders	-32.495	-12.261
	222.680	244.220
Contributies	424	452
subtotaal	223.104	244.672
Af: vergoedingsderving		
wegens leegstand	-3.712	-4.961
wegens oninbaarheid	0	0
	-3.712	-4.961
	219.392	**239.711**

Dit betreffen de bijdragen die de huurders boven de nettohuurprijs betalen voor glasverzekering, riool- en dakgotenfonds en gemeenschappelijke ruimten. De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast.
De vergoedingsderving bedroeg in het boekjaar 1,66% van de te ontvangen vergoedingen (vorig boekjaar 2,03%).
De leegstand is ontstaan door problemen in de verhuring van seniorenappartementen in bepaalde complexen en frictieleegstand.

	2017	2016
10.6.3 Servicekosten		
Gas, water en elektra	-43.060	-77.410
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-95.919	-81.472
Onderhoudskosten groenvoorziening	-21.708	-20.527
Kosten glasverzekering	-8.584	-8.596
Ontstoppen riool en schoonmaken dakgoten	-29.540	-21.212
Afschrijving overige zaken	-8.750	-8.806
Algemene beheerkosten	-10.858	-8.517
	-218.419	**-226.540**

10.6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Vergoedingen/verrichte diensten	14.994	14.065
Verhuur deel kantoor	11.432	7.956
Overige bedrijfsopbrengsten	5.768	4.648
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	-45.664	-62.439
Bruto salarissen inclusief ziekengeld en ontslagvergoeding	-494.755	-566.936
Sociale lasten	-82.747	-90.046
Pensioenlasten	-76.211	-88.116
Ingehuurde personen	-123.658	0
Stagevergoeding	0	-783
Dekking interne uren onderhoud	248.599	207.987
Dekking interne uren leefbaarheid	62.271	51.734
Geactiveerde personeelskosten verkoop	7.157	12.696
Geactiveerde personeelskosten energiemaatregelen	15.215	7.703
Dekking interne uren Energie BV	8.452	13.866
Geactiveerde personeelskosten nieuwbouwprojecten	13.072	25.166
Geactiveerde personeelkosten ten dienste van de exploitatie	0	44.264
Overige personeelskosten	-40.284	-35.150
Huisvestingskosten	-24.244	-39.961
Bestuurskosten	-60.968	-36.889
Algemene kosten	-369.580	-324.221
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-10.683	-4.072
	-941.834	**-858.528**

De post vergoedingen/verrichte diensten bestaat uit vergoedingen voor administratieve en technische dienstverlening, opbrengsten abonnementen woonkrant en overige administratievergoedingen.
De post overige bedrijfsopbrengten bestaat uit ontvangen vergoedingen voor het beschikbaar stellen van ruimte voor mobiele telecommunicatie bij complex 27 en overige kleinere bedragen.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan.
Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Vallei Wonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties.
Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Vallei Wonen is € 95.000 (bezoldigingsklasse B). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

	2017 M.E.J. Meulen
Functie	Directeur-Bestuurder
Periode functie vervulling	01-06 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden	7
Bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	176
Maxima op basis van de normbedragen per maand	165.500
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	165.500
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	85.767
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	85.767
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	85.767
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

	2017 C.L. van Kampen	2017 J.F. Lambers	2017 J.F. Lambers
Functie	Directeur-Bestuurder	Interim Bestuurder	Directeur bedrijfsvoering
Periode functie vervulling	01-01 t/m 28-02	01-03 t/m 31-05	01-06 t/m 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,00	0,67	0,67
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.649	13.460	31.310
Beloning betaalbaar op termijn	2.184	2.388	5.573
subtotaal	*15.833*	*15.848*	*36.883*
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.356	16.043	37.318
-/- onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	15.833	15.848	36.883
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	bestaande contractuele afspraak.		
Gegevens 2016			
Periode functie vervulling	01/01 - 31/12		
Deeltijdfactor in fte	1,00		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	92.500		
Beloningen betaalbaar op termijn	15.393		
Totale bezoldiging 2016	**107.893**		

1) In verband met bestaande contractuele bezoldigingsafspraken valt bezoldiging in het overgangsregime: bestaande afspraken worden tot vier jaar gerespecteerd.

Ultimo boekjaar bedraagt het aantal formatieplaatsen 9,98 (vorig jaar 10,16). Het aantal medewerkers in dienst is 13.
In het samenwerkingsverband BLNW zijn twee personeelsfunctionarissen in dienst waarvan Vallei Wonen een deel van de personeelslasten krijgt doorberekend. Daarnaast is het hoofd Financiën van Woningstichting Nijkerk sinds 1 maart 2014 2 dagen in de week werkzaam op de afdeling Bedrijfsbeheer. Sinds 1 januari wordt ook de salarisadministratie in BLNW gedeeld.
De formatieplaatsen kunnen als volgt worden verdeeld naar afdelingen. Hierbij is tevens het onderscheid aangegeven tussen Vallei Wonen en de doorbelasting in het kader van het samenwerkingsverband:

	Vallei Wonen	Doorbelasting vanuit BLNW	Externe inhuur	Totaal
Directie	0,67		0,67	1,34
Secretariaat/PR&Comm.	1,00			1,00
Personeelszaken	-	0,14		0,14
Klant	2,44			2,44
Bedrijfsbeheer	1,89			1,89
Vastgoed	2,61			2,61
Huismeester	0,56			0,56
	9,17	**0,14**	**0,67**	**9,98**

In 2017 is aan de Raad van Commissarissen de volgende beloning uitgekeerd:

De WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

	Ir. G.S. Breuer	Drs. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2017	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	10.975	7.315	7.315	7.315
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	**10.975**	**7.315**	**7.315**	**7.315**
Toepasselijk VTW-maximum	**10.975**	**7.315**	**7.315**	**7.315**
Toepasselijk WNT-maximum	14.250	9.500	9.500	9.500

In 2016 was de beloningen voor de Raad van Commissarissen als volgt:

	Ir. G.S. Breuer	Drs. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2016	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	6.975	4.650	4.650	4.650
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	**6.975**	**4.650**	**4.650**	**4.650**
Toepasselijk VTW-maximum	**10.742**	**7.161**	**7.161**	**7.161**
Toepasselijk WNT-maximum	14.100	9.400	9.400	9.400

Onderstaand volgt een specificatie van de algemene kosten:

	2017	2016
Kosten automatisering	140.691	111.363
Advieskosten	82.291	70.802
Kosten telefonie en callcenter	11.900	13.152
Kosten drukwerk en kantoorbenodigdheden	8.728	7.492
Kosten externe controle	58.797	46.343
Advieskosten samenwerkingsverband BLNW	6.429	8.557
Autokosten	7.020	11.441
Kosten PR, kwaliteitszorg en informatievoorziening	6.747	10.549
Teruggave pro rata BTW	5.989	504
Overige algemene kosten	40.988	33.916
	369.580	**314.119**

Onderstaand volgt een overzicht van de wettelijke accountantskosten welke in 2017 door Baker Tilly Baker en BDO zijn doorberekend:

		Baker Tilly Berk	BDO Netwerk-organisaties
1.	Controle van de jaarrekening	52.565	0
2.	Andere controle opdrachten	6.232	0
3.	Fiscale adviesdiensten	0	27.796
		58.797	**27.796**

	2017	2016
10.6.5 Lasten onderhoud		
Reparatieverzoeken	-361.687	-292.020
Mutatieonderhoud	-198.620	-178.847
Contractonderhoud	-229.517	-216.612
Planmatig onderhoud	-884.469	-589.548
	-1.674.293	**-1.277.027**
10.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-430.590	-416.365
Verzekeringen	-10.556	-14.062
Contributie Aedes	-9.781	-9.955
Contributie Autoriteit woningcorporaties	-6.757	-6.731
Authoriteit wonen - Saneringssteun	0	0
Verhuurderheffing	-1.035.605	-922.922
Overige directe exploitatielasten	-52.102	-59.866
	-1.545.391	**-1.429.901**
10.6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.508.200	4.095.699
Toegerekende organisatiekosten	-30.356	-12.696
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.846.826	-3.669.582
	631.018	**413.421**

Het boekresultaat 2017 betreft:
- het verkoopresultaat van 4 bestaande huurwoningen (allen met korting volgens het concept Slimmer Kopen® waarbij sprake is van een terugkooprecht).
- het verkoopresultaat van 1 bestaande huurwoning die zonder korting en zonder het concept Slimmer Kopen® zijn verkocht.
- het verkoopresultaat van 10 doorverkochte woningen volgens het concept Slimmer Kopen® waarbij sprake is van een terugkooprecht.
- het terugontvangen deel van de korting van 6 woningen waarvan we geen gebruik hebben gemaakt van het terugkooprecht (Slimmer Kopen®).

	2017	2016
10.6.8 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-182.648	-23.915
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.594.850	9.093.946
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	90.320	284.378
	10.502.522	**9.354.409**
10.6.9 Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	9.547	9.536
Kosten overige activiteiten	-10.664	403.452
	-1.117	**412.988**
10.6.10 Overige organisatiekosten	**0**	**0**
10.6.11 Leefbaarheid		
Vergoedingen huismeester	17.170	19.007
Kosten leefbaarheid	-98.278	-105.802
	-81.108	**-86.795**

	2017	2016
10.6.12 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.533	21.245
Rente op overige vorderingen	30.701	19.941
Rente op uitgezette middelen	6.856	17.689
	40.090	**58.875**
10.6.13 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.837.124	-1.855.095
Overige financieringslasten	-5.911	-6.535
	-1.843.035	**-1.861.630**

10.6.14 Belastingen

De te betalen vennootschapsbelasting over het jaar 2017 wordt in 2017 ten laste van het resultaat gebracht.

Het fiscale resultaat over 2017 bedraagt:

		2017
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening fiscale eenheid over 2017 (voor belastingen)		12.549.431
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		938.166
Fiscaal hoger onderhoud		5.588
Beperkt aftrekbare kosten		4.500
Fiscaal geen opbrengst woningverkopen		-631.018
Fiscaal geen waardeveranderingen		-10.502.522
Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa		-104.347
Fiscaal afwijkend resultaat deelnemingen		-52.686
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)		-43.540
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		0
Belastbare winst 2017		2.163.572
Te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag 2017		2.163.572
1e schijf (tot € 200.000)	20%	40.000
2e schijf (vanaf € 200.000)	25%	490.893
Te betalen vennootschapsbelasting		**530.893**
Korting in verband met ineens betalen voorlopige aanslag		-11.368
Voorlopige aanslag 2017		-723.000
Te betalen vennootschapsbelasting		-192.107

De totale verliesverrekening ultimo 2017 bedraagt € 0.

	2017	2016
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-519.525	-398.679
Belastingen correctie voorgaande jaren	44.201	0
Latente belastingen	584.059	-131.111
	108.735	**-529.790**

10.6.15 Resultaat deelnemingen

Deelneming Vallei Wonen Holding BV	-12.660	-743.555
	-12.660	**-743.555**

Toerekening jaarresultaat

Het resultaat over het boekjaar bedraagt € 12.658.166 positief en wordt als volgt besteld:

1. Verenigingsreserve	-398	-247
2. Algemene bedrijfsreserve	12.658.564	10.893.190
	12.658.166	**10.892.943**

11. Overige gegevens

11.1 Controleverklaring

Accountants

BAKER TILLY BERK

Baker Tilly Berk N.V.
Scheveningseweg 80-82
Postbus 85745
2508 CK Den Haag
T: +31 (0)70 358 90 00
F: +31 (0)70 350 20 20
E: denhaag@bakertillyberk.nl
KvK: 24425560
www.bakertillyberk.nl

Aan de Raad van Commissarissen van
Vallei Wonen

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Vallei Wonen te Woudenberg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit verslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vallei Wonen per 31 december 2017 en van het resultaat 2017 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, 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;
3. het kasstroomoverzicht over 2017; en
4. 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 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht, gesloten met Baker Tilly Berk N.V., waarop van toepassing zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24425560.
In deze voorwaarden is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen.

An independent member of Baker Tilly International

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

Paragraaf inzake benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 70 en 71 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Vallei Wonen een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basis versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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:

- het bestuursverslag (hoofdstuk 1 tot en met 9);
- de overige gegevens (hoofdstuk 11);
- bijlage 1: evaluatie prestatieafspraken 2017;
- bijlage 2: uitwerking jaarplannen 2017.

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 controle 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 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 jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur 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, 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 continuïteits-veronderstelling, 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, 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 vastteleggen, 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 vennootschap;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten 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 de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;

- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Den Haag, 25 juni 2018

Baker Tilly Berk N.V.

Was getekend,

R. Buitenhuis RA

11.2 Balans voor resultaat bestemming DAEB activiteiten

ACTIVA	31-12-2017 x € 1.000
VASTE ACTIVA	
Materiële vaste activa	
DAEB vastgoed in exploitatie	146.061
niet DAEB vastgoed in exploitatie	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	62
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	732
	146.855
Financiële vaste activa	
Deelnemingen	1
Vorderingen op groepsmaatschappijen	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	15.086
Latente belastingvordering	165
	15.252
Totaal vaste activa	**162.107**
VLOTTENDE ACTIVA	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0
	0
Vorderingen met looptijd korter dan een jaar	
Huurdebiteuren	20
Belastingen en premies sociale verzekeringen	388
Overige vorderingen	38
Overlopende activa	12
	458
Liquide middelen	1.241
Totaal vlottende activa	**1.699**
TOTAAL ACTIVA	**163.806**

PASSIVA	31-12-2017 x € 1.000
EIGEN VERMOGEN	
Herwaarderingsreserves	81.572
Overige reserves	27.272
Resultaat boekjaar	12.658
	121.502
VOORZIENINGEN	
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	516
Voorziening deelnemingen	0
Overige voorzieningen	0
	516
LANGLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR	
Schulden/leningen kredietinstellingen	38.443
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0
	38.443
KORTLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR	
Schulden aan kredietinstellingen	1.903
Schulden aan leveranciers	250
Belastingen en premies sociale verzekeringen	97
Schulden ter zake van pensioenen	1
Overlopende passiva	1.094
	3.345
TOTAAL PASSIVA	**163.806**

11.3 Balans voor resultaat bestemming Niet-DAEB activiteiten

ACTIVA	31-12-2017 x € 1.000
VASTE ACTIVA	
Materiële vaste activa	
DAEB vastgoed in exploitatie	0
niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.378
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.327
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	134
	23.839
Financiële vaste activa	
Deelnemingen	0
Latente belastingvordering	8
	8
Totaal vaste activa	**23.847**
VLOTTENDE ACTIVA	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0
	0
Vorderingen met looptijd korter dan een jaar	
Huurdebiteuren	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	858
Overige vorderingen	2
Overlopende activa	1
	861
Liquide middelen	5.126
Totaal vlottende activa	**5.987**
TOTAAL ACTIVA	**29.834**

PASSIVA	31-12-2017 x € 1.000
EIGEN VERMOGEN	
Herwaarderingsreserves	5.151
Overige reserves	8.621
Resultaat boekjaar	1.314
	15.086
VOORZIENINGEN	
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	24
Voorziening deelnemingen	1.640
Overige voorzieningen	0
	1.664
LANGLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR	
Schuldenleningen kredietinstellingen	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.063
	13.063
KORTLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR	
Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	12
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5
Schulden ter zake van pensioenen	0
Overlopende passiva	4
	21
TOTAAL PASSIVA	**29.834**

12. Bijlage 1 Evaluatie Prestatieafspraken 2017

(Let op! De nummering loopt niet door omdat sommige prestatieafspraken niet ingepland waren voor 2017 of betrekking hebben op Woonstede en zijn dus ook niet opgenomen in dit overzicht).

nr.	Meerjaren afspraak	Evaluatie PA 2017	Toelichting
2	Regulier ambtelijk en bestuurlijk overleg inplannen	X	Per kwartaal wordt het bestuurlijk overleg tussen gemeente en Vallei Wonen ingepland. Op ambtelijk niveau vindt elke 3 weken een overleg plaats. Deze afspraken worden jaarlijks in december ingepland.
3	Jaarlijkse cyclus bod en prestatieafspraken afronden vervangen door doorlopen	X	In maart is de evaluatie van de prestatie afspraken uitgevoerd door Partijen en deze is opgenomen in het jaarverslag. Op 30 juni is het bod richting de gemeente verstuurd door Vallei Wonen. Verder zijn op 12 december de prestatieafspraken voor 2018 door Partijen ondertekenden is samen met de dPi door Vallei Wonen verstuurd richting Autoriteit Wonen.
5	Monitoren en inzicht verschaffen in de woningvoorraad van Vallei Wonen.	X	In het jaarverslag van Vallei Wonen is inzicht gegeven over woningvoorraad van Vallei Wonen. Het jaarverslag is verstuurd aan de gemeente Woudenberg.
6	Primair bouwrecht sociale huursector voor Vallei Wonen	X	De gemeente laat waar mogelijk Vallei Wonen de sociale huurwoningen bouwen of overnemen. Indien grond in eigendom is van ontwikkelaars kunnen zij ook goedkope huurwoningen bouwen. De gemeente spreekt dan (indien mogelijk) af dat Vallei Wonen deze woningen kan overnemen en betrekt Valei Wonen bij de invulling van het bouwprogramma.
7	Nieuwbouwambitie woonbehoefteonderzoek realiseren (jaarlijks 20%)	20%	De jaarlijks 20% sociale sector bij bouwprogramma's van 20 woningen of meer vertaalt zich in de realisatie van ongeveer 20 sociale huurwoningen per jaar. Verder is in maart 2017 besloten dat de gemeente 20 extra sociale kavels beschikbaar stelt om de druk op de sociale huursector te verlichten. Dit betekent dat voor 2018 en 2019 in totaal ongeveer 60 sociale huurwoningen gebouwd moeten worden, gemiddeld 30 per jaar.
8	Partijen onderzoeken de mogelijkheden die de gemeente heeft om Vallei Wonen te faciliteren voor het realiseren van nieuwbouwwoningen mbt het verkrijgen van grond.	X	De gemeente heeft geen eigen grond waarop gebouwd gaat worden, maar maakt wel afspraken met ontwikkelaars over de invulling van het bouwprogramma sociale woningen en heeft Vallei Wonen daar vroegtijdig bij betrokken. Verder stimuleert de gemeente projectontwikkelaars dat Vallei Wonen de woningen z.s.m. turnkey over kunnen nemen.
9	Efficiënty bij doorlopen gemeentelijke procedures	X	De gemeente heeft ervoor gezorgd dat procedures waar nodig zo snel, soepel en efficient mogelijk zijn doorlopen.
10	Nieuwbouwwoningen multifunctioneel bouwen	X	Op de locatie Prins Hendrikstraat is het niet mogelijk gebleken om multifunctioneel te bouwen. Hierdoor worden 6 kleine grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor 1-2 persoons huishoudens en voorzien duidelijk in een behoefte. Het streven blijft wel zoveel mogelijk multifunctioneel te bouwen. .
11	Corporaties verkopen geen sociale huurwoningen. Uitsluitend verkoop van de woningen die teruggekocht worden.	X	In vierde kwartaal van 2016 heeft Vallei Wonen haar huurders geinformeerd dat ze per 1 januari 2018 geen woningen meer verkoopt. In 2017 heeft Vallei Wonen nog vijf woningen verkocht aan zittende huurders. Het verkoopproces van deze woningen is al gestart in 2016.
12	Jaarlijkse evaluatie verkoopbeleid	X	De jaarlijkse evaluatie van het verkoopbeleid heeft plaatsgevonden. Ook voor 2018 worden geen nieuwe woningen verkocht. Alleen teruggekochte woningen kunnen worden doorverkocht.
13	Teruggekochte woningen worden of tegen marktwaarde of met korting verkocht met Slimmer Kopen concept.	X	In het totaal heeft Vallei Wonen in 2017 zestien woningen teruggekocht en weer doorverkocht. Met de gemeente zijn additionele afspraken gemaakt met betrekking tot teruggekochte woningen. Verschillende woningen worden weer verhuurd in de sociale sector.
14	Uitvoering conditiemeting NEN 2767 bezit Vallei Wonen	X	In 2017 heeft Vallei Wonen op basis van steekproef (10% van het bezit) een conditiemeting uitgevoerd. In 2018 en 2019 wordt de conditiemeting uitgevoerd voor de rest van het bezit.
14.a	Vallei Wonen stelt onderhoudsbeleid op, op basis van conditiemeting NEN 2767	X	Omdat de kwaliteit van het volledige bezit nog niet inzichtelijk is op basis van de conditiemeting NEN 2767, is het beleid nog niet opgesteld. In 2018 wordt het onderhoudsbeleid, op basis van de Aedes benchmark en conditiemeting NEN 2767, opgesteld waarbij een onderhoudsnorm is vastgesteld.

15	Vallei Wonen geeft HBVW jaarlijks inzicht in de begroting planmatig onderhoud	X	Vallei Wonen heeft tijdens de bij het bespreken van de begroting 2018 t.b.v. de adviesaanvraag ook het planmatig onderhoud voor 2017 besproken.
16	Vallei Wonen biedt bewoners mogelijkheden aan om het comfort van de woning te verbeteren.	X	Vallei Wonen heeft individuele wensen van klanten met betrekking tot zelf aan te brengen verbeteringen (ZAV) beoordeeld. Hierbij zijn ook eventuele vergoedingen afgesproken. Het aantal aanvragen is beperkt.
17	Vallei Wonen verwijdert asbest in bouwkundige toepassingen uit haar woningen.	X	Vallei Wonen heeft deze prestatieafspraak in 2016 afgerond. Bij mutatie vond een asbestinventarisatie plaats op aangebrachte voorzieningen van de huurder zelf. In het totaal zijn in 2017 21 asbestsaneringen uitgevoerd.
18	Vallei Wonen biedt de bewoners van bestaande woningen het aanbrengen van extra energiebesparende maatregelen aan.	X	Vallei Wonen heeft aan een deel van haar bewoners het aanbrengen van extra energiebesparende maatregelen aangeboden. In totaal zijn 195 maatregelen aangebracht.
20	Bewonersvoorlichting en bewustwordingsactiviteiten	X	Hier wil Vallei Wonen samen met HBVW stappen zetten om goede voorlichting te geven rondom energieverbruik. Gedacht wordt aan de inzet van energiecoaches. Dit moet nog nader ingevuld worden.
21	Gemeente stimuleert actief bewoners om hun woningen te verduurzamen door middel van het verstrekken van informatie (energieloket).	X	In 2017 was het Duurzaam Bouwloket ons energieloket (www.duurzaambouwloket.nl) Hier kunnen inwoners terecht voor tips over isoleren en duurzaam opwekken van energie. Ook kunnen ze daar een overzicht vinden van subsidies en financieringsmogelijkheden en welke bedrijven in de regio dit kunnen uitvoeren. We hebben hier op verschillende momenten aandacht aan besteed, via verschillende communicatiekanalen (bv twitter, facebook, benoemen tijdens een interview in de krant en bij informatieavond over het verduurzamen van je woning). De concrete cijfers over het gebruik volgen nog.
22	Vallei Wonen zet zich in om (maximaal) 10% van haar mutaties toe te wijzen aan huishoudens met inkomen tussen € 35.739-€ 43.000	X	In 2017 heeft Vallei Wonen 2,7% van haar mutaties toegewezen aan huishoudens met een inkomen dat ligt tussen € 36.165 - € 43.000. Tevens is het toewijzingsbeleid voor deze doelgroepen opgesteld en vastgesteld. De 10% is maximaal en geen target.
23	Vallei Wonen zet zich in om (maximaal)10% van haar mutaties extra toe te wijzen aan huishoudens met inkomen tussen € 35.739-€ 38.000	X	In 2017 heeft Vallei Wonen 0% van haar mutaties toegewezen aan huishoudens met een inkomen dat ligt tussen € 36.165 - € 38.000. Tevens is het toewijzingsbeleid voor deze doelgroepen opgesteld en vastgesteld. De 10% is maximaal en geen target.
24	Vallei Wonen voldoet aan de passendheidstoets van 95% passend toewijzen. *	X	Vallei Wonen heeft 97,01% van haar woningen passend toegewezen. Hierbij voldoet Vallei Wonen aan de gestelde eisen van 95% passend toewijzen.
25	Vallei Wonen wijst haar woningen toe via het woonruimteverdeelsysteem van SWEV.	X	Vallei Wonen heeft in 2017 haar woningen toegewezen via het woonruimteverdeelsysteem van SWEV (Woningnet Eemvallei).
26	Gemeente en Vallei Wonen bespreken halfjaarlijks op ambtelijk niveau de rapportages vanuit Woningnet	X	In het regulier ambtelijk overleg zijn de Woningnet rapportage Q2 en Q4 besproken.
27	Vallei Wonen evalueert het twee-huren beleid.	X	Partijen hebben het twee-huren beleid geevalueerd en besloten om het huidige beleid voort te zetten.
28	Vallei Wonen en Gemeente evalueren het woonruimteverdeelsysteem in SWEV-verband.	X	Partijen hebben het woonruimteverdeelsysteem in SWEV-verband geevalueerd. Op 23 juni hebben de corporaties een presentatie gehouden aan de wethouders, gemeenteraden en betrokken ambtenaren over deze evaluatie. De adviezen vanuit de evaluatie worden door de corporaties onderschreven en overgenomen. De komende jaren reageren de corporaties hierop richtingen de SWEV-gemeenten.
29	Vallei Wonen zet zich verder in om het product huurkorting voor senioren te promoten.	X	In 2017 is Vallei Wonen gestart met het experiment Toekomstgericht Wonen (doorstroomproject). Dit project loopt tot en met 2019. Het product huurkorting is onderdeel van Toekomstgericht Wonen geworden.
30	Vallei Wonen en HBVW onderzoek samen hoe doorstroming in haar woningbezit verder kan worden bevorderd.	X	In 2017 is Vallei Wonen gestart met het experiment Toekomstgericht Wonen (doorstroomproject). Dit project loopt tot en met 2019. Het product huurkorting is onderdeel van Toekomstgericht Wonen geworden.
31	Vallei Wonen past een gemiddelde jaarlijks huurverhoging voor haar gehele bezit toe van inflatievolgend + 1%	X	In 2017 heeft Vallei Wonen een huurverhoging van gemiddeld inflatievolgend + 1% toegepast. Woningen zijn afgetopt op de liberalisatiegrens, aftoppingsgrens of streefhuur. Hierdoor blijven woningen beschikbaar voor de huurtoeslag. De jaarlijkse huurverhoging is door Vallei Wonen voor advies voorgelegd bij de HBVW.
32	Als Vallei Wonen inkomensafhankelijke huurverhoging toepast wordt de extra opbrengsten ingezet voor investeringen in vastgoed.	X	In 2017 heeft Vallei Wonen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

33	Gemeente zorgt voor een onafhankeljike toetsing van urgentie aanvragen	X	Vallei Wonen heeft in 2017 de intakegesprekken gevoerd met woningzoekenden. De gemeente heeft de verdere procedure uitbesteed aan Het Vierde Huis. In het totaal zijn in 2017 8 urgentieaanvragen ingediend en er zijn 5 urgentieverklaringen afgegeven.
34	Gemeente past de huisvestingsverordening aan met bindingseisen en lokaal maatwerk	X	Binnen de wettelijke regeling is dit gebeurd, in de nieuwe HW 2017. Tevens is er nog een overgangstermijn van twee jaar vanuit de oude regeling.
35	Vallei Wonen verleent medewerking aan het realiseren van de taakstelling van de gemeente.	X	In 2017 heeft Vallei Wonen in het totaal 27 vergunninghouders gehuisvest in Woudenberg. Hiermee heeft Vallei Wonen de taakstelling van 18 vergunninghouders voor 2017 gehaald.
36	Vallei Wonen spreekt ambitie uit om extra (tijdelijke) woonruimte te realiseren voor vergunninghouders mits gronden gefaciliteerd worden	X	In het bouwprogramma wordt voorzien in de bouw van 20 extra sociale huurwoningen, en in geval van (grotere) nood ligt er een actieplan Huisvesting Statushouders klaar voor aanvullende(tijdelijke)huisvesting.
37	Gemeente biedt via derden voldoende en effectieve ondersteuning en/of begeleiding aan vergunninghouders bij het huren van de woning en tijdens de bewoning zelf.	X	Door de gemeente is Vrijwilligerswerk Nederland afdeling Woudenberg ingeschakeld. Ook kunnen mensen met vragen terecht bij de afdeling sociaal beleid in De Kleine Schans. Voor begeleiding naar werk is WorkFast ingeschakeld.
38	Gemeente communiceert naar de bewoners over de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders.	X	De taakstellingscijfers en de realisatie zijn op de gebruikelijke manier in een bericht op de website van de gemeente geplaatst. .
39	Jaarlijks overleg tussen Vallei Wonen, Vluchtelingenwerk (MN), gemeente en Sociaal Team met doel om werkproces huisvesting vergunninghouders te evalueren.	X	In dit jaarlijks overleg zijn door alle betrokken partijen afspraken gemaakt over de begeleiding (sociaal en financieel) van vergunninghouders. Proces gaat door in 2018.
40	Vallei Wonen en gemeente monitoren jaarlijks de vraag naar senioren- en zorgwoningen	X	Een specifiek onderzoek hiernaar is gestart in het najaar van 2017 en zal in het voorjaar 2018 worden opgeleverd. Dit gebeurt in overleg met de Adviesraad waar gebruikers en bewoners in zitten.
41	Vallei Wonen en Gemeente spannen zich in om de mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen optimaal te benutten.	X	In 2018 helpt Toekomstgericht Wonen bewoners om langer zelfstandig thuis te wonen ook WMO-voorzieningen verstrekt door de gemeente helpen hierbij. Verder informeren partijen bewoners over deze mogelijkheden.
42	Gemeente faciliteert met het Sociaal Team een meldpunt voor corporaties bij ernstige zorgen/problemen bij (nieuwe) bewoners	X	Het Loket De Kleine Schans voorziet daarin. Tevens is de oprichting van de Cooperatie in 2017 gestart en afgerond. Per 1 januari 2018 coordineert en regelt De Kleine Schans deze hulpbehoefte.
43	Gemeente (Loket de Kleine Schans) en Vallei Wonen maken afspraken over signalering, melding en informatieuitwisseling.	X	Loket de Kleine Schans en Vallei Wonen hebben nog geen samenwerkingsovereenkomst gesloten. Er is in 2017 regelmatig informatie uitgewisseld en de gemeente heeft een Coöperatie opgericht, waarmee de samenwerkingsovereenkomst in 2018 gesloten gaat worden. Deze prestatieafspraak is daarom doorgeschoven naar 2018.
44	Uitgangspunt Keurmerk Veilig Wonen bij renovatie	X	Vallei Wonen heeft in 2017 geen woningen gerenoveerd.
45	Gemeente en Vallei Wonen zetten zich in om meer bewustwording over inbraakpreventie te creëren en meldingsbereidheid te verhogen	X	De gemeente verstrekt maandelijks een overzicht aan Vallei Wonen waarin staat in welke straat is ingebroken en op welke wijze. De gemeente heeft inbraakpreventiebrieven verstuurd om de bewustwording en de meldingsbereidheid te vergroten. Verder is er via diverse communicatiekanalen informatie verstrekt aan de inwoners.
45.a	Vallei Wonen zorgt voor degelijk hang- en sluitwerk voor haar woningvoorraad	X	Vallei Wonen inspecteert in een cyclus van 3 jaar het hang- en sluitwerk van woningen met kunststof kozijnen. In 2017 heeft geen inspectie plaatsgevonden. De eerstvolgende inspectie is in 2019.
46	Partijen werken samen op het gebied van zorg, ernstige overlast en criminaliteit conform het convenant: Lokaal Persoonsgerichte Aanpak.	X	Er heeft (integrale) afstemming plaatsgevonden over situaties waarbij diverse partners een rol hebben.
47	Partijen werken samen aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen voor te zijn.	X	Rekening houdend met de privacy wetgeving heeft Vallei Wonen samen met Loket De Kleine Schans samengewerkt om huisuitzettingen te voorkomen.
49	Gemeente en Vallei Wonen stemmen hun werkzaamheden aan de openbare ruimte en complexen af, om krachten te bundelen en overlast te verminderen	X	Het afstemmen van de werkzaamheden aan de openbare ruimte heeft (nog) geen vaste vorm gekregen. Wel is er afstemming geweest bij bv. knelpunten in de afvalinzameling en is er gezamenlijk naar een oplossing gezocht.
50	Gemeente continueert haar onderhoud en het schoonhouden van de openbare ruimte	X	Dit gebeurt op reguliere wijze.

51	Gemeente en Vallei Wonen dragen samen de kosten voor buurtbemiddeling.	X	In 2017 is buurtbemiddeling gestart (door Welzin). Gemeente en Vallei Wonen dragen gezamenlijk de kosten voor buurtbemiddeling. De verdeling is 2/3 voor de gemeente en 1/3 voor Vallei Wonen.
52	Samenwerking gemeente en corporaties ter voorkoming huisuitzettingen	X	Vallei Wonen neemt persoonlijk contact op met huurder bij geval van huurachterstanden. Vallei Wonen wijst op de mogelijkheden van financiële hulp zoals schuldhulpmaatje of Plangroep. Verder neemt Vallei Wonen initiatief tot vervolgdialoog met huurder en cooperatie De Kleine Schans op het moment dat een ontruimingsvonnis is ontvangen.

- is afgerond
- wel gestart maar nog niet afgerond
- niet gehaald
- niet van toepassing

* De Autoriteit Wonen heeft gesteld dat dit percentage niet gehaald is, maar dat komt omdat Vallei Wonen de subsidiabele in plaats van de nettohuur gerapporteerd blijkt te hebben. Feitelijk is het percentage wel gehaald.

13. Bijlage 2 Uitwerking jaarplannen 2017

	JAARPLAN 2017	2017 periode			Stand van zaken		
	doelstellingen en activiteiten	1	2	3	P1	P2	P3
	De klant en klantbeleving						
1.1	Huisvesten primaire doelgroep						
1.2	Meer aandacht voor startende gezinnen en multifunctionele woningen						
1.3	Uitbreiden leden digitaal klantenpanel tot 10% van totale woningbezit.						
1.4	Integrale aanpak m.b.t. leefbaarheid en overlast conform huidig beleid.						
1.5	Voorlichting statushouders						
1.6	Verbetering doorvoering oplevering wonen						
1.7	Huurderving maximaal 0,5% jaarhuur.						
1.8	Huurachterstanden 0,5% jaarhuur en huisuitzettingen op peil 2013.						
	Kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving (leefbaarheid)						
2.1	Nieuwbouw tien woningen per jaar tijdelijke huisvesting vergunninghouders						
2.2	Verminderen onderhoudsuitgaven met 15% in de periode 2014-2017.						
2.3	In 2020 het hele bezit gemiddeld energielabel B en CO2 reductie met 30%						
2.4	Energieverbruik kantoor terug met 15%						
2.5	Aanbregen energetische (verbeteringen) maatregelen conform beleid.						
2.6	Tuinonderhoud grote bomen						
2.7	Aanpassing schoonmaak en tuinonderhoud						
2.8	Aanbesteding schilderwerk onform resultaat gericht samenwerken						
	Maatschappelijke partners						
3.1	Monitoren prestatieafspraken met gemeente.						
3.2	In overleg met zorgpartijen realiseren van betaalbare en passende huisvesting ouderen (per project bepalen)						
3.3	Voortzetten niveau van samenwerking met huurdersbelangenvereniging.						
3.4	Versterken van samenwerkingsverband BLNW						
3.5	Belanghoudersbijeenkomst organiseren						
3.6	In gesprek met politieke partijen en zorgpartijen						
	Financiële continuiteit en verantwoording						
4.1	Terugbrengen bedrijfslasten/personeelslasten tot sectorgemiddelde (daling 20-25%).						
4.2	Terugbrengen van leningenportefeuille in periode 2014-2017 met 10%						
4.3	Solvabiliteitpercentage boven risicoprofielpercentage AW en voldoen aan middelenbeleid WSW.						
4.4	Tijdige en juiste verantwoording gewijzigde toewijzingsnorm.						
	Organisatie en Dienstverlening						
5.1	Behouden KWH-huurlabel en in top 30						
5.2	Structurele oplossing Energie BV verkoop of zelf exploiteren						
5.3	Woningwet DAEB Niet DAEB doorvoeren						
5.4	Woningwet definitief scheidingsvoorstel indienen						
5.5	Woningwet huursombenadering						
5.6	Woningwet marktwaarde in verhuurde staat						
5.7	Bijeenkomst personeel integriteit (P&O)						
5.8	Implementeren van het nieuwe werken						
5.9	Opstellen nieuw ondernemingsplan						

Bovenstaand overzicht geeft de voortgang van de jaarplannen weer. De verschillende kleuren geven een indicatie van de status:

Groen : het jaarplan is gehaald of ligt op schema.

Oranje : het jaarplan is gedeeltelijk gehaald of ligt achter op schema.

Rood : het jaarplan ligt ver achter op schema. Het kan ook zijn dat er een besluit is genomen om het jaarplan te laten

Blauw : periode waarin actie gepland staat