

Jaarverslag 2017



Inhoudsopgave

1	Samen werken aan een thuis	8
1.1	Maatschappelijke ontwikkelingen	8
1.2	Visie en missie.....	9
1.3	Nieuw ondernemingsplan	9
1.4	ICT	9
1.5	Ons netwerk	9
1.6	Prestatieafspraken.....	10
1.7	Communicatie met belanghouders.....	10
1.8	Governance	10
1.9	Toekomstparagraaf	11
2	Betaalbaarheid	13
2.1	Huurbeleid	13
2.2	Woningtoewijzing.....	13
	Urgent woningzoekenden	14
	Huurderving.....	15
2.3	Incassobeleid.....	16
3	Wonen, zorg en welzijn	18
3.1	Samenwerking.....	18
3.2	Zorg- en welzijnsnetwerken	19
3.3	Wonen en zorg in cijfers	20
3.4	Wmo en opplusbeleid	20
4	Investeren in wonen	22
4.1	Portefeuillestrategie	22
4.2	Woningbezit.....	22
4.3	Daeb-niet daeb	23
4.4	Nieuwbouw en herstructurering	23
4.5	Kwaliteit en duurzaamheid	24
5	Klantgerichte dienstverlening	28
5.2	Digitalisering en professionele dienstverlening	28
5.3	Communicatie.....	28
5.4	Huurdersbetrokkenheid	29
5.5	Leefbaarheid.....	29
5.6	Overlast	31
5.7	Klachten.....	31
6	De organisatie	33
7	Financiën	37
7.1	Algemene uitgangspunten financieel beleid	37
7.2	Functioneel model	37
7.3	Scheiding Daeb en niet-Daeb.....	37

7.4	Marktwaaarde in verhuurde staat	38
7.5	Bedrijfswaaarde	38
7.6	Verschillen tussen marktwaaarde en bedrijfswaaarde	38
7.7	Fiscale positie	38
7.8	Ontwikkelingen gedurende het boekjaar	38
7.9	Analyse resultaat ten opzichte van de begroting 2017	38
7.10	Risicomanagement	39
7.11	Treasurymanagement	40
7.12	Oordeel Autoriteit Woningcorporaties (Aw)	41
7.13	Oordeel Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	41
7.14	Verbonden partijen	41
8	Verslag Raad van Commissarissen	43
8.1	Inleiding	43
8.2	Besturen en toezicht houden	44
8.3	De toezichthoudende rol	46
8.4	De werkgeversrol	47
8.5	De klankbordrol	48
8.6	Over de Raad van Commissarissen	48
8.7	Tot slot	52
8.8	Verklaring Raad van Commissarissen	52
9	Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2017	54

Voorwoord

2017 was voor ons een belangrijk jaar. Het jaar waarin we ons nieuwe ondernemingsplan maakten. Hierin hebben we bepaald waar we voor staan en wat onze doelen en ambities voor de komende jaren zijn. De basis voor ons ondernemingsplan is de door ons geformuleerde 'bedoeling'; onze bestaansreden in één simpele zin samengevat. Deze luidt: 'Samen werken aan een thuis'. Het ondernemingsplan is door 'samen werken' tot stand gekomen. Samen met medewerkers, huurders en belanghouders.

Vanaf het eerste moment hebben we alle medewerkers van Waardwonen uitgenodigd mee te denken en te werken aan het nieuwe ondernemingsplan. De basis van het plan is echt van 'onderop' tot stand gekomen. Een groep medewerkers heeft heel actief tijdens verschillende sessies de belangrijkste thema's voor Waardwonen benoemd. Inhoudelijke thema's en onderwerpen die met onze dienstverlening te maken hebben. Wat ik enorm heb bewonderd tijdens dit proces is dat medewerkers met een kritische blik keken naar hun huidige manier van werken en een vertaling hebben gemaakt naar wat onze toekomstige huurder nodig heeft. Dit getuigt van lef en grote betrokkenheid bij onze huurders en onze organisatie. Door los te komen van oude beelden en bereid te zijn de veiligheid los te laten, hebben we dit jaar belangrijke stappen kunnen zetten. Ik ben erg trots op het resultaat! De vraag die op kan komen is: deden wij het in het verleden dan zo verkeerd? Het antwoord daarop is een duidelijke nee. Waardwonen is ook in het nieuwe plan herkenbaar aan haar DNA: grote betrokkenheid bij huurders, een klantgerichte, betrouwbare organisatie die werkt aan het verbeteren van het woonmilieu van onze huurders.

Wat we wel hebben gezien, is dat onze omgeving verandert. Onze doelgroep vergrijst. Het aantal huurders dat zorg nodig heeft, neemt toe en de maatschappij wordt complexer. Dit vraagt van ons een andere rol en een andere positie in de maatschappij. Daarom hebben we er in ons ondernemingsplan dan ook duidelijk voor gekozen om een netwerkorganisatie te worden. Een organisatie die samen met haar huurders en partners haar doelstellingen vormgeeft. We kiezen voor maatwerk en bovenal kiezen wij ervoor meer zichtbaar en aanwezig in de wijken te zijn. Zodat we onze DNA uitbreiden met: dichtbij en sociaal.

Onze huurders hebben we uitgenodigd om samen met ons het gesprek aan te gaan over wat zij belangrijk vinden. We hebben ontzettend leuke en inhoudelijk goede gesprekken met onze huurders gevoerd. Onder het mom: koffie met een stuk cake zijn wij met de cake onder de arm bij verschillende huurders op de koffie geweest. Van beide kanten is dit goed bevallen. Huurders die hieraan deelnamen hebben hun input kunnen leveren en aangegeven wat zij belangrijk vinden. Een van de thema's die hieruit voort is gekomen is het onderwerp maatwerk. Iedere huurder heeft een eigen woonwens en een eigen specifieke woonsituatie en geschiedenis. Dit vraagt van ons dat we goed naar onze huurders luisteren en oog hebben voor de vragen achter de vraag. Vragen die wellicht niet gelijk duidelijk zijn.

In onze nieuwe rol als netwerkorganisatie hebben wij begin 2017 gelijk een belangrijke stap gezet door met onze belanghouders in gesprek te gaan over ons nieuwe ondernemingsplan. Tijdens tafelgesprekken hebben we met een afvaardiging van onze gemeenten, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, buurtbemiddeling en collega-corporaties over de zichtbare maatschappelijke ontwikkelingen gesproken. We hebben onze partners uitgenodigd samen met ons te komen tot speerpunten voor de komende jaren. Het waren boeiende en zeer zinvolle gesprekken, waarbij het ons opviel hoe belangrijk een goede samenwerking is. Want samen bereik je veel meer dan alleen!

De 'harde' kant van ons ondernemingsplan komt voort uit onderzoek naar onze wensportefuille en transitieopgave. We hebben gekeken naar de toekomstige woonwensen en de ontwikkeling van onze huurders. Ondanks dat we te maken krijgen met een ouder wordende doelgroep, hebben we gezien dat ons woningbezit grotendeels voldoet aan de toekomstige vraag. Ons bezit bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en het grootste deel daarvan blijft desondanks courant naar de toekomst toe. Uiteraard zijn relatief kleine aanpassingen nodig. Grootschalige operaties zijn echter niet nodig.

Jaarverslag 2017

Waardwonen heeft altijd gewerkt aan een goed en solide woningbezit en daar plukken we nu de vruchten van. Onze (vervangende) nieuwbouw ontwikkelen we in het licht van de veranderende doelgroep. Onze focus ligt op het toevoegen van appartementen voor ouderen binnen een levensloopbestendige omgeving. Zo realiseren wij met name binnen inbreidingslocaties onze nieuwbouw. Tevens streven wij bij nieuwbouw zoveel mogelijk naar nul-op-de-meter woningen.

Alle input vanuit collega's, huurders, belanghouders en onderzoeken hebben geleid tot een ondernemingsplan waar wij de komende vier jaar hard mee aan de slag gaan. Een plan met duidelijke lijnen en concrete plannen die wij de komende jaren blijven toetsen in ons netwerk en de steeds veranderende omgeving.

Onze ambities vragen om een verandering in de organisatiestructuur. In 2017 zijn we begonnen met het vormgeven van een nieuwe organisatie inrichting die het mogelijk maakt de huurder echt centraal te stellen. Voor ons ligt de focus op het werken vanuit eigenaarschap. Dit vraagt om een cultuur waarin leiderschap nodig is en getoond wordt. In mijn visie is leiderschap niet alleen voorbehouden aan de top van de organisatie. We stimuleren leiderschap door de hele organisatie heen. Leiderschap om te komen tot een goede samenwerking met onze partners, een klantgerichte dienstverlening, plezier in het werk en naast de dingen goed doen, de goede dingen doen! Dit vraagt ook om ondersteuning in ons werk vanuit ICT. We gaan aan de slag met het verbeteren van onze dienstverlening door onze ICT vanuit het belang van onze huurder vorm te geven. Ook gaan we aan de slag met het uitbouwen van digitale mogelijkheden. We streven naar een vlotte afhandeling van huurdersvragen die makkelijk en zorgvuldig beantwoord kunnen worden. Het merendeel van de vragen die wij krijgen vallen namelijk onder deze categorie. Dit betreffen bijvoorbeeld reparatieverzoeken en verhuurvragen. We gaan het huurdersportaal 'Mijn Waardwonen' hierop verbeteren.

In 2017 hebben we met onze twee collega-corporaties in de gemeenten Berg en Dal en Lingewaard gewerkt aan de verbetering van onze samenwerking. Met Oosterpoort hebben we gewerkt aan het verder vormgeven van de gezamenlijke prestatieafspraken en zoeken we de verbinding. Met Woonstichting Gendt zijn we gesprekken gestart over hoe we onze samenwerking verder kunnen vormgeven. We doen al veel samen en we onderzoeken hoe we vanuit het belang van onze huurders deze samenwerking verder kunnen verbeteren.

In september zijn we met een nieuw managementteam gestart. Na een periode van enkele maanden waarin de rollen tijdelijk ingevuld werden door interim managers, is het team vanaf 1 september weer compleet. In juni 2017 is de bestuurssecretaris gestart, die op professionele wijze mede invulling aan het gebied van governance geeft. Ook hebben we in september een controller in dienst genomen. De functie van controller werd tot dan interim ingevuld. Ik heb een groot vertrouwen in het nieuwe MT. De manager Vastgoed & Ontwikkeling is al geruime tijd bij Waardwonen in dienst en brengt veel ervaring en kennis over ons woningbezit mee. De manager Wonen en Bedrijfsvoering komen van 'buiten' en nemen ook veel ervaring in de branche, enthousiasme en eigenaarschap mee.

We zijn een netwerkorganisatie die maatschappij- en klantgericht werkt: we werken aan een thuis voor onze huurders, zijn flexibel, leveren maatwerk en zoeken actief naar co-creatie met huurders en partners. Samen werken we aan een echt thuis voor onze huurders. Hoewel het ondernemingsplan formeel in 2018 van kracht wordt, deden we in 2017 op allerlei gebieden al ontzettend veel. Daarom is de indeling van dit jaarverslag op basis van de speerpunten in ons nieuwe ondernemingsplan. Die indeling hanteren we ook in de komende jaarverslagen, zodat precies te volgen is hoe we toewerken naar de doelen uit ons nieuwe ondernemingsplan.

De omslag naar een organisatie die haar focus niet op stenen maar op mensen legt, vraagt ook om een andere cultuur. Een cultuur waarin pro-activiteit en samenwerking centraal staan. Onze medewerkers hebben zich het afgelopen jaar voor de volle 100% ingezet om te komen waar we nu staan. Met veel vertrouwen en enorme zin zijn we begonnen aan 2018: het jaar waarin we onze ambities waar gaan maken. Ik wil graag al mijn collega's enorm danken voor hun grote inzet en hun wens om zich vanuit plezier in hun werk in te zetten voor onze huurders, buurten en wijken!

Jaarverslag 2017

De huurdersorganisaties zijn onze belangrijkste samenwerkingspartners want zij vertegenwoordigen de mening van onze huurders. Hun inbreng was voor ons van grote waarde. Het belang van de huurder hebben zij bij bijvoorbeeld de transitieopgave, het huurbeleid en het ondernemingsplan goed ingebracht. Ik waardeer hun betrokkenheid enorm en realiseer mij goed dat hetgeen zij doen vrijwilligerswerk is en veel van hun vraagt. Het is dan ook bewonderingswaardig om te ervaren dat de kwaliteit van hun adviezen hoog is en de energie en het enthousiasme om het goede te doen voor de huurder niet vermindert. We vinden elkaar in een goede samenwerking, een samenwerking waar wij trots op zijn!

Al onze samenwerkingspartners hebben veel voor ons betekend dit jaar. We hebben vanuit Waardwonen de verbinding gezocht en deze ook echt gekregen. Onder andere onze gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, buurtbemiddeling en collega-corporaties hebben zich voor onze huurders en voor ons ingezet. Ik wil hen graag bedanken voor hun grote inzet en de positieve samenwerking. Want de resultaten die we dit jaar hebben gehaald zijn niet alleen onze eigen verdienste. Samen hebben we de mooie resultaten geboekt.

Het enthousiasme en de gedrevenheid van 2017 houden we vast in het nieuwe jaar. Ik zie de toekomst met veel vertrouwen tegemoet!

Hanke Gielen
Directeur-bestuurder

Samen werken aan een thuis

1



1 Samen werken aan een thuis

2017 was het jaar waarin we belangrijke stappen hebben gezet voor de toekomst. We gaven invulling aan waar we voor staan, wat we willen bereiken en hoe we dit gaan doen. We doen dit vanuit onze bedoeling: 'Samen werken aan een thuis'. Vanuit deze gedachte zijn we aan de slag gegaan met ons nieuwe ondernemingsplan. Niet alleen, maar samen met onze huurders, maatschappelijke partners en andere belanghouders. Met dit nieuwe plan legden we een goede basis voor onze toekomstige uitdagingen.

2017 is het eerste jaar waarin we echt vanuit de bedoeling aan de slag zijn gegaan. Bijvoorbeeld met ons nieuwe huurbeleid, waarin we samen met de huurdersorganisaties nadachten over hoe we betaalbaarheid kunnen vormgeven. We pasten ons huurincassobeleid aan, waarin we eerder samen met de huurder op zoek gaan naar een oplossing. Daarnaast vulden we het 'samen doen' in door onze samenwerking met onze collega-corporaties Woonstichting Gendt en Oosterpoort verder te verstevigen. Samen met de collega-corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maakten we prestatieafspraken. Afspraken die passen bij onze ambities in het nieuwe ondernemingsplan.

1.1 Maatschappelijke ontwikkelingen

De wereld om ons heen is constant in beweging. Wij vinden het belangrijk om hierin mee te bewegen. Hierover gaan we in gesprek met onze huurders en belanghouders. Daarnaast voeren we periodiek onderzoek uit. We betrekken huurdersorganisaties en belanghouders bij de ontwikkeling van nieuw beleid. In 2017 deden wij dit onder andere bij het opstellen van ons ondernemingsplan en wensportefeuille. Via netwerken en projecten werkten we samen met collega-corporaties, gemeenten en welzijns- en zorgorganisaties. De komende jaren blijven wij onze ambities en plannen toetsen en passen deze indien nodig aan. Wij zijn hierin flexibel en bieden maatwerk, waar dit nodig is.

Op het gebied van ontwikkelingen in wonen, zorg en welzijn zien wij dat mensen met een zorgvraag steeds vaker in onze woningen wonen. Wij willen hier goed op in kunnen spelen. Daarom werkten we in 2017 met onze belanghouders intensief samen in netwerken en in projecten zoals "Veilig ouder worden", "Zorg achter de voordeur" en "Langer zelfstandig wonen". Daarnaast ontwikkelden we samen met huurders het opplusbeleid. Daarin hebben we vastgelegd dat we voorzieningen aanbrengen die voorheen onder de Wmo vielen en dat we een deel van de kosten op ons nemen.

Daarnaast zien we steeds meer mensen die financieel kwetsbaar zijn. Daar speelden we vroegtijdig op in met ons huurbeleid en aangepaste incassobeleid. We gaan eerder in gesprek met huurders en kunnen hierdoor meer maatwerk bieden. Ook hebben we hierover sneller contact met onze partners op het gebied van welzijn en zorg.

Terwijl de samenleving anders wordt, zien we de tolerantie en het begrip voor 'de ander' in een aantal gebieden afnemen. Gecombineerd met een terugtrekkende overheid leidt dat tot maatschappelijke problematiek. Als woningcorporatie willen wij mede daarom actiever in de wijken zijn. Naast het investeren in leefbaarheid, zijn wij ook steeds meer fysiek aanwezig in de wijk. We zoeken het gesprek op met bewoners en werken samen met netwerkpartners op het gebied van leefbaarheid. In 2017 deden wij bijvoorbeeld mee aan het Wijk Ontwikkelings Plan (WOP) Zilverkamp in Huissen en bij leefbaarheidsprojecten in de Burgemeester Hermsenstraat en het Kolibripad in Millingen aan de Rijn.

Op het gebied van wonen is de verwachting dat er een aantal veranderingen plaatsvindt. We zien bijvoorbeeld de behoefte aan collectieve woonvormen ontstaan. Hierop spelen wij in door samen met toekomstige huurders invulling te geven aan hun programma van eisen. We zijn hierover en over nieuwe vormen van wonen in gesprek met andere woningcorporaties en belanghouders.

Verder blijven we investeren in duurzaamheid. In de woonagenda 2017 – 2021 van Aedes staat dat de corporatiesector ernaar streeft dat elke corporatie in 2018 een vastgesteld plan maakt om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben. Duurzaamheid draagt bij aan een betere leefomgeving. Voor onze huurders biedt verduurzaming meer wooncomfort en een verlaging van de energielasten. In 2017 verhoogden wij onze duurzaamheidsambitie. We willen dat onze woningen in 2025 gemiddeld een energie-index hebben van 1,0 (energielabel A).

Jaarverslag 2017

1.2 Visie en missie

In 2017 hebben we gewerkt aan een nieuwe missie en visie. Het nieuwe ondernemingsplan loopt van 2018 tot en met 2021. Hoewel we in 2017 al veel werkten vanuit de uitgangspunten en de gedachte van ons nieuwe ondernemingsplan waren de visie en missie uit onze vorige ondernemingsplan nog van kracht:

Het bieden van een thuis is meer dan het verhuren van een woning. Daarom handelen wij vanuit een lange termijnvisie op de samenleving, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de volkshuisvesting. Onze visie hebben wij vastgelegd in een document: 'Welkom thuis bij Waardwonen', een visie op wonen.

De missie van Waardwonen is het bieden van huisvesting aan mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Dat is én blijft onze primaire taak. Onze missie in één zin samengevat luidt als volgt: *"Op verantwoorde wijze werken aan plezierig wonen in een aantrekkelijke omgeving in dialoog met huurders, belanghouders en maatschappelijke partners"*. Wij verhuren ongeveer 4000 sociale huurwoningen en bieden daarmee een heleboel mensen een betaalbaar thuis, nu en in de toekomst.

1.3 Nieuw ondernemingsplan

In september 2017 is ons nieuwe ondernemingsplan met de titel 'Samenwerken aan een thuis', voor de periode van 2018 – 2021 vastgesteld. Het uitgangspunt bij het realiseren van dit ondernemingsplan is onze droom: samen met onze huurders en onze partners werken aan een goed en veilig thuis. De mensen waar we voor en mee samenwerken hebben we nauw betrokken bij het maken van het plan. Met de gemeenten brachten wij de zorgbehoefte voor de komende jaren in kaart en bespraken wij de wensportefeuille en transitieopgave. We formuleerden een nieuwe missie, visie en kernwaarden. En we hebben opgeschreven hoe wij onze droom 'Samen werken aan een thuis' gaan realiseren. We hebben vier speerpunten benoemd waar we ons voor inzetten: betaalbaarheid, wonen en zorg, investeren in wonen en klantgerichte dienstverlening. We hebben concrete maatregelen benoemd, scenario's doorgerekend en een concrete planning toegevoegd. In 2018 communiceren we het ondernemingsplan naar de buitenwereld.

1.4 ICT

Het ondernemingsplan 2018 – 2021 kenmerkt zich door een sterke focus op verbetering van de dienstverlening aan onze huurders. Daarnaast vraagt de externe omgeving steeds meer en vaker om verantwoordingsinformatie. Om dit te realiseren moet informatie direct voorhanden zijn. Dat vraagt van onze organisatie dat we beter samenwerken, informatie beter en slimmer delen en opslaan. Daarnaast moet de kwaliteit en de beveiliging van informatie op orde zijn. Een goed werkende ICT-omgeving is dan ook een randvoorwaarde om de informatiebehoefte en organisatiedoelstellingen te realiseren. In 2017 schreven we een nieuwe strategische ICT-visie die aansluit bij de ambities van ons nieuwe ondernemingsplan. Deze geplande ICT-ontwikkelingen dragen bij aan een verdere professionalisering van onze dienstverlening aan huurders en verantwoording aan belanghouders.

1.5 Ons netwerk

Als woningcorporatie staan wij midden in de samenleving. Samenwerken met onze huurders, met onze belangrijke partners en belanghouders staat centraal in alles wat wij doen. Wij zijn herkenbaar als een sociale en actieve netwerkorganisatie. We moeten het samen doen. We zoeken de samenwerking vanuit onze lokale verankering met lokale partners: de huurdersorganisaties, gemeenten, en zorg- en welzijnsorganisaties. Daarnaast werken we samen met andere woningcorporaties in de regio. Om onze ambities op het gebied wonen en zorg te realiseren zoeken we graag de samenwerking met onze partners in de gemeenten waar we werken. Met onze huurders werken we samen op basis van co-creatie, waarbij we nadrukkelijk niet de verantwoordelijkheid van onze huurders overnemen.

Wij zijn onderdeel van Woonkr8: een samenwerkingsverband tussen verschillende corporaties binnen de regio Arnhem-Nijmegen. Samen met corporaties uit de regio werken we aan thema's die ons aanspreken. Zo werken we samen in coalities op het gebied van communicatie, arbeidsmobiliteit, betaalbaar bouwen en middelbare huur, coöperatieve woonvormen, energie, keten van kansen, passend toewijzen en woonruimteverdeling.

Jaarverslag 2017

Hieronder hebben wij ons netwerk in beeld gebracht.



1.6 Prestatieafspraken

In 2017 hebben we gewerkt aan de prestatieafspraken die we eind 2016 samen met huurdersorganisaties en gemeenten hebben gemaakt. Deze zijn begin 2018 met alle partijen geëvalueerd. In beide gemeenten zijn we trots op het resultaat. We zijn op de goede weg als het gaat om afspraken over de omvang van de sociale huurwoningvoorraad, nieuwbouw, herstructurering en de bereikbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroepen. Dit geldt ook voor afspraken op het gebied van leefbaarheid, wonen en zorg en de aanpak van mensen met betalingsproblemen en huurachterstand.

Eind 2017 hebben we nieuwe prestatieafspraken met onze gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties gemaakt. Belangrijke aandachtspunten zijn betaalbare woonlasten, duurzaamheid, afspraken op het gebied van voldoende huisvesting voor verschillende doelgroepen en het gezamenlijk optrekken bij zorg, welzijn, wonen en leefbaarheid.

1.7 Communicatie met belanghouders

We werken meer en meer samen met onze belanghouders en ontwikkelen ons zo tot de netwerkorganisatie die we willen zijn. We organiseerden in 2017 twee belanghoudersbijeenkomsten over ons nieuwe ondernemingsplan. De informatie uit deze inspirerende bijeenkomsten leverden ons waardevolle inzichten op voor onze plannen voor de toekomst. Onze huurdersorganisaties betrokken we bij verschillende beleidsdocumenten en we waren aanwezig bij enkele van hun bijeenkomsten. De mening van onze huurdersorganisaties vinden we heel belangrijk. Zij vertegenwoordigen onze huurders en zijn onze belangrijkste gesprekspartners. Bij de jaarlijkse huuraanpassing haalden we de media omdat we een deel van onze woningen in huur hebben verlaagd. De regionale kranten en Aedes publiceerden hierover mooie artikelen.

In de gemeente Lingewaard informeerden wij samen met Woonstichting Gendt de gemeenteraadsleden over ons werk. Daarbij ging het onder andere over hoe we als corporaties samenwerken binnen de gemeente, prestatieafspraken, de vastgoedopgave en onze plannen voor de toekomst. In Berg en Dal deden we dat samen met Oosterpoort. Overigens betrekken we beide gemeenten consequent bij bijeenkomsten over thema's, zoals het woningmarktonderzoek en de wensportefeuille. In Lingewaard en Millingen aan de Rijn nodigden wij onze huurders die al 50 jaar of langer bij ons huren uit voor een feestelijke lunch. Dat deden we omdat we het echt bijzonder vinden dat mensen zo lang bij ons wonen. Tijdens de lunch was er een presentatie over de geschiedenis van het huren in Lingewaard en Millingen aan de Rijn en deden de wethouders van beide gemeenten een woordje. Deze bijeenkomsten werden door onze huurders zeer gewaardeerd.

1.8 Governance

In 2017 is verdere uitvoering gegeven aan de nieuwe Woningwet en de Governancecode woningcorporaties. In 2016 zijn er nieuwe reglementen en statuten opgesteld en in 2017 zijn deze nageleefd dan wel toegepast.

Jaarverslag 2017

De volgende activiteiten hebben in 2017 plaatsgevonden:

- Het document 'naleving governancecode woningcorporaties' is herijkt. Hierin wordt per bepaling bekeken in hoeverre Waardwonen voldoet aan de governancecode. In 2017 zijn alle bepalingen uit de code nageleefd. Het genoemde document wordt elk jaar geactualiseerd en besproken met de Raad van Commissarissen.
- De statuten van de dochtermaatschappijen Lingewaard Beheer B.V. en Lingewaard Bouw B.V. zijn gewijzigd en in lijn gebracht met de Woningwet en Veegwet.
- De profielschets van de Raad van Commissarissen dateert van 2012 en is aan actualisatie toe. Deze is aangepast en wordt begin 2018 vastgesteld en gepubliceerd op de website.
- Het toezicht- en toetsingskader is voor de Raad van Commissarissen van belang bij de invulling van haar taak om goed toezicht te houden. In 2017 is er gewerkt aan een nieuw toezicht- en toetsingskader. Deze wordt in 2018 aan de Raad van Commissarissen voorgelegd ter vaststelling.
- Er is een jaarplanning voor de Raad van Commissarissen opgesteld. Hierin staan alle onderwerpen en stukken die worden voorgelegd aan de RvC met daarbij wat de doelstelling is: bespreken, vaststellen of goedkeuren.
- In 2017 is er een bestuurssecretaris aangesteld.
- Het addendum is toegevoegd aan ons financieel reglement beheer en beleid.

1.9 Toekomstparagraaf

Met het nieuwe ondernemingsplan hebben we een goede basis gelegd voor onze toekomstige uitdagingen. In 2018 gaan we aan de slag met een aantal cruciale onderwerpen. Dit zijn de inrichting van de organisatie: de structuur, de ICT-investeringen en de cultuur van de organisatie. Verder werken we aan de complexbeheerplannen en de samenwerking met Woonstichting Gendt.

Om aan onze doelstellingen van een klantgerichte en op dienstverlening gefocuste organisatie te kunnen voldoen, is er een verandering van de organisatie inrichting nodig. Vanuit onze ambitie om het merendeel van de vragen in één keer goed te beantwoorden en ook goed maatwerk te kunnen bieden, is een verandering noodzakelijk. In 2017 zijn we aan de slag gegaan met wat wij 'ontwerpregels' noemen. In 2018 leidt dit tot een nieuwe organisatiestructuur. De ICT die wij hierbij nodig hebben, vormt een belangrijk onderdeel in het kunnen realiseren van de doelstellingen. We gaan investeren in een DMS en in het verbeteren van onze digitale dienstverlening. Alles is hierbij gericht op de klant en een effectieve en efficiënte werkwijze, sober en doelmatig. Tevens gaan we aan de slag met 'hoe wij de dingen doen'. In 2017 hebben we een soft control onderzoek laten uitvoeren en samen met onze visie op houding en gedrag gaan we in 2018 met de uitkomsten aan de slag.

In 2017 stelden we onze transitieopgave vast. In 2018 geven wij invulling aan de complexbeheerplannen. De uitkomsten van de NEN-meting worden hierin ook verwerkt. Gekoppeld aan dit onderwerp is de ambitie om te komen tot een CO2 neutraal bezit in 2050. We verwachten niet dat we in 2018 al precies weten hoe we tot deze uitkomst gaan komen, maar het staat prominent op onze agenda. Samen met onder andere onze gemeenten en partijen die een rol hierin spelen komen we tot een plan. De financiële gevolgen brengen we goed in kaart.

Met Woonstichting Gendt werken we samen aan de dienstverlening van onze huurders in de gemeente Lingewaard. Het belang van onze huurders staat hierbij voorop. We gaan dan ook samen met onze huurders onderzoeken waar de eventuele meerwaarde van deze samenwerking ligt.

We hebben vertrouwen in de toekomst en zijn ons ervan bewust dat ontwikkelingen zomaar anders kunnen gaan dan we nu denken. Maar wat er ook gebeurt: we blijven samen werken aan een thuis!

Betaalbaarheid

2



Jaarverslag 2017

2 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is ons belangrijkste speerpunt. We willen dat iedere huurder een woning heeft die bij hem past, óók financieel. In 2017 hebben we hierop gestuurd met ons huurbeleid. Maar betaalbaarheid is meer dan een huurprijs. Zo investeren wij ook veel in duurzaamheid om de energiekosten laag te houden. Daarnaast gaan we anders om met huurachterstanden. We gaan van een meer zakelijke aanpak naar een sociale aanpak. Dit doen we door sneller contact op te nemen met huurders, zodat we ze op tijd kunnen helpen.

2.1 Huurbeleid

Samen met Bewonersraad Lingewaard en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn hebben we het huurbeleid voor 2017 bepaald. Het gezamenlijke doel was 'lage huren en goede betaalbaarheid'. Per 1 juli 2017 verlaagden wij de streefhuur voor een groot aantal woningen om ook in de toekomst voldoende betaalbare woningen te hebben. Streefhuur is de huur waarvan wij vinden dat deze bij de woning past, rekening houdend met de betaalbaarheid.

Dit heeft geleid tot het mooie resultaat dat 725 huurders per 1 juli 2017 een huurverlaging kregen. Wij zijn blij dat we op deze manier direct bijdroegen aan de betaalbaarheid. Andere huurders kregen alleen een inflatievolgende huuraanpassing van maximaal 0,3%. Huurders van vrije sector huurwoningen kregen een verhoging gebaseerd op de marktwaarde. Dit was 2,18 % in de gemeente Lingewaard en 1,44 % in Millingen aan de Rijn.

Huurprijzen (2017)

Kwaliteit en prijs-kwaliteitverhouding	Waardwonen
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	156
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	€ 3,39

Aantal woningen van Waardwonen, per huurcategorie

	Goedkoop < 414,02	Betaalbaar ≥414,02 ≤ 635,05	Middelduur >635,05 ≤ 710,08	Duur > 710,08	Totaal
31-12-2016	373	3.017	425	60	3.875
31-12-2017	474	3.167	188	51	3.880
Vershil (in aantallen)	101	150	-237	-9	5

2.2 Woningtoewijzing

De toewijzing van woningen gebeurt via het toewijzingssysteem Entree. In 2017 tekenden we samen met de Woonkr8-collega's een nieuwe gezamenlijke overeenkomst met Enserve.

Doorstroming

Het afgelopen jaar gingen we vaker in gesprek met huurders die een verhuishwens hadden. Door samen op zoek te gaan naar hun mogelijkheden, bevorderden we de doorstroming. Hiermee helpen we onze huurders door een passende woning te vinden en bieden we kansen aan (her)starters.

Passend toewijzen

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht om minimaal 95% van hun woningen passend toe te wijzen. In 2017 behaalden we 100%, omdat we alle woningen passend toewezen.

Overige afspraken

Daarnaast maakten we met de gemeenten een aantal andere afspraken over de toewijzing van woningen. Zo verhuren we woningen via loting. Hierdoor krijgen ook woningzoekenden met een korte meettijd de kans om te slagen op de woningmarkt. Verder mogen we bij 20% van de woningen afwijken van de regels; het zogenoemde maatwerk. Dit doen we bijvoorbeeld als mensen een rolstoelindicatie hebben of een plaatsgebonden urgentie.

Jaarverslag 2017

Tot slot spraken we met de gemeenten af dat we maximaal 30% van het woningaanbod mogen reserveren voor urgent woningzoekenden. De resultaten van deze toewijzingsmethode zijn in het volgende overzicht weergegeven.

Toewijzing woningen

Loting Lingewaard (20 woningen)	12,1%
Loting Berg en Dal (10 woningen)	13,7%
Maatwerk (42 woningen)	17,6%

Verhuringen in 2017	Aantal woningen	In %
Goedkoop	33	13,9%
Betaalbaar	191	80,7%
Middelduur	2	0,8%
Duur	11	4,6%
Totaal	237	100%

Urgent woningzoekenden

In 2017 verhuurden wij 13 woningen aan urgent woningzoekenden. Van alle woningen die via Entree zijn verhuurd, is 15,7% verhuurd aan urgent woningzoekenden.

Het accepteren van een woning

Wij bieden woningen vaak meerdere keren aan voordat deze worden geaccepteerd. In 2017 was de acceptatiegraad 1,7. Dit is hoe vaak wij een woning moeten aanbieden voor deze geaccepteerd is. De aanbiedingscoëfficiënt is het aantal personen dat we benaderen voor een woning wordt geaccepteerd. Deze was voor 2017 in totaal 3,75.

Aantal reacties en aanbiedingscoëfficiënt	Aanbiedingscoëfficiënt	Reacties per advertentie	Gemiddelde meettijd (jaren)
Goedkoop	2,97	78	16,0
Betaalbaar	5,71	53	11,7
Middelduur	3,67	19	15,1
Duur	5,80	21	11,4

Het aantal verhuringen en de mutatiegraad

In 2017 zijn 244 woningen vrijgekomen door huuropzegging. Hiervan zijn er 237 opnieuw verhuurd. Na het opheffen van de verkoopstop zijn de 7 overgebleven woningen in de verkoop genomen. De mutatiegraad is een getal gebaseerd op het aantal woningen dat vrijgekomen en daarna weer verhuurd is. In 2017 was de mutatiegraad 6,0%. Dit is iets hoger dan de mutatiegraad in 2016 (5,6%).

Aantal verhuringen en mutatiegraad	2017	2016
Aantal verhuringen	237	279
Aantal V&O mutaties (excl. garages)	244	297
Aantal CFV mutaties (bestaande bouw-nieuwbouw/aangekocht)	232	209
Aantal woningen jaar	3.880	3.875
Nieuwbouw / aangekocht	6	70
Mutatiegraad Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)	6,00%	5,60%

Jaarverslag 2017

Het aantal nieuwe verhuringen per type woningzoekende in 2017

Type	Aantal	In %
Starter	80	33,8%
Doorstromer	127	53,5%
Herstarter	30	12,7%
	237	100,0%

Het aantal nieuwe huurders per vorige woonsituatie in 2017

Vorige woonsituatie	Aantal	In %
Huurwoning Waardwonen	37	15,6%
Huurwoning andere verhuurder	76	32,1%
Koopwoning	48	20,2%
Starter op de woningmarkt	76	32,1%
	237	100,0%

Huurderving

In 2017 bedroeg het totaalbedrag aan huurderving door leegstand € 78.800. Dit is 0,3% van de huuropbrengst. Ter vergelijking, in 2016 was het totaalbedrag € 125.000. Dit was 0,5% van de totale huuropbrengst.

Leegstand en aansluitend verhuren

We willen woningen zoveel mogelijk aansluitend verhuren om woningen snel beschikbaar te hebben voor woningzoekenden. Eind 2017 zijn we geëindigd binnen de norm van mutatieleegstand. Daar waar we invloed kunnen uitoefenen op de leegstand, doen we dat. Zo zijn we gestart met het korter adverteren van woningen. Waar we eerder nog standaard een week adverteerden, kijken we nu afhankelijk van de woning of dit korter kan. Dit levert minder leegstand op.

Daarnaast hebben we begin 2017 diverse woningen beschikbaar gehouden voor de huisvesting van statushouders. Dit zorgde voor leegstand. Door gezinsherenigingen hoefden we echter relatief weinig woningen beschikbaar te stellen. Daarom hebben we in de tweede helft van 2017 de verkoopstop opgeheven. Verder zien we dat het verhuren van dure woningen soms meer tijd kost, omdat hier minder kandidaten voor zijn. Andere redenen van leegstand zijn ontruimingen en het benaderen van meerdere kandidaten om een woning te verhuren.

Statushouders

Iedere gemeente in Nederland heeft de opdracht om jaarlijks een vooraf bepaald aantal statushouders te huisvesten. In onze gemeenten werken wij samen met Woonstichting Gendt en Oosterpoort om die doelstellingen te behalen. De cijfers staan in het overzicht hieronder. Juist met nieuwkomers letten we er extra op dat zij zich thuis voelen in onze wijken en dat buurtbewoners tegelijkertijd hun woongenot behouden. Daarom werken we samen met onder meer Vluchtelingenwerk voor de begeleiding van statushouders. Bij vragen of onduidelijkheid zoeken we sneller persoonlijk contact door een bezoek aan huis.

Huisvesting statushouders per gemeente

	Lingewaard		Berg & Dal	
	2017	2016	2017	2016
Opgave totaal	65	115	54	116
Opgave voor Waardwonen	57	85	10	16
Gehuisvest door Waardwonen	60	70	13	15

In Lingewaard kregen 60 statushouders een woning. Het ging in totaal om 21 woningen. Dit is 12,7% van het aanbod. In Millingen aan de Rijn kregen 13 statushouders een woning en hebben we 3 woningen toegewezen. Dit is 4,2% van het aanbod.

2.3 Incassobeleid

Betaalbaarheid vinden wij belangrijk. Daarom kiezen we eerder in ons incassobeleid heel bewust voor een sociale insteek en sneller persoonlijk contact. Achter een betalingsachterstand zitten soms problemen die verder gaan dan 'een keer' niet de huur betalen. Door sneller in gesprek te gaan met huurders, kunnen we ze op tijd helpen. We kiezen hier niet voor standaardoplossingen, maar kijken naar de persoonlijke omstandigheden en bieden maatwerk. We werken samen aan een oplossing. Deze vinden we in betalingsregelingen, maar we maken soms ook uitzonderingen door bijvoorbeeld eerder energiebesparende maatregelen te treffen. Daarnaast verwijzen wij huurders actiever door naar onze maatschappelijke partners, zoals welzijnsorganisaties. We streven ernaar dat we in de toekomst zo min mogelijk huisuitzettingen hebben vanwege huurachterstand. In 2017 hebben we hier nog niet op gestuurd. Wel zagen we dat de huurachterstand iets terugliep. Eind 2017 hebben van de 4001 huurders er 176 een huurachterstand. Bij 32 huurders is dit een huurachterstand van meer dan drie maanden.

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2017 € 161.000 (0,6% van de totale jaarhuursom). Dit is een lichte daling ten opzichte van 2016 (€ 162.000). In 2017 hebben wij 18 vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. Dit heeft geleid tot 15 aanzeggingen tot ontruiming. In totaal zijn zeven woningen ontruimd en twee parkeerplaatsen op basis van huurschuld.

Van onze huurders maakt 77% gebruik van huurbetaling per automatische incasso. Dit is een kleine stijging ten opzichte van vorig jaar. Bij nieuwe verhuringen bieden wij standaard een machtiging voor automatische incasso aan.

In 2017 is € 162.500 afgeboekt op huurschulden en overige vorderingen. Dit is bijna 70% meer ten opzichte van 2016 (€ 97.000). Deze stijging is een gevolg van een groter aantal overledenen zonder erfgenamen, oninbare vorderingen en afboekingen als gevolg van met succes doorlopen schuldregelingen (WSNP en Minnelijke schuldenregelingen) en door het ontbreken van enige verhaalsmogelijkheden.

Wonen, zorg en welzijn



3 Wonen, zorg en welzijn

Steeds vaker hebben we te maken met huurders met een zorg- of hulpvraag. Dat hangt samen met een aantal maatschappelijke ontwikkelingen. Zo vindt zorg steeds vaker plaats buiten de muren van een instelling (extramuralisatie). Het gaat hier om ouderen met een zorgvraag die voorheen misschien naar een verzorgingshuis verhuisden. Extramuralisatie vindt ook plaats in de geestelijke gezondheidszorg en in andere zorgsectoren.

Wij willen álle huurders een thuis bieden. Ook huurders met een zorgvraag. Sterker nog, we zien dit als een van onze belangrijkste opgaven. We zijn een woningcorporatie die wonen met zorg goed mogelijk maakt. Natuurlijk zijn we geen zorgverlener. Maar doordat we veel achter de voordeur komen, hebben we een goed beeld van wat er speelt in onze wijken. We werken op dit gebied intensief samen met ons netwerk rondom wonen en zorg. Zo zoeken wij in schrijnende situaties contact met professionele partners uit ons netwerk. In 2017 versterkten we dat netwerk verder. Daarnaast werkten we ons opplusbeleid uit. Dit beleid is gericht op woningaanpassingen die ervoor zorgen dat mensen langer comfortabel in hun eigen woning kunnen blijven.

3.1 Samenwerking

In 2017 werkten we met de volgende organisaties samen aan wonen en zorg:

- Gemeenten Lingewaard en Berg en Dal
- RijnWaal Zorggroep
- Gasthuis St. Jan de Deo
- Stichting Driestroom
- Stichting Philadelphia Zorg
- J.P. van den Bent stichting
- Stichting Welzijn Lingewaard (SWL)
- RIBW Arnhem & Veluwevallei
- Stichting 't Binnenhues
- De Karmel
- Pluryn
- Gezinshuis Gentle
- PlusHome
- Politie
- Woonstichting Gendt
- Oosterpoort

Contacten met deze organisaties vinden op verschillende niveaus plaats. Onze medewerkers zitten met hun collega's van de zorgorganisaties aan tafel. Ook op directie- en managementniveau wordt er overlegd.

Samenwerking met professionele partners

Met Woonstichting Gendt en RijnWaal Zorggroep werkten we in 2017 samen in maatschappelijke netwerken. Daarmee bieden we een antwoord op bestaande zorgvragen van onze huurders. Daarnaast werken we met de kennis van onze partners aan de vroeg signalering van problemen rondom zorg en welzijn. Zo heeft een wijkverpleegkundige van Rijnwaal Zorggroep aan medewerkers van Waardwonen uitleg gegeven over het belang van signaleren achter de voordeur en het herkennen van 'niet pluis' signalen.

Ook zijn we met bovenstaande partners gestart met 'Zorg achter de voordeur'. Als medewerkers in de wijken een concrete zorgvraag constateren, de noodzaak zien voor het opplussen van de woning of zelfs de noodzaak van alternatieve woonruimte, dan zijn de communicatielijnen tussen de partijen kort. Medewerkers vanuit de corporatie en Rijnwaal Zorggroep gaan ook gezamenlijk op pad om zicht te krijgen op de problematiek en mogelijke oplossingen. Daarin handelen we steeds in duo's vanuit wonen én zorg. Gezamenlijk maken we een plan op maat en waar mogelijk handelen we direct. Zo gaan we steeds meer richting een preventieve aanpak van zorgvraagstukken.

Jaarverslag 2017

In Millingen aan de Rijn werken we mee aan het project Langer Zelfstandig Wonen van Forte Welzijn. Daarnaast nemen ook andere groepen, zoals SWOM, een fysiotherapeut, een wijkverpleegkundige, ZZG en Oosterpoort deel aan dit project. Mensen wonen steeds langer zelfstandig in hun woning, ook als ze zorg nodig hebben. Aan de hand van de thema's zorg, welzijn en voorzieningen bekijken wij wat er aanwezig is of niet is. Maar we bekijken ook wat mensen zelf wensen. Hoe zij het wonen zien en of ze bekend zijn met de bestaande voorzieningen. Forte Welzijn en Oosterpoort starten een pilot op om ouderen persoonlijk te benaderen om te bepalen wat nodig is op dit gebied.

Project veilig ouder worden in samenwerking met HAN

In 2017 deden we mee aan het project 'Veilig ouder worden'. Dit was een initiatief van de gemeente Lingewaard in samenwerking met de Krachtige Regionale Leerkring Lingewaard en de Krachtige Kernen vanuit de Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN). Studenten van de faculteit Gezondheid, Gedrag en Maatschappij van de HAN hebben voor dit project een leerprogramma ontwikkeld in het kader van interprofessioneel praktijkleren. Daar kwamen drie onderwijsmodules uit: Eenzaamheid, Valpreventie en Dementievriendelijk wonen.

Wij vroegen de studenten hulp bij het thema 'Dementievriendelijk wonen'. Onze vraag was hierbij hoe wij onze signaleringsfunctie zo goed mogelijk kunnen invullen. En hoe richten we daarbij de samenwerking met andere partijen in? Vier studenten Verpleegkunde en Voeding & Diëtië gingen met dat vraagstuk aan de slag. Zij hielden onder meer interviews met verschillende Waardwonen-medewerkers die veel achter de voordeur komen. De studenten hebben een 'Checklist vroeg signalering dementie' ontwikkeld, die ons helpt bij onze signaleringsfunctie.

3.2 Zorg- en welzijnsnetwerken

Wij nemen deel aan zorgnetwerken in Millingen aan de Rijn en de gemeente Lingewaard. Het doel van deze netwerken is om samen met partners een plan van aanpak op te stellen voor zorg en welzijn vragende huurders met soms meerdere problemen.

Millingen aan de Rijn

In 2017 namen wij eens in de zes weken deel aan het reguliere overleg van het Sociale Team in Millingen aan de Rijn. In dit overleg brengen we over en weer casussen in. Het gaat hier vaak om relatief eenvoudige casussen. Zijn de problematieken te groot, is de casus erg complex of multiprobleem, dan komt de casus terecht bij het Regie Team van de gemeente Berg en Dal. Het Regie Team van de gemeente Berg en Dal hangt boven de vier sociale teams die in de gemeente aanwezig zijn. Als er casussen op de agenda staan die voor ons van belang zijn, nemen wij deel aan het maandelijkse overleg van het Regie Team. Zowel in het Sociaal Team als in het Regie Team bespreken we samen hoe we de problematieken kunnen aanpakken en wie of wat we hiervoor moeten inschakelen.

Lingewaard

In 2017 was regelmatig overleg met het Lokaal Zorgnetwerk Lingewaard, een samenwerkingsverband van diverse professionele organisaties. Het is gericht op multiproblematiek bij bewoners of gezinnen die tot zorgwekkende situaties leiden. Doel van het Lokaal Zorgnetwerk is om op lokaal niveau casuïstiek multidisciplinair te bespreken en vervolgens af te spreken hoe we de problemen van onze huurders gezamenlijk kunnen aanpakken. Hierbij ligt het accent op het anders organiseren van de ondersteuning dan in de reguliere hulpverlening. Het zorgnetwerk komt maandelijks bijeen.

Ook nemen wij deel aan het overleg van het Hometeam Bemmelen. Dit is een groep van diverse professionele- en vrijwilligersorganisaties die driemaandelijks samenkomen om ontwikkelingen bij de aangesloten organisaties en in de gemeente te bespreken. We behandelen geen casuïstiek, maar het doel is elkaar kennen, netwerken en weten wat er in Bemmelen speelt.

Op het gebied van welzijn heeft de gemeente Lingewaard een sociaal beleidsplan "Iedereen doet mee" geschreven. Uitgangspunten hierin zijn dat bewoners zelf aan het stuur van hun eigen leven zitten. Wanneer dat (even) niet gaat, is er een vangnet en er zijn goede sociale voorzieningen in de leefomgeving.

Jaarverslag 2017

Dit heeft geleid tot onderstaande projecten binnen het sociaal domein. Wij zijn hierin een belangrijke samenwerkingspartner.

- Gebiedsgericht werken (voldoende sociale basisvoorzieningen en toegang tot ondersteuning of hulp).
- Inzetten op preventie en het juiste niveau van hulp en ondersteuning, zodat bewoners langer zelfredzaam en gezond wonen, leven en participeren.
- Meer en beter samenwerken (hulp en ondersteuning organiseren wij op maat, samen en in co-creatie).

3.3 Wonen en zorg in cijfers

Op 31 december 2017 verhuurden wij 165 woningen en/of wooneenheden aan zorginstellingen. In totaal verhuren we 97 aanleunwoningen: 63 in Lingewaard en 34 in Millingen aan de Rijn. De Huisvestingsverordening kent in principe geen leeftijdscriteria meer voor woningen. Wel hebben we via maatwerk een aantal woningen toegewezen aan mensen van 55 jaar en ouder.

3.4 Wmo en opplusbeleid

Voorheen konden ouderen en mensen met een fysieke beperking terecht bij de gemeente. Vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) betaalde de gemeente aanpassingen aan de woning, waardoor mensen langer thuis konden wonen. Veel van die aanpassingen komen nu voor eigen rekening van de huurder. Om deze mensen tegemoet te komen, ontwikkelden we in 2017 samen met de huurdersorganisaties het opplusbeleid. Dit houdt in dat wij de voorzieningen aanbrengen die voorheen onder de Wmo vielen. Bovendien vergoeden we een derde van de kosten. In oktober 2017 legden we dit beleidsvoornemen voor aan een groep huurders. Zij reageerden unaniem positief op ons nieuwe beleid. Een mooie opsteker die ons motiveert om het beleid de komende jaren volop uit te voeren.

Investeren in wonen

4



4 Investeren in wonen

Hoe mensen willen en kunnen wonen is voor ons heel belangrijk. Wat huurders vinden van hun woning, woonlasten, en woonomgeving, maar ook hun woonwensen, meten wij via woningbehoefte- en klanttevredenheidsonderzoek. Die onderzoeken dienden ook als basis voor onze portefeuillestrategie. In 2017 stelden we onze wensportefeuille tot 2030 vast. Dit heeft gevolgen voor ons woningbezit en de wijze waarop we investeren in wonen.

De kwaliteit van onze woningvoorraad bewaken we met onderhoud, renovatie, herstructurering en nieuwbouw. Veiligheid, duurzaamheid en wooncomfort vinden wij hierin erg belangrijk. De keuzes die we maken, stemmen we meer dan voorheen af met huurders. In 2017 onderzochten we de mogelijkheden voor klantgestuurd onderhoud. In 2018 gaan we hier een pilot mee doen. Ook in het dagelijks onderhoud werken we meer samen met huurders. We gaan sneller bij mensen langs, nemen de opties met hen door en nemen ze mee in het proces. We merken dat huurders daardoor beter begrijpen wat we doen en waarom we het doen.

4.1 Portefeuillestrategie

In het najaar van 2016 stelden we onze nieuwe portefeuillestrategie vast. In die strategie benoemden wij welke woningen en welke woningtypen we de komende jaren nodig hebben om te voldoen aan de vraag in de verschillende kernen. In 2017 stelden we onze wensportefeuille en transitieopgave op. De transitieopgave geeft inzicht in hoeveel woningen we per kern van elk type nodig hebben om aan de lokale vraag naar woonruimte te voldoen.

Om de zogenaamde 'wensportefeuille' te realiseren hebben wij een toename van 40 woningen op onze totale woningvoorraad nodig. Omdat we in Lingewaard ook de ambitie hebben om woningen voor beschermd wonen te realiseren, gaan we er op dit moment vanuit dat we daar 35 woningen voor nodig hebben. Om de wensportefeuille te behalen, nemen de volgende maatregelen:

- We kopen Koopgarantwoningen terug, die we vervolgens in de huur plaatsen of definitief verkopen.
- We verkopen woningen die versnipperd in ons bezit liggen.
- We plaatsen woningen in de duurdere woningvoorraad, boven € 710, waardoor ze worden onttrokken aan de sociale voorraad.
- We slopen bestaande woningen.
- We bouwen nieuwe woningen.
- We voegen 35 woningen voor beschermd wonen toe.
- Ons woningbezit heeft in 2025 gemiddeld energie index 1.0 (huidige label A).
- Met de gemeenten maken we afspraken over CO2-neutraal wonen.

Met de maatregelen transformeren we een deel van ons woningbezit. Er komen meer appartementen en we zien een kleine afname van eengezinswoningen. We werken de komende jaren stap voor stap naar deze 'wensportefeuille' toe. Tussentijds sturen we bij als de omstandigheden daarom vragen.

In 2018 stellen we op basis van onze wensportefeuille de complexbeheerplannen op. Hierin nemen we de technische kwaliteit van de complexen, de woonkwaliteit, de verhuurbaarheid, de visie op leefbaarheid en de financiële consequenties van de investeringskeuzes mee.

4.2 Woningbezit

Onze belangrijkste taak is het bieden van goede en betaalbare woningen voor mensen:

- Met een lager inkomen onder de EC-grens tot € 36.165.
- In een speciale doelgroep: urgenten, dak- en thuislozen statushouders, mensen met een zorgvraag.
- Met een laag middeninkomen (als er ruimte over is) van € 36.165 tot € 40.349.

Jaarverslag 2017

In Angeren, Bemmeler, Doornenburg, Haalderen, Huissen en Millingen aan de Rijn verhuren en beheren wij op dit moment woningen voor verschillende doelgroepen, zoals gezinnen, senioren, starters, jongeren, mensen met een beperking, statushouders en dak- en thuislozen. Voor het midden- en duurdere segment bieden wij een beperkt aantal duurdere huurwoningen.

Samenstelling woningvoorraad

Woningvoorraad per woningsoort	Goedkoop	Betaalbaar	Middel-duur	Duur	Totaal	In %
Eengezinswoningen	32	1.925	120	35	2.112	54,4%
Gelijkvloerse woningen	245	1.029	44	16	1.334	34,4%
Gestapelde woningen met trap	189	83	0	0	272	7,0%
Aanleunwoningen	8	89	0	0	97	2,5%
Onzelfstandig/zorg	0	41	24	0	65	1,7%
Totaal	474	3.167	188	51	3.880	
In %	12,2%	81,7%	4,8%	1,3%	100,0%	100,0%

Ontwikkeling woningvoorraad

In 2017 hebben wij geen nieuwe woningen gebouwd en geen woningen gesloopt. Wel hebben wij zes woningen vanuit Koopgarant teruggekocht. Vier woningen zijn opnieuw verhuurd en twee woningen staan te koop. We hebben een woning verkocht. Daarnaast is één voormalige Koopgarantwoning definitief verkocht. Verder zijn een garage en een loods verkocht.

4.3 Daeb-niet daeb

De Woningwet verplicht woningcorporaties om de verhuurexploitaties van sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen te scheiden. Hiermee wil de wetgever voorkomen dat de vrije sector huur profiteert van overheidssteun en er ongelijke concurrentie ontstaat met commerciële partijen. Het formele scheidingscriterium is of activiteit van de corporaties valt onder het begrip dienst algemeen economisch belang (daeb) of niet. Waardwonen valt onder het verlichte regime. Dit betekent dat we niet verplicht zijn om onze verhuurexploitaties juridisch of administratief te scheiden. Wij houden dit echter wel bij. Eind 2017 vielen 45 woningen in de niet-daeb categorie. De woningen worden verhuurd in de vrije huursector met een huurprijs hoger dan € 710,68 per maand.

4.4 Nieuwbouw en herstructurering

In 2017 leverden we geen nieuwbouw op. Wel hadden we plannen in voorbereiding.

Plannen in voorbereiding

't Convent, Huissen

In Huissen werken we nauw samen met de ontwikkelaar en met RijnWaal Zorggroep aan de herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor. Daar wonen nu 48 senioren van RijnWaal Zorggroep, totdat de nieuwbouw van locatie Sancta Maria klaar is. Dan maakt de aannemer van de 48 kamers 24 sociale huurappartementen. Die nemen wij begin 2019 turnkey af.

Brandweerlocatie, Bemmeler

Op de hoek van de Dorpsstraat-Oostervelden in Bemmeler, op de locatie van de voormalige brandweerkazerne, gaan we 24 sociale levensloopbestendige appartementen realiseren, waarvan er 4 rolstoeltoegankelijk zijn. Dit sluit aan bij de behoefte naar appartementen voor senioren nabij voorzieningen. Tevens is er de mogelijkheid voor de combinatie van wonen en zorg omdat RijnWaal Zorggroep een vestiging tegenover de locatie heeft. Met de realisatie van de 4 rolstoeltoegankelijke woningen spelen we in op de demografische ontwikkelingen, de extramuralisering en de behoefte vanuit de Lingewaardse politiek voor dit type woningen.

Jaarverslag 2017

Wijkvernieuwing

In 2017 werkten wij aan verschillende wijkvernieuwingprojecten. In de projecten kiezen we voor een gezamenlijke aanpak met onze huurders.

Klappenburg, Bommel

In de wijk Klappenburg zijn we al enige tijd in gesprek met huurders over de plannen voor de wijk. We willen hier 74 woningen verbeteren. In eerste instantie dachten we aan sloop en nieuwbouw. In overleg met huurders besloten we ook andere mogelijkheden zoals renovatie te onderzoeken. We organiseerden bewonersavonden, waarin we met de huurders in gesprek gingen over de woning, de buurt en het sociaal plan. Ook gingen we samen met huurders de wijk in om de sterke en zwakke punten van de wijk te bekijken. Met de Bewonerscommissie hebben we gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst. Hierin staat hoe we gezamenlijk toewerken naar een vernieuwingsplan.

In november 2017 organiseerden we samen met de Bewonerscommissie een inloopmarkt voor alle huurders om de resultaten van de bewonersavonden te presenteren. Met de bewoners, die zich hebben aangemeld voor de werkgroepen, gaan we verder aan de slag met het maken van scenario's en het sociaal plan. De wijkvernieuwing voor de Molukse wijk wordt in een apart project opgepakt. In januari 2018 heeft hierover een eerste overleg plaatsgevonden met samenwerkingsplatform Penduduk Maluku Bommel.

Doelenstraat, Huissen

In het voorjaar van 2017 gingen wij met de huurders van de 19 woningen in gesprek over de toekomst van hun woning en wijk. Ook stelden we tijdens deze avond een projectgroep samen. Met de zes leden van de projectgroep hebben we verder gesproken en zijn wij op excursie geweest naar Nijmegen om voorbeeldprojecten van renovatie en nieuwbouw te bekijken.

De volgende stap is om samen met de projectgroep te bepalen wat de beste mogelijkheid is voor de Doelenstraat. De projectgroep overlegt hier ook over met de andere bewoners. Dit moet leiden tot een mooi, gedragen plan waarin we samen met enthousiaste huurders de toekomst van hun woonomgeving bepalen.

Wijk Ontwikkelings Plan (WOP) Zilverkamp

Samen met de gemeente Lingewaard, Stichting Welzijn Lingewaard en andere partijen hebben wij meegewerkt aan een wijkontwikkelingsplan (WOP) Zilverkamp 2018-2023. In dit plan zijn de visie en ambitie weergegeven en uitgewerkt in vijf actielijnen en 44 projecten. Bewoners en professionals werken samen om tot resultaten te komen. In 2017 waren er verschillende bijeenkomsten, zoals een wijkshow, een bewonersavond, een koffieochtend, wijktafels en een tweede wijkconferentie Zilverkamp.

Belangrijke actielijnen vanuit het WOP Zilverkamp zijn:

- Goed voor elkaar: de wijk moet aantrekkelijk blijven voor alle doelgroepen;
- Park Zilverkamp: er komt een mooi, groep park in Zilverkamp;
- Hart van de wijk: er komt een uitstekend voorzieningshart, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, verblijven en onderdak vinden voor initiatieven;
- Kwaliteitsverbetering openbare ruimte: de fysieke leefruimte van de wijk is schoon, aangenaam en toegankelijk voor jong en oud;
- Toekomstwaarde woningen: Zilverkamp krijgt een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.

Bewoners en professionals gaan de komende jaren samen aan de slag met deze actielijnen.

4.5 Kwaliteit en duurzaamheid

Ons woningbezit moet passend zijn voor onze doelgroepen. Onze investeringen op het gebied van duurzaamheid zorgen voor betaalbare woonlasten en verbetering van kwaliteit van de woningen. Bij nieuwbouw zullen wij mogelijk experimenteren met woonvormen die passen bij de huurdersvraag. Verder realiseren wij nieuwbouw zoveel mogelijk energieneutraal.

Jaarverslag 2017

NEN

Wij vinden het belangrijk om ons woningbezit in een technisch goede staat te houden. Om dit goed en objectief te kunnen vergelijken met andere corporaties, startten we in 2017 met het opnemen van onze woningen volgens de NEN 2767. Dit gaat samen met het opstellen van een nieuwe meerjaren-onderhoudsbegroting. De NEN hanteert een schaal van 1 tot en met 6, waarbij de 1 staat voor nieuwbouwkwaliteit en de 6 voor zeer slecht. In 2018 ronden we dit samen met de complexbeheerplannen af.

Brandveiligheid

Brandveiligheid van de woningen is voor ons van groot belang. Sinds 2016 vormen we samen met de Bewonersraad Lingewaard en de brandweer een werkgroep om de brandveiligheid van woongebouwen te testen. Tijdens de eerste inspecties bleek dat huurders niet altijd goed wisten wat ze bij brand moesten doen. Daarom maakten we in 2017 een folder waarin staat wat te doen bij brand. De folder is huis-aan-huis in alle woongebouwen uitgedeeld.

Met de brandweer Gelderland-Midden tekenden we in 2017 een intentieovereenkomst voor verdergaande samenwerking. Gezamenlijk gaan we de brandveiligheid van onze woongebouwen verbeteren. Daarnaast gaan we de kennis over brandveiligheid vergroten, zowel bij onze eigen medewerkers als bij huurders.

Asbestbeleid

Een risico voor veilig wonen is asbest. Daarom hebben we al in 2014 een risico-inventarisatie gedaan. Hierin kwamen geen acute zaken naar voren. Wel hebben we onze huurders geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van asbest in hun woning. Vervolgens stelden wij ons asbestbeleid vast. Ons doel is om voor 2024 alle asbesthoudende materialen, die door weersomstandigheden in een slechte conditie verkeren, te saneren. Een onderdeel hiervan zijn de asbesthoudende golfplaten op de bergingen. Deze worden voor 2024 allemaal vervangen.

In 2017 hebben wij de asbesthoudende golfplaten van 49 bergingen vervangen. Tevens voerden wij een aantal saneringen in woningen uit. Het gaat hierbij om zaken als vloerzeil, beplating en andere incidentele asbesttoepassingen. Bij verhuizingen worden asbesthoudende materialen afgeschermd zodat hier geen besmettingsrisico is.

Duurzaamheid

Met verduurzaming van onze woningen verminderen we de energielasten van onze huurders en daarmee de totale woonlasten. We willen dat onze woningen in 2025 gemiddeld een energie-index hebben van 1,0 (energielabel A). Daarvoor investeren we de komende tien jaar ongeveer € 31 miljoen. Energiebesparende maatregelen tot en met label A voeren we bij zittende huurders uit zonder de huur te verhogen, zodat zij volop profiteren van de maatregelen.

In 2017 hebben we fors geïnvesteerd in de duurzaamheid van onze woningen. We hebben 143 woningen energetisch verbeterd door het isoleren van de buitenschil en het plaatsen van zonnepanelen. In totaal investeerden wij € 2.196.945 in de energetische verbeteringen. Dit is iets hoger dan in 2016 (€ 2.146.000). We vroegen voor een bedrag van € 229.800 subsidies STEP (STimulering EnergiePrestatie huursector) aan. Het gemiddelde label van onze woningen is nu B.

Dat duurzaamheidsmaatregelen echt effect hebben op de bestedingsruimte van onze huurders, blijkt uit het klanttevredenheidsonderzoek dat we in 2017 uitvoerden: bij woningen waar we energiebesparende maatregelen uitvoerden, geeft meer dan de helft aan dat de energiekosten daadwerkelijk daalden. Een ander deel weet het nog niet en een kwart ziet nog geen verschil.

Jaarverslag 2017

Planmatig onderhoud

In 2017 hebben we € 3.326.000 uitgegeven aan planmatig onderhoud aan woningen. In 2016 besteedden wij iets minder (€ 3.318.000). We voerden onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- Schilderwerk aan 803 woningen.
- Keukenvervanging bij 57 woningen en een badkamer/toiletvervanging bij 128 woningen.
- Vervangen van asbesthoudende daken bij 30 bergingen en de bitumineuze dakbedekking bij 8 complexen.
- Vervangen van de dakramen bij 84 woningen.
- Vervangen van de bitumineuze dakbedekking bij 14 complexen.
- Vervangen van de houten bergingen inclusief asbesthoudende golfplaten bij 19 woningen.
- Het (deels) vervangen van voegwerk bij 15 complexen.
- Het vervangen van goten bij 86 woningen.
- Deelvervanging van de lift bij 13 complexen.
- Het vervangen van zachtboard plafonds door gipsplaten bij 46 woningen
- Vervanging van de cv-ketel bij 216 woningen.

Bij het planmatig onderhoud kiezen huurders bij het vervangen van de keuken, badkamer, toilet uit diverse kleuren en patronen voor de tegels, keukenfrontjes en het aanrechtblad. Ook bieden wij diverse meerwerkopties. Huurders kunnen ook beslissen om niet mee te doen met de vernieuwing van keuken, badkamer en toilet. In dat geval voeren wij de werkzaamheden uit bij verhuizing.

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen reparaties, werkzaamheden bij huuropzegging en contractonderhoud aan installaties. In 2017 hebben we hieraan € 1.525.000 uitgegeven.

We ontvingen 5.148 reparatieverzoeken. Hiervan vielen 1.285 verzoeken onder klein onderhoud. Dit aantal is hiermee hoger dan het voorgaande jaar (1.134), maar ongeveer gelijk aan 2015. De genoemde aantallen zijn exclusief de reparaties aan cv-installaties, rioolverstoppingen en glasschades. Die melden huurders rechtstreeks bij de aannemer.

Er zijn 104 reparatieverzoeken binnengekomen via het huurdersportaal 'Mijn Waardwonen'. Om het melden van reparaties toegankelijker te maken, zijn wij van plan om het melden en inplannen van een reparatie ook zonder in te loggen mogelijk te maken.

Kosten dagelijks onderhoud

	2017	2016
Reparatieverzoeken	€ 664.000	€ 559.000
Mutatieonderhoud	€ 156.000	€ 211.000
Contractonderhoud	€ 443.000	€ 426.000
Instandhouding	€ 30.000	€ 43.000
Klein onderhoud	€ 232.000	€ 184.000
Totaal	€ 1.525.000	€ 1.423.000

Klantgerichte dienstverlening

5



5 Klantgerichte dienstverlening

Een huis is voor ons een middel om het leven van huurders een stukje prettiger en makkelijker te maken. In onze dienstverlening stellen we ons daarom klantgericht op. We luisteren goed naar de vragen van huurders, proberen waar mogelijk maatwerk te leveren en kijken hoe we huurders in brede zin kunnen helpen, ook als het gaat om problematiek die niet direct onder onze verantwoordelijkheid valt.

In 2016 schreven we al de visie op Wonen 2016 – 2025: Welkom thuis bij Waardwonen. We zoeken meer dan ooit de nauwe samenwerking met huurders en andere belanghebbenden. Dit vanuit onze ambitie om een maatschappij gedreven organisatie te zijn. Het wijkgericht werken maakt hier een belangrijk onderdeel vanuit. Een klantgerichte aanpak werkt niet alleen vanachter een bureau, daarvoor moeten we de wijken in.

5.1 Klanttevredenheidsonderzoek

Wat huurders vinden van hun woning, woonlasten, en woonomgeving, maar ook hun woonwensen, meten wij via woningbehoefte- en klanttevredenheidsonderzoek.

In het najaar 2017 hebben we door een onafhankelijk bureau een onderzoek laten uitvoeren naar de klanttevredenheid. We hebben huurders gevraagd wat zij vinden van hun woning, de leefbaarheid en onze dienstverlening. We hebben deze cijfers laten vergelijken met ons onderzoek uit 2015 en landelijke cijfers. Op de woning scoorden we gemiddeld een 7,4, op leefbaarheid een 7,6 en op dienstverlening een 7,7. Op alle punten zien we verbetering ten opzichte van 2015. Ook scoren we op alle onderdelen gemiddeld hoger dan andere woningcorporaties in Nederland. Dit is positief, maar wij zien ook verbeterpunten waarop we de klanttevredenheid nog verder kunnen verbeteren. Hier zetten we ons de komende jaren voor in.

Benchmark

Naast ons klanttevredenheidsonderzoek doet brancheorganisatie Aedes elk jaar een benchmarkonderzoek. Hierbij kennen zij drie scores: score A is hoger dan gemiddeld, B is gemiddeld en C is lager dan gemiddeld. Waardwonen scoorde in 2017 als volgt:

Huurdersoordeel: A (gemiddeld cijfer: 8,0)

Bedrijfslasten: B

Duurzaamheid: A

Onderhoud en verbetering: B

Op het onderdeel Huurdersoordeel scoorden wij met A hoger dan in 2016. Bedrijfslasten bleef een B. Duurzaamheid en Onderhoud en verbetering zijn nieuwe onderdelen in de Aedes benchmark.

5.2 Digitalisering en professionele dienstverlening

Wij willen onze huurders graag zo goed mogelijk van dienst zijn. We merken dat steeds meer mensen digitaal met ons wensen te communiceren. Uit ons klanttevredenheidsonderzoek bleek dat 41% van de huurders een reparatieverzoek het liefst digitaal wil indienen. Dit zijn niet alleen de jongeren, maar juist ook opvallend veel ouderen. In ons klantportaal 'Mijn Waardwonen' kunnen huurders nu al veel zaken direct regelen. Dit verbeteren we verder in 2018.

Onze klantgerichte dienstverlening vullen we graag professioneel en efficiënt in. Vragen die we gemakkelijk kunnen beantwoorden, handelen we daarom het liefst ook zo snel mogelijk af. Zo krijgt iedere huurdersvraag de aandacht die past bij de complexiteit van de vraag. Voor ons nieuwe ondernemingsplan maakten we in 2017 een inventarisatie van de verschillende huurdersvragen. Onze investeringen in ICT zijn er grotendeels op gericht om dat proces goed in te richten.

5.3 Communicatie

In 2017 hebben wij onze huurders op verschillende manieren geïnformeerd. Zo verstuurden wij twee keer een papieren nieuwsbrief naar onze huurders en twee keer een digitale nieuwsbrief. Voor het project Klappenburg verstuurden we samen met de Bewonerscommissie nieuwsbrieven. Daarnaast informeren wij onze doelgroepen via de website, Twitter en Facebook.

Jaarverslag 2017

Verder ontwikkelden wij een legionelladeurhanger die wij ophangen bij nieuw te verhuren woningen en een brandpreventiefolder die wij uitdeelden aan de huurders in appartementen.

We laten onze huurders ook graag actief onze waardering blijken. Daarom organiseerden we in 2017 een lunch voor mensen die vijftig jaar of langer bij ons huren. Dat leverde wederzijds waardering op. Bovendien kregen we van deze trouwe huurders mooie en waardevolle feedback over onze organisatie toen en nu. Huurders merken dat we veel toegankelijker zijn, een mooi compliment!

5.4 Huurdersbetrokkenheid

Huurdersorganisaties

Huurders denken mee over ons beleid via de huurdersorganisaties Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Bewonersraad Lingewaard. We overleggen regelmatig met beide organisaties. De huurdersorganisaties hebben ieder hun eigen werkgebied, maar werken bij gemeenschappelijke onderwerpen samen. In 2017 sloten we een nieuw samenwerkingscontract af met de huurdersorganisaties. Uitgangspunt daarbij is dat we bij nieuwe projecten of nieuw beleid zo vroeg mogelijk met elkaar aan tafel zitten. In 2017 zijn de volgende thema's aan de orde geweest:

- het bod richting gemeenten;
- prestatieafspraken met de gemeenten;
- ondernemingsplan;
- begroting;
- het huurbeleid (gekwificeerd advies);
- het jaarplan en de begroting van de huurdersorganisaties;
- wensportefeuille en transitieopgaven van Waardwonen;
- opplusbeleid;
- leefbaarheidsbeleid.

Beide huurdersorganisaties geven aan dat ze eerder aan tafel zitten en zich beter gehoord voelen. Vanaf maart 2017 is Gijs van der Elst de nieuwe voorzitter van de Bewonersraad Lingewaard.

Huurderscontactpersonen

In onze wooncomplexen werken wij zoveel mogelijk met vaste contactpersonen of complexcommissies. Zij zijn als het ware onze ogen en oren in de wijken. Zo helpen ze ons om de leefbaarheid in en rond de complexen goed te houden. Wij hielden in 2017 regelmatig contact met hen, zowel een-op-een als in groepsverband.

5.5 Leefbaarheid

In 2017 stelden we ons nieuw leefbaarheidsbeleid op. Hierbij hielden we rekening met de voorwaarden die de Woningwet stelt en de ambities die Waardwonen heeft binnen haar nieuwe ondernemingsplan.

Wijkgericht werken

Een belangrijk nieuw uitgangspunt in ons leefbaarheidsbeleid is wijkgericht werken. We startten met het uitvoeren van wijkmonitors om zo de leefbaarheid in wijken in kaart te brengen. Per wijk stellen we een wijkvisie op die meer inzicht geeft op wat er speelt en noodzakelijk is in de wijk. Denk daarbij aan de inrichting van de wijk, het woningbezit, en de woonomgeving, maar ook aan de sociale kant, zoals ontmoeting, eigenaarschap bij de huurders en gezamenlijke activiteiten. Wij nemen hierbij de verantwoordelijkheid op het gebied van leefbaarheid niet over, maar faciliteren bij de totstandkoming van zaken. Daarbij betrekken we noodzakelijke partijen als gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en politie.

Verder hebben we besloten om in 2018 te starten met buurtbeheer. Buurtbeheerders zijn de ambassadeurs van Waardwonen in de wijk. Ze houden toezicht, zijn aanspreekpunt voor bewoners en onderhouden nauw contact met professionele partners in de wijk. Samen met de woonconsulent is de buurtbeheerder hét gezicht van ons leefbaarheidsbeleid.

Jaarverslag 2017

Samenwerken aan leefbaarheid

Met huurders en belanghouders werkten we samen bij verschillende leefbaarheidsprojecten. Zo hebben we meegewerkt bij het wijkontwikkelingsplan en wijkcommunity voor de wijk Zilverkamp in Huissen. Verder zijn wij aangesloten bij dorpontwikkelingsplannen in Doornenburg en Haalderen en hebben we in co-creatie met gemeente, bewoners en wijkplatforms pleinen in de gemeente Lingewaard heringericht. In Millingen aan de Rijn waren wij betrokken bij leefbaarheidsprojecten van Forte Welzijn in de Burgemeester Hermsenstraat en het Kolibripad.

Bij twee appartementencomplexen aan de Laurentiusstraat in Huissen en de Nije Wei in Angeren is op verzoek van huurders de gezamenlijke tuin heringericht. Het aanzicht is daardoor behoorlijk verbeterd. Met de gemeente Lingewaard (Groen en Landschap) zijn structurele afspraken gemaakt over het groenonderhoud van een verwaarloosd terrein achter onze woningen aan de Bredestraat in Huissen.

Met het Waterschap Rivierenland en de gemeente Lingewaard (Groen en Landschap) maakten we afspraken over het onderhoud van de vijver en oeverskanten rondom ons appartementencomplex Bastion in Huissen.

De volgende samenwerkingen droegen in 2017 bij aan de leefbaarheid:

- Wijkplatform Huissen-West
- Woonkerngroep Doornenburg
- Participatiepunt Haalderen
- Wijkplatform Bemmelse Oost
- Maandelijkse overleggen LZN
- Hometeam Bommel
- Overleggen regieteam
- Overleggen sociaal wijkteam
- Overleggen gebiedscoördinatoren gemeente Lingewaard,
- Overleggen Wijkagenten en Boa's
- Overleggen contactpersonen

Leefbaarheidsfonds

Basisschool Donatushof in Bommel deed in 2017 een aanvraag voor een bijdrage uit ons Leefbaarheidsfonds. Het ging om de realisatie van een buurtplein; een speelplek voor alle kinderen uit de buurt. We droegen € 5.000 bij aan dit initiatief, waarvan de ontwikkeling in november 2017 is gestart.

Investeringen leefbaarheid

In 2017 hebben wij € 47.492 geïnvesteerd in leefbaarheid.

Waar is dat bedrag aan besteed?

Achterpadverlichting	€ 13.041
Leefbaarheidsfonds	€ 5.000
Buurtbemiddeling gemeente Lingewaard en Berg en Dal	€ 12.717
Naast de normale 'schoon, heel en veilig' uitgaven hebben we samen met bewoners een aantal grotere projecten opgepakt, zoals herinrichting van een plein aan de Huurland, nieuwe afscheiding gemeenschappelijke tuin complex Nieuwenburgh in Doornenburg, het creëren van een afsluitbare fietsenberging in complex Hoefslag in Bommel en de herinrichting van de voortuinen van 2 portiekflats Laurentiusstraat.	€ 16.734

Samen met de gemeente Lingewaard bekostigden we de herinrichting van twee pleinen in Huissen-West vanuit leefbaarheid.

Jaarverslag 2017

5.6 Overlast

In 2017 ontvingen wij 135 overlastmeldingen. Dit is in lijn met het aantal meldingen in 2016. We constateren steeds meer complexe verstoorde burenenrelaties. Ook de toename van psychische problematiek in buurten zet onverminderd voort. Dit vraagt intensief overleg met betrokken partijen.

Verloop overlastmeldingen:

Lopend in 2016 (of eerder) en in 2017 afgesloten	73
Lopend in 2016 (of eerder) en loopt nog steeds	88
Nieuw in 2017 en in 2017 afgesloten	46
Nieuw in 2017 en loopt nog steeds	89
Totaal onderhanden en afgesloten dossiers	296

De overlastmeldingen gingen over geluidsoverlast, overlast van huisdieren, burenruzies/verstoord contact, vermoeden van hennepsteelt, (terugkerende) tuinoverlast, vervuiling en afval en psychische problematiek. Wij zoeken per overlastmelding naar een oplossing op maat. We stimuleren huurders bij burenruzie altijd eerst om zelf het gesprek aan te gaan met hun burenen. Waar mogelijk schakelen we buurtbemiddeling in. Als er sprake is van andere problematieken, dan overleggen we met zorgpartijen en/of met de politie.

Overlast vanwege hennepsteelt

Waardwonen werkt samen met gemeenten en politie aan de aanpak van hennepsteelt. We hebben daarvoor het *Regionale Hennepconvenant voor een integrale aanpak van ongewenste hennepkwekerijen in Oost-Nederland (september 2014)* ondertekend. Dit convenant zorgt ervoor dat betrokken partijen elkaar direct en zonder restricties vanuit privacy kunnen en mogen informeren over de aangetroffen hennepsteelt. Bij drie adressen is in 2017 een wietplantage aangetroffen. Dit is op basis van het convenant, reden tot het opzeggen van de huurovereenkomst. Alle betrokken huurders hebben ervoor gekozen om zelf de huur op te zeggen.

Verantwoordelijkheid nemen

Huiselijk geweld en kindermishandeling vallen niet binnen het (wettelijk) werkgebied van corporaties. Maar het heeft zeker wel onze aandacht. Daarom werken wij met een Protocol huiselijk geweld. In 2017 waren er op vier adressen zorgen ten aanzien van huiselijk geweld.

Laatste kans

Huurders met een gerechtelijk vonnis tot gedwongen huisuitzetting krijgen soms een laatste kans; zij mogen dan onder strikte voorwaarden toch in een huurwoning (blijven) wonen. Deze situatie heeft zich in 2017 één keer voorgedaan.

Woonfraude

In Millingen aan de Rijn zijn vier meldingen binnengekomen van het vermoeden van woonfraude. Bij twee adressen ging het erom of de huurder de woning als hoofdverblijf houdt, bij de andere twee adressen is het de vraag of de woningen worden onderverhuurd. Het onderzoek loopt nog.

In Lingewaard zijn zes meldingen binnengekomen. Bij drie adressen in Huissen ging het erom of de huurder de woning als hoofdverblijf houdt. Dit onderzoek loopt nog. Bij drie adressen in verschillende kernen in Lingewaard was het vermoeden van onderhuur. Eén bewoner heeft de huur opgezegd. Een ander adres blijven we monitoren en bij het laatste adres is geen woonfraude geconstateerd.

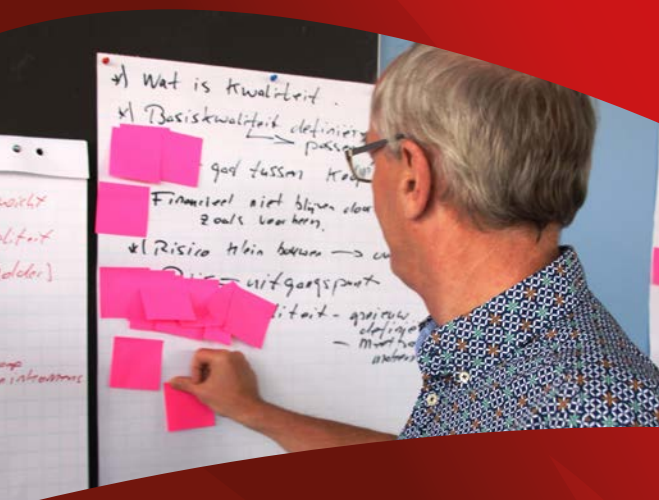
5.7 Klachten

Waardwonen is aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie woningcorporaties in Nijmegen. Deze commissie beoordeelt of klachten correct worden afgehandeld. Het gaat hier om algemene klachten over het handelen van medewerkers of de uitvoering van beleid. Klachten over de woningwaardering en de huurhoogte worden in behandeling genomen door de Huurcommissie.

In 2017 is één klacht behandeld door de Klachtencommissie. Deze klacht is ongegrond verklaard door de commissie.

De organisatie

6



6 De organisatie

We willen graag een meer klantgerichte organisatie zijn. Dat vraagt iets van de mensen binnen onze organisatie. Het vasthouden aan regels en procedures is veilig, maar niet altijd in het belang van de huurder. Het gaat erom écht te luisteren naar een huurdersvraag en dan vanuit de eigen professionaliteit tot een oplossing te komen. In 2017 stelden we een nieuw management aan dat in staat is om onze medewerkers mee te nemen in deze ontwikkeling.

De door ons geformuleerde bedoeling 'samen werken aan een thuis' is richtinggevend voor ons handelen. Wanneer we keuzes maken, toetsen we onze keuzes aan deze bedoeling en stellen onszelf vragen zoals 'werken we hiermee samen, biedt dit onze huurders een thuis?' Dit houdt ons scherp en biedt een goede basis voor een onderling gesprek.

In 2017 zijn we gestart met wat wij 'intervisie' noemen. Een groep medewerkers, onze 'seniors' hebben het initiatief genomen een training te volgen om binnen de organisatie op specifieke thema's en vragen een intervisie te organiseren. Dit leidt ertoe dat we als collega's op een goede manier met elkaar in gesprek raken en daadwerkelijk ook met nieuwe oplossingen komen. Oplossingen die hiervoor, werkend vanuit regels en systemen, niet tot de mogelijkheden zouden behoren. We maken hiermee een belangrijke stap in onze ambitie om klantgericht en als netwerkorganisatie te functioneren. Want als partner in een netwerk dien je je niet alleen te richten op enkel je eigen belang, maar vraagt samenwerking vooral ook om een goede reflectie op je eigen functioneren en keuzes. Soms vraagt het ook om een stap opzij te zetten, waardoor het gezamenlijke doel bereikt wordt.

We zien dat de nadruk op het professioneel handelen van medewerkers echt zijn vruchten afwerpt: medewerkers tonen steeds meer zelf initiatief. Een mooi voorbeeld hiervan is de werkgroep die onze nieuwe visie op dienstverlening op papier heeft gezet. De leden van die werkgroep zijn zelf de organisatie in gegaan om die nieuwe visie over te dragen op hun collega's. We zijn ervan overtuigd dat deze aanpak ervoor zorgt dat beleidsveranderingen sneller en duurzamer een plek krijgen in de organisatie. De rode draad is dat we meer werken vanuit vertrouwen. Vertrouwen in elkaar, vertrouwen in onze huurders en partners en minder vanuit 'de touwtjes in handen houden'. Dit uit zich op allerlei gebieden, van duurzame inzetbaarheid tot flexibel werken.

Personeelsbestand

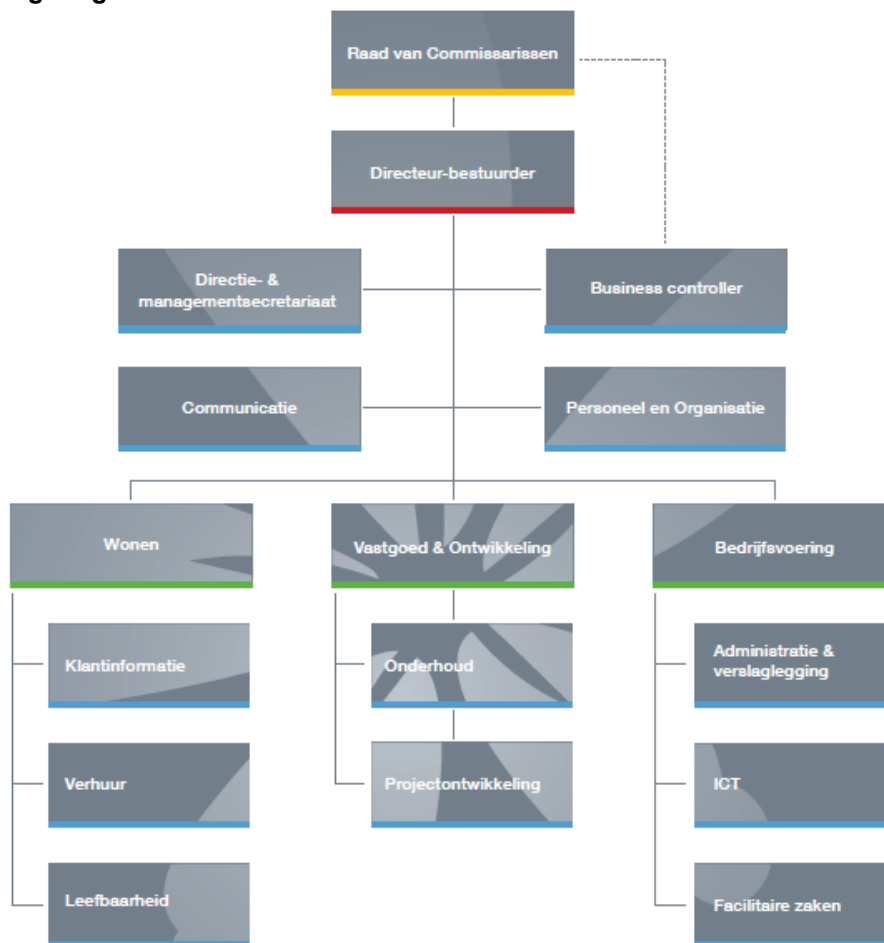
We hebben 39 medewerkers in dienst, van wie 51% vrouw en 49% man. In onderstaande tabel is de personeelsopbouw weergegeven. Nieuwe functies in 2017 zijn de business controller en de bestuurssecretaris. Beide functies zijn in het leven geroepen om de professionalisering van de organisatie een impuls te geven.

Personeelsopbouw

Afdeling op 31-12-2017	aantal medewerkers	formatie
Directie	1	1,00
Directie- en managementsecretariaat	3	2,28
Communicatie	1	0,94
Business controller	1	0,67
Bestuurssecretaris	1	0,89
Bedrijfsvoering	8	8,16
Vastgoed & Ontwikkeling	12	11,56
Personeel & Organisatie	1	0,78
Wonen	11	8,83
Totaal	39	35,11

Jaarverslag 2017

Organogram



Duurzame inzetbaarheid

We willen dat onze medewerkers hun werk met plezier en met behoud van gezondheid en welzijn (blijven) doen. Via het netwerk Woonkr8 nemen we daarom deel aan het project 'Kracht in Mobiliteit'. In dat kader organiseerden we in 2017 een aantal bijeenkomsten voor medewerkers. Duurzame inzetbaarheid heeft ook te maken met je gezond en fit voelen. Ook daar speelden we op in. Onder meer met vitaliteitsgesprekken (twee keer per jaar), een preventief medisch onderzoek en stoelmassages.

Persoonlijke ontwikkeling

De ontwikkeling van medewerkers vinden wij belangrijk. Daarom investeren wij in opleidingen en cursussen die medewerkers volgen om hun functie goed te kunnen (blijven) uitoefenen. We hebben in 2017 € 60.000 begroot voor reguliere opleidingen en € 20.000 voor het Individuele Loopbaanbudget (bij ons bekend als LOB – loopbaanbudget).

Besteed in 2017:

Reguliere opleidingen: € 53.400

LOB: € 10.900

Verzuim

Het verzuimpercentage in 2017 was 5,2%. Dit had te maken met een aantal langdurige ziektegevallen. We hanteren een norm van 5,0%.

Jaarverslag 2017

Ondernemingsraad

Onze ondernemingsraad bestaat uit vier leden van verschillende afdelingen. De ondernemingsraad en de directeur-bestuurder hebben in 2017 regelmatig met elkaar aan tafel gezeten. Er is vier keer formeel vergaderd. Naast de reguliere overleggen heeft de ondernemingsraad regelmatig met de directeur-bestuurder om tafel gezeten. Ook had de ondernemingsraad twee keer overleg met de Raad van Commissarissen, eenmaal met de directeur-bestuurder en eenmaal zonder.

De ondernemingsraad bestaat eind 2017 uit de volgende personen: Lydia Röttjers (voorzitter), Ruud van Bree, Marino van Krieken en Bart Bedeaux.

Tijdens de formele overlegmomenten waren de belangrijkste gespreksonderwerpen in 2017:

- Preventief medisch onderzoek met oog voor vitaliteit.
- Uitbreiding mogelijkheden flexibel werken.
- Invulling van de managementfuncties.
- Soft control onderzoek.
- Ondernemingsplan.
- Organisatieontwikkeling.
- Personeelsregelingen.

Vertrouwenspersoon

We hebben twee vertrouwenspersonen in dienst. Hoewel we met onze organisatieomvang kunnen volstaan met één, hebben we bewust gekozen voor een mannelijke en vrouwelijke vertrouwenspersoon, om de drempel zo laag mogelijk te maken. In 2017 waren er geen meldingen bij de vertrouwenspersonen.

Bedrijfshulpverlener en preventiemedewerker

Een bedrijfshulpverlener (BHV'er) helpt om de veiligheid in de organisatie te vergroten. De BHV'ers zijn opgeleid om bij gevaarlijke situaties medewerkers en bezoekers hulp te verlenen. Er zijn zes BHV'ers binnen onze organisatie. Daarnaast is er één preventiemedewerker.

CAO Woondiensten

De CAO 2014-2016 werd in 2017 gehanteerd. Partijen hebben geen overeenkomst bereikt over een nieuwe CAO Woondiensten.

Financiën

7



7 Financiën

7.1 Algemene uitgangspunten financieel beleid

Ons financieel beleid ligt vast in het Reglement Financieel Beheer en Beleid conform de Woningwet en Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV). Het Reglement geeft een feitelijke beschrijving van de financiële bedrijfsprocessen en de naleving hiervan. Doelstelling van ons financieel beleid en beheer is het ondersteunen van de realisatie van onze volkshuisvestelijke doelstellingen en het waarborgen van de financiële continuïteit.

Met ons financieel beleid voldoen we minimaal aan het normenkader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Op basis van ons financieel beleid, zijn wij een financieel zeer gezonde organisatie. Deze kwalificatie behouden we ook als we alle ambities uit onze nieuwe ondernemingsplan doorrekenen in (meerjaren)begrotingen.

Overzicht totale waarden in de jaarrekening:

Marktwaarde	€ 387,2 miljoen
Bedrijfswaarde	€ 217,0 miljoen
Leegwaarde (WOZ)	€ 522,9 miljoen

Op basis van de jaarrekening zien onze financiële kengetallen er als volgt uit:

ICR	:	3,44 (norm: $\geq 1,4$)
DSCR:	:	2,09 (norm: $\geq 1,0$)
Solvabiliteit	:	74,5% (norm: $\geq 20\%$) op basis van marktwaarde
Loan-to-value	:	34,5% (norm: $\leq 75\%$) op basis van bedrijfswaarde
Dekkingsratio	:	19,0% (norm: $\leq 70\%$) op basis van marktwaarde

De jaarrekening voldoet aan de kaders die de externe toezichthouders stellen. Hierdoor is de uitvoering van ons beleid financieel acceptabel en zijn de risico's voor de toezichthouders acceptabel.

7.2 Functioneel model

In het verleden rapporteerden we onze opbrengsten en kosten op basis van het categoriale model. Sinds de invoering van de Woningwet rapporteren we ook op basis van het functioneel model. Binnen het functioneel model splitsen we opbrengsten en kosten uit naar de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid
- Saldo financiële baten en lasten

Verantwoorden op basis van het categoriale model blijven we ook doen. Hierin brengen we opbrengsten en kosten onder in verschillende categorieën, zoals de huuropbrengsten en personeelslasten. Het verschil tussen het categoriale en functionele model is de wijze van presentatie. De resultaatbepaling in beide modellen is en blijft gelijk.

7.3 Scheiding Daeb en niet-Daeb

In de Woningwet staat onder andere dat wij onze activiteiten moeten scheiden in Daeb en niet-Daeb. Wij voldoen echter aan de voorwaarden van verlicht regime en ontvingen hiervoor ook een formele beschikking van de Aw. Daarom dienden we geen verplicht scheidingsvoorstel in voor Daeb en niet-Daeb en voerden we geen verplicht gescheiden administratie.

7.4 Marktwaaarde in verhuurde staat

Met ingang van het verslagjaar 2016 zijn we verplicht om het vastgoed te waarderen op marktwaaarde in verhuurde staat. Daarom hanteren we in deze begroting voor het vastgoed in exploitatie een waardering van marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde is de verwachte prijs die wij voor een pand krijgen als we het verkopen op de vrije markt. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van vastgoed. In de praktijk verhuren we al onze woningen doorlopend. Daardoor is de marktwaaarde lager dan wanneer een woning vrij is van huur. Op papier lijken we hierdoor veel rijker, terwijl wij geen andere activiteiten doen dan voorheen. Het vermogen zit dus vooral in de stenen van de woningen. Met stenen betalen we geen rekeningen, want een steen is geen bankbiljet. Ons vermogen zegt dan ook niets over hoeveel geld we kunnen uitgeven. Het is een waarde op papier en geen overzicht van uit te geven geld. Wij maken voor de waardering gebruik van het meest recente Handboek Marktwaaardering.

7.5 Bedrijfswaaarde

De bedrijfswaaarde van het vastgoed in exploitatie baseren we op de verwachte exploitatieopbrengsten en exploitatielasten, uitgedrukt in een netto contante waarde.

7.6 Verschillen tussen marktwaaarde en bedrijfswaaarde

Zowel de marktwaaarde als de bedrijfswaaarde baseren we op kasstromen. De scope bij de marktwaaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield. De scope bij de bedrijfswaaarde is gebaseerd op de (theoretische) restant levensduur met een grondwaarde als restwaarde.

De disconteringsvoeten waartegen we de kasstromen contant maken verschillen ook. Zo hanteren we bij de bedrijfswaaarde een vaste voorgeschreven disconteringsvoet. De discontovoeten die we hanteren bij de marktwaaarde zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het woningcomplex. Een ander belangrijk verschil betreft de basis van de kasstromen. Zo gaat de bedrijfswaaarde uit van ons eigen beleid, zoals het huur-, verkoop-, onderhouds- en investeringsbeleid. Bij de marktwaaarde gaan we daarentegen uit van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer.

7.7 Fiscale positie

Voor onze fiscale positie maken we beperkt gebruik van de aanwezige fiscale faciliteiten. We beperkten ons tot de afwaardering naar een lagere WOZ-waarde bij een daling hiervan met 30% of meer. Dit is conform de uitgangspunten van de Belastingdienst. Hierdoor creëerden we een verrekenbaar fiscaal verlies. Vanaf 2017 komen we in een betalende positie. In onze meerjarenbegroting houden we daarom rekening met een aanvullende vennootschapsbelastinglast in de komende jaren.

7.8 Ontwikkelingen gedurende het boekjaar

2017 is het jaar van de verandering. Er is een nieuw ondernemingsplan 2018-2021 opgesteld en vanaf september is er een nieuw MT. Daarnaast zijn de functies van bestuurssecretaris en business controller definitief ingevuld. In 2017 is een organisatieontwikkelingstraject ingezet, waarbij een visie op dienstverlening is opgesteld en de eerste stappen zijn gezet in verandering in gedrag (cultuur) en in een nieuwe organisatie-inrichting (structuur).

Vanuit de portefeuillestrategie is een wensportefeuille en transitieopgave opgesteld. Dit is doorvertaald naar de prestatieafspraken met de gemeente.

7.9 Analyse resultaat ten opzichte van de begroting 2017

De opbrengsten in 2017 bleven met € 186.000 achter bij de begroting. Belangrijkste oorzaak is lagere huuropbrengsten, als gevolg van een wijzing in het huurbeleid ten opzichte van de uitgangspunten in de begroting.

Jaarverslag 2017

In 2017 waren de bedrijfslasten € 752.000 lager dan begroot. De belangrijkste oorzaken daarvan waren lagere advieskosten (€ 113.000), geen saneringsheffing (€ 250.000) en minder kosten dan begroot voor de herijking van de strategie (€ 390.000).

De post rentelasten-rentebaten laat een positief verschil zien van € 858.000 ten opzichte van de begroting. Dit wordt veroorzaakt door een positievere waardering van de extendible fixe leningen als gevolg van een stijging van de rente. De renteontwikkeling is moeilijk van te voren in te schatten. De post waardeveranderingen MVA laat een positief verschil zien van € 8.600.000 ten opzichte van de begroting. Ook deze post is vooraf moeilijk in te schatten.

7.10 Risicomanagement

Het risicomanagementsysteem is ingericht voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Bij Waardwonen maakt risicomanagement deel uit van de P&C-cyclus. Conform de Woningwet heeft Waardwonen een zelfstandige business control functie. Sinds september 2017 is deze functie definitief ingevuld.

Risicomanagement passen we organisatie breed toe om onder andere de volgende doelstellingen te bereiken:

- Het inzichtelijk maken van risico's die Waardwonen loopt die directe invloed hebben op de realisatie van onze (strategische) doelstellingen.
- Risicobewustzijn van (medewerkers van) de organisatie stimuleren en vergroten.
- Het maken van verantwoorde keuzes met betrekking tot het wel of niet nemen van risico's.

Vanuit de doelstellingen in het ondernemingsplan zijn de risico's benoemd en onderverdeeld in de categorieën strategisch risico, operationeel risico, marktrisico en macro-economisch risico. Vervolgens is de risicobereidheid bepaald en zijn er beheersmaatregelen getroffen.

In juni 2017 beoordeelde het WSW de business risks van Waardwonen. Hiertoe heeft zij diverse gesprekken met medewerkers gevoerd en diverse beleidsstukken beoordeeld. Het WSW beoordeeld Waardwonen als een corporatie met een laag risico, gezien de beperkte omvang en de goede financiële positie. Als aandachtspunt zag zij de wijze waarop Waardwonen gaat inspelen op de veranderende vraag van onze doelgroep in relatie tot de kenmerken van onze vastgoed portefeuille. Hiertoe hebben wij in 2017 onze wensportefeuille en transitieopgave vastgesteld. Hiermee hebben zicht gekregen op de risico's die verbonden zijn aan de transitieopgave en hiertoe maatregelen benoemd om de voldoen aan de veranderende vraag van onze doelgroep.

Belangrijkste strategische risico's

Wij willen groeien naar een organisatie die sterk naar buiten is gericht, goede verbindingen weet te leggen en invulling geeft aan haar netwerkidentiteit. Om dit te bewerkstelligen wordt een organisatieveranderingstraject ingezet. De risicobereidheid op dit vlak is 'open', omdat de organisatieverandering nodig is om onze ambities te realiseren.

Op het gebied van betaalbaarheid is de risicobereidheid 'flexibel/open'. Waardwonen vindt het belangrijk om de kwetsbare groepen ondersteuning te bieden. De risico's zijn beheersbaar dankzij de sterke financiële positie van Waardwonen.

Op het governance risico wet- en regelgeving en passend toewijzen is de risicobereidheid avers.

Belangrijkste operationele risico's

De investeringen in ICT en de ontwikkeling van het ICT gebruik in het kader van efficiënt en effectief werken. De risicobereidheid in investeren ICT is open. Op het gebied van privacy wetgeving, fraude en falende processen is de risicobereidheid avers.

Vanuit de geïdentificeerde risico's en vastgestelde risicobereidheid zijn beleid, afwegingskaders en richtlijnen ter beheersing opgesteld. Dit zijn onder andere het Reglement Financieel Beheer en Beleid, investeringsstatuut, huurbeleid, procuratieregeling, aanbestedingsbeleid, portefeuillestrategie, wensportefeuille en de transitieopgave.

Op operationeel niveau zijn er processen ingericht voor onder andere verhuur, onderhoud, verkoop, administratie en communicatie. Het is van belang om bij de uitvoering de risico's te onderkennen en

Jaarverslag 2017

voldoende maatregelen te treffen om de risico's te beheersen. De beheersing is ingericht volgens het Three Lines of Defence model (3LoD). De eerste lijn ligt bij de medewerker, de tweede lijn bij de controller en de derde lijn wordt door de accountant ingevuld.

Door een goed werkend intern beheersingssysteem en de controle hierop, worden de risico's zoveel mogelijk geminimaliseerd.

7.11 Treasurymanagement

In ons Treasurystatuut staan de kaders voor treasurybeleid. Ons beleid is behoudend ten aanzien van het inzetten van financiële instrumenten voor renterisicobeheersing. In 2017 voerde onze externe financieel adviseur Thésor een treasuryscan uit. De uitkomsten van deze scan bespraken we in de Treasurycommissie en gaf geen aanleiding tot herstructurering van of aanpassingen in onze leningenportefeuille.

Onze duration (de naar marktwaarde gewogen gemiddelde rente-typische looptijd) van de huidige portefeuille ligt volgens de adviseur in lijn met de duration van een groot deel van onze collega-corporaties. Medio 2017 bedroeg de duration 11,80.

Eind 2017 bedraagt onze gemiddelde rentevoet 4,21%. Dat ligt volgens de benchmark van de onze adviseur boven het gemiddelde (3,78%) van een groot deel van onze collega-corporaties.

Voor 99% van onze totale leningenportefeuille staat het WSW borg. Voor de overige 1% hebben wij gemeentegarantie. We kennen een gemiddelde financiering per vhe van circa € 20.017. Dit is een lage schuldenlast vergeleken met sectorgenoten in de Thésor portefeuille.

Waardwonen heeft 2 extendible fixe leningen. De risico's die deze extendible contracten herbergen, bevinden zich in het feit dat de financiers de keuze hebben en Waardwonen niet zelf 'aan het roer staat'. Zij kunnen de gunstigste voorwaarden kiezen voor het verlengen van de lening, terwijl Waardwonen gebonden is aan deze keuze. Het renterisico in deze leningen kan worden afgekocht tegen op dit moment zeer hoge kosten. Waardwonen heeft er voor gekozen om de leningen door te laten lopen.

Binnen ons treasurybeleid dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt).

Renterisico

Doel is het renterisico in de tijd te spreiden, zodat wij een hoge mate van zekerheid hebben over de toekomstige rentekosten. Daarnaast willen wij, gegeven de wens om in beperkte mate een renterisico te lopen, de rentekosten minimaliseren voor de langere termijn.

Beschikbaarheidsrisico

We monitoren onze financiële meerjarenplanning zodanig dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Waardwonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd.

Liquiditeitsrisico

Waardwonen maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien wij zeker hebben gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Tegenpartij risico

Wij reduceren het tegenpartijrisico door de keuze van tegenpartijen, de spreiding over tegenpartijen en het verkrijgen van een onderpand.

7.12 Oordeel Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

Aw houdt toezicht op alle woningcorporaties in Nederland. Centraal in het toezicht staat governance: de wijze van organisatie en het intern toezicht van de corporaties. Toezicht is hierbij nadrukkelijk een doorlopend proces; dat betekent dat corporaties vanaf 2017 hun oordeel nog steeds jaarlijks, maar niet meer standaard in december ontvangen. Over het jaar 2017 ontvingen wij nog geen oordeel. De integrale beoordeling over 2016 was positief en gaf geen aanleiding tot interventies.

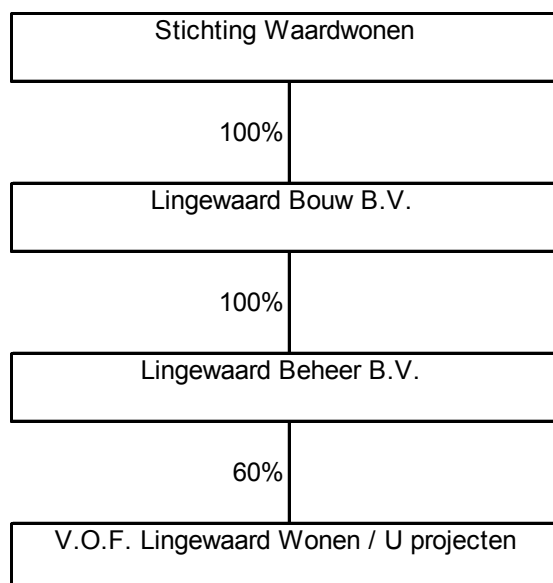
7.13 Oordeel Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Ook het WSW oordeelt of Waardwonen financieel gezond is en of wij voldoen aan de eisen voor het aantrekken van leningen met WSW-borging. Op basis van onze investeringsplannen, onze financiële positie en een risicobeoordeling aan de hand van de 24 kwalitatieve businessrisks, oordeelt het WSW positief en ontvingen wij een borgbaarheidsverklaring van hen.

7.14 Verbonden partijen

De definitie van een verbonden partij is in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving een zeer breed begrip. Dit heeft niet enkel betrekking tot juridische verbindingen, maar ook samenwerkingsverbanden, VvE's, (nauw verwante) directieleden, (nauw verwante) RvC leden en overige sleutelfunctionarissen. Voor een overzicht van onze samenwerkingspartners verwijzen wij naar paragraaf 1.5 en voor een nadere toelichting op RvC leden, directie en sleutelfunctionarissen naar het verslag van de RvC (hoofdstuk 8).

Voor onze juridische verbonden partijen geldt dat wij een overheersende zeggenschap hebben. Om die reden zijn onderstaande verbonden partijen onderdeel van ons financieel beleid en verantwoorden we deze partijen volledig in de consolidatie. De aanwezige verbonden partijen zijn al enkele jaren inactief en vervullen nog enkel een garantiefunctie. We verwachten dat deze garantiefunctie binnen afzienbare tijd komt te vervallen.



Verslag Raad van Commissarissen

8



8 Verslag Raad van Commissarissen

8.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) van Waardwonen kijkt met een goed gevoel terug op 2017. Dit was het eerste volledige jaar met de nieuwe directeur-bestuurder én drie nieuwe RvC-leden, die allen in 2016 werden aangesteld. In 2017 waren er veel interne veranderingen. Er zijn een nieuwe manager Wonen, manager Bedrijfsvoering, een business controller en een bestuurssecretaris aangesteld. Daarnaast was 2017 het jaar van het nieuwe ondernemingsplan en de wensportefeuille.

Voor het opstellen van het ondernemingsplan waren er verschillende bijeenkomsten met onder andere medewerkers, belanghouders en de Raad van Commissarissen. Tijdens deze bijeenkomsten is met elkaar gebrainstormd over wat Waardwonen de komende vier jaar kan en wil betekenen voor haar (toekomstige) huurders. De totstandkoming van het ondernemingsplan heeft als een rode draad door 2017 gelopen met een prachtig eindresultaat.

In termen van output staat Waardwonen er goed voor: de corporatie voldoet goed aan haar maatschappelijke opgave. Ook intern is de organisatie op orde, maar deze is wel in verandering. De afgelopen jaren heeft Waardwonen het beheer van de organisatie op orde moeten krijgen. Dat is goed gelukt. Met genoegen constateert de RvC dat er nu steeds meer aandacht is voor de huurder. De Raad van Commissarissen is er trots op dat de huurverhoging beperkt is gebleven en dat sommige huurders in 2017 zelfs een huurverlaging kregen.

Dat alle medewerkers zich ook in 2017 weer met hart en ziel voor de huurders hebben ingezet, is een groot compliment waard. Met veel vertrouwen kijkt de RvC uit naar 2018. Het eerste jaar dat er uitvoering wordt gegeven aan het nieuwe ondernemingsplan.

Huissen, april 2018

Raad van Commissarissen

8.2 Besturen en toezicht houden

Toezichthouder, werkgever en klankbord

Vanuit governanceperspectief is het van belang om goed te weten wat de rollen van de Raad van Commissarissen zijn en op welke wijze die rollen kunnen en moeten worden ingevuld. De RvC van Waardwonen heeft drie rollen: de rol van toezichthouder, werkgever en klankbord.

In de *toezichtrol* is de Raad van Commissarissen onder andere verantwoordelijk voor het toezicht houden op het beleid van de directeur-bestuurder en de wijze waarop deze dit beleid uitvoert, de realisatie van de strategische doelstellingen van Waardwonen en op de algemene gang van zaken binnen Waardwonen. Als toezichthouder keurt de RvC besluiten van de directeur-bestuurder goed, waarbij de wet, de statuten en het reglement van de Raad van Commissarissen aangeeft om welke besluiten dit gaat.

In de *werkgeversrol* houdt de RvC jaarlijks beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en maakt als toetsingscriterium voor deze beoordeling prestatieafspraken met de directeur-bestuurder.

In de *klankbordrol* geeft de Raad van Commissarissen gevraagd en ongevraagd advies en kan de directeur-bestuurder met de RvC reflecteren over bijvoorbeeld omvangrijke beslissingen.

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze en de uitwerking van de statuten is nader vastgelegd in het reglement RvC. Hierin is opgenomen dat de Raad van Commissarissen werkt met separate commissies: Auditcommissie, Vastgoedcommissie en de Selectie-remuneratiecommissie. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor.

Toezicht- en toetsingskader

Het *toezichtkader* beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Waardwonen en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken moet volgen. Bij het (externe) toezichtkader staat de wet- en regelgeving waarbinnen toezicht wordt gehouden, evenals de wijze waarop verantwoording wordt afgelegd. De interne toetsingskaders heeft de Raad van Commissarissen zelf geformuleerd.

Het *toetsingskader* is een stelsel van toetsingsdocumenten dat het toezicht structureert en op een groot aantal onderwerpen objectieveert. Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezichthouden om de corporatie op de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen. Ook geeft het aan wanneer een besluit wel of niet door de RvC moet worden vastgesteld of goedgekeurd. Het toetsingskader wordt in samenspraak met de directeur-bestuurder vastgesteld.

In 2017 zijn de volgende toetsingskaders goedgekeurd door de RvC:

- Wensportefeuille en transitieopgave
- Ondernemingsplan 2018-2021
- Prestatieafspraken (inclusief bod)
- Begroting en MJB 2018-2027
- Addendum Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Treasuryjaarplan 2018

Commissies

De Raad van Commissarissen werkt met een Auditcommissie, een Selectie- en remuneratiecommissie en een Vastgoedcommissie. Voor iedere commissie is in een reglement de taken, activiteiten en werkwijze vastgelegd. Verslagen van commissievergaderingen worden geagendeerd in de plenaire vergadering van de RvC.

Jaarverslag 2017

De taken en bemensing van de commissies is als volgt:

Commissie	Taak	Commissieleden
Auditcommissie	Financieel beleid, vastlegging en verantwoording	A.E.M. Sommerdijk E.W. Martijn
Selectie- en remuneratiecommissie	Beoordeling en beloning directeur-bestuurder, werving & selectie RvC/bestuur	C.J.M. Oude Boerrigter S. van Groningen
Vastgoedcommissie	Portefeuillestrategie, vastgoedontwikkeling	P.P.M. Nouwen P. Koburg

De Auditcommissie kwam vijf keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken: investeringsstatuut, softcontrols, jaarrekening 2016, addendum reglement financieel beleid en beheer, controleplan 2017, aanstellen business controller, treasuryjaarplan en de begroting.

De Selectie en remuneratiecommissie is in 2017 tweemaal bijeengekomen waarin onder andere het functioneren van de directeur-bestuurder en het bestuurscontract is besproken.

De Vastgoedcommissie kwam in 2017 drie keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken: aanbestedingsbeleid, verkoop van de loods, lopende projecten, investeringsstatuut en brandweerlocatie Bemmelen.

Governancecode

De Raad van Commissarissen van Waardwonen onderschrijft de Governancecode woningcorporaties en werkt volgens de beschreven principes. In 2017 zijn alle bepalingen uit de governancecode door de RvC toegepast. Omdat naleving van de governancecode een continu proces is, staat de RvC hier regelmatig bij stil. In ieder geval aan het begin van ieder kalenderjaar, wordt naleving van de governancecode geagendeerd voor de vergadering van de Raad van Commissarissen. Hiermee worden eventuele aandachtspunten tijdig onderkend en kunnen in de loop van het jaar worden opgepakt.

Voor de naleving van de governance is het document 'naleving governancecode woningcorporaties' opgesteld. Hierin wordt per bepaling toegelicht op welke wijze er invulling aan is gegeven.

In oktober 2016 vond een governance-inspectie van de Autoriteit woningcorporaties plaats. De aandachtspunten die uit de inspectie kwamen waren:

- Bij de overgang van 'systeemgericht' werken naar 'klantgericht' werken is het belangrijk om de risico's in kaart te brengen en te letten op cultuur en gedrag.
- Er moet voldoende aandacht gaan naar de zorgvuldige scheiding tussen de rol directeur-bestuurder en die van de Raad van Commissarissen.
- Inwerktraject nieuwe RvC-leden.
- Inbedding van de controllersfunctie.

In 2017 is hard gewerkt aan bovengenoemde aandachtspunten:

- Aan de organisatieverandering is vervolg gegeven, onder meer in het project 'in 1x goed'. Er is oog voor cultuur en gedrag en ook de daarmee gepaard gaande risico's zijn in beeld.
- De samenwerking tussen directeur-bestuurder en de RvC is besproken.
- Er is een bestuurscontract geschreven en de RvC en de directeur-bestuurder zijn daarover met elkaar in gesprek geweest. De RvC beoordeelt de relatie met de directeur-bestuurder als goed.
- Het inwerktraject was in 2017 niet van toepassing, omdat er geen nieuwe leden zijn aangesteld.
- De functie van business controller heeft een definitieve invulling gekregen.

Jaarverslag 2017

Statuten en reglementen

In 2017 zijn de volgende reglementen en statuten aangepast dan wel goedgekeurd:

- Statuten van dochtermaatschappijen (Lingewaard Beheer B.V. en Lingewaard Bouw B.V.) zijn aangepast en in lijn gebracht met de Veegwet Wonen.
- Addendum Reglement Financieel beheer en beleid is goedgekeurd.
- Het nieuwe investeringsstatuut is goedgekeurd.
- Het treasuryjaarplan 2018 is goedgekeurd.

8.3 De toezichthoudende rol

Strategische doelstellingen

De RvC ziet er primair op toe dat Waardwonen de goede dingen doet (aansluiting maatschappelijke opgave) en deze dingen goed doet (effectieve en efficiënte uitvoering). Behalve naar de structuurkant (het gekozen bestuursmodel, de reglementen, het instrumentarium e.d.) kijkt de RvC ook vooral naar het gedrag, de risico's en processen. De Raad van Commissarissen borgt goed toezicht door kritische vragen te stellen, feedback te geven, zich kwetsbaar op te durven stellen en indien nodig de confrontatie aan te gaan. Deze beginselen worden zowel binnen de RvC als naar de directeur-bestuurder toegepast. De Raad van Commissarissen is nauw betrokken bij de strategiebepaling van Waardwonen. Zowel in reguliere vergaderingen van de RvC als in themabijeenkomsten wordt hierbij stilgestaan.

Financieel beleid

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het financieel beleid en de operationele prestaties en rapporteert over de feitelijke gang van zaken per vier maanden (trimesterrapportage). Deze trimesterrapportages worden besproken in de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Vanuit de RvC houdt de auditcommissie zich specifiek bezig met het financiële beleid, vastlegging en verantwoording. Voor de RvC is de business controller, naast de directeur-bestuurder en manager Bedrijfsvoering een belangrijk aanspreekpunt.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in 2017 met de externe accountant gesproken over de uitkomsten van de interim-controle, soft-controls, de managementletter en het auditplan.

De directeur-bestuurder beoordeelt minstens één keer in de vier jaar het functioneren van de externe accountant. Om een goed beeld te krijgen, wordt de accountant beoordeeld in 2020. Dit is aan het einde van de eerste periode van vier jaar.

Belanghouders

De directeur-bestuurder en medewerkers van Waardwonen hebben regelmatig contact met belanghouders zoals huurders, huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporatie en andere samenwerkingspartners. De RvC bevraagt de directeur-bestuurder hier met regelmaat over in de vergaderingen van de RvC. Ook wordt expliciet stilgestaan bij de prestatieafspraken, die jaarlijks met de gemeenten en huurdersorganisaties worden opgesteld. De RvC heeft minimaal één keer per jaar overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties. In 2017 heeft de RvC in een themabijeenkomst met belanghouders overleg gevoerd over het ondernemingsplan van Waardwonen.

Risicobeheersing

Risicobeheersing staat hoog op de agenda van de RvC en verdient binnen de dagelijkse bedrijfsvoering continue aandacht. Waardwonen werkt met een risicobeheersings- en controlesysteem voor het managen van de strategische, financiële en operationele risico's en het beperken van de invloed van incidenten. De RvC laat zich hierover informeren via trimesterrapportages en investeringsvoorstellen van de directeur-bestuurder en de interim- en jaarrekeningcontroles van de externe accountant. Een belangrijk aandachtspunt in het kader van risicobeheersing is het doorlopen van de Plan Do Check Act cyclus. De RvC houdt hierop toezicht.

Bij grootschalige investeringen (bijv. bouwprojecten) besteedt de RvC aandacht aan de specifieke risico's van het project en worden besluiten altijd na zorgvuldige afweging genomen.

Jaarverslag 2017

Investeringsaanvragen worden getoetst op verschillende indicatoren. Daarmee ziet de Raad van Commissarissen erop toe dat risico's die Waardwonen neemt en die de RvC definieert en kwalificeert, beheersbaar zijn. De vastgoedcommissie van de RvC heeft hierin een adviserende rol aan de Raad van Commissarissen.

De taken van de business controller binnen Waardwonen bestaan onder andere uit het toetsen van bestuursbesluiten op interne consistentie, audits op processen en projecten, risicomanagement, het beoordelen van de opgestelde (concept) verantwoording en de ontwikkeling van de financiële positie aan de hand van begroting, meerjarenbegroting en de jaarrekening, beoordeling betrouwbaarheid tussentijdse informatievoorziening en het geven van gevraagd en ongevraagd advies.

Verbindingen

Waardwonen verricht haar activiteiten juridisch niet uitsluitend vanuit de toegelaten instelling, maar ook vanuit dochtermaatschappijen en samenwerkingsverbanden, gezamenlijk te definiëren als de verbindingenstructuur. De Raad van Commissarissen hield toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en de te maken keuzes ten aanzien van de verbindingenstructuur in het licht van de Woningwet. Het voornemen is de verbindingenstructuur de komende jaren af te bouwen. Door middel van onder andere trimesterrapportages wordt de RvC geïnformeerd over de verbindingen van Waardwonen.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Jaarlijks onderzoekt de accountant de jaarrekening, rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder en de RvC en geeft in overleg met de auditcommissie input voor besluitvorming binnen de organisatie. De Raad van Commissarissen is voor deze werkzaamheden de opdrachtgever.

Bevindingen accountant

Het algehele beeld van de accountant, naar aanleiding van de tussentijdse controle 2017, is dat de interne beheersing bij Waardwonen van toereikend niveau is. De business control functie heeft nadere invulling gekregen, waarbij verdere verbeteringen mogelijk zijn op het gebied van het risicobeheersingssysteem en daaruit voortvloeiend het interne controleproces. De accountant heeft vastgesteld dat binnen de belangrijkste processen en systemen toereikende functiescheiding is aangebracht. Daarnaast heeft Waardwonen in 2017 verbeteringen in de structuur van interne beheersing gerealiseerd en de aanbevelingen uit de voorgaande management letter voortvarend opgepakt.

De aanbevelingen uit de management letter 2017 zijn opgepakt. Er is een risicomanagementbeleid opgesteld, de risico's inclusief de bepaling van de risicobereidheid zijn vastgesteld en er is een intern controleplan opgesteld. Voor de overige aanbevelingen geldt dat deze in de planning zijn opgenomen en in de komende periode worden uitgevoerd.

8.4 De werkgeversrol

Invulling werkgeversrol bestuur

Mevrouw H. Gielen-Struik is directeur-bestuurder. Zij heeft een dienstverband voor vier jaar en is bij Waardwonen in dienst sinds januari 2016. Eenmaal in de twee maanden en indien nodig vaker, voert de voorzitter van de Raad van Commissarissen overleg met haar over uiteenlopende actuele zaken binnen de organisatie en worden de vergaderingen van de RvC voorbereid.

Met de bestuurder zijn aan het begin van het jaar prestatieafspraken gemaakt. Deze worden gehanteerd als criteria voor de beoordeling. De Selectie- en remuneratiecommissie toetst na afloop van het jaar of en hoe aan de verwachtingen is voldaan. Gezien het persoonlijke karakter van de beoordeling is deze niet openbaar.

Bezoldiging

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. De Raad van Commissarissen volgt voor de beloning van de directeur-bestuurder de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties. Buiten de standaardregelingen zijn in 2017 geen aanvullende toezeggingen gedaan.

Jaarverslag 2017

Directeur-bestuurder **Mevrouw H. Gielen-Struik**
Periode **01-01-2017 t/m 31-12-2017**

Jaarinkomen	€	91.023
Bijstelling leaseauto	€	6.493
Subtotaal	€	97.516
Voorziening op termijn	€	16.908
Totaal	€	114.424

PE-punten

Conform de governancecode dienen bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd (2015-2017), 108 PE-punten te behalen.

Voor mevrouw H. Gielen-Struik geldt dat zij in 2016 en 2017 samen, in totaal 72 PE-punten moet behalen. Het totaal aantal behaalde punten in 2016 en 2017 komt uit op 120,5 punten. Dit aantal is ruimschoots boven de gestelde norm van 72 PE-punten.

Naam bestuurder	PE-punten 2016	PE-punten 2017	Totaal aantal PE-punten 2016 en 2017
Mevrouw H. Gielen-Struik	46	74,5	120,5

Transparantie en integriteit

Waardwonen hanteert een eigen integriteitsbeleid met heldere normen en sancties. Het integriteitsbeleid van de organisatie is via de website te raadplegen. Transparantie en integriteit vormen de basis voor het handelen van de Raad van Commissarissen. De RvC is zeer alert op eventuele belangenverstrengeling of de schijn daarvan. In 2017 is geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling van Waardwonen. Ook kwamen er geen meldingen binnen van de vertrouwenspersonen.

8.5 De klankbordrol

Als toezichthouder vervult de Raad van Commissarissen de rol van klankbord voor de directeur-bestuurder. De voorzitter van de RvC neemt hierin een nadrukkelijke rol op zich. Daarnaast is er binnen de (commissie)vergaderingen, ruimte en gelegenheid om te klankborden. Initiatief hiervoor kan zowel vanuit de RvC zelf als vanuit de organisatie komen. Ook wordt de Raad van Commissarissen vooraf bevroegd bij het opstellen van een ondernemingsplan en portefeuillestrategie (ophalen input). De directeur-bestuurder en RvC bewaken samen dat er een juiste balans is tussen de rol als klankbord en toezichthouder.

Naast de reguliere contactmomenten waarop de Raad van Commissarissen haar klankbordrol uitoefent, is er in 2017 een aantal themabijeenkomsten georganiseerd waarin expliciet een beroep is gedaan op de klankbordrol van de RvC.

8.6 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin worden functie-eisen beschreven voor individuele commissarissen en voor de RvC als totaal. Zo dient de Raad van Commissarissen zodanig te zijn samengesteld dat de commissarissen ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Commissarissen dienen daarnaast in staat te zijn om op hoofdlijnen over alle aandachtsgebieden mee te praten en kennen tevens hun eigen specialismen. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

Jaarverslag 2017

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2017 is als volgt:

Naam	Leeftijd	Beroep	Expertise	Lid RvC sinds	Datum aftreden	Herbenoembaar
Dhr. S. van Groningen (voorzitter)	64	Generaal-Majoor Koninklijke Luchtmacht b.d.	Bestuurlijk, juridisch	1-1-2014	31-12-2021	Ja
Dhr. A.E.M. Sommerdijk	61	Parttime adviseur	Financiën en control, bedrijfsvoering	1-4-2012	31-3-2020	Nee
Dhr. P.P.M. Nouwen (vice-voorzitter)	61	Senior adviseur	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling, duurzaamheid	1-1-2013	31-12-2020	Nee
Mevr. E.W. Martijn	49	CEO Firm of the Future B.V.	Financiën en control	1-1-2014	31-12-2021	Ja
Mevr. H.M.C. Wairata	61	Inspecteur Inspectie van het Onderwijs	Volkshuisvesting, huurdersbelang	1-1-2016	31-12-2019	Ja
Mevr. C.J.M. Oude Boerrigter	62	Bestuurder Stichting Malderburch	Bestuurlijk, zorg en governance	1-1-2016	31-12-2019	Ja
Dhr. P. Koburg	56	Instituutsdirecteur Informatica en Communicatie Academie	Volkshuisvesting, vastgoed, governance	1-1-2016	31-12-2019	Ja

Huurderscommissarissen

De Woningwet bepaalt dat ten minste een derde van de commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen, die rechtstreeks zijn voorgedragen door de huurders. Mevrouw Wairata, mevrouw Oude Boerrigter en de heer Koburg zijn de drie huurderscommissarissen binnen Waardwonen. Zij hebben in de hoedanigheid van huurderscommissaris geregeld contact met de huurdersorganisaties.

Herbenoemingen

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen het (voorgenomen) besluit genomen twee commissarissen te herbenoemen voor een periode van vier jaar. Voorafgaand aan het besluit van de Raad van Commissarissen, hebben beide commissarissen de fit- en propertoets van de Autoriteit woningcorporaties doorlopen. De minister heeft in beide gevallen een positieve zienswijze afgegeven. Op basis hiervan heeft de RvC besloten de heer Van Groningen (per 1 januari 2018) en mevrouw Martijn (per 1 januari 2018) te herbenoemen voor een periode van vier jaar.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Waardwonen. In de Woningwet zijn onverenigbaarheden voor commissarissen bij woningcorporaties vastgelegd (artikel 30, lid 6). De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat er geen sprake is van onverenigbaarheden volgens de Woningwet. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Nevenbetrekkingen per commissaris in 2017:

De heer S. van Groningen	
	• Voorzitter Raad van Toezicht Carinova
	• Zelfstandig organisatieadviseur
De heer A.E.M. Sommerdijk	
	• Lid Raad van Toezicht IJsselgroep
	• Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Ons Huis
	• Lid hoofdbestuur van de Nederlandse Orde van Administratie- en Belastingdeskundigen (NOAB)
	• Lid Raad van Commissarissen Beheer Flevoland Participaties BV
	• Lid Raad van Toezicht IJssel Hogeschool

Jaarverslag 2017

De heer P.P.M. Nouwen	
	• Lid Raad van Commissarissen Stichting Wonen Vierlingsbeek
Mevrouw E.W. Martijn	
	• Voorzitter bestuur van het Biomimicry Centre
	• Verandermanager C2M Management
Mevrouw H.M.C. Wairata	
	• Geen nevenbetrekkingen.
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	
	• Externe velddeskundige Hogeschool van Arnhem en Nijmegen
De heer P. Koburg	
	• Lid Raad van Toezicht Stichting Iriszorg
	• Lid Raad van Toezicht Stichting Coehoom
	• Lid bestuur Innovatie Fabriek Arnhem

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid.

Meldingsplicht

Voor de RvC van Waardwonen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Er zijn in het verslagjaar geen meldingen door leden van de Raad van Commissarissen gedaan aan de Aw.

Informatievoorziening

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren. De Raad van Commissarissen laat zich ook informeren door belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. Hiervoor voert zij onder andere gesprekken met de managers, ondernemingsraad, de huurdersorganisaties en de accountant. De RvC ervaart de contacten met de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Waardwonen.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Waardwonen goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen.

Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties

Om de deskundigheid te bevorderen, zijn de commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC bepaalt zelf op welke onderwerpen en competenties verbetering gewenst is voor de RvC als geheel en voor de leden afzonderlijk.

Zelfevaluatie

In december 2017 is de RvC van Waardwonen bij elkaar gekomen voor een zelfevaluatie. Er is kritisch van gedachten gewisseld en er zijn actiepunten voor verbetering opgesteld. In het bijzonder is aandacht besteed aan het samenspel tussen RvC-leden onderling en de rol van de directeur-bestuurder versus de rol van de RvC. De zelfevaluatie is door een onafhankelijke externe begeleid.

Jaarverslag 2017

Permanente educatie

Er is dit jaar ruim aandacht geweest voor de professionalisering van de Raad van Commissarissen. Alle commissarissen hebben bijeenkomsten gevolgd. Dit heeft geleid tot het verkrijgen van PE-punten. Over 2017 dienen leden van de RvC minimaal 5 PE-punten te hebben behaald. Hieraan is door alle commissarissen voldaan.

Naam	PE-punten 2017
De heer S. van Groningen	5
De heer A.E.M. Sommerdijk	7
De heer P.P.M. Nouw en	9
Mevrouw E.W. Martijn	20
Mevrouw H.M.C. Wairata	9
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	15
De heer P. Koburg	7

Bezoldiging

In het beloningsbeleid van de Raad van Commissarissen past terughoudendheid, gezien de maatschappelijke doelstelling van de organisatie. Daarom kiest de RvC voor 75% van de maximaal toegestane beloning volgens de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De bedragen zijn:

(periode 01-01-2017 t/m 31-12-2017)

Naam	Bezoldiging
De heer S. van Groningen	€ 14.850
De heer A.E.M. Sommerdijk	€ 9.900
De heer P.P.M. Nouw en	€ 9.900
Mevrouw E.W. Martijn	€ 9.900
Mevrouw H.M.C. Wairata	€ 9.900
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	€ 9.900
De heer P. Koburg	€ 9.900

Vergaderingen, overleg

De directeur-bestuurder rapporteert elke vier maanden in de trimesterrapportage. De RvC kijkt behalve naar de voortgang van het operationeel plan en financiën, onder andere ook naar de relatie van Waardwonen met zijn huurders en belanghouders en het beleid op de langere termijn. Verder blijft de RvC continu in gesprek met de directeur-bestuurder over de strategie en risicosturing en -beheersing van Waardwonen.

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen acht keer samen met de directeur-bestuurder van Waardwonen vergaderd. Daarnaast is de RvC één keer zonder de directeur-bestuurder samengekomen, voor zelfevaluatie.

De belangrijkste onderwerpen waarover de RvC in 2017 gesproken heeft, zijn:

- Jaarrekening (inclusief deelnemingen) en jaarverslag 2016
- Statutenwijzigingen dochtermaatschappijen Lingewaard Beheer BV en Lingewaard Bouw BV
- Reglement financieel beleid en beheer (en addendum)
- Wensportefeuille en transitieopgave
- Organisatieverandering/ICT-beleidsplan
- Ondernemingsplan 2018 - 2021
- Huurbeleid
- Begroting 2018 en financiële meerjarenprognose 2018 - 2027
- Trimesterrapportages
- Risicomanagement
- Prestatieafspraken (inclusief bod)

Jaarverslag 2017

- Treasuryjaarplan 2018
- Investeringsstatuut vastgoed
- Managementletter
- Visitatierapport
- PDCA-cyclus
- Grondossier
- Verkoop loods Nijverheidsstraat 35a Huissen
- Vergoeding Raad van Commissarissen
- Bestuurscontract
- WNT

Overleg belanghebbenden

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 overleg gevoerd met interne en externe belanghouders. Onder andere met de huurdersorganisaties, accountant, het managementteam en de ondernemingsraad. Met de ondernemingsraad zijn in 2017 twee gesprekken gevoerd, eenmaal met en eenmaal zonder de directeur-bestuurder. Deze gesprekken zijn gevoerd door een afvaardiging van de RvC.

8.7 Tot slot

De RvC is tevreden over het presteren van Waardwonen. Het is een financieel gezonde organisatie die in de landelijke benchmark goed naar voren komt. De focus van Waardwonen ligt bij haar maatschappelijke opdracht. De RvC kijkt met vertrouwen vooruit naar 2018. De opdracht is om een lerende organisatie te zijn en te blijven verbeteren met veel oog voor de belangen van de primaire doelgroep, de eigen medewerkers en ook voor de verbindingen met andere belanghouders. Een open organisatie die klaar is voor de toekomst.

8.8 Verklaring Raad van Commissarissen

In opdracht van de RvC heeft BDO Accountants deze onderzocht en goedgekeurd. De onafhankelijke accountantsverklaring is opgenomen in de jaarrekening.

Namens de Raad van Commissarissen,

S. van Groningen (voorzitter)

Jaarrekening

9

Inhoudsopgave

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2017	55
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017	57
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	58
4	Algemene toelichting	60
5	Toelichting op de geconsolideerde balans	71
6	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	88
7	Overige informatie	93
8	Bezoldiging topfunctionarissen	94
9	Vennootschappelijke balans per 31 december 2017	97
10	Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2017	99
11	Grondslagen van de vennootschappelijke jaarrekening	100
12	Toelichting op de vennootschappelijke balans	101
13	Overige gegevens	102
14	Controleverklaring	103

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref. H.4	Ref. H.5	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	376.688.058	364.782.674
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	10.504.696	9.267.177
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.1	5.2	9.707.136	9.704.341
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.6.1	5.2	166.934	146.646
			397.066.825	383.900.838
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	4.6.2	5.3	5.183.090	5.414.621
Financiële vaste activa				
Latente belastingvordering(en)	4.6.3	5.4.1	5.047.457	5.722.114
Overige vorderingen	4.6.3	5.4.2	334.347	352.505
			5.381.804	6.074.619
Som der vaste activa			407.631.719	395.390.078
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	4.6.4	5.5	161.695	140.092
Vorderingen				
Huurdebiteuren	4.6.5	5.6.1	162.433	163.739
Gemeenten	4.6.5	5.6.2	3.527	2.891
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.6.5	5.6.3	8.937	8.633
Overige vorderingen	4.6.5	5.6.4	131.389	76.225
Overlopende activa	4.6.5	5.6.5	754.515	633.055
			1.060.801	884.543
Liquide middelen	4.6.6	5.7	5.112.084	4.037.750
Som der vlottende activa			6.334.580	5.062.385
Totaal activa			413.966.300	400.452.464

	Ref. H.4	Ref. H.5	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	4.6.7	5.8	195.511.675	190.536.571
Overige reserves	4.6.7	5.8	112.912.740	108.917.691
			308.424.415	299.454.262
Aandeel derden	4.6.8	5.9	1.073	1.113
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	4.6.9	5.10.1	1.685.792	1.367.265
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.6.9	5.10.2	9.790.137	0
Voorziening garantieverplichtingen	4.6.9	5.10.3	4.580	7.514
			11.480.509	1.374.779
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	4.6.10	5.11	67.517.158	74.882.127
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.10	5.11.1	9.951.474	10.107.413
Overige Schulden	4.6.10	5.11.2	5.471.058	6.469.385
			82.939.690	91.458.925
Kortlopende schulden				
Schulden aan gemeenten		5.12.1	6.292	2.161
Schulden aan kredietinstellingen		5.12.2	7.364.969	4.192.950
Schulden aan leveranciers		5.12.3	1.171.424	587.087
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.12.4	494.946	357.104
Schulden ter zake van pensioenen		5.12.5	0	35.898
Overige schulden		5.12.6	151.829	955.776
Overlopende passiva		5.12.7	1.931.153	2.032.409
			11.120.613	8.163.385
Totaal passiva			413.966.300	400.452.464

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

Winst- en Verliesrekening Functioneel model (RJ645)	Ref. H.4	Ref. H.6	2017 €	2016 €
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	24.972.232	24.730.929
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	608.994	554.073
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-757.783	-695.380
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.121.559	-2.345.207
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-6.013.464	-6.031.708
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-4.198.594	-3.933.556
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie			0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			12.489.827	12.279.151
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	-150.151
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0
Toegerekende organisatiekosten	4.7.3	6.7	0	0
Toegerekende financieringskosten	4.7.3	6.7	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0	-150.151
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	439.001	2.432.171
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-16.593	-110.759
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-512.382	-1.764.024
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			-89.974	557.388
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-534.975	241.706
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	10.485.966	15.791.802
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	158.734	103.323
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			10.109.725	16.136.831
Opbrengsten overige activiteiten			0	0
Kosten overige activiteiten			0	0
Netto resultaat overige activiteiten			0	0
Overige organisatiekosten			0	0
Leefbaarheid	4.7.6	6.12	-551.045	-355.822
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.13	981.409	16.521
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.14	-3.347.476	-4.683.218
Saldo financiële baten en lasten			-2.366.067	-4.666.697
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			19.592.466	23.800.700
Belastingen	4.7.8	6.15	-10.622.353	466.910
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.16	40	27
Totaalresultaat			8.970.153	24.267.637

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
1. (A) Operationele activiteiten		
1.1 Huren	24.939	24.686
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	23.471	23.273
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	407	371
1.1.3 Onzelfstandig wooneenheden DAEB	0	0
1.1.4 Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	0	0
1.1.5 Intramuraal DAEB	775	728
1.1.6 Intramuraal niet-DAEB	0	0
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	92	92
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	147	177
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	3	3
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	44	42
1.2 Vergoedingen	556	589
1.3 Overheidsontvangsten	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	68	46
1.5 Renteontvangsten	0	0
1.5 a Renteontvangsten (exclusief interne lening)	60	15
1.5 b Renteontvangsten interne lening	0	0
Saldo ingaande kasstromen	25.624	25.336
1.6 Erfpacht	11	13
1.7 Personeelsuitgaven	2.652	2.950
1.8 Onderhoudsuitgaven	4.687	4.198
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	3.809	3.361
1.10 Renteuitgaven (exclusief interne lening)	3.388	3.397
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	20	0
1.11 b Verhuurdersheffing	2.671	2.309
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	117	31
1.13 Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	17.353	16.259
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.270	9.077
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	185	2.270
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	380	0
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	429
2.2 B Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
2.3 B Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	860
2.4 A Verkoopontvangsten grond	1	0
2.4 B Verkoopontvangsten grond	0	240
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
2.5 B (Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	566	3.798

	Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	300	4.004
2.6 B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	26	577
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.379	1.779
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1	0
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	656	1.292
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 B Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	381
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.12 A Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.12 B Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.13 A Aankoop grond	0	0
2.13 B Aankoop grond	0	0
2.14 A Investerings overig	0	2
2.14 B Investerings overig	47	169
2.15 A Externe kosten bij verkoop	160	236
2.15 B Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	3.570	8.441
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.004	-4.642
FVA		
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	0	0
2.17.2 Ontvangsten overig	0	0
2.17.3 Ontvangen aflossing interne lening	0	0
2.17.4 Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	0	0
2.18.1 Uitgaven verbindingen	0	0
2.18.2 Uitgaven overig	0	0
2.18.3 Verstrekken interne lening	0	0
2.19 Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-3.004	-4.642
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	0	0
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	4.071	757
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	122	117
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
3.2.5 Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.193	-873
4.1 Mutatie liquide middelen		
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	-2.218
Liquide middelen per 1-1	4.038	2.695
Liquide middelen per 31-12	5.111	4.038

4 Algemene toelichting

Waardwonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire zetel is gemeente Lingewaard. De vestigingsplaats is Huissen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Waardwonen is onder nummer 10016923 ingeschreven bij het handelsregister.

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.

4.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd.

4.2 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Waardwonen (hoofd van de groep) en haar verbonden partijen. Dit zijn alle rechtspersonen en vennootschappen waarmee Waardwonen een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen verbonden partijen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover wij de centrale leiding hebben. In het algemeen betreft het verbonden partijen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Verbonden partijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen verbonden partijen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Waarderingsgrondslagen van verbonden partijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Waardwonen. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd:

- Lingewaard Bouw B.V., Huissen (100%), activiteit: projectontwikkeling van koopwoningen.
- Lingewaard Beheer B.V., Huissen (100%), activiteit: beheer en onderhoud van scholen en appartementencomplexen van derden.
- V.O.F. Lingewaard Wonen / U Projecten, Huissen (60%), activiteit: ontwikkeling van project “De mooiste plek van Bemmelen”.

Intercompany transacties, intercompany winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen verbonden partijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany transacties tussen in de consolidatie opgenomen verbonden partijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd, voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

4.3 Stelselwijzigingen

In 2017 heeft er geen stelselwijziging plaatsgevonden.

4.4 Schattingswijzigingen

Het vastgoed wordt in de jaarrekening 2017 gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

4.5 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van Waardwonen 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 jaarrekeningposten. Er is in 2017 een voortschrijdend inzicht inzake de objectgegevens. Hierdoor heeft er een schattingswijziging plaatsgevonden binnen de marktwaarde in verhuurde staat.

4.6 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vaste activa

4.6.1 Vastgoedbeleggingen

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 wordt 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).

Waardwonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor alle woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Waardwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-Daeb tak.

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

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').

Waardwonen 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. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. 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 taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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 de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie 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 corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het beslisdocument heeft plaatsgevonden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Waardwonen heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies.
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Waardwonen een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend.

Bijzondere waardevermindering

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 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

4.6.2 Materiële Vaste Activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

4.6.3 Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De netto vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Waardwonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Zie 4.6.9

Overige vorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst en verliesrekening.

Vlottende activa

4.6.4 Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde, onder aftrek van een eventuele voorziening voor incourantheid.

4.6.5 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.6.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.6.7 Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

4.6.8 Aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

4.6.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Voorziening garantieverplichtingen

Voor gerealiseerde nieuwbouwverkoopwoningen in het verleden binnen de VOF Lingewaard Wonen/U-projecten handhaven we een voorziening voor eventuele garantieverplichtingen.

4.6.10 Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid.

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 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 op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als intrestlast verwerkt.

Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 4.7.10.

4.6.11 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Waardwonen maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De vervolgwaardering van de derivaten is de tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Waardwonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

4.6.12 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Waardwonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

4.7 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.7.1 Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

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

4.7.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen de door Waardwonen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

4.7.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

- Boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- Toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- Toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

4.7.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Nette verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengsten bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

4.7.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

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 verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

4.7.6 Leefbaarheid

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen (niet zijnde investeringen) en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Waardwonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

4.7.7 Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten 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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

4.7.8 Belastingen

Waardwonen is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Waardwonen sloot in 2009 een vaststellingsovereenkomst (VSO) met de belastingdienst waarin specifieke bepalingen staan voor de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatbepaling.

De afdracht van vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat 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. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

4.7.9 Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen wordt gevormd door het aandeel in het resultaat van de op netto vermogenswaarde gewaardeerde 100% deelneming Lingewaard Bouw B.V.

4.7.10 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Waardwonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Waardwonen heeft ultimo 2017 geen derivaten in de vorm van een cap.

Valutarisico

Waardwonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Prijrisico

Waardwonen heeft geen effecten waardoor geen prijsrisico wordt gelopen.

Renterisico

Waardwonen en haar groepsmaatschappijen lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Waardwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Waardwonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: a) de financieringsbehoefte, b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Waardwonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) hebben Waardwonen en haar groepsmaatschappijen een rentecap gecontracteerd, zodat de hoogte van de variabele rente bij deze schulden gelimiteerd is.

Kredietrisico

Waardwonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico's met betrekking tot haar vorderingen. Waardwonen en haar groepsmaatschappijen hebben geen significante concentraties van kredietrisico. De groep maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

Waardwonen monitort haar financiële meerjarenplanning zodanig dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Waardwonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. De verwachting is dat Waardwonen ook in de komende jaren de niet-Daeb investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar Daeb financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is Waardwonen afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Liquiditeitsrisico

Waardwonen maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Waardwonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken.

4.8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is volgens de directe methode opgesteld. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. Daarnaast 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 financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Vaste Activa

Vastgoedbeleggingen

5.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in de post DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie in het jaar 2017 zijn als volgt:

	DAEB Vastgoed €	Niet-DAEB Vastgoed €	Totaal €
Aanschafwaarde	212.892.311	9.019.708	221.912.018
Cumulatieve herwaarderingen	182.694.603	1.940.814	184.635.417
Cumulatieve waardeverminderingen	-30.804.240	-1.693.344	-32.497.584
Stand per 31-12-2016	364.782.674	9.267.177	374.049.851
Mutaties:			
Uitgaven na eerste waardering	2.498.373	610	2.498.983
Herclassificatie van VOV	656.375	0	656.375
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-96.891	-423.008	-519.899
Herclassificatie Daeb en Niet-Daeb	-689.549	689.549	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Waardemutaties a.g.v. aanpassingen marktwaarde	9.537.076	970.368	10.507.444
Stand per 31-12-2017	376.688.058	10.504.696	387.192.754
Aanschafwaarde	215.329.779	9.603.536	224.933.314
Cumulatieve herwaarderingen	186.842.291	2.477.391	189.319.682
Cumulatieve waardeverminderingen	-25.484.012	-1.576.231	-27.060.243
Stand per 31-12-2017	376.688.058	10.504.696	387.192.754

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 3.726 woningen, 109 zorgeenheden, 2 maatschappelijk vastgoed en 21 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast zijn in de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 45 woningen, 5 bedrijfsonroerend vastgoed en 93 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikking van deze eenheden bedraagt € 522,9 miljoen.

De uitgaven na eerste waardering bestaan uit investeringen in energetische verbeteringen voor een bedrag van € 2.419.000 en € 80.000 aan overige na-investeringen.

De herclassificatie van VOV betreft de terugkoop van 6 woningen die eerder als Koopgarant zijn verkocht. Deze zijn weer in exploitatie genomen.

De buitengebruikstellingen en afstotingen hebben betrekking op verkoop van 1 woning, 1 garage en de loods aan de Nijverheidsstraat.

De herclassificatie Daeb en niet-Daeb betreft 5 woningen die in 2017 bij mutatie een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben gekregen. Deze woningen maken deel uit van de 54 woningen die in de portefeuillestrategie als zodanig zijn aangewezen.

De marktwaarde 2017 is € 13.143.000 (3,52%) hoger dan 2016. Deze mutatie wordt veroorzaakt door:

- Voorraadmutaties: Er zijn in 2017 3 vhe's verkocht, er zijn 6 woningen aangekocht en 19 vhe's zijn uit exploitatie genomen. Daling € 969.000.
- Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het waarderingshandboek 2017: De aanpassing in het uitpondscenario leidt tot een lagere marktwaarde. Daling € 5.988.000.
- Mutatie objectgegevens: De aanpassing van contract- en markthuren, WOZ-waarden en mutatiekans leidt tot een lagere marktwaarde van € 1.986.000.
- Mutatie waarderingsparameters: Door de invoering van een zeven jaars exploitatieverplichting voor gereguleerde woningen, de wijziging van macro economische parameters, wijziging van de disconteringsvoet, leegwaardestijging en lagere onderhoudslasten stijgt de marktwaarde met € 22.000.000.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

5.1.1 Parameters bij marktwaardeberekening

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Gelderland)	6,50%	4,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe			€ 644 - € 994				
Gem. mutatieonderhoud per vhe			€ 628 - € 836				
Gem. beheerkosten per vhe			€ 387 - € 427				
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe			Gemeente Berg en Dal 0,23%				
Verhuurdersheffing			Gemeente Lingewaard 0,32%				
Huurstijging boven prijsinflatie		0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
huurderiving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%	0,30%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe			Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%				
Gem. mutatiekans bij uitponden			Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%				
Verkoopkosten bij uitponden	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Gem. disconteringsvoet			6,17% - 7,71%				
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe			€ 5,10 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud per vhe			€ 10,20 per m2 bvo				
Marketing			14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten per vhe			BOG 3% van de markthuur				
			MOG 2% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe			Gemeente Berg en Dal 0,33%				
Disconteringsvoet			Gemeente Lingewaard 0,44%				
			6,21% - 6,97%				
Parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe			Parkeerplaats € 47,= per jaar				
			Garagebox € 157,= per jaar				
Beheerkosten per VHE			Parkeerplaats € 25,50 per jaar				
			Garagebox € 36,= per jaar				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe			Gemeente Berg en Dal 0,25%				
Disconteringsvoet			Gemeente Lingewaard 0,25%				
			6,21% - 6,30%				
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe			€ 8,15 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud per vhe			€ 10,20 per m2 bvo				
Marketing			14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten per vhe			2,5% van de markthuur op jaarbasis				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe			Gemeente Berg en Dal 0,37%				
Disconteringsvoet			Gemeente Lingewaard 0,37%				
			6,36% - 7,05%				

5.1.2 Gevoelighedsanalyse bij marktwaardeberekening

Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoelighedsanalyse opgesteld:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde € 1.000	Effect op marktwaarde %
Mutatiegraad	2%-50%	+1%	13.209	+3,41%
Disconteringsvoet	6,17%-7,71%	+1%	-34.694	-8,96%

5.1.3 Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau)

Waardwonen hanteert voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat de basis variant. Voor het niet-DAEB bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed is toepassing van de full-variant voorgeschreven in verband met het feit dat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom van het niet-DAEB bezit bedraagt. De taxateur Cushman & Wakefield (voorheen DTZ) heeft hierbij de volgende vrijheidsgraden gehanteerd.

Type Vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
	Huurstijging	Conform basisvariant
	Huurinkomsten	Genoemde data zijn overgenomen
	Exit yield	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
	Leegstand	Genoemde correctie meegenomen
	Disconteringsvoet	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
	Markthuur	Conform basisvariant
	Exploitatiekosten	conform basisvariant
	Overdrachtskosten	Conform basisvariant
	Erfpacht	Genoemde correctie meegenomen, geen nader onderzoek gedaan naar erfpachtvoorwaarden

5.1.4 Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 217,0 miljoen (2016 € 226,5 miljoen). Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024e.v.
Huurstijging	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Huurderving	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%
Lastenstijging	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Lastenstijging onderhoud	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Verhuurdersheffing	5,91%	5,91%	5,92%	5,92%	5,93%	5,67%	5,67%
Mutatiegraad	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%

- Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de technische meerjarenbegroting waarbij de onderhoudsbegroting in 2017 geactualiseerd is.
- De restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengst bij verkoop.
- De te betalen vennootschapsbelasting maken geen deel uit van de bedrijfswaarde.
- De periode waarover contant gemaakt wordt, loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen. De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar, tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

Verloop Bedrijfswaarde 2016 - 2017

	DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal €
Bedrijfswaarde 2016	216.331.364	10.193.579	226.524.943
Autonome ontwikkeling			
Vrijval kasstromen	-10.804.381	-453.629	-11.258.010
Effect een jaar opschuiven	11.486.845	465.333	11.952.178
Subtotaal autonome ontwikkeling	682.464	11.704	694.168
Voorraadmutaties verslagjaar			
Verkoop	-35.244	-438.558	-473.802
Sloop	0	0	0
Overige uit exploitatie	-1.765.939	-13.037	-1.778.976
Nieuwbouw	0	0	0
Aankoop	366.158	0	366.158
Overig nieuw	0	0	0
Classificatiewijzigingen	-562.075	601.028	38.953
Subtotaal voorraadmutaties	-1.997.100	149.433	-1.847.667
Parameterwijzigingen			
Indexaties	1.594.363	48.128	1.642.491
Disconteringsvoet			
Levensduur	3.568.989	5.030	3.574.019
Subtotaal parameterwijzigingen	5.163.352	53.158	5.216.510
Beleidswijzigingen			
Huur	3.931.950	617.737	4.549.687
Huurderving	-118.679	-9.444	-128.123
Overige ontvangsten	-46.081	-424	-46.505
Onderhoudsuitgaven	-6.675.214	-8.618	-6.683.832
Personeelsuitgaven	51.134	-46.958	4.176
Overige bedrijfsuitgaven	-752.288	-54.405	-806.693
Erfpacht	3.151	0	3.151
Verhuurdersheffing	-10.225.639	84.048	-10.141.591
Restwaarde	346.661	8.555	355.216
Verkoop	-710.282	736	-709.546
Sloop	0	0	0
Verbeteringen	0	0	0
Subtotaal beleidswijzigingen	-14.195.287	591.227	-13.604.060
Bedrijfswaarde 2017	205.984.793	10.999.102	216.983.895

De bedrijfswaarde 2017 is € 9.541.000 (4,21%) lager dan 2016. Deze daling wordt veroorzaakt door:

- Autonome ontwikkeling: Door het een jaar opschuiven en vrijval van de kasstromen van het verslagjaar stijgt de bedrijfswaarde met € 694.000.
- Voorraadmutaties: Er zijn in 2017 3 vhe's verkocht, er zijn 6 woningen aangekocht en 19 vhe's zijn uit exploitatie genomen. Daling € 1.848.000.
- Parameterswijzigingen: Door de aanpassing van de indexcijfers en aanpassing van de levensduur stijgt de bedrijfswaarde met € 5.217.000.
- Wijzigingen exploitatiebeleid: Door wijzigingen in het huurbeleid, hogere onderhoudsuitgaven en uitbreiding van het aantal woningen waarover de verhuurdersheffing is verschuldigd daalt de bedrijfswaarde met € 12.894.000.
- Wijzigingen in het (des)investeringsbeleid: Er worden minder opbrengsten uit verkoop ingerekend. Daling van € 710.000.

5.1.5 Verzekerde waarde

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2017 voor ruim € 432,2 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2017.

5.1.6 Verkoop huurwoningen

Per 31 december 2017 heeft Waardwonen 253 woningen aangewezen voor verkoop aan zittende huurders of voor verkoop bij mutatie. De aanwijzing van deze woningen vloeit voort uit de in 2017 geactualiseerde portefeuillestrategie van Waardwonen. In 2017 is besloten om de verkoop van huurwoningen weer op te starten nadat in 2016 besloten was deze tijdelijk stop te zetten. Reden hiervoor was de toenemende vraag, vooral veroorzaakt door de toestroom van statushouders. Nu deze vraag meevalt is de verkoop weer opgestart.

5.1.7 Erfpacht

In Millingen aan de Rijn op de door Stichting Gasthuis "St. Jan de Deo" in erfpacht uitgegeven grond zijn 33 aanleunwoningen gebouwd.

5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
Aanschafwaarde	3.803.187	242.204
Cumulatieve herwaardering	5.901.154	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-95.558
Stand per 31 december 2016	9.704.341	146.646
Investerings	0	114.574
Desinvesteringen	-612.375	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Waardemutaties a.g.v. aanpassing marktwaarde	615.170	-94.286
Overige mutaties	0	0
Saldo per 31 december 2017	9.707.136	166.934
Aanschafwaarde	3.515.143	356.779
Cumulatieve herwaardering	6.191.993	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-189.844
Stand per 31 december 2017	9.707.136	166.934

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 96 verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende korting op de marktwaarde tussen 0% en 35%.

5.3 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie €
Verkrijgingsprijzen	8.262.660
Herwaarderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-2.848.039
Boekwaarden per 31 december 2016	5.414.621
Mutaties 2017	
Investeringsen	45.034
Desinvesteringen	0
Herwaardering	0
Afschrijvingen	-276.565
Overboekingen	0
Verkrijgingsprijzen	8.307.694
Herwaarderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-3.124.604
Boekwaarden per 31 december 2017	5.183.090

De investeringen in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie hebben betrekking op de kantoorinventaris, soft- en hardware en vervoermiddelen.

De afschrijvingen voor Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald op basis van de volgende levensduur (jaren):

Kantoorgebouw	50
Werkplaats inventaris	5
Inventarissen	3/4/10
Hardware en software	3/5/6
Vervoermiddelen	5

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

		Verzekerde som
Kantoorgebouw/werkplaats	Uitgebreide opstal	€ 5.268.100
Inventaris (incl. voorraden)	Uitgebreide inboedel	€ 1.115.000
Vervoermiddelen	WA-casco	€ 93.300

5.4 Financiële vaste activa

	Latente belasting- vordering(en)	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€
Stand per 31 december 2016	5.722.114	352.505	6.074.619
Bij: Effect Stelselwijziging	0	0	0
Stand per 1 januari 2017	5.722.114	352.505	6.074.619
Toevoegingen	3.573.668	0	3.573.668
Uitgekeerd aandeel	0	0	0
Onttrekkingen	-4.248.325	-18.158	-4.266.483
Stand per 31 december 2017	5.047.457	334.347	5.381.804

5.4.1 Latente belastingvordering(en)

De voorziening latente belastingvorderingen is gevormd voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de materiële vaste activa in deze jaarrekening. In onderstaande tabel staan de contante waarden van de gevormde latenties voor 2017 opgenomen.

	Bruto bedrag	Latentie
Disagio leningen	1.237.897	272.492
Embedded derivaten	4.803.723	1.200.931
Afschrijvingspotentieel	18.188.261	3.574.034
	24.229.881	5.047.457

5.4.2 Overige vorderingen

Waardwonen heeft 2 extendible leningen waarin embedded derivaten liggen opgesloten. De initiële reële waarde daarvan bedroeg € 453.895. Dit bedrag wordt geamortiseerd over de looptijd van de betreffende extendible leningen. De waarde hiervan op 31 december 2017 bedraagt € 334.347.

Vlottende activa**5.5 Voorraden**

Onder de overige voorraden worden de materialen verantwoord die ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst worden aangehouden.

5.6 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

5.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Zittende huurders: te vorderen huren	161.049	161.818
Vertrokken huurders: te vorderen huren	91.542	89.100
	252.591	250.918
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-90.158	-87.179
	162.433	163.739

De voorziening voor oninbare huurvorderingen is bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

De van de "zittende" huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand in €	
	2017	2016	2017	2016
tot 2 maanden	125	145	49.445	49.794
2 tot 3 maanden	19	23	26.934	30.092
3 tot 4 maanden	12	11	24.189	21.730
4 of meer maanden	20	16	60.481	60.202
	176	195	161.049	161.818

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2017 0,64% (2016: 0,63%) van de bruto jaarhuur.

5.6.2 Gemeenten

	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Vorderingen gemeente Lingewaard	3.527	908
Vorderingen gemeente Groesbeek	0	1.983
	3.527	2.891

De vorderingen betreffen vergoedingen inzake WMO-aanpassingen.

5.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Premies SVW	0	0
BTW	0	0
OZB/Waterschapslasten	8.937	8.633
Vennootschapsbelasting	0	0
	8.937	8.633

Het betreft enkele vorderingen inzake waterschapslasten.

5.6.4 Overige vorderingen

	31-12-2017 €	31-12-2016 €
a) Nog te ontvangen van (overige) debiteuren	54.893	45.468
b) Overige vorderingen	76.496	30.757
	131.389	76.225

- a) Het betreft vorderingen inzake deurwaarder- en mutatiekosten van vertrokken huurders. Deze vorderingen zijn opgenomen na aftrek van de voorziening voor oninbaarheid.
- b) In het bedrag van de overige vorderingen zit een bedrag van € 40.068 uit hoofde van een onverschuldigde betaling aan de voormalige interim bestuurder (1-7-2015 t/m 18-01-2016).

5.6.5 Overlopende activa

	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Vooruitbetaalde kosten, verzekeringen	3.805	163.387
Rente rekening-courant	63	0
Overigen	750.647	469.668
	754.515	633.055

In het bedrag overigen is € 747.600 aan te ontvangen subsidie EPA investeringen in 2018 en 2019 opgenomen.

5.7 Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Rekening-courant banken	5.110.898	4.037.277
Kruisposten	1.186	473
	5.112.084	4.037.750

De rekeningen courant banken bestaat uit meerdere banken. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Waardwonen.

5.8 Eigen Vermogen

De gehanteerde waarderingsgrondslag is bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ruim € 308 miljoen en de solvabiliteit 74%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van bedrijfswaarde bedraagt het eigen vermogen € 149.818.367 miljoen en de solvabiliteit 61%.

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

5.9 Aandeel derden

Het aandeel derden wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

5.10 Voorzieningen

	31-12-2017	31-12-2016
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.685.792	1.367.265
Voorziening latente belastingverplichtingen	9.790.137	0
Voorziening garantieverplichtingen	4.580	7.514
Totaal	11.480.509	1.374.779

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Het volledige bedrag van de voorziening is als langlopend aan te merken omdat de projecten waarvoor de voorziening is getroffen niet eerder dan 2019 worden opgeleverd.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	1.367.265	2.350.642
Dotaties	664.066	16.623
Onttrekkingen	-94.286	0
Vrijval	-251.253	-1.000.000
Stand per 31 december	1.685.792	1.367.265

5.10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Dit betreft de voorziening voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de verkoopportefeuille van de aankomende 5 jaar en het opwaarderingspotentieel van eerdere afwaarderingen naar lagere WOZ-waarden.

	Bruto bedrag	Latentie
Verkopen binnen 5 jaar	-622.804	-140.509
Opwaarderingspotentieel	-39.949.458	-9.649.628
	-40.572.262	-9.790.137

5.10.3 Voorziening garantievoorzieningen

Dit betreffen garantieverplichtingen terzake van verkochte nieuwbouwwoningen.

5.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden	Stand per 31-12-2017 €	Aflossingsverplichting 2018 €	Aflossingsverplichting 2-5 jaar €	Resterende looptijd > 5 jaar €
Schulden/leningen kredietinstellingen	67.517.158	7.364.969	18.179.173	49.337.985
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.951.474	0	0	0
Overige schulden	5.471.058	0	0	5.138.070
	82.939.690	7.364.969	18.179.173	54.476.055

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Vervalschema langlopende schulden	Aflosbaar 2019 €	Aflosbaar 2020 €	Aflosbaar 2021 €	Aflosbaar 2022 €
Leningen kredietinstellingen	5.668.477	6.306.152	629.026	5.575.518

De mutaties in 2017 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	€
Schuldrestant per 31 december 2016	91.458.925
Effect stelselwijziging	0
Schuldrestant per 1 januari 2017	91.458.925
Aflossingsverplichting 2016, schulden kort	4.192.950
	95.651.875
Aflossing leningen 2017	-4.192.950
Waardemutatie en terugkoop VOV	-155.939
Waardemutatie overige schulden	-998.327
	90.304.659
Aflossingsverplichting 2018, schulden kort	-7.364.969
Schuldrestant per 31 december 2017	82.939.690

	2017	2016
Vast rentende lening		
Restschuld per balansdatum	€ 74.882.127	€ 79.075.077
Gemiddelde rente	4,210%	4,188%
Gemiddelde looptijd	20	20

De leningen kredietinstellingen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- en of annuïteitensysteem. In 2017 zijn geen leningen afgelost.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 € 108.110.000. De agio op de leningenportefeuille bedraagt derhalve € 33.227.873. Van de leningen kredietinstellingen is € 74.226.630 geborgd door het WSW. € 655.497 is door de Gemeente Lingewaard geborgd.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 11.500.000 aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,378% (2016: 3,378%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde spread 0,26%.

Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening	type	hoofdsom	tijdvakken	rente	spread
1	fixe	6.500.000	05-07-12 05-07-14	3,345%	0,150%
			05-07-14 05-07-17	3,345%	0,260%
			05-07-17 05-07-21	3,345%	0,090%
			05-07-21 05-07-60	3,345%	
2	fixe	5.000.000	25-03-13 23-03-16	3,410%	0,310%
			23-03-16 23-03-19	3,410%	0,260%
			23-03-19 23-03-55	3,410%	

5.11.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017 €	2016 €
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.609.162	12.805.325
Verminderings / vermeerderingen na overdracht	-1.501.749	-1.644.154
Schuld per 1 januari	10.107.413	11.161.171
Waardemutatie en terugkoop VOV		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-612.375	-1.196.163
Afwaarderingen	456.436	142.405
	-155.939	-1.053.758
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.996.787	11.609.162
Verminderings / vermeerderingen	-1.045.313	-1.501.749
	9.951.474	10.107.413

5.11.2 Overige schulden

Wij hebben een tweetal zogenaamde extendible fixe-leningen in haar portefeuille. Wij hebben aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het derde tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Deze keuzemogelijkheid voor de kredietverstrekker wordt aangemerkt als een embedded derivaat. Op grond van de RJ-uiting 2014-15 dient de reële waarde van de in de leningen besloten derivaat voor het laatste tijdvak van de extendible leningen in de balans tot uitdrukking te komen. De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes zijn hieronder weergegeven:

Lening	Bank	Nominale waarde	Ingangs- datum	Eind- datum	Herzienings- datum	Rente tot Herzienings- datum	Rente vanaf Herzienings- datum	Marktwaarde embedded instrument
1	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-4-2057	2-7-2032	4,350%	4,600% of 3 mnd Euribor	2.616.787
2	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-7-2057	2-7-2029	4,3325%	4,600% of 3 mnd Euribor	2.521.283
Emb.Derivaten		10.000.000						5.138.070
overige langlopende schulden								332.988
Saldo overige schulden								5.471.058

De marktwaarde van de embedded instrumenten is onder Overige schulden langer dan 5 jaar opgenomen.

5.12 Kortlopende schulden**5.12.1 Schulden aan gemeenten**

	2017	2016
	€	€
Gemeente Lingewaard	6.292	2.161
Gemeente Berg en Dal	0	0
	6.292	2.161

Het betreft 2 facturen, die beiden op 12 januari 2018 zijn betaald. Eén factuur is een aanvulling op de OZB over 2017, de andere factuur betreft buurtbemiddeling over 2017.

5.12.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2017	2016
	€	€
Aflossingsverplichting	7.364.969	4.192.950
Rekening courant krediet	0	0
Totaal	7.364.969	4.192.950

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

5.12.3 Schulden aan leveranciers

	2017	2016
	€	€
Handelscrediteuren	1.171.424	587.087

In december 2017 zijn er ten opzichte van december 2016 veel "grote" facturen binnengekomen die per ultimo van het jaar nog niet aan de betalingstermijn zaten.

5.12.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
	€	€
Omzetbelasting	231.549	251.277
Loonheffing	105.838	105.827
Vennootschapsbelasting	157.559	0
	494.946	357.104

De regel omzetbelasting en loonheffing betreft de aangifte van december 2017, deze wikkelt zich in januari 2018 af. Het bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting betreft een eerste inschatting na verliesverrekening over het jaar 2017. Vanaf 2017 komen we jaarlijks in een positie dat we vennootschapsbelasting gaan betalen.

5.12.5 Schulden ter zake van pensioenen

	2017	2016
	€	€
Pensioenen	0	35.898

Per 1-1-2017 is de betaalmethode gewijzigd, verschuldigde premies worden in de lopende maand afgedragen en niet meer achteraf.

5.12.6 Overige schulden

	2017	2016
	€	€
Te betalen projectkosten	99.690	674.121
Te betalen bankrente en rentekosten	2.795	2.892
Nog te betalen personele kosten	0	230.000
Accountantskosten	49.344	48.763
	151.829	955.776

De te betalen projectkosten hebben betrekking op een drietal projecten van Kleefstraat te Huissen ad. € 86.637, Stüpke Millingen ad. € 9.266 en Centrumplan Millingen ad. € 3.787.

5.12.7 Overlopende passiva

	2017	2016
	€	€
Nog niet vervallen rente	1.443.492	1.485.132
Vooruitontvangen huur	190.766	194.666
Vakantiedagen en overuren	71.180	80.952
Overige overlopende passiva	225.715	271.659
	1.931.153	2.032.409

De overige overlopende passiva bestaan uit te verrekenen servicekosten ad. € 132.393, in 2018 te activeren woningverbeteringen ad. € 55.562 en € 37.760 aan nog te ontvangen facturen 2017.

5.13 Niet uit de balans blijvende verplichtingen**5.13.1 Pensioenen**

Waardwonen heeft één pensioenregeling, namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Waardwonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Waardwonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 115,8%. In 2017 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 125,5% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW dient voor 1 april 2018 een herstelplan bij de toezichthouder in, waarmee zal worden aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Waardwonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.13.2 Jubileumverplichtingen

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor toekomstige jubileumverplichtingen. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

5.13.3 Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor het loopbaanontwikkelingsbudget welke de cao verplicht stelt. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

5.13.4 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligo-verplichting.

Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting en hoeft deze verplichting daarom niet te worden opgenomen in de balans. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% te berekenen over het schuldrestant van de geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de schuldrestanten het obligotarief is verschuldigd. In totaal dient Waardwonen een obligo van € 2.857.725 aangehouden te worden ten gunste van het WSW.

5.13.5 Verbonden partijen

Met alle deelnemingen heeft Waardwonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen c.q. worden geleverd. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

5.13.6 Investeringsverplichtingen

Er zijn Niet uit de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen:

24 appartementen 't Convent Huissen	€ 3.824.000
-------------------------------------	-------------

24 appartementen Brandweerlocatie Bommel	€ 4.155.000
--	-------------

5.13.7 Onderhoudsverplichting

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden voor een bedrag van € 103.729.

5.13.8 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 76.129
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 202.899
Meer dan vijf jaar	€ 9.921

5.13.9 Wet Ketenaansprakelijkheid

Waardwonen en haar verbonden partijen zijn onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid en kunnen uit dien hoofde worden aangesproken voor de door onderaannemers mogelijk niet afgedragen loonbelasting en premies werknemersverzekering en omzetbelasting. Waardwonen heeft per balansdatum geen verplichtingen uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid.

5.13.10 Liquide middelen

Met de Rabobank is een kredietfaciliteit afgesproken van € 2,5 miljoen. Er zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt.

5.13.11 Saneringsheffing

Waardwonen zal de komende jaren naar verwachting in totaal € 1,3 miljoen moeten afdragen aan het door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

5.13.12 Voorkeursrecht tot koop

Waardwonen heeft het recht tot terugkoop van bepaalde gronden ingeval binnen 12,5 jaar na verkoopdatum een bestemmingswijziging heeft plaats gevonden waarbij bebouwing mogelijk is geworden.

5.13.13 Fiscale eenheid

Binnen de onderneming en haar verbonden partijen is sprake van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Er bestaat een hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot de door de fiscale eenheid verschuldigde vennootschapsbelasting.

Tot de fiscale eenheid behoren:

- Lingewaard Bouw B.V.
- Lingewaard Beheer B.V.

6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening**6.1 Huuropbrengsten**

	2017 €	2016 €
Woningen en woongebouwen	24.390.830	24.174.377
Onroerende zaken niet zijnde woningen	657.579	682.435
	25.048.409	24.856.812
Af: huurderiving wegens leegstand	-76.177	-125.883
	24.972.232	24.730.929

De "te ontvangen nettohuur" is gewijzigd als gevolg van:

algemene huurverhoging, harmonisatie, geriefsverbetering	€	75.213
in exploitatie en aankopen	€	192.072
verkozen en slopen	€	-75.688
totaal	€	191.597

6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017 €	2016 €
Overige zaken, leveringen en diensten	637.460	636.868
Te verrekenen met huurders	-28.466	-82.795
	608.994	554.073

6.3 Lasten servicecontracten

	2017 €	2016 €
Lasten servicecontracten	595.289	548.413
Toegerekende organisatiekosten	162.494	146.967
	757.783	695.380

6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2017 €	2016 €
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	99.227	102.056
Toegerekende organisatiekosten	2.022.332	2.243.151
	2.121.559	2.345.207

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017 €	2016 €
Reparatieonderhoud	664.494	559.431
Contractenonderhoud	442.909	425.992
Mutatieonderhoud	155.503	211.149
Overig onderhoud	30.802	45.715
Planmatig onderhoud	3.325.517	3.325.918
	4.619.225	4.568.205
Toegerekende organisatiekosten	1.394.239	1.463.503
	6.013.464	6.031.708

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
	€	€
Verhuurdersheffing	2.670.711	2.320.400
Belastingen	1.155.992	1.131.575
Verzekeringen	106.325	106.145
Eigenaarslasten VVE	224.147	211.405
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	41.419	164.031
	4.198.594	3.933.556

6.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
	€	€
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-150.151
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Af: toegerekende organisatiekosten	0	0
Af: toegerekende financieringskosten	0	0
	0	-150.151

Er zijn eind 2017 geen projecten meer in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

6.8 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	565.525	2.715.233
Af: verkoopkosten	-126.524	-283.062
	439.001	2.432.171
Af: Toegerekende organisatiekosten	-16.593	-110.759
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-512.382	-1.764.024
	-89.974	557.388

De verkoopopbrengst betreft 1 woning, 1 garage en 1 commerciële ruimte. De door de verkoop in 2017 gerealiseerde waardeinstijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 329.982.

6.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	664.066	1.034.531
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-251.253	-1.400.946
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-21.797	56.084
Toegerekende organisatiekosten	143.959	68.625
	534.975	-241.706

6.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€	€
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	9.538.825	14.690.442
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	947.141	1.101.360
	10.485.966	15.791.802

6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017 €	2016 €
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	615.170	245.728
Waardeverandering terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-456.436	-142.405
	158.734	103.323

6.12 Leefbaarheid

	2017 €	2016 €
Uitgaven Leefbaarheid	47.492	34.829
Toegerekende organisatiekosten	503.553	320.993
	551.045	355.822

6.13 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017 €	2016 €
Renteopbrengst Financiële vaste activa		
Rente-effect waardering embedded derivaten	921.821	0
Renteopbrengst liquide middelen		
Spaar- en beleggingsrekening	378	2.566
Overige/doorberekende rente	58.337	1.275
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	873	12.680
	59.588	16.521
Totaal	981.409	16.521

6.14 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017 €	2016 €
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.274.362	3.343.121
Rente-effect waardering embedded derivaten	0	1.328.506
Overige rentelasten	73.114	11.591
	3.347.476	4.683.218

De waardering van de embedded derivaten van 2017 is minder negatief geworden ten opzichte van 2016 door de gestegen forward rente (yield curve).

6.15 Belastingen

	2017	2016
	€	€
Acute vennootschapsbelasting	157.559	3
Latente vennootschapsbelasting	10.464.794	-466.913
	<u>10.622.353</u>	<u>-466.910</u>
		2017
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		€
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		19.592.466
Afschrijvingen	-988.998	
Verkoop woningen	-19.115	
Huuropbrengsten	-2.242	
Fiscale opwaarderingen	7.997.442	
Dotatie Herinvesteringsreserve	-49.444	
Waardering embedded derivaten	-921.821	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-158.734	
Overige waardeverminderingen	-10.022.713	
Fiscaal resultaat deelnemingen	40	
Tijdelijke verschillen	-280.500	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-4.446.085
Belastbaar bedrag		<u>15.146.381</u>
		2017
		€
Verschuldigde winstbelasting		3.786.595
Te verrekenen via latentie te verrekenen verliezen		-3.629.036
Verschuldigde winstbelasting		<u>157.559</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

De mutatie latente belastingen over 2017 is als volgt bepaald	€
Actieve latentie marktwaarde leningen	-112.812
Actieve latentie verkopen	-307.260
Waardering embedded derivaten	-230.455
Afschrijvingspotentieel	3.573.668
Opwaarderingspotentieel	-9.649.628
Actieve latentie verliescompensatie	-3.738.307
	<u>-10.464.794</u>

6.16 Resultaat deelnemingen

	2017 €	2016 €
Resultaat aandeel derden		
Aandeel derden V.O.F. Lingewaard Wonen / U Projecten	40	27

6.17 Personeelskosten

	2017 €	2016 €
Salarissen	1.809.468	2.043.009
Uitzendkrachten	485.853	560.675
Ontvangen ziekengeld	-64.895	-46.070
Lonen en Salarissen	2.230.425	2.557.615
Sociale lasten	343.848	345.214
Pensioenlasten	281.912	280.012
Totaal	2.856.185	3.182.841

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 34,07 (2016: 33,34).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2017 €	2016 €
Lasten servicecontracten	103.996	97.209
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.274.311	1.507.237
Lasten onderhoudsactiviteiten	979.978	1.123.846
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	125.088	133.189
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	9.521	82.080
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	363.291	239.279
Totaal	2.856.185	3.182.841

6.18 Accountshonoraria

	2017 €	2017 €	2016 €	2016 €
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants-honoraria ten laste van het resultaat gebracht:	<i>BDO</i>	<i>PWC</i>	<i>BDO</i>	<i>PWC</i>
Controle van de jaarrekening	67.274	0	56.285	8.093
Andere controlewerkzaamheden	22.727	0	14.616	0
Fiscale advisering	0	42.665	0	43.608
Andere niet-controlediensten	3.025	0	0	695
Totaal	93.025	42.665	70.901	52.396

7 Overige informatie

7.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2017 had Waardwonen gemiddeld 34,07 werknemers in dienst (2016:33,34). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Deze medewerkers zijn te verbijzonderen naar de volgende afdelingen:

	2017	2016
	Gemiddeld aantal fte	Gemiddeld aantal fte
Directie	1,00	1,00
Directiesecretariaat	2,00	1,00
Communicatie & Secretariaat	1,61	1,61
Business controller	0,22	0,00
Bedrijfsvoering	7,62	7,67
Vastgoed & Ontwikkeling (inclusief Onderhoud)	11,81	12,56
Personeel & Organisatie	0,78	0,32
Wonen	9,03	9,35
Totaal	34,07	33,34

7.2 Wet normering topinkomens (WNT)

Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Waardwonen. Het voor Waardwonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 132.000.

8 Bezoldiging topfunctionarissen**1a Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.**

bedragen x € 1	H.Gielen Struik
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	97.516
Beloningen betaalbaar op termijn	16.908
<i>Subtotaal</i>	114.424
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	132.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	114.424
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	18/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 (in fte)	1,0
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	86.741
Beloningen betaalbaar op termijn	14.865
Totaal bezoldiging 2016	101.606

1b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.
Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

1c Toezichthoudende toefunctionarissen

bedragen x € 1	S.van Groningen	C.J.M. Oude Boerrigter	P.Koburg
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.850	9.900	9.900
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	19.800	13.200	13.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.850	9.900	9.900
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	14.738	9.825	9.825
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	14.738	9.825	9.825

bedragen x € 1	H.M.C. Wairata	E.W. Martijn	A.E.M. Sommerdijk	P.P.M. Nouwen
Functiegegevens	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	9.900	9.900	9.900	9.900
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	13.200	13.200	13.200	13.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	9.900	9.900	9.900	9.900
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	9.825	9.825	9.825	9.825
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	9.825	9.825	9.825	9.825

1d Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.

Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Huissen, 12 april 2018

Directeur-bestuurder
H. Gielen-Struik

Raad van Commissarissen
S. van Groningen

P. Koburg

C.J.M. Oude Boerrigter

H.M.C. Wairata

E.W. Martijn

A.E.M. Sommerdijk

P.P.M. Nouwen

9 Vennootschappelijke balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		376.688.058	364.782.674
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		10.504.696	9.267.177
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.707.136	9.704.341
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		166.934	146.646
		397.066.825	383.900.838
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie		5.183.090	5.414.621
Financiële vast activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	11.1	2.573.692	2.582.231
Latente belastingvordering(en)		5.047.090	5.722.114
Overige vorderingen		334.347	352.505
		7.955.129	8.656.850
Som der vaste activa		410.205.043	397.972.309
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden		161.695	140.092
Vorderingen			
Huurdebiteuren		162.433	163.739
Gemeenten		3.527	2.891
Vorderingen op groepmaatschappijen		31.337	12.955
Belastingen en premies sociale verzekeringen		8.937	8.633
Overige vorderingen		131.671	75.992
Overlopende activa		754.453	631.053
		1.092.358	895.264
Liquide middelen		2.502.878	1.405.743
Som der vlottende activa		3.756.930	2.441.099
Totaal activa		413.961.973	400.413.409

	Ref.	31-12-2017 €	31-12-2016 €
Eigen Vermogen			
Herwaarderingsreserve	11.2	195.511.675	190.536.571
Overige reserves	11.2	112.912.740	108.917.691
		308.424.415	299.454.262
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		1.685.792	1.367.265
Voorziening latente belastingverplichtingen		9.790.137	0
		11.475.929	1.367.265
Langlopende schulden			
Schulden/leningen kredietinstellingen		67.517.158	74.882.127
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.951.474	10.107.413
Overige schulden		5.471.058	6.469.385
		82.939.690	91.458.924
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		7.364.969	4.192.950
Schulden aan gemeenten		6.292	2.161
Schulden aan leveranciers		1.171.424	587.087
Belastingen en premies sociale verzekeringen		496.546	326.721
Schulden ter zake van pensioenen		0	35.898
Overige schulden		151.829	955.776
Overlopende passiva		1.930.879	2.032.365
		11.121.940	8.132.958
Totaal passiva		413.961.973	400.413.409

10 Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2017

Winst- en Verliesrekening Functioneel model (RJ645)	Ref.	2017 €	2016 €
Huuropbrengsten		24.972.232	24.730.929
Opbrengsten servicecontracten		608.994	554.073
Lasten servicecontracten		-757.605	-694.821
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.120.424	-2.341.633
Lasten onderhoudsactiviteiten		-6.008.960	-6.031.706
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-4.198.594	-3.933.551
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie		0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.495.643	12.283.290
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-150.151
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-150.151
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		439.001	2.432.171
Toegerekende organisatiekosten		-16.579	-110.716
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-512.382	-1.764.024
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-89.960	557.431
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-529.995	250.050
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille		10.485.966	15.791.802
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		158.734	103.323
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		10.114.705	16.145.175
Opbrengsten overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
Overige organisatiekosten		0	0
Leefbaarheid		-551.045	-355.822
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		981.312	14.391
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.347.476	-4.683.218
Saldo financiële baten en lasten		-2.366.163	-4.668.826
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		19.603.180	23.811.096
Belastingen		-10.624.487	464.836
Resultaat deelnemingen	11.3	-8.540	-8.295
Totaalresultaat		8.970.153	24.267.637

11 Grondslagen van de vennootschappelijke jaarrekening

11.1 Algemeen

11.1.1 Grondslagen activa en passiva

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Verbonden partijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 4.2 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de op paragraaf 4.6 en 4.7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

11.1.2 Deelnemingen in verbonden partijen

Verbonden partijen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor verbonden partijen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende verbonden partij.

Indien de waardering van een verbonden partij volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Waardwonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de verbonden partij respectievelijk het stellige voornemen heeft de verbonden partij tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Verbonden partijen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

12 Toelichting op de vennootschappelijke balans

Financiële vaste activa

Het belang in verbonden partijen is als volgt verdeeld:

Naam, vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal in %
	2017
Lingewaard Bouw B.V., Huissen	100
Lingewaard Beheer B.V., Huissen	100
V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen	60

12.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2017 €	2016 €
Lingewaard Bouw B.V.	2.573.692	2.582.231
Stand per 1 januari	2.582.231	2.590.526
Resultaat deelneming	-8.540	-8.295
Stand per 31 december	2.573.692	2.582.231

12.2 Eigen vermogen

<i>Eigen vermogen (Na voorgestelde resultaatbestemming)</i>	31-12-2017	31-12-2016
Herwaarderingsreserve	195.511.675	190.536.571
Overige reserves	112.912.740	108.917.691
	308.424.415	299.454.262

Het resultaat over 2017 bedraagt € 8.970.153.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>Herwaarderingsreserve</i>	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	190.536.571	177.934.208
Mutatie door herwaardering	5.375.086	12.812.553
Realisatie door verkoop	-399.982	-210.190
Stand per 31 december	195.511.675	190.536.571

In de herwaarderingsreserve is zowel het vastgoed in exploitatie (€ 189.319.682) als verkoop onder voorwaarden (€ 6.191.993) opgenomen.

12.3 Resultaat deelnemingen

	2017 €	2016 €
Lingewaard Bouw B.V.	-8.540	-8.295

13 Overige gegevens

13.1 Resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan het eigen vermogen toegevoegd. In de statuten is geen bepaling over de resultaatsbestemming opgenomen.

14 Controleverklaring



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Waardwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Waardwonen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waardwonen op 31 december 2017 en van het resultaat over 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 (geconsolideerde en enkelvoudige) balans per 31 december 2017;
2. de (geconsolideerde en enkelvoudige) winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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



Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor de waardering van activa en passiva, meer specifiek qua vastgoedbeleggingen - waardering na eerste verwerking - zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Waardwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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;
- ▶ verslag Raad van Commissarissen;
- ▶ de overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 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 het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet



C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.



Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de met governance belaste personen 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.

Utrecht, 23 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
