



Jaarverslag 2018

waardwonen



Samen aan de slag
in buurten en wijken!



Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1 Samen werken aan een thuis	8
1.1 Algemeen	8
1.2 Maatschappelijke ontwikkelingen	8
1.3 Organisatieontwikkelingen	10
1.4 Informatisering & automatisering	10
1.5 Ons netwerk	10
1.6 Prestatieafspraken	11
1.7 Communicatie met belanghouders	11
1.8 Governance	12
1.9 Toekomstparagraaf	12
2 Betaalbaarheid	15
2.1 Algemeen	15
2.2 Huurbeleid	15
2.3 Woningtoewijzing	15
2.4 Incassobeleid	17
3 Wonen, zorg en welzijn	19
3.1 Algemeen	19
3.2 Samenwerking en netwerkorganisatie	19
3.3 Zorg- en welzijnsnetwerken	20
3.4 Wonen en zorg in cijfers	21
3.5 Wmo en opplusbeleid	21
4 Investeren in wonen	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Portefeuillestrategie	23
4.3 Nieuwbouw en herstructurering	24
4.5 Kwaliteit en duurzaamheid	25
5 Klantgerichte dienstverlening	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Klanttevredenheidsonderzoek	29
5.3 Communicatie	29
5.4 Huurdersbetrokkenheid	29
5.5 Leefbaarheid	30
5.6 Overlast	32
5.7 Klachten	33
6 De organisatie	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Personeelsbestand	35
6.3 Ondernemingsraad	36

6.4	Overige personen	36
7	Financiën	38
7.1	Algemene uitgangspunten financieel beleid	38
7.2	Bedrijfsresultaat	38
7.3	Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	38
7.4	Marktwaaarde	39
7.5	Beleidswaarde	39
7.6	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	40
7.7	Scheiding DAEB en niet-DAEB	41
7.8	Fiscale positie	41
7.9	Treasury	41
7.10	Financiële continuïteit	42
7.11	Analyse resultaat ten opzichte van de begroting 2018	42
7.12	Oordeel Autoriteit Woningcorporaties (Aw)	42
7.13	Risicomanagement	43
7.14	Verbonden partijen	45
8	Verslag van de Raad van Commissarissen 2018	47
8.1	Inleiding	47
8.2	Besturen en toezicht houden	47
8.3	Commissies	48
8.4	Governancecode	48
8.5	De toezichthoudende rol	49
8.6	De werkgeversrol	51
8.7	De klankbordrol	51
8.8	Over de Raad van Commissarissen	51
8.9	Verklaring Raad van Commissarissen	55

Voorwoord

Het afgelopen jaar was het eerste uitvoeringsjaar van ons nieuwe Ondernemingsplan. Alles wat we doen staat in het teken van 'Samen werken aan een thuis'. Met de totstandkoming van het Ondernemingsplan in 2017, kunnen we met trots terugkijken op de resultaten in dit eerste uitvoeringsjaar. In 2018 hebben we met elkaar al veel bereikt. Ik wil benadrukken dat er in onze taak niet veel veranderd is. Het zit 'm niet zozeer in wát we doen, maar in hóe we het doen. Een van onze collega's gaf onlangs aan trots en blij te zijn met de slag die we maakten als het gaat om hoe we met onze huurders omgaan. We luisteren veel meer en beter naar hen. En dat is echt van toegevoegde waarde, we werken samen met de huurders aan heel mooie projecten.

Dit afgelopen jaar legden we een belangrijke basis voor twee grote herstructureringsprojecten waarin we intensief samenwerkten met onze huurders. We pakten de handschoenen op en in gezamenlijkheid gingen we aan de slag in buurten en wijken. Met de huurders uit de Doelenstraat in Huissen zetten we belangrijke stappen om een plan te maken. Onze huurders kozen zelf voor sloop/nieuwbouw. Met elkaar keken we naar mogelijkheden, juiste en passende beeldkwaliteit, woonwensen en nieuwe plannen. Deze samenwerking leverde een mooie en belangrijke bijdrage, juist ook omdat we een gezamenlijk belang hebben: goed en prettig kunnen wonen in de Doelenstraat. Nu en in de toekomst.

Een andere plek waar samenwerken met onze huurders centraal staat is de Klappenburg in Bemmelen. Deze wijk kent twee verschillende delen die we afzonderlijk van elkaar ontwikkelen. Een deel bestaat uit, zoals wij het noemen, de Molukse wijk. Die voor het overgrote deel wordt bewoond door huurders met een Molukse achtergrond. Ook de toewijzing van deze woningen kent een eigen dynamiek. Het afgelopen jaar gebruikten we om elkaar beter te leren kennen. Samen organiseerden we een excursie naar een gemeente waar de woningcorporatie en Molukse bewoners ook samen invulling gaven aan de herstructurering van hun wijk. Wanneer je elkaar een beetje kent en je weet begrip voor elkaar op te brengen dan worden de beste resultaten bereikt. Dit was ook zo bij het deel van de wijk Klappenburg. In verschillende bijeenkomsten hebben we gewerkt aan de basis van een goede samenwerking. We luisterden naar wat onze huurders belangrijk vinden en nodig hebben om stappen te kunnen zetten. We kijken terug op een belangrijk jaar waarin we elkaar meer hebben gevonden en we gaan nu samen de stap maken naar het ontwerpen van de toekomstige wijk. Een mooi proces waarin we niet alleen naar het heden, maar ook naar de toekomst kijken.

Het is niet voor niets dat we toegroeien naar een netwerkorganisatie. We hebben andere partijen nodig. We kunnen onze taken niet alleen uitvoeren. En we vinden intensieve samenwerking met onze huurders erg belangrijk. Onze mooie wijk de Zilverkamp in Huissen valt binnen het project 'de wijk van de toekomst'. Wij hebben samen met de inwoners, de gemeente, welzijn en een hoop vrijwilligers een goede basis gelegd voor de verandering die in deze wijk nodig is. De Zilverkamp is een van de eerste wijken die van het gas af gaat en we denken en werken graag mee aan mogelijkheden om dit ook mogelijk te maken. In 2018 bezocht het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland de Zilverkamp om te zien hoe onder andere de samenwerking en het proces van de verduurzaming loopt.

Een nieuw Ondernemingsplan vraagt om een organisatie die daarbij past. Zo hebben we de ambitie uitgesproken om 80% van onze klantvragen in 1x goed te beantwoorden. Wat we hiermee bedoelen is dat we onze klantprocessen slim en effectief willen organiseren. Dit vraagt van ons een andere organisatievorm. In 2018 gaven we deze nieuwe organisatievorm. Het afgelopen jaar stond dan ook in het teken van de reorganisatie, het vormgeven van een reorganisatieplan en sociaal plan. Eind 2018 hebben we de laatste formele stappen in dit traject gezet. Het was een lang en ingrijpend proces. Een periode waarin de medewerkers van Waardwonen lang in afwachting waren van de uiteindelijke keuzes en afspraken. Door deze onzekerheid was het niet altijd een makkelijk jaar. Wat ik heel erg bijzonder vind en echt enorm waardeer, is dat het team van Waardwonen elke dag weer, ook wanneer het even onzeker voelde, er wel stond. En met passie en grote betrokkenheid zich voor onze huurders inzette. In de Aedes benchmark scoorden we ook dit jaar weer hoog op huurderstevredenheid. Hoe geweldig is dat. En wat zegt dat over het team van medewerkers dat wij hebben. Dat we de winkel aan het verbouwen zijn, en gewoon open zijn en goed scoren! We hebben hart voor onze huurders en samen werken we met elkaar en met onze huurders aan een betere toekomst. Ik wil ons team, dat dit jaar zo hard heeft gewerkt, de schouders eronder zette en met grote

gedrevenheid aan de slag ging, enorm bedanken! De prestaties die dit jaar zijn neergezet, zijn met recht bijzonder te noemen. Ik voel me trots onderdeel te zijn van deze mooie organisatie.

Ook ben ik trots op onze huurdersorganisaties. De bewonersraad Lingewaard en de huurdersvereniging Millingen aan de Rijn hebben dit jaar weer hele mooie prestaties geleverd. Ik wil er graag twee noemen. In 2018 nam de bewonersraad Lingewaard het initiatief om voor onze huurders bijeenkomsten over duurzaamheid te organiseren. Dit waren goed bezochte bijeenkomsten waar veel ruimte was voor vragen over duurzaamheid en wonen. Duurzaamheid wordt het thema voor ons allemaal de aankomende jaren. En het is goed om te zien dat beide huurdersorganisaties heel helder voor ogen hebben dat dit thema veel van ons én van onze huurders vraagt. Wij kunnen deze coöperatieve houding enorm waarderen. Zo is de energiecoach van de huurdersvereniging Millingen aan de Rijn zeer gedreven in het meenemen van inwoners van Millingen aan de Rijn in de verschillende mogelijkheden die er qua energiebesparing zijn. Daarnaast werkten beide huurdersorganisaties dit jaar samen met ons aan het participatiebeleid. Het is volgens mij uniek te noemen dat het beleid grotendeels door de huurdersorganisaties zelf is geschreven. Dit beleid is echt in co-creatie tot stand gekomen en alleen dat al maakt het bijzonder.

In 2018 zijn de kaders en contouren van het duurzaamheidsbeleid vormgegeven. Zo is het besluit genomen dat we gasloos gaan bouwen. En hebben de gemeenten de opdracht gekregen te komen tot een warmtevisie. De eerste stappen voor een goede samenwerking op dit thema zijn dit jaar gezet. En deze stappen geven ons vertrouwen. We merken dat beide gemeenten het thema naar CO2 neutrale woningen ter harte nemen en samen met ons tot goede oplossingen willen komen. Niemand weet hoe de wereld (en natuurlijk überhaupt niet) er over vier jaar uit ziet. We weten ook niet zeker of we met elkaar nu de juiste keuze maken. Door hierover het gesprek te voeren en samen het proces in te gaan, met open vizier, hebben wij het vertrouwen dat we goede stappen zetten. Het stemt mij zeer tevreden dat we bij beide gemeenten partnerschap treffen. Dát hebben we nodig om de transitie waarvoor we staan te realiseren!

Het beleid van Waardwonen kenmerkt zich door haar sociale inzet. Wij gaan samen met onze partners voor het maximale voor onze huurders. Daarom wil ik afsluiten door mijn waardering uitspreken over de inzet en betrokkenheid bij twee thema's waar wij onze partners hebben gevonden en op constructieve wijze. Het gaat om de thema's armoede en starters. Armoede staat hoog op de agenda bij onze huurdersorganisaties. Wij werken samen met hen aan een sociaal beleid waarin betaalbaarheid het uitgangspunt is. We voerden dit jaar alleen inflatievolgende huurverhoging door, brachten woningen kosteloos voor de zittende huurders naar label A en samen met de gemeenten hebben we gewerkt aan preventie. Hierin ligt de sleutel tot een beter bestaan, het voorkomen dat er financiële moeilijkheden ontstaan. We helpen de huurders door zo veel mogelijk informatie te geven over de voorzieningen die er zijn, bijvoorbeeld met een voorzieningenwijzer. En we doen dat door samen de huurder die het financieel moeilijk heeft in een eerder stadium te benaderen. Ik ben hier trots op, want voor de huurders maakt dát net het verschil. Het thema starters stond ook prominent op de agenda's. Een van onze prestatieafspraken met de gemeente Lingewaard is dat we de komende jaren 50 tijdelijke en flexibele woningen voor starters bouwen. Een mooie afspraak waar we in 2019 al gedeeltelijk uitvoering aan geven.

We zijn gezamenlijk, met onze partners, onze huurders, collega's en gemeenten goed op weg. De samenwerking verloopt goed en we weten elkaar, ook wanneer het lastig is goed te vinden. En daar zijn we vanuit Waardwonen heel erg trots op en blij mee. Want een goed thuis maken we samen!

Hanke Struik,
Directeur-bestuurder

1

Samen werken aan een thuis



1 Samen werken aan een thuis

1.1 Algemeen

In 2018 gaven we invulling aan wat ons echt drijft. Samen aan de slag in wijken en buurten. Samen werken aan een thuis. Als woningcorporatie vinden we het belangrijk een brede rol te vervullen in onze maatschappelijke opgave. Dat doen we niet alleen, maar met elkaar. Met huurders, stakeholders en partners in wonen. Het afgelopen jaar ontwikkelden we, samen met onze huurders, aansprekende wijkactiviteiten en gingen we de slag met de verbetering van woningen en wijken. In Millingen aan de Rijn rondde we een belangrijk duurzaamheidsproject af. Samen met de gemeente Lingewaard onderzochten we huisvestingsmogelijkheden voor starters in de verschillende kernen.

Zoals aangegeven was 2018 ons eerste uitvoeringsjaar van ons nieuwe Ondernemingsplan. Het samen, met ons netwerk, werken aan een thuis voor onze huurders kreeg het afgelopen jaar richting door belangrijke stappen te zetten in:

- Leveren van meer maatwerk,
- Uitvoeren van huur op maat,
- Invullen van ons sociaal incassobeleid om huisuitzettingen te voorkomen,
- Opstellen van participatiebeleid met onze huurdersorganisaties zodat we onze huurders nog meer betrekken, laten meedenken, meedoen en meebepalen.

1.2 Maatschappelijke ontwikkelingen

Als we kijken naar de ontwikkelingen om ons heen, zoals verduurzaming, participatiemaatschappij, lang(er) zelfstandig wonen, dan vinden wij het van cruciaal belang huurders en belanghouders te betrekken. Om met elkaar de slag te gaan in wijken en buurten. Dat is de kern van ons handelen. Het afgelopen jaar kenmerkt zich in aansprekende resultaten als het gaat om die samenwerking.

- Aankoop Mariaplein in Haalderen. Samen met de gemeente Lingewaard en Leefbaar Haalderen realiseerden we deze aankoop. Waardwonen investeert daarmee niet alleen in haar woningvoorraad, ze levert ook een bijdrage aan de leefbaarheid in Haalderen.
- Doelenstraat in Huissen. Dankzij goed overleg met de bewonerscommissie en gemeente Lingewaard bereikten we overeenstemming over de toekomst van de Doelenstraat. In verschillende bijeenkomsten bespraken we diverse scenario's en de nieuwbouw.
- Klappenburg in Bommel. In 2018 hadden we intensief overleg met de twee bewonerscommissies over Klappenburg. De wijk is opgedeeld in twee deelplannen. Een van de deelplannen is de wijk voor de Molukse gemeenschap. Daar was de bewonersvertegenwoordiging Penduduk Maluku Bommel het afgelopen jaar nauw betrokken bij het project. Samen met huurders bezochten we vergelijkbare wijkvernieuwingsprojecten. Met de bewonersvertegenwoordiging van het andere deelplan doorliepen we een intensief en belangrijk proces om tot een goed sociaal plan te komen. In het een sociaal plan regelen we zorgvuldig de betrokkenheid, rechten en plichten van huurders bij sloop en renovatie.
- Samen met onze huurdersorganisaties ontwikkelden we het participatiebeleid. Door deze gezamenlijke aanpak, komen we tot structurele participatie.
- Zilverkamp in Huissen. Hier gaan duurzaamheid, leefbaarheid en het sociale domein hand in hand. Een project om trots op te zijn. Het voorgaande jaar stond in het teken van de ontwikkeling van de Zilverkamp. Samen met inwoners, gemeente Lingewaard, welzijnsorganisaties en andere belanghebbenden. In 2018 haalden we onze duurzaamheidsprojecten, het naar label A brengen van het bezit in deze wijk, naar voren. Voor ons vormde dat een mooie aanleiding om met onze huurders in gesprek te gaan en ze te betrekken. Op die manier kregen we een goed beeld hoe onze huurders wonen, of zij zich thuis voelen en of er belemmeringen zijn.
- Duurzaamheidsprojecten in Millingen aan de Rijn. Een energiecoach uit Millingen aan de Rijn is nauw betrokken bij onze projecten. Deze coach monitort de effecten van de maatregelen, onder andere met hulp van een slimme meter.

Samenwerken en het hebben van een netwerkfunctie in de regio is van belang voor een corporatie als de onze. Daarom zoeken we steeds meer de samenwerking met andere corporaties. Een voorbeeld is de presentatie die we samen met hen en onze huurdersorganisaties gaven aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen. Dit is een onafhankelijke commissie die advies uitbrengt over klachten over één van de aangesloten corporaties.

Als we kijken naar samenwerkingspartijen, dan willen we onze constructieve samenwerking met de huurdersorganisaties niet onbenoemd laten. De Bewonersraad Lingewaard en huurdersvereniging Millingen aan de Rijn lieten het afgelopen jaar zien dat zij onmisbare gesprekspartners zijn bij het ontwikkelen van ons participatiebeleid.

Duurzaamheid

Onze maatschappelijke taak gaat verder dan alleen maar het bieden van een dak boven het hoofd. We laten dat op veel manieren zien. Duurzaamheid staat bovenaan onze prioriteitenlijst. Daarmee werken we aan een betere leefomgeving. Onze huurders ervaren op hun manier de voordelen van verduurzaming. Lagere energielasten en meer wooncomfort zijn voor hen bepalende factoren voor een positieve ervaring. De afgelopen jaren voerden we actief energetische maatregelen door en verhoogden we onze duurzaamheidsambitie. We willen dat onze woningen in 2025 gemiddeld een energie-index hebben van 1,0 (energielabel A).

De duurzaamheidsopgave die voor ons ligt is fors. In 2050 willen wij een CO2-neutraal woningbezit hebben. Afgelopen jaar vulden we, zoals veel andere corporaties, de Aedes Routekaart CO2 neutraal 2050 in. Dankzij deze routekaart hebben we een beter beeld van onze opgave om tot CO2-neutrale woningen te komen in 2050. Het gaat om een globaal beeld. We weten namelijk niet welke wetgeving en technische ontwikkelingen er nog komen. Naast deze routekaart stond 2018 in het teken van aanvullende stappen:

- We zijn deelnemer aan duurzaamheidscoalitie vanuit Aedes.
- We nemen de ambitie van CO2-reductie zoveel mogelijk mee in de complexbeheerplannen.
- We geven duurzaamheid een prominente plek in de prestatieafspraken met de gemeenten.
- We werken binnen Woonkr8 (een regionaal samenwerkingsverband tussen woningcorporaties) gezamenlijk aan de duurzaamheidsopgaven door te onderzoeken waar we mogelijk krachten kunnen bundelen en gezamenlijk projecten op de te pakken.

Wonen en Zorg

Mensen met een zorgvraag wonen steeds vaker en langer in onze woningen. Als netwerkorganisatie zien we een belangrijke rol voor onszelf weggelegd. Samen met gemeenten en zorginstanties zorgen we voor goede afspraken om aan deze maatschappelijke ontwikkelingen invulling te geven. In 2018 zijn we gestart met het actualiseren van het WMO-convenant met onze gemeenten en geven daar komend jaar met elkaar handen en voeten aan. We zien dat er een grote behoefte is aan extra ondersteuning bij (zelfstandig) wonen. Dat blijkt onder andere uit het succes van ons zogenaamde opplusbeleid. Binnen dat beleid helpen we onze huurders de gewenste voorzieningen aan te brengen die voorheen via de WMO werden aangevraagd en vergoed.

Financieel kwetsbare huurders

In ons Ondernemingsplan hebben we onszelf ten doel gesteld alleen in hoge uitzonderingen over te gaan tot huisuitzetting. In 2018 namen we ons incassobeleid onder de loep en pasten het beleid aan. We kiezen wat past bij ons als maatschappelijke organisatie en gaan voor een sociale aanpak. We zorgen dat we in een vroeg stadium persoonlijk contact hebben met de huurder. Op die manier zijn we in staat snel de reden van huurachterstand te achterhalen. We willen dat huurders de juiste mensen en instanties weten te vinden. Instanties die hen helpen en proberen te voorkomen dat (huur)schulden oplopen. In 2018 onderstreepten we dit gedachtegoed door samen met onze gemeenten te werken aan preventieve trajecten. In de gemeente Lingewaard gaven we vorm aan het project 'vroegsignalering' waarmee we in 2019 van start gaan. In de gemeente Berg en Dal werkten we samen met Oosterpoort aan het project 'woonlasten'.

Sociale structuren

In de huidige maatschappij is er steeds meer sprake van individualisering. Huurders die zorg of hulp nodig hebben, worden afhankelijker van hun eigen (sociale) netwerk. Denk aan vrienden, familie en burens. Als zo'n netwerk ontbreekt, kunnen maatschappelijke en leefbaarheidsproblemen ontstaan. In onze wijken en buurten zien we een toename van mensen met een specifieke zorgvraag. Dit vraagt van ons vroegtijdige signalering en preventie. Minstens zo belangrijk is de versterking van de samenwerking met partners zoals zorg- en welzijnsorganisaties en gemeenten. Het afgelopen jaar zetten we in op meer zichtbare aanwezigheid in onze wijken. Dit om het contact met onze huurders te verstevigen.

1.3 Organisatieontwikkelingen

2018 stond in het teken van de organisatiewijziging. Er is in samenspraak met de OR hard gewerkt aan een organisatieplan en een sociaal plan. Het was voor medewerkers een spannend jaar. Er zijn verschillende bijeenkomsten voor medewerkers georganiseerd om met elkaar de juiste koers voor de organisatieontwikkeling vorm te geven. In 2017 ontwikkelden we onze visie op dienstverlening en in 2018 is een vertaling van onze ambities gemaakt naar een passende organisatievorm. Daarbij is het proces met de klant leidend. We hebben de ambitie uitgesproken om 80% van de vragen 'in een keer goed' te beantwoorden. Dit leidde tot de keuze om te komen tot een klantenservice die een belangrijke rol in de organisatie en de klantcontacten gaat spelen. Ook hebben we de ambities uitgesproken dicht bij onze klant te staan en waar nodig maatwerk te bieden. Om daarin stappen te zetten, gaan we werken met buurtbeheerders. Al deze organisatorische veranderingen maken dat we tot een nieuwe organisatievorm en nieuwe functies zijn gekomen. En bij deze nieuwe organisatievorm hoort ook ander gedrag. Zo gaan we van actief naar proactief, pakken we problemen in een vroegtijdig stadium op en willen we invulling geven aan onze netwerkorganisatie. Dit laten we zien door eigenaarschap te tonen en sturend te handelen. Met en door communicatief vaardige collega's.

1.4 Informatisering & automatisering

In 2018 investeerden we in softwarepakketten TMS WALS en Vabi vastgoeddata om onze bedrijfsvoering nog beter te ondersteunen bij verantwoording over marktwaarde, beleidswaarde en datamanagement. Tevens troffen we de voorbereidingen voor de aanschaf van een Document Management Systeem (DMS). Het DMS geeft een nadere invulling aan onze digitalisering en sluit goed aan bij de verplichtingen die voortvloeien uit de AVG (Privacywet) en informatiebeveiliging. We verwachten medio 2019 met DMS operationeel te zijn. Daarnaast maakten we een eerste schets voor de toekomstige invulling van onze ICT-beheerorganisatie. De interne focus komt daarbij te liggen op functioneel beheer en datamanagement. Het voorstel werken we in 2019 verder uit.

1.5 Ons netwerk

We willen onze rol als netwerkorganisatie optimaal benutten. We kijken waar we krachten kunnen bundelen en binnen welke samenwerkingsvormen we meerwaarde kunnen creëren. In de regio maken we deel uit van Woonkr8, een netwerk waarin we actuele onderwerpen met elkaar oppakken. In 2018 waren dat de volgende onderwerpen:

- *Collectieve woonvormen.* We nemen deel aan de coalitie bijzondere woonvormen om gezamenlijk met onze collega corporaties collectieve wooninitiatieven verder te brengen. Via deze coalitie worden initiatieven voor collectieve woonvormen begeleid bij de verduidelijking van de doelstellingen en het programma van eisen.
- *Kracht in mobiliteit.* In het kader van de wendbaarheid op het gebied van arbeidsmobiliteit zijn er verschillende bijeenkomsten voor medewerkers en bestuurders georganiseerd. De bijeenkomsten waren gericht op toekomstige ontwikkelingen zoals: Informatisering & Automatisering, robotisering, veranderende arbeidsmarkt, nieuwe type werknemers, enz. Merkbaar is dat de branche steeds meer doordrongen raakt van het feit dat onze omgeving sterk verandert en dat het antwoord dat wij tot nu toe gaven op onze verschillende opgaven, wellicht niet lang meer houdbaar blijft.
- *Duurzaamheid.* Wij zien allemaal een grote duurzaamheidsopgave op ons afkomen en gezamenlijk bereiken we meer dan ieder afzonderlijk. In 2018 zijn we gestart met het onderzoeken van thema's waarmee we samen aan de slag kunnen om een grotere slagkracht en innovatief vermogen te krijgen. Ook Aedes is hierbij nauw betrokken.



1.6 Prestatieafspraken

We vinden het belangrijk om gezamenlijk plannen te maken en uit te voeren. Jaarlijks maken we daarom prestatieafspraken met gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties. Dit doen we volgens de richtlijnen van de nieuwe woningwet. De betaalbaarheid van het wonen, de beschikbaarheid en de duurzaamheid zijn in beide gemeenten belangrijke speerpunten. In 2018 waarin we de afspraken voor 2019 hebben gemaakt, hadden we extra aandacht voor onder andere duurzaamheid, tijdelijke flexibele bouw, verhuiscoaches en een doorstroompilot.

Jaarlijks evalueren we met alle partijen de voortgang en het resultaat. Hieruit bleek dat we realistische afspraken hadden gemaakt, alle partijen waren tevreden over de behaalde resultaten.

1.7 Communicatie met belanghouders

Als netwerkorganisatie werken we steeds meer samen met onze belanghouders. We zoeken als netwerkorganisatie een goede balans tussen zelfstandigheid en het gemeenschappelijk belang. De gezamenlijke kracht maakt het mogelijk om doelen te realiseren die voor afzonderlijke partijen minder makkelijk haalbaar zijn. We zoeken de samenwerking vanuit onze lokale verankering met onze lokale partners: de huurdersorganisaties, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties.

Bewoners

We hebben onszelf een doel gesteld: 'samenwerken aan een thuis'. In 2018 gaven we daar in een aantal projecten heel concreet vorm aan: In Huissen zijn er verschillende gesprekken en bijeenkomsten geweest met de huurders van de Doelenstraat. De gesprekken gingen over de toekomst van hun straat en hun eigen woning. Het besluit is, na goede afwegingen en veel overleg, dat de woningen worden gesloopt en daarvoor in de plaats komt er nieuwbouw. Zo'n traject is erg ingrijpend voor huurders. Daarom is het gesprek erover belangrijk, evenals het uiteindelijke plan dat samen is opgesteld. Dit is een van de voorbeelden hoe er in 2018 samen met onze belangrijkste belanghouders, onze huurders, een project succesvol tot stand kwam. Een aantal keer per jaar ontvangen huurders en andere belanghouders een nieuwsbrief van ons. De nieuwsbrief wordt goed gewaardeerd en gelezen door onze huurders. We willen huurders graag op een laagdrempelige en informatieve wijze op de hoogte brengen van recente ontwikkelingen. Ook hebben we aandacht aan

‘nieuwsbrieven’ per project. Op deze manier worden huurders goed geïnformeerd over wat er speelt rondom hun woningen of in hun wijk.

Huurdersorganisaties

Onze huurdersorganisaties betrekken we bij verschillende beleidsbeslissingen en –documenten. De mening van onze huurdersorganisaties vinden we heel belangrijk. Zij vertegenwoordigen onze huurders en zijn onze belangrijkste gesprekspartners.

Gemeenten

De gemeenten zijn ook belangrijke gesprekspartners op verschillende onderwerpen. Naast het opstellen van de jaarlijkse prestatieafspraken en het bestuurlijk overleg, was er regelmatig overleg over verschillende (cruciale) onderwerpen. We bespraken casuïstiek en overlegden over het Wmo-Convenant, de nieuwe Route, statushouders en het hennepconvenant. Ook is er een brainstormsessies geweest in Berg en Dal en Lingewaard voor slaagkansen voor starters en senioren.

1.8 Governance

In 2018 gaven we verder vorm aan Governance. De volgende activiteiten vonden plaats in 2018:

- Het document ‘naleving governancecode woningcorporaties’ is herijkt. Hierin wordt per bepaling bekeken in hoeverre Waardwonen voldoet aan de governancecode. In 2018 zijn bijna alle bepalingen uit de code nageleefd. Alleen de zelfevaluatie van de RvC is naar begin 2019 verplaatst. Het genoemde document wordt tijdens de eerste vergadering van het jaar besproken met de Raad van Commissarissen. De code kent vijf principes die zijn uitgewerkt in (in totaal) zestig bepalingen.
- De statuten van Stichting Waardwonen zijn gewijzigd conform de vereisten in de Woningwet en de Veegwet.
- De profielschets van de Raad van Commissarissen is op 22 januari 2018 door de RvC 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 al gewerkt aan een nieuw toezicht- en toetsingskader. Deze is in maart 2018 door de Raad van Commissarissen vastgesteld en op de website gepubliceerd. Het document wordt elk jaar opnieuw met de RvC besproken en waar nodig geactualiseerd.
- Er wordt gewerkt met een jaarplanning voor de Raad van Commissarissen. Deze wordt in september vastgesteld. Hierin staan alle onderwerpen en stukken die worden voorgelegd aan de RvC met daarbij wat de doelstelling is: bespreken, vaststellen of goedkeuren.
- Het Financieel reglement beheer en beleid is aangepast en goedgekeurd door de RvC
- In november 2018 heeft een governance-inspectie door de Aw plaatsgevonden. De aandachtspunten uit de vorige inspectie (2016) kwamen onder aan de orde en zijn afgelopen jaren goed opgevolgd. De Aw geeft aan dat Waardwonen voldoet aan de criteria van goed governance.

1.9 Toekomstparagraaf

In 2018 maakten we een start met onze toekomstige uitdagingen door aan de slag te gaan met een aantal belangrijke onderwerpen: reorganisatie, duurzaamheidsopgaven, vormgeven en uitbreiden van onze netwerkorganisatie, complexbeheerplannen en de ICT-beheeromgeving. In 2019 borduren we voort op deze onderwerpen.

“Denken vanuit de klant” is de titel van ons jaarplan 2019. Dat is niet zonder reden. Want we zijn een klantgerichte, maatschappelijke organisatie die samen met haar huurders en partners werkt aan een thuis. Om fijn, comfortabel, veilig en prettig te kunnen wonen, is er meer nodig dan vier muren en een dak. Dat doen én kunnen we niet alleen. Daar hebben we andere partijen bij nodig. We zijn niet voor niets een netwerkorganisatie.

Als het gaat om duurzaamheid zetten wij in 2019 een aantal belangrijke stappen. We maken dit concreet door ons bezit te verduurzamen. We:

- Brengen 346 woningen naar energielabel A.

- Onderzoeken de mogelijkheden om in twee pilotprojecten te starten om het bestaande woningbezit gasloos te maken. In de wijk de Zilverkamp in Huissen samen met de gemeente Lingewaard. En in een wijk in Millingen aan de Rijn samen met de gemeente Berg en Dal.
- Hebben, net als de jaren daarna, een behoorlijke duurzaamheidsopgave. Om te komen tot het realiseren van onze doelstellingen is samenwerking met onder andere onze gemeenten, onze collega corporaties en de regio noodzakelijk. Samen met Woonkr8, een samenwerkingsverband van verschillende corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen, onderzoeken we de duurzaamheidsvraagstukken die op ons afkomen en ontwikkelen we innovatieve concepten en oplossingen.

In 2019 willen we in de gemeente Lingewaard voor starters 50 flexibele woningen bouwen. Om dit te kunnen realiseren, moeten we met de gemeente afspraken maken over de locatie en de gronden.

Voor de komende jaren ligt er vooral een uitdaging om onze dienstverlening nog meer te verbeteren. De eerste stap die we hebben gezet, is het uitvoeren van de reorganisatie met als doel de huurderstevredenheid te verbeteren. Door intern nog beter met elkaar samen te werken, kunnen we onze huurder nog beter helpen. De ICT die wij hierbij nodig hebben, vormt een belangrijk onderdeel in het kunnen realiseren van de doelstellingen. We gaan over tot de implementatie van een document managementsysteem (DMS) en we gaan van Automatisering naar Informatisering. Daarnaast willen we inzetten op het verbeteren van onze digitale dienstverlening.

In 2017 vond een soft-control onderzoek plaats en in 2018 gingen we met de uitkomsten actief aan de slag. In 2019 willen we hierin een volgende stap maken door wat we weten en hebben geleerd in de praktijk verder vorm te geven. Hiervoor ontwikkelen we een leeromgeving.

In 2019 geven wij verdere invulling aan de complexbeheerplannen. De uitkomsten van de NEN-meting worden hierin verwerkt. Gekoppeld aan dit onderwerp is de ambitie om te komen tot een CO2 neutraal bezit in 2050. In 2018 hebben we al de routekaart ingevuld. De globale gevolgen hiervan brengen we in 2019 verder in kaart. Ook starten we in 2019 met het herijken van onze portefeuillestrategie. Belangrijke input hiervoor zijn de twee woningmarktonderzoeken van de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal die in 2019 worden vastgesteld. Deze rapporten vormen de basis van de gemeentelijke woonvisies. Daarnaast brengen wij onze financiële ruimte voor de duurzaamheidsambities in kaart. We verwachten begin 2020 onze portefeuillestrategie te kunnen vaststellen.

2

Betaalbaarheid



2 Betaalbaarheid

2.1 Algemeen

Eén van onze belangrijkste speerpunten is 'betaalbaarheid'. We willen dat iedere huurder een woning heeft die bij hem of haar past. Ook financieel. In 2018 stuurden we hierop met ons huurbeleid. In onze ogen is betaalbaarheid meer dan een huurprijs. Wij investeerden en investeren veel in duurzaamheid, zodat de huurder de energiekosten laag kan houden. Ook het afgelopen jaar brachten we energetische maatregelen aan voor de zittende huurder. Vanaf 2018 gaan we anders om met huurachterstanden. We verschuiven van een meer zakelijke aanpak naar een sociale aanpak. Dit doen we door enerzijds beter samen te werken met partijen in ons netwerk. Anderzijds zorgen we dat we sneller in contact komen met huurders. Zodat we hen tijdig kunnen helpen. In het afgelopen jaar gaven we, samen met onze gemeenten, ook invulling aan de voorzieningenwijzer, pasten we maatwerk binnen ons huurbeleid toe en zijn we gestart met twee projecten om te voorkomen dat onze huurders financieel in een neerwaartse spiraal terechtkomen. Een mooi voorbeeld daarvan is het project vroegsignalering.

2.2 Huurbeleid

Samen met Bewonersraad Lingewaard en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn bepaalden we het huurbeleid voor 2018. Ons gezamenlijke doel was 'lage huren en goede betaalbaarheid'. We zijn trots dat we daaraan invulling konden geven. Binnen de financiële kaders streven we naar een zo laag mogelijke huurverhoging. Voor 2018 betekende dat voor onze huurders alleen een inflatievolgende huuraanpassing van maximaal 1,4%. Huurders van vrije sector huurwoningen kregen een verhoging gebaseerd op de marktwaaarde. Voor woningen onder de markt/streefhuur was de huurverhoging 2,4%. Voor woningen op of boven de markt/streef huur hanteerden we een huurverhoging van 1,4%.

Aantal woningen van Waardwonen, per huurcategorie

Het totale woningbezit van Waardwonen nam per saldo met 10 woningen af. Daarnaast verschoven 14 woningen van 'goedkoop' naar een andere categorie. Dit is het gevolg van huurverhoging halverwege het jaar en de aanpassing van de grenswaarden per 1 januari.

	Goedkoop < 417,34	Betaalbaar ≥417,34 ≤ 640,14	Middelduur >640,14 ≤ 710,68	Duur > 710,68	Totaal
31-12-2017	474	3.167	188	51	3.880
31-12-2018	450	3.172	196	52	3.870
Vershil (in aantallen)	-24	5	8	1	-10

2.3 Woningtoewijzing

Het toewijzen van woningen gebeurt via het toewijzingssysteem Entree. Dit leverde de volgende verhogingen op per categorie.

Verhuringen in 2018	Aantal woningen	Percentage
Goedkoop	27	13,4%
Betaalbaar	162	80,6%
Middelduur	5	2,5%
Duur	7	3,5%
Totaal	201	100,0%

Begin 2018 werd de nieuwe website van Entree voor woningzoekenden in gebruik genomen. De website (www.entree.nu) is verbeterd en gebruiksvriendelijker geworden. Woningzoekenden vinden meer informatie over de wijk en er kunnen meer foto's aan de advertenties worden toegevoegd. In 2018 namen we deel aan de gebruikersgroep, de adviesgroep en de stuurgroep van Entree samen met de Woonkr8-collega's.

Vangnet

In 2018 zochten we in 20 gevallen een oplossing binnen het vangnet en pasten we maatwerk toe. Dit vangnet is ontstaan vanuit ons streven voor iedereen een thuis te bieden. Vanuit die gedachte gaan we met huurders in gesprek om te komen tot een passende (tijdelijke) oplossing als de persoonlijke situatie hierom vraagt. Denk aan een huurverlaging, soepelere betalingsregeling, inzet van een budgetcoach, vervroegd uitvoeren van energetische verbeteringen (en daarmee het verlagen woonlasten) of het actief bemiddelen naar een beter passende woning.

Passend toewijzen

Als woningcorporatie zijn we wettelijk verplicht om minimaal 95% van onze woningen passend toe te wijzen. Dit sluit aan bij ons uitgangspunt om iedere huurder een passende woning te bieden. Wij streven ernaar iedereen passend toe te wijzen. In 2018 lukt dat bijna, namelijk in 99,48% van alle gevallen. Dat betekent dat we slechts één woning niet passend konden toewijzen. We zijn trots op dit resultaat.

Loting

Jaarlijks maken we met de gemeenten afspraken over de toewijzing van woningen via loting. Daarmee 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 om maatwerk toe te passen. Maatwerk is voor ons een belangrijk instrument om huurders met een indicatie voor zorg of urgentie te kunnen helpen. Als het nodig is, passen we maatwerk toe.

Loting Lingewaard (18 woningen)	13,5%
Loting Berg en Dal (8 woningen)	14,5%
Maatwerk (37 woningen)	18,9%

Urgente woningzoekenden

Verder spraken we af dat maximaal 30% van het woningaanbod beschikbaar is voor urgent woningzoekenden. In 2018 verhuurden wij 18 woningen aan deze doelgroep. Van alle woningen die via Entree zijn verhuurd, is 10,9% verhuurd aan urgent woningzoekenden in de gemeente Lingewaard. In Millingen aan de Rijn zijn geen urgent woningzoekenden gehuisvest in 2018.

Leegstand na een verhuizing

We willen onze woningen zoveel mogelijk aansluitend verhuren, zodat de woningen snel beschikbaar zijn voor woningzoekenden. Daar waar we invloed kunnen uitoefenen op de leegstand, doen we dat. We kiezen ervoor om kwalitatief goede woningen aan te bieden. Soms ontkomen we er niet aan om onderhoud uit te voeren bij mutatie. Dat is een bewuste keuze en daardoor namen de leegstandscijfers in 2018 toe naar 0,35% van de totale huuropbrengsten. Een stijging van 0,05% ten opzichte van 2017.

Huisvesten van statushouders

Met de gemeenten maken we jaarlijks afspraken over de bijdrage die wij leveren aan het de totale behoefte voor het huisvesten van statushouders. In 2018 realiseerden we onze opgave ruim door 43 statushouders te huisvesten. In Millingen aan de Rijn konden we helaas maar 5 statushouders huisvesten terwijl onze opgave 6 was. 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. Dat doen we met inzet van huisbezoek.

Tabel Huisvesting statushouders per gemeente

	Lingewaard		Berg & Dal	
	2018	2017	2018	2017
Opgave totaal voor gemeente	63	65	59	54
Opgave voor Waardwonen	41	57	6	10
Gehuisvest door Waardwonen	43	60	5	13

In Lingewaard leveren ook de gemeente en Woonstichting Gendt woningen, verdeeld naar rato. In de gemeente Berg en Dal levert corporatie Oosterpoort het grootste deel aan woningen voor deze doelgroep.

2.4 Incassobeleid

Betaalbaarheid vinden wij belangrijk. We kiezen heel bewust voor een sociale aanpak en sneller persoonlijk contact. Dat is een van de redenen waarom we in 2018 ons incassobeleid actualiseerden. Achter een betalingsachterstand zitten soms problemen die verder gaan dan 'een keer' niet de huur betalen. Door in een vroeg stadium in gesprek te gaan met huurders, kunnen we ze tijdig helpen. We gaan niet voor standaardoplossingen. We kijken naar de persoonlijke omstandigheden en bieden maatwerk. We werken samen aan een oplossing. Deze vinden we in betalingsregelingen, en soms maken we uitzonderingen. Door bijvoorbeeld eerder energiebesparende maatregelen te treffen.

Het nieuwe incassobeleid wierp in 2018 al zijn vruchten af. De huurachterstand bedroeg per 31 december 2018 € 142.000 (0,56% van de totale jaarhuursom). Dit is een daling ten opzichte van 2017 (€ 161.000). In 2018 hebben wij 13 vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. Dit heeft geleid tot 4 aanzeggingen tot ontruiming. In totaal ontruimden we twee woningen door huurschuld. Het ging in deze gevallen om huurders die met 'de noorderzon' waren vertrokken.

Automatische incasso

Van onze huurders maakt 76% gebruik van huurbetaling met een automatische incasso. Dit is een kleine daling ten opzichte van vorig jaar (77%). Bij nieuwe verhuringen bieden wij standaard een machtiging voor automatische incasso aan met meerdere incassomomenten per maand afgestemd op de huurder.

In 2018 is € 58.100 afgeboekt op huurschulden en overige vorderingen. Dat is een aanzienlijke daling ten opzichte van 2017 (€ 162.500). De redenen voor de afboekingen in 2018 waren:

- Overledenen zonder erfgenamen.
- Oninbare vorderingen en afboekingen dankzij met succes doorlopen schuldregelingen (WSNP en Minnelijke schuldenregelingen).

3

Wonen, zorg en welzijn



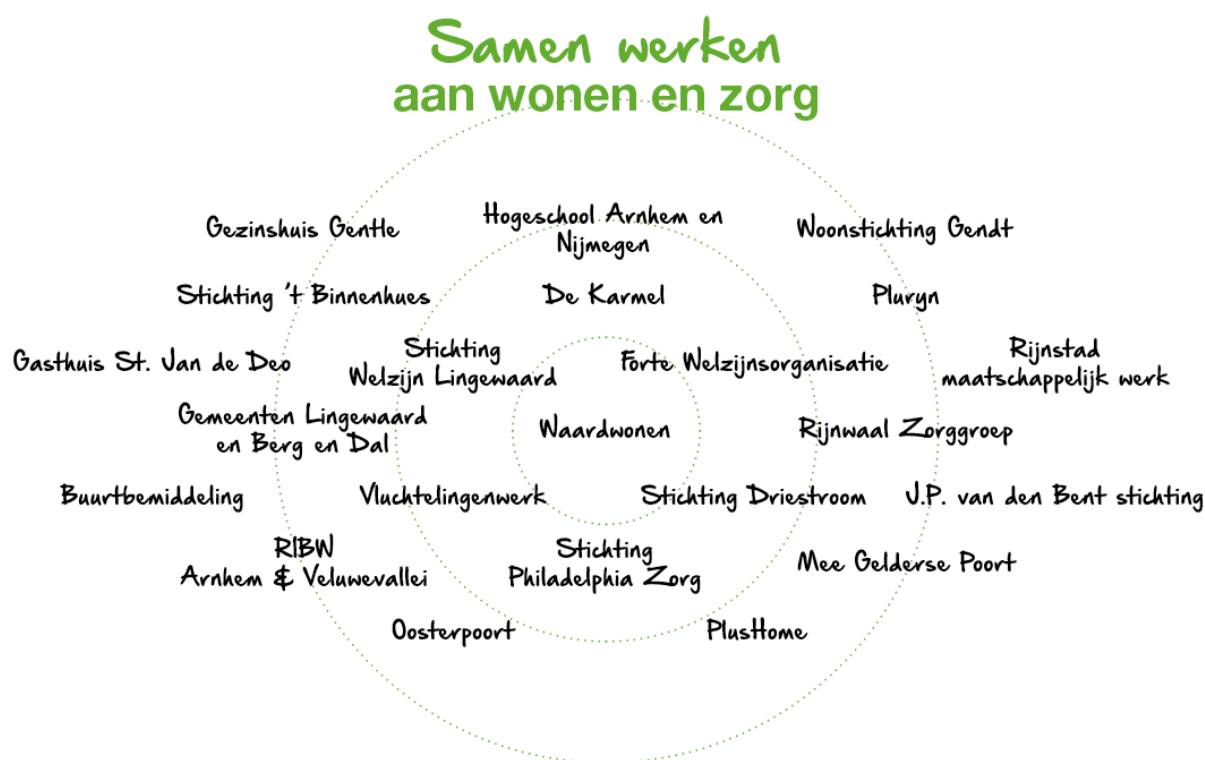
3 Wonen, zorg en welzijn

3.1 Algemeen

In de huidige maatschappij hebben we steeds vaker te maken met huurders met een zorg- of hulpvraag. Dat hangt samen met een aantal maatschappelijke ontwikkelingen. Zorg vindt meer en meer buiten de muren van een instelling (extramuralisatie) plaats. Het gaat onder andere om ouderen met een zorgvraag die voorheen naar een verzorgingshuis verhuisden. Extramuralisatie vindt ook plaats in de geestelijke gezondheidszorg en andere zorgsectoren. Naast deze doelgroepen richten we ons op zorg voor mensen met een beperking.

3.2 Samenwerking en netwerkorganisatie

Wij willen álle huurders een thuis bieden. Ook huurders met een zorgvraag. Sterker nog, we zien dit de komende jaren als een van onze belangrijkste opgaven. We zijn een woningcorporatie die wonen met zorg goed mogelijk maakt. Natuurlijk zijn we geen zorgverlener. Onze collega's komen veel achter de voordeur en hebben een goed beeld van wat er speelt in onze wijken. Voor ons is een goedwerkend netwerk van belang. Om de juiste hulp te kunnen faciliteren (zorg achter de voordeur), werken we intensief samen met partijen als het gaat om wonen en zorg. En zoeken we, in schrijnende situaties, contact met professionele partners uit ons netwerk. In 2018 versterkten we ons netwerk. We werkten met de volgende organisaties samen aan wonen en zorg:



Zorgalliantie

We participeren sinds 2018 in de zorgalliantie. Dit is een leer- en kennisnetwerk op het gebied van wonen, welzijn en zorg samen met de Hogeschool Arnhem-Nijmegen. Wij vinden het belangrijk om in gezamenlijkheid onze ambities te realiseren. We stelden een communicatieplan en specifieke klantprofielen op met studenten van de HAN rondom ons opplusbeleid. Eind 2018 is in samenwerking met alle betrokken partijen in de gemeente Lingewaard besloten om in 2019 het thema 'armoede' op te pakken.

Samenwerking met professionele partners

Het afgelopen jaar werkten we met Woonstichting Gendt en Oosterpoort samen in maatschappelijke netwerken. Dankzij die samenwerking vinden we antwoord op bestaande zorgvragen van onze huurders. In 2018 werkten we aan een convenant voor een gezamenlijke preventieve aanpak in de

regio met als doel schulden te voorkomen. Het convenant levert een belangrijke bijdrage aan een van onze belangrijkste speerpunten, de preventie van schulden en het verhogen van de betaalbaarheid.

Langer Zelfstandig Wonen

In Millingen aan de Rijn werken we, samen met diverse zorgpartners, mee aan het project Langer Zelfstandig Wonen van Forte Welzijn. In 2018 is met alle partijen gewerkt aan de pilot 'Langer thuis in Leuth'. Alle huurders van 65 jaar of ouder zijn benaderd om te kijken wat er bij bewoners leeft en waar men behoefte aan heeft als het gaat om langer zelfstandig thuis wonen (helpen, informeren en adviseren). Binnen de projectgroep is gewerkt aan een vragenlijst voor een huisbezoek en deelnemers zijn samen getraind. De pilot was succesvol en begin 2019 worden verdere plannen gemaakt.

3.3 Zorg- en welzijnsnetwerken

Wij nemen deel aan zorgnetwerken in Millingen aan de Rijn en de gemeente Lingewaard. Op die manier versterken we ons netwerk. Dat is in onze ogen cruciaal om onze maatschappelijke taak te kunnen uitvoeren. En het is van belang een relevante netwerkorganisatie te zijn.

Millingen aan de Rijn

Onze taak gaat verder dan het verhuren van een woning. En omdat we in onze dagelijkse praktijk te maken hebben met (sociale) problematieken, werken we samen met sociale teams. In 2018 namen wij regelmatig deel aan het Sociale Team in Millingen aan de Rijn. In dit overleg brengen we casussen in. Het gaat hier om relatief eenvoudige casussen. Zijn de problematieken te groot, is de casus erg complex of is er sprake van meervoudige problematiek, dan komt de casus terecht bij het Regie Team van de gemeente Berg en Dal. Dat team hangt boven de vier sociale teams die in de gemeente aanwezig zijn. Alleen als het relevant is, nemen wij deel aan het maandelijks overleg van het Regie Team. Zowel in het Sociaal Team als in het Regie Team bespreken we hoe we de problematieken kunnen aanpakken, wat we nodig hebben en wie we hiervoor moeten inschakelen.

Forte Welzijn organiseerde samen met ons en de gemeente een woningbehoefte onderzoek in Millingen aan de Rijn. De uitkomsten nemen we mee in onze gesprekken met de gemeenten en de ontwikkeling op schoollocatie fase III.

Lingewaard

In 2018 was regelmatig overleg met het Lokaal Zorgnetwerk Lingewaard, een samenwerkingsverband van diverse professionele organisaties. Het is gericht op meervoudige problematiek bij bewoners of gezinnen die tot zorgwekkende situaties leiden. Doel is om op lokaal niveau casuïstiek vanuit de verschillende professionals te bespreken. We bespreken samen hoe we de problemen van onze huurders met elkaar kunnen aanpakken. Het zorgnetwerk komt maandelijks bijeen.

In Bemmelen nemen we deel aan het overleg van Woonkerngroep Bemmelen. We behandelen geen casuïstiek. Het doel is elkaar kennen, netwerken en weten wat er in Bemmelen speelt. Dit geldt ook voor het overleg van Woonkerngroep Doornenburg waarbij Waardwonen aansluit. Daarnaast zijn in dit overleg zorgpartners vertegenwoordigd.

Samen met Enserve, Bewonersraad Lingewaard en de gemeente organiseerde Waardwonen twee inspirerende brainstormsessies. Tijdens deze sessie bekeken we welke maatregelen we kunnen inzetten als het gaat om verdergaande vergrijzing en ontgroening binnen de gemeente Lingewaard.

De gemeente Lingewaard schreef een sociaal beleidsplan 'Iedereen doet mee'. Uitgangspunten zijn dat bewoners zelf aan het stuur van hun eigen leven zitten. Wanneer dat (even) niet gaat, is er een vangnet en zijn er goede sociale voorzieningen in de leefomgeving. Dit leidde tot een aantal projecten binnen het sociaal domein. Waardwonen is hierin een belangrijke samenwerkingspartner. Dit past in de rol van netwerkorganisatie.

- Gebiedsgericht werken voor 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 meedoen.

- Meer en beter samenwerken; we organiseren samen hulp en ondersteuning op maat. Al in 2017 startte een Kopgroep met de Nieuwe Route. De Nieuwe Route is een manier van werken in het sociaal domein waarin de cliënt centraal staat. Deze nieuwe werkwijze zorgt voor hernieuwd eigenaarschap over de situatie en de oplossingen bij alle betrokkenen samen. Waardwonen neemt ook deel aan de Kopgroep. Onze woonconsulenten en verhuurmedewerkers volgden in 2018 de training van de Nieuwe Route gevolgd en zijn maandelijks bij de leerbijeenkomsten aanwezig.

3.4 Wonen en zorg in cijfers

Op 31 december 2018 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. We hebben door inzet van maatwerk een aantal woningen toegewezen aan mensen van 55 jaar en ouder.

3.5 Wmo en opplusbeleid

Wij zien dat mensen met een zorgvraag steeds vaker en langer in onze woningen wonen. Het opplusbeleid is gericht op woningaanpassingen die ervoor zorgen dat mensen langer comfortabel in hun eigen woning kunnen blijven. Hiermee realiseren we onder andere voorzieningen voor huurders die niet meer worden vergoed door de WMO. In 2018 werd ruim 50 keer gebruik gemaakt van dit beleid. Dit is boven verwachting; we gingen in eerste instantie uit van 15 aanvragen per jaar.

4

Investeren in wonen



4 Investeren in wonen

4.1 Algemeen

Als sociale woningcorporatie vinden wij het belangrijk te weten hoe mensen willen en kunnen wonen. Wat huurders vinden van hun woning, woonlasten, hun woonomgeving en we meten hun woonwensen. Dit doen we met een woningbehoefte- en klanttevredenheidsonderzoek.

Samen met huurder keuzes maken

Veiligheid, duurzaamheid en wooncomfort zijn voor Waardwonen belangrijke uitgangspunten. De kwaliteit van onze woningvoorraad houden we op peil met onderhoud, renovatie, herstructurering en nieuwbouw. Voordat we keuzes maken, zoeken we steeds meer afstemming met onze huurders. Op die manier willen we voor onze huurder nog meer betekenis geven aan een 'thuis'.

Pilot met huurders; betrekken bij planmatig onderhoud

Afgelopen jaar onderzochten we de mogelijkheden om huurders meer te betrekken bij het onderhoud aan hun woning. Daarvoor voerden we een pilot uit. Een aantal huurders dat in 2018 voor een planmatige aanpak in aanmerking kwam, benaderden we voor deze pilot. De vervanging van keukens, badkamers en toiletten voerden we voor een deel uit in samenspraak met onze huurders. Het feit dat zij meer betrokken werden bij deze werkzaamheden, werd erg positief ontvangen. Ook bij het dagelijks onderhoud werken we steeds meer samen met onze huurders. We gaan in een vroeger stadium met ze in gesprek, we nemen de verschillende opties met hen door en betrekken ze bij het proces. We merken dat huurders daardoor beter begrijpen wat we doen en waarom we het doen. In 2019 onderzoeken we of dit onderdeel van ons onderhoudsbeleid kan worden.

4.2 Portefeuillestrategie

In onze portefeuillestrategie is vastgesteld welke woningen en welke woningtypen we de komende jaren nodig hebben om te voldoen aan de vraag in de verschillende woonkernen. Het afgelopen jaar was er overleg met een ouderinitiatief voor de ontwikkeling van woningen voor jongeren die licht autistisch zijn. Samen met de gemeente, de HAN en zorgpartijen werken we dit initiatief verder uit. In 2018 zetten we de volgende stappen om tot onze wensportefeuille te komen. We:

- Verkochten 16 Daeb woningen
- Kochten 6 koopgarantwoningen terug
- Herclassificeerden 1 Daeb woning naar een niet-Daeb woning omdat deze woning in 2018 bij mutatie een huurprijs boven de liberalisatiegrens heeft gekregen.

Hierdoor realiseerden we een afname van 11 Daeb woningen.

Tabel gerealiseerde mutaties Daeb vastgoed t.o.v. gewenste mutaties vastgoedportefeuille

	Opgave 31-12-2016 tot 2030		Gerealiseerd + Harde plannen	1-1-2019	Verschil	1-1-2019
	Grondgebonden	Appartement	Grondgebonden	Appartement	Grondgebonden	Appartement
Angeren	-10	10	0	0	-10	10
Bemmel	-90	50	-3	24	-87	26
Doornenburg	0	10	-1	0	1	10
Haalderen	0	10	-1	10	1	0
Huissen	0	170	-9	24	9	146
Millingen	-70	40	3	0	-73	40
	-170	290	-11	58	-159	232

De ambitie om in 2018 in Lingewaard woningen voor beschermd wonen te realiseren, haalden we helaas niet. De beoogde locatie bleek ongeschikt. Samen met de zorgpartijen zijn we in overleg over mogelijk andere geschikte locaties.

Daarnaast gaven we opdracht om:

- 48 woningen te realiseren, waarvan 24 in Bemmelen en 24 in Huissen.
- Grond aan te kopen voor de bouw van 10 appartementen in Haalderen.
- Plannen te ontwikkelen in Huissen om 19 eengezinswoningen te slopen en hiervoor 7 eengezins- en 12 levensloopbestendige woningen terug te bouwen.

Tabel Samenstelling woningvoorraad

Woningvoorraad per woningsoort	Goedkoop	Betaal-	Middel-duur	Duur	Totaal	In %
		baar				
Eengezinswoningen	26	1.917	126	36	2.105	54,39%
Gelijkvloerse woningen	232	1.037	46	16	1.331	34,39%
Gestapelde woningen met trap	184	88	0	0	272	7,03%
Aanleunwoningen	8	89	0	0	97	2,51%
Onzelfstandig/zorg	0	41	24	0	65	1,68%
Totaal	450	3172	196	52	3.870	
In %	11,63%	81,96%	5,06%	1,34%	100%	100%

Complexbeheerplannen

In 2018 gaf Waardwonen een eerste aanzet voor het opstellen van de complexbeheerplannen. In 2019 werken we de complexbeheerplannen verder uit. 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.

4.3 Nieuwbouw en herstructurering

Betaalbaarheid, leefbare buurten en wijken en een passend woningaanbod zijn belangrijke pijlers voor Waardwonen. Om te voorzien in (toekomstige) woningbehoefte en in onze wensportefeuille, werd in 2018 uitvoering gegeven aan een aantal nieuwbouw- en herstructureringsprojecten.

't Convent, Huissen

In 2018 leverde de RijnWaal Zorggroep de 48 zorgeenheden terug aan de aannemer. De aannemer bouwt deze zorgkamers begin 2019 om tot 24 sociale huurappartementen. Die nemen wij half 2019 turnkey af. Een deel van deze woningen wordt straks tijdelijk bewoond door huurders uit de Doelenstraat.

Brandweerlocatie, Bemmelen

In 2018 gaf Waardwonen opdracht voor het bouwen van 24 appartementen op de hoek van de Dorpsstraat-Oostervelden in Bemmelen. Dit sluit aan bij de behoefte aan appartementen voor senioren vlakbij diverse voorzieningen. Een combinatie van wonen en zorg mogelijk dankzij de aanwezigheid van een vestiging van RijnWaal Zorggroep. Met de realisatie van de 3 rolstoeltoegankelijke woningen spelen we in op de demografische ontwikkelingen, de extramuralisering en de behoefte vanuit de Lingewaardse politiek voor dit type woningen. De bouw liep vertraging op omdat de sloopwerkzaamheden niet konden worden afgerond.

Starterswoningen

Waardwonen onderzoekt de bouw van starterswoningen voor de locatie aan de Magrietstraat in Millingen aan de Rijn. Dat is het oude kantoorpand van Waardwonen. Deze woningen worden voor een periode van 10 tot 15 jaar gebouwd waarna ze eventueel naar een andere locatie kunnen worden verplaatst.

Voor de gemeente Lingewaard onderzoeken we de realisatie van starterswoningen door gebruik te maken van bestaande concepten van tijdelijke en flexibele woningbouw. We zijn met de gemeente in gesprek over locaties die hiervoor in aanmerking komen.

Mariaplein, Haalderen

In 2018 kochten we het pand aan het Mariaplein in Haalderen aan. We gaan dit pand slopen en realiseren 10 appartementen met lift. Op het plein staat al jaren een vervallen winkelpand dat een doorn in het oog is voor de inwoners van Haalderen. Met de komst van de 10 appartementen voegen we niet alleen nieuwbouw toe, we realiseren ook nog eens een goede inpassing van de locatie. De verwachting is dat we in 2019 starten met de sloop en daarna met de bouw.

4.4 Wijkvernieuwing

Klappenburg, Bemmel

In de wijk Klappenburg zijn we op een constructieve en opbouwende manier in gesprek met de huurders over de plannen voor de wijk. We willen hier 74 woningen verbeteren. Het totaalproject is opgeknipt in twee projecten; de Molukse wijk en de Klappenburg overig. In dit project krijgt 'Samen werken aan een thuis' echt invulling. Samen met onze huurders onderzoeken we of renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw of een combinatie hiervan de beste optie is. Tijdens succesvolle bewonersavonden gingen we met onze huurders in gesprek. Daarnaast kijken we terug op een aantal zinvolle excursies samen met bewoners naar voorbeelden van wijkvernieuwing bij andere corporaties. In 2018 stelden we een nieuw sociaal plan sloop & nieuwbouw op. In dit nieuwe plan is nu ook het scenario renovatie opgenomen. Voor het project Klappenburg overig is het definitieve sociaal plan voor deze wijkvernieuwing goedgekeurd. Het overleg met beide bewonerscommissies verloopt positief en zeer constructief. In 2019 gaan we met deze plannen verder en wordt in gezamenlijkheid een definitief wijkvernieuwingsplan opgesteld.

Doelenstraat, Huissen

Ook in Huissen werken we samen met huurders. Samen met de bewoners van de Doelenstraat werken we aan de toekomst van hun straat. De bewoners weten namelijk zelf goed wat belangrijk is voor hun woning en hun straat. Samen met hen onderzochten we alle mogelijkheden. Van grootschalige renovatie tot sloop. Wij zijn erg trots dat we tot een plan zijn gekomen waar echt alle bewoners achter staan. We hebben zelfs een 100% deelname behaald om de woningen te slopen. Daarvoor bouwen we 7 eengezinswoningen en 12 levensloopbestendige woningen terug. Deze nieuwe woningen worden in dezelfde stijl gebouwd als de bestaande woningen. Ook hier ligt een goedgekeurd sociaalplan onder. In 2018 maakten de eerste bewoners gebruik van het sociaal plan en zijn inmiddels verhuisd. De grootste verhuisbeweging vindt plaats in juli 2019, dan gaan namelijk de meeste bewoners (tijdelijk) naar 't Convent.

Wijkontwikkelingsplan (WOP) Zilverkamp, Huissen

De Zilverkamp is de wijk van de toekomst. Niet alleen als het gaat om verduurzaming, ook als het gaat om het betrekken van bewoners. Het wijkontwikkelingsplan is in 2017 opgesteld door zo'n 50 wijkbewoners, samen met professionals van gemeente Lingewaard, Waardwonen en Stichting Welzijn Lingewaard. In het plan staan 44 ambities om de Zilverkamp groener, veiliger, socialer en duurzamer te maken. In 2018 zaten we met betrokken partijen maandelijks om de tafel om samen de ambities te realiseren.

De belangrijkste speerpunten voor Waardwonen in de Zilverkamp zijn de verduurzaming van onze woningen en de sociale leefbaarheid in de wijken. Waardwonen wordt binnen het duurzaamheidsteam van de Zilverkamp gezien als motor voor de verduurzaming. Wij hebben onze woningen in de Zilverkamp versneld verduurzaamd. Dit kan een voorbeeld zijn voor particulieren. Zij kunnen profiteren van onze ervaringen. Daarnaast zijn wij sparringpartner voor het duurzaamheidsteam. De Zilverkamp wekte als Wijk van de Toekomst ook de interesse van de provincie Gelderland. Maar liefst twee keer organiseerden we een presentatie en rondleiding voor statenleden en ambtenaren van de provincie.

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 experimenteren wij, waar mogelijk, met woonvormen die passen bij de huurdersvraag. Verder realiseren wij nieuwbouw zoveel mogelijk energieneutraal.

NEN normering

Kwaliteit staat voorop. Wij vinden het belangrijk om ons woningbezit in een technisch goede staat te houden. Niet alleen voor ons zelf, juist ook om onze huurder een echt 'thuis' te bieden. Om de technische staat goed en objectief te kunnen vergelijken met andere corporaties, hebben we in 2018 de opname van onze woningen volgens de NEN 2767 afgerond en verwerkt in een meerjarenonderhoudsbegroting. Ons bezit staat er goed bij en met onderhoud en renovatie houden we de conditiescore van ons bezit op minimaal niveau 3.

Groot onderhoud 90 portiekflats Huissen

Samen met de bewoners stelden we een plan op om de portiekflats energetisch te verbeteren en om de entree, het trappenhuis en de balkons te vervangen. Met de gezamenlijke visie overhandigden we in 2018 een design en build uitvraag aan vier aannemers. Deze aannemers komen begin 2019 met een uitgewerkt plan dat door Waardwonen en een bewonerscommissie wordt beoordeeld. De werkzaamheden starten in 2019 en worden afgerond in 2020.

Asbestbeleid

In onze meerjarenbegroting is opgenomen dat alle asbesthoudende golfplaten voor 2024 vervangen zijn door asbestvrije platen. Daarnaast controleren wij bij mutatie en planmatig onderhoud dat asbesthoudende materialen goed zijn afgeschermd zodat de veiligheid van huurders en onze collega's gewaarborgd is. Ook stimuleren wij huurders om aan te bouwen, waarin zij zelf asbesthoudende materialen hebben verwerkt, te saneren. In 2018 vervingen wij de asbesthoudende golfplaten van 49 bergingen. Ook voerden wij een aantal saneringen in woningen uit. Het gaat hierbij om vloerzeil, beplating en andere incidentele asbesttoepassingen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de belangrijkste speerpunten van Waardwonen. Met het verduurzamen 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 voerden we in 2018 bij zittende huurders uit zonder de huur te verhogen, zodat zij volop profiteren van de maatregelen. Jaarlijks bekijken we of we de werkzaamheden zonder huurverhoging kunnen realiseren.

In 2018 investeerden we fors in de duurzaamheid van onze woningen. We hebben 307 woningen energetisch verbeterd door het isoleren van de buitenschil en het plaatsen van zonnepanelen. In totaal investeerden wij € 5.254.993 in de energetische verbeteringen. We vroegen voor een bedrag van € 554.300 subsidies STEP (STimulering Energie Prestatie huursector) aan en kregen die ook toegewezen. In 2018 hebben we weer een grote stap gemaakt om onze ambitie, gemiddeld label A in 2025, te realiseren. Het label van onze woningen lag eind 2018 dankzij de verbeteringen op gemiddeld B.

Duurzaamheidsmaatregelen hebben echt effect op de bestedingsruimte van onze huurders. Dat blijkt uit het klanttevredenheidsonderzoek dat we in 2017 uitvoerden. Bij woningen waar we energiebesparende maatregelen uitvoerden, geeft meer dan de helft van onze huurders aan dat de energiekosten daadwerkelijk daalden. In 2018 vonden we bij drie verschillende projecten een aantal huurders bereid om samen met ons hun verbruik te monitoren. Dit project loopt door in 2019 zodat we in het tweede halfjaar van 2019 de cijfers van een compleet jaar in beeld hebben.

Planmatig onderhoud

In 2018 gaven we € 3.285.000 (2017: € 3.325.000) uit aan planmatig onderhoud aan woningen. We voerden onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- Schilderwerk aan 430 woningen.
- Keukenvervanging bij 93 woningen en een badkamer/toiletvervanging bij 86 woningen.
- Vervangen van asbesthoudende daken bij 6 bergingen en de bitumineuze dakbedekking bij 3 complexen.
- Vervangen van dakramen bij 12 woningen.
- Vervangen van de houten bergingen inclusief asbesthoudende golfplaten bij 43 woningen.
- Het (deels) vervangen van voegwerk bij 14 complexen.
- Het vervangen van goten bij 155 woningen.
- Deelvervanging van de lift bij 10 complexen.
- Het vervangen van zachtboard plafonds door gipsplaten bij 40 woningen.
- Vervanging van de cv-ketel bij 233 woningen.

Wij willen dat onze huurders zich echt thuis voelen in hun huis. Ze moeten prettig, comfortabel en met plezier kunnen wonen. Daarom kunnen onze huurders bij het planmatig onderhoud bij het vervangen

van de keuken, badkamer en het toilet zelf kiezen uit diverse kleuren en patronen voor de tegels, keukenfrontjes en het aanrechtblad. En 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. De keuze van onze huurder is hierin doorslaggevend.

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen reparaties, werkzaamheden bij huuropzegging en contractonderhoud aan installaties. We ontvingen bijna 5.900 reparatieverzoeken. Hiervan vielen circa 1.500 verzoeken onder klein onderhoud. Dit aantal is hiermee hoger dan het voorgaande jaar (1.285). De verhoging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat we veel wespennesten verwijderd hebben. Voor het klein onderhoud hebben onze huurders een serviceovereenkomst met ons afgesloten. De genoemde aantallen zijn exclusief de reparaties aan cv-installaties, rioolverstoppen en glasschades. Die melden huurders rechtstreeks bij de aannemer.

5

Klantgerichte dienstverlening



5 Klantgerichte dienstverlening

5.1 Algemeen

Vanuit onze maatschappelijk taak vinden we het belangrijk klantgericht te handelen. Dat is het uitgangspunt van onze dienstverlening. 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. We willen dat 80% van de vragen 'in een keer goed' worden beantwoord. Daarom heeft klantenservice een belangrijke rol in de organisatie en zijn onze klantcontacten cruciaal. Daarnaast is het bieden van maatwerk bij ons het uitgangspunt.

In 2016 schreven we al de visie op Wonen 2016 – 2025: Welkom thuis bij Waardwonen. We zoeken meer dan ooit intensieve samenwerking met huurders en andere belanghouders. Dit vanuit onze ambitie om een netwerkorganisatie te zijn. Het wijkgericht werken maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Een klantgerichte aanpak werkt niet alleen vanachter een bureau. We willen zichtbaar zijn, daarom gaan we steeds meer de wijken in.

5.2 Klanttevredenheidsonderzoek

In 2018 vroegen we op meerdere momenten aan onze huurders hoe zij onze dienstverlening ervaren. We zijn trots op het gemiddelde rapportcijfer dat we hierop ontvingen, dit was een 8,2. Structureel bevragen wij de vertrekkende huurder. De antwoorden die we krijgen verwerken we, waar mogelijk, in onze processen. Verder vragen onze opzichters en medewerkers Verhuur in het verhuur- en mutatieproces aan de huurders hoe zij onze dienstverlening ervaren en of dit past bij de verwachting die zij vooraf hadden.

Aedes Benchmark

In november 2018 ontvingen we de resultaten van de Aedes Benchmark. De Benchmark kent drie scores: score A is hoger dan gemiddeld, B is gemiddeld en C is lager dan gemiddeld. Voor dit jaar is ook de letter voor beschikbaarheid en betaalbaarheid openbaar. Dit prestatieveld maakt een weging tussen beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep, huurprijs van die woningen en toewijzing van woningen aan de doelgroep. Waardwonen scoorde als volgt:

- Prestatieveld Huurdersoordeel: A
- Prestatieveld Bedrijfslasten: B
- Prestatieveld Duurzaamheid: A
- Prestatieveld Onderhoud en Verbetering: B
- Prestatieveld Beschikbaarheid en betaalbaarheid: B

We scoren daarmee dezelfde letters als in 2017. Wij zijn tevreden met de behaalde resultaten. En we zijn ervan overtuigd dat de scores komende jaren nog beter uitpakken als we de ambities uit ons ondernemingsplan gaan realiseren. Wij kijken met vertrouwen naar de volgende uitkomsten van de Aedes Benchmark.

5.3 Communicatie

In 2018 informeerden wij onze huurders op verschillende manieren. Via de online kanalen en ook, als het onderwerp daar om vroeg, met drukwerk. Voor een aantal projecten verstuurd we samen met de Bewonerscommissies nieuwsbrieven. Onze basismiddelen waarmee wij onze huurders informeren, zijn de website en de social mediakanalen Twitter en Facebook. In 2018 maakten we met hulp van huurders, samenwerkingspartners en medewerkers een filmpje over ons ondernemingsplan. Onze huurders krijgen daarmee op een laagdrempelige manier gevoel bij onze speerpunten en wat zij de komende jaren van ons mogen verwachten.

5.4 Huurdersbetrokkenheid

Huurdersorganisaties

Huurders denken actief mee over ons beleid via de huurdersorganisaties Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Bewonersraad Lingewaard. We overleggen regelmatig met beide organisaties. Het afgelopen jaar stelden we samen met onze huurdersorganisaties het participatiebeleid op. Dit beleid wordt in 2019 van kracht.

De huurdersorganisaties hebben ieder hun eigen werkgebied, en werken bij gemeenschappelijke onderwerpen samen. Wij zijn zeer te spreken en trots op onze huurdersvertegenwoordiging die erg betrokken zijn bij onze organisatie en ons beleid. We ervaren hen als een belangrijke sparringpartner. Hun inzet en betrokkenheid resulteert in een positieve bijdrage aan onze doelstellingen.

In 2018 bespraken we met hen de volgende thema's:

- Bod richting gemeenten
- Prestatieafspraken met de gemeenten
- Begroting
- Huurbeleid (gekwificeerd advies)
- Jaarplan en de begroting van de huurdersorganisaties
- Leefbaarheidsbeleid
- Participatiebeleid
- Notitie achterpaden
- Duurzaamheid
- Voorzieningenwijzer
- ZAV-beleid
- Projecten
- Informatiebijeenkomst voor nieuwe bestuursleden "Wat doet een corporatie?"

Huurderscontactpersonen

Als woningcorporatie vinden we het belangrijk om midden in de maatschappij te staan. We willen weten wat er speelt. Daarom werken wij in onze wooncomplexen 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 onderhielden in 2018 regelmatig contact met hen, zowel een-op-een als in groepsverband.

5.5 Leefbaarheid

Wijkmonitor en -visie

In 2018 gaven we een vervolg aan het opstellen van wijkmonitors en wijkvisie(s) voor onze wijken/dorpen. De wijkmonitor heeft als doel een overzichtelijk beeld te geven van de wijk op alle mogelijke gebieden. Het wordt als onderlegger gebruikt om met bewoners, gemeenten en andere partijen het gesprek te voeren over de leefbaarheid in de wijk en over toekomstige ontwikkelingen. In de wijkvisie formuleren wij hoe wij de wijk op termijn zien en welke strategieën we hierbij inzetten. Deze worden gecombineerd met een concreet actieplan voor de wijk.

Buurtbeheerders

In 2018 troffen we de voorbereidingen voor het inzetten van buurtbeheerders. Zij komen in 2019 in dienst bij Waardwonen. Onze bijdrage aan een 'thuis' willen we met buurtbeheerders vergroten. Zij zijn straks de ambassadeurs van Waardwonen in de wijk. Ze houden toezicht, zijn aanspreekpunt voor bewoners en onderhouden nauw contact met professionele partners in de wijk. Ook op het gebied van preventie en signalering hebben zij een belangrijke rol, zij kennen onze huurders en wijken en hebben korte lijnen. Met de inzet van de buurtbeheerder willen we onze zichtbaarheid en aanwezigheid in de wijken vergroten.

Samenwerken aan leefbaarheid

Met huurders en belanghouders werkten we aan verschillende leefbaarheidsprojecten. Een mooi initiatief kwam van een aantal bewoners in onze wijken. Zij organiseerden een burendag om de verbinding tussen bewoners onderling in de straat te verbeteren.

Afgelopen jaar organiseerde Waardwonen een aantal bewonersbijeenkomsten om met onze huurders in gesprek te gaan over de leefbaarheid in hun straat of complex. We zochten hierbij nadrukkelijk ook de samenwerking op met onze wijkplatforms, de politie en onze beide gemeenten.

Met het gehele college van B&W Berg en Dal organiseerden we een fietstocht door Millingen aan de Rijn en bespraken wij de kansen om de leefbaarheid te verbeteren.

In het verduurzamingsproject van de Arnhemse Poort zijn we vanuit leefbaarheid aangesloten bij de technische huisbezoeken. Dit heeft ertoe geleid dat we in 2018 maatwerk leverden voor de bewoners, zodat zij minder overlast ervaren tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Leefbaarheidsfonds

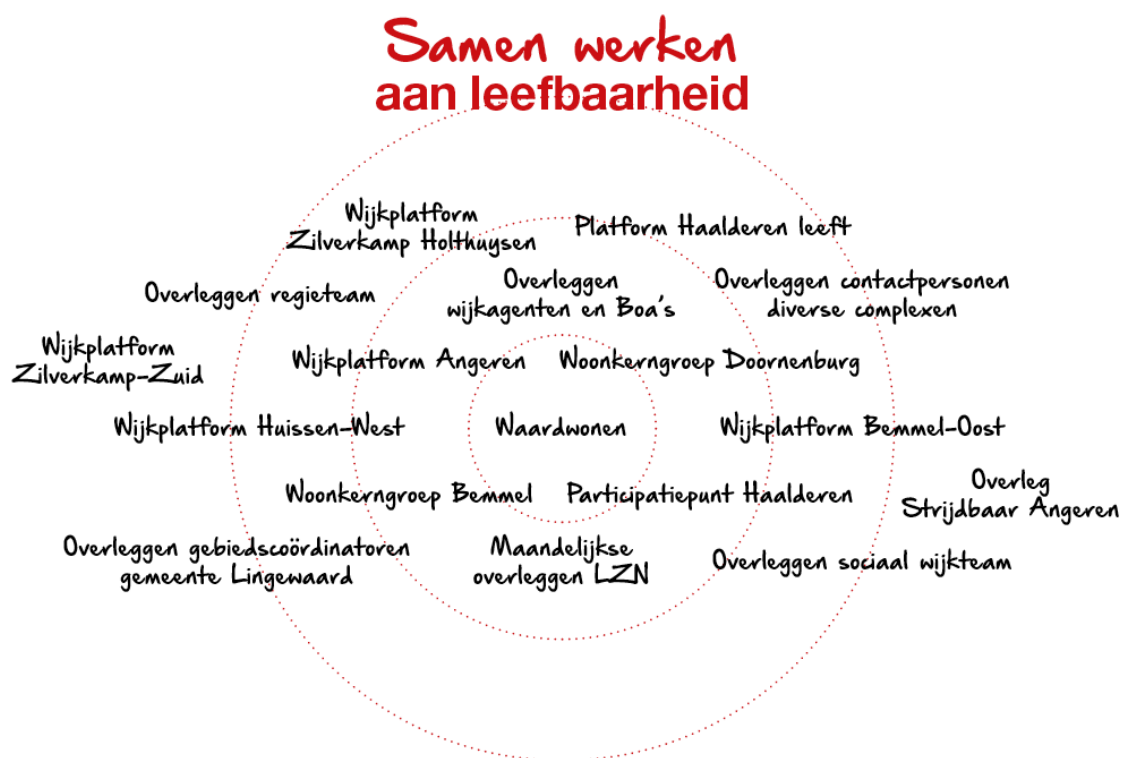
Waardwonen kent een Leefbaarheidsfonds voor bewonersinitiatieven. We vinden het belangrijk om het voor bewoners mogelijk te maken hun ideeën in de wijk te realiseren om zo het wonen nog prettiger te maken. In 2018 is het buurtplein bij de Basisschool Donatushof in Bemmelsepoort opgeleverd die mede door de financiële bijdrage uit het leefbaarheidsfonds is gerealiseerd.

Tuinen

Een goede staat van onderhoud van een individuele of gemeenschappelijke tuin heeft een positieve invloed op de leefbaarheid in de straat. Wij hebben hier op diverse manieren aandacht voor. Bij diverse complexen in Huissen en Bemmelsepoort is in overleg met bewoners de gezamenlijke tuin of een gedeelte ervan aangepakt. Vooral de tuin van het complex Burgerhof heeft een flinke 'make over' gehad waarbij we ook gekeken hebben naar persoonlijke wensen. In overleg met bewoners zijn we in 2018 bij de Acaciahof in Millingen aan de Rijn gestart met het herinrichten van de voortuinen. Hierbij werkten we samen met de gemeente Berg en Dal waardoor we het gebied integraal konden aanpakken. Op verzoek van de huurders worden de tuinen van twee appartementencomplexen onderhouden door een hoveniersbedrijf. Tenslotte hebben we in Huissen eenmalig onderhoud gepleegd aan beeldbepalende hagen in de straat en gaven we een onderhoudsadvies aan bewoners.

Samen werken aan leefbaarheid

In 2018 werkten we samen met diverse partijen aan de leefbaarheid in onze wijken en buurten. De volgende partijen droegen daaraan bij:



5.6 Overlast

Naast de lopende meldingen uit voorgaande jaren, ontvingen wij 172 nieuwe overlastmeldingen in 2018. Ten opzichte van vorig jaar (135) is dit aanzienlijk meer. Dat komt omdat we overlastmeldingen beter registreren dankzij het automatiseringssysteem. We hebben onder andere tuinoverlast beter in kaart. Van de 172 meldingen zijn er 76 afgesloten in 2018.

Tabel overlastmeldingen

Geluidsoverlast	47
Overlast van huisdieren	10
Burenruzies/verstoord contact	16
Vermoeden van hennepsteelt	8
Tuinoverlast	46
Vervuiling	30
Overlast door psychische problematiek/verslaving	4
Woonfraude	11
Totaal	172

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 buren. 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 werken daarvoor samen binnen het 'Regionale Hennepconvenant voor een integrale aanpak van ongewenste hennepkwekerijen in Oost-Nederland'. Dit convenant zorgt ervoor dat betrokken partijen elkaar direct en zonder restricties vanuit privacy kunnen en mogen informeren over de aangetroffen hennepsteelt.

In 2018 troffen we bij twee adressen een wietplantage aan. Dit is voor ons, op basis van het convenant, een reden tot het opzeggen van de huurovereenkomst. Alle betrokken huurders kozen ervoor zelf de huur op te zeggen.

Verantwoordelijkheid nemen bij huiselijk geweld

Huiselijk geweld en kindermishandeling vallen niet binnen het (wettelijk) werkgebied van corporaties. Het heeft zeker onze aandacht. Daarom werken wij met een Protocol huiselijk geweld. In 2018 waren er op twee adressen zorgen ten aanzien van huiselijk geweld. Hiervan is melding gedaan bij Veilig Thuis.

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 deed zich in 2018 niet voor. Wel werden diverse huurovereenkomsten afgesloten met aanvullende bepalingen in de huurovereenkomst. Het gaat hier om de verplichting van begeleiding van zorginstanties, die nodig is om goed huurderschap te waarborgen.

Woonfraude

In Millingen aan de Rijn zijn vijf meldingen binnengekomen van het vermoeden van woonfraude. Bij drie adressen gaat het om vermoeden van geen hoofdverblijf hebben in de woning. Van één woning is inmiddels de huur opgezegd. Bij de andere twee woningen is er sprake van vermoeden van illegale bewoning. Alle adressen zijn in onderzoek.

In Lingewaard zijn vier meldingen binnengekomen. Bij drie adressen gaat het om vermoeden van het niet hebben van het hoofdverblijf in de woning. Twee zijn nog in onderzoek en één dossier is inmiddels afgesloten. Bij één melding ging het om vermoeden van onderhuur. Dit dossier is afgesloten omdat de huur is opgezegd.

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 2018 zijn geen klachten behandeld door de Klachtencommissie. Intern is er wel een aantal klachten binnengekomen. Deze (schriftelijke) klachten worden geregistreerd zodat we weten waarover de klachten gaan. De geregistreerde klachten zijn verschillend van aard; in een aantal gevallen gaat het over een medewerker. Een huurder geeft dan aan ontevreden te zijn over de manier waarop hij/zij is behandeld. Ook kwam een aantal klachten binnen over het (niet conform beleid) handelen van Waardwonen. Wij geven de voorkeur aan persoonlijk klachtenafhandeling. We zoeken onze huurders op en gaan met ze in gesprek. Waar mogelijk willen we er samen met onze huurders uitkomen.

6

De organisatie



6 De organisatie

6.1 Algemeen

Het jaar 2018 stond in het teken van een reorganisatie. Ons reorganisatieplan leidde tot een nieuw Ondernemingsplan "samen werken aan een thuis". Dat kreeg het afgelopen jaar handen en voeten in de organisatiestructuur, formatieplan en werkprocessen. Als organisatie zijn we nu zodanig uitgerust om op de beste manier met de uitvoering van ons ondernemingsplan bezig te zijn. Om personele consequenties op een goede manier op te vangen, is een Sociaal Plan opgesteld dat op 22 oktober 2018 door de directeur-bestuurder en de ondernemingsraad is ondertekend. Op 26 november 2018 gaf de Raad van Commissarissen groen licht voor het plan en zijn we gestart met de implementatie. De nieuwe structuur, processen en ondersteuning in opleiding en coaching zullen individuele medewerkers, teams en dus de hele organisatie ondersteunen in hun verdere ontwikkeling. Concrete plannen hiervoor werken we in 2019 uit.

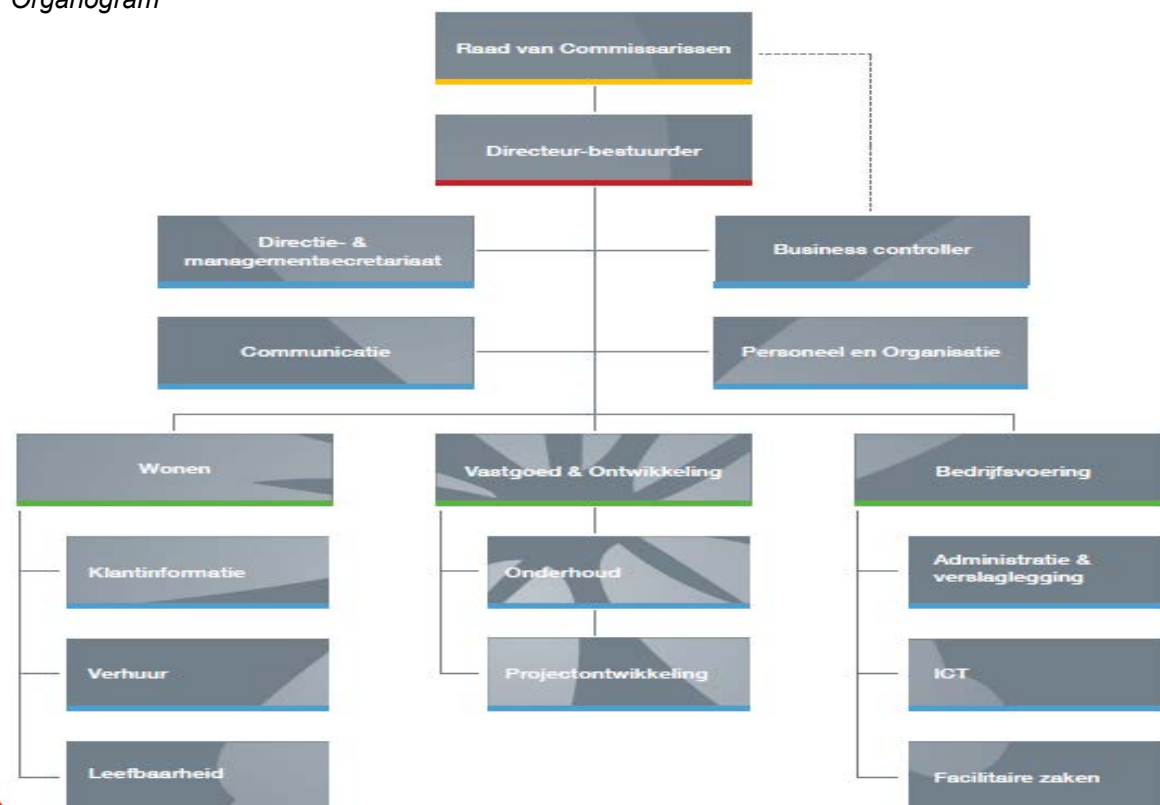
6.2 Personeelsbestand

We hebben eind 2018 37 medewerkers in loondienst, van wie 47% vrouw en 53% man. In onderstaande tabel is de personeelsopbouw weergegeven.

Tabel personeelsopbouw

Afdeling	2018		2017	
	eind aantal mw	eind aantal fte	eind aantal mw	eind aantal fte
Directie	1,00	1,00	1,00	1,00
Directiesecretariaat	2,00	1,72	4,00	3,17
Communicatie & Secretariaat	1,00	0,67	1,00	0,94
Business Controller	1,00	0,89	1,00	0,67
Bedrijfsvoering	8,00	7,72	8,00	8,16
Vastgoed & Ontwikkeling (incl Onderhoud)	11,00	10,56	12,00	11,56
Personeel & Organisatie	2,00	1,44	1,00	0,78
Wonen	11,00	9,67	11,00	8,83
Totaal	37,00	33,67	39,00	35,11

Organogram



Duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers

We willen dat onze medewerkers met plezier, gezond en fit hun werk (blijven) doen. Als het gaat om duurzame inzetbaarheid zijn afgelopen jaar diverse middelen ingezet. Onze adviseur duurzame inzetbaarheid van de Arbodienst is twee keer per jaar beschikbaar voor medewerkers die behoefte hebben aan een gesprek over hun gezondheid, vitaliteit, werkgeluk e.d. Hier is goed gebruik van gemaakt. Met de regionale platformen Kracht in mobiliteit en DNA (de nieuwe arbeid) hebben we een netwerk om medewerkers te faciliteren in hun persoonlijke ontwikkeling, loopbaancoaching en mobiliteit. Medewerkers werden uitgenodigd voor diverse in- en externe bijeenkomsten. We zien een stijgende lijn van deelnemers. Ons streven is dit volgend jaar te vergroten.

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 2018 € 70.000 begroot voor reguliere opleidingen en € 30.000 voor het Individuele Loopbaanbudget (bij ons bekend als LOB – loopbaanbudget).

Besteed in 2018:

Reguliere opleidingen: € 48.000
LOB: € 10.000

Verzuim

Het verzuimpercentage in 2018 was 5,35%. Dat percentage ligt hoger dan de norm van 5% die we hanteren. Dit had te maken met een aantal langdurige ziektegevallen.

6.3 Ondernemingsraad

Onze ondernemingsraad bestaat uit vier leden van verschillende afdelingen. Eind 2018 bestond de ondernemingsraad uit de volgende personen: Lydia Röttjers (voorzitter), Ruud van Bree, Marino van Krieken en Bart Bedeaux.

De ondernemingsraad en de directeur-bestuurder overlegden in 2018 regelmatig met elkaar. Ook had de ondernemingsraad twee keer overleg met de Raad van Commissarissen, eenmaal met de directeur-bestuurder en eenmaal zonder.

Tijdens de formele overlegmomenten waren in 2018 de belangrijkste gespreksonderwerpen:

- Reorganisatieplan
- Sociaal plan
- Vrijwillige vertrekregeling

6.4 Overige personen

Vertrouwenspersoon

We hebben twee interne vertrouwenspersonen. We kunnen met onze organisatieomvang volstaan met één, toch kiezen we bewust voor een mannelijke en vrouwelijke vertrouwenspersoon. Dit om de drempel zo laag mogelijk te maken. In 2018 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 vijf BHV'ers binnen onze organisatie. Daarnaast is er één preventiemedewerker.

7

Financiën



7 Financiën

7.1 Algemene uitgangspunten financieel beleid

Onze financiële positie is zeer gezond. De financiële resultaten 2018 en meerjarenprognose 2019-2028 laten zien dat wij ruim binnen het normenkader blijven van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hiermee blijven we in aanmerking komen voor borging. Dat is van belang om onze ambities uit het ondernemingsplan te realiseren en onze financiële continuïteit te waarborgen.

7.2 Bedrijfsresultaat

Het eenvoudige jaarresultaat voor boekjaar 2018 presenteren we op basis van de categoriale indeling als volgt:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
Bedrijfsopbrengsten	26.578	25.790
Bedrijfslasten	-14.489	-14.079
Bedrijfsresultaat	12.089	11.711
Totaal aan waardeveranderingen	38.053	10.259
Financiële baten en lasten	-3.548	-2.366
Jaarresultaat voor belastingen	46.594	19.604
Belastingen	-2.377	-10.625
Resultaat deelnemingen	-2	-9
Jaarresultaat na belastingen	44.215	8.970

Het grote verschil in het bedrijfsresultaat 2017 en 2018 wordt veroorzaakt door waardeveranderingen. Deze waardeveranderingen zijn het gevolg van aanpassingen in de uitgangspunten voor de berekening van de marktwaarde. Hierdoor ontstaat een beeld dat wij resultaat behalen die we echter nooit realiseren. Dit komt omdat ons beleid niet is gericht op het realiseren van marktwaarde door grootschalige verkoop van bezit.

7.3 Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

In het bedrijfsresultaat is een aantal posten opgenomen die geen effect hebben op onze kastromen. Het gaat om de posten waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille, effecten van belastinglatenties en afboekingen als gevolg van onrendabele investeringen. Als we deze posten buiten beschouwing laten, dan komt ons resultaat uit normale bedrijfsvoering er als volgt uit te zien:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkoop)	25.915	25.863
Bedrijfslasten	-14.489	-14.079
Financiële baten en lasten (excl. waardering embedded derivaten)	-3.100	-3.288
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	8.326	8.496

7.4 Marktw waarde

Wij hanteren conform de Woningwet marktw waarde in verhuurde staat als uitgangspunt voor onze vastgoedwaardering. De marktw waarde 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 marktw waarde lager dan wanneer een woning vrij is van huur. Op papier lijken we hierdoor veel rijker, terwijl ons activiteitsniveau gelijk is gebleven. Het vermogen zit dus vooral in de stenen van de woningen. Met stenen betalen we geen rekeningen. Ons 'papieren' vermogen zegt dan ook niets over hoeveel geld we kunnen uitgeven.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktw waarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een sterk aantrekkende woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor. Dit zorgde voor een stijging van de marktw waarde van onze vastgoedportefeuille. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 45 miljoen gegroeid naar een waarde van € 432 miljoen. Dit is een waardegroei van 11,6%.

Hoewel de huurprijsontwikkeling van de contracthuur van het sociaal vastgoed positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017. Dit komt door een gematigd huurverhogingsbeleid en passend toewijzen. Dit zijn bewuste keuzes. Die maken we om invulling te geven aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Voor de modelmatige berekening van de marktw waarde maken we ook gebruik van verschillende aannames. De meest gevoelige aannames zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet en de exit yield. In de tabel onder 5.1.2 in de jaarrekening geven we inzicht in de effecten van deze aannames bij een negatieve aanpassing met 1%.

7.5 Beleidswaarde

Beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt (marktw waarde in verhuurde staat) en de 'echte' verwachting op basis van het beleid (beleidswaarde). In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met de effecten van ons beleid, waarmee het vermogen een realistischer beeld laat zien. Ook zijn volkshuisvestelijke keuzes in de beleidswaarde duidelijk zichtbaar waardoor een gezonde financiële sturing mogelijk is. Met bewuste beleidskeuzes rondom bijvoorbeeld beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen. Om tot een beleidswaarde te komen corrigeren we de marktw waarde in verhuurde staat door markthuur te vervangen door streefhuur, door uitpondscenario's te vervangen voor door exploiteren en door onze eigen normen voor onderhoud (kwaliteit) en beheer in te rekenen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktw waarde in verhuurde staat die hierboven is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktw waarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktw waarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer eind 2017 bepaald. Daarom kan in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Waardwonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en de afspraken met de huurdersvertegenwoordiging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet of

niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als “afslag van markthuur naar streefhuur” de beste schatting is verwerkt.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet: eind 2018 is de disconteringsvoet in de beleidswaardebepaling niet aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Waardwonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van andere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 224 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017 € 189 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. En is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend op het moment van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Waardwonen. De mogelijkheden voor ons om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Waardwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 170 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2018 bestaat uit:

Waterval Beleidswaarde 2018	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
* € 1.000,-			
Marktwaarde verhuurde staat	420.603	11.684	432.287
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-33.495	-945	-34.440
Betalbaarheid (huren)	-97.603	-669	-98.272
Kwaliteit (onderhoud)	-10.867	-188	-11.055
Beheer (beheerkosten)	-27.663	47	-27.616
	-169.628	-1.755	-171.383
Beleidswaarde	250.975	9.929	260.904

Dit impliceert dat circa 48% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

7.7 Scheiding DAEB en niet-DAEB

Volgens de Woningwet moeten wij onze activiteiten scheiden in DAEB en niet-DAEB. Wij voldoen echter aan de voorwaarden van verlicht regime. We ontvingen hiervoor ook een formele beschikking van de Autoriteit woningcorporaties. Waardwonen is daardoor niet verplicht een gescheiden administratie te voeren. In de toelichting bij de enkelvoudige jaarrekening geven we wel inzage in het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB.

7.8 Fiscale positie

De fiscale positie ziet toe op de vennootschapsbelasting. Wij hebben onze fiscale aangiftes ingediend tot 2016. Wij ontvingen daarover de definitieve aanslagen tot en met 2014, in het eerste half jaar van 2019 verwachten we ook de definitieve aanslagen voor 2015 en 2016. Waardwonen heeft vanaf aangiftejaar 2012 een standpunt ingenomen over de afwaardering van sociale huurwoningen naar een lagere WOZ-waarde. Hierbij hanteren we een ondergrens van 30%. Bij een waardestijging van een eerdere afwaardering nemen we de stijging geleidelijk terug. Voor woningen die zijn opgeleverd na 1 januari 2008 wordt het standpunt ingenomen dat een (verplichte) afwaardering niet aan de orde is als gevolg van de toepassing van artikel 3.29c Wet IB 2001. Bij het opstellen van de fiscale positie is met dit gegeven rekening gehouden. Eind 2018 is er geen fiscaal compensabel verlies meer aanwezig.

7.9 Treasury

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. Onderdeel van het treasurybeleid is het managen van de financiële risico's, waaronder het renterisico. Het gebruik van financiële instrumenten dient ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). In 2018 kwam de Treasurycommissie onder leiding van Thésor twee keer bij elkaar. We bespraken tijdens de bijeenkomsten de actuele ontwikkelingen, liquiditeitsprognoses, beleidsdocumentatie en financieringsvoorstellen.

Duration

Onze duration (de naar marktwaarde gewogen gemiddelde rente-typische looptijd) van de huidige portefeuille ligt volgens onze adviseur in lijn met de duration van een groot deel van onze collega-corporaties. Eind 2018 bedroeg de duration 13,5 (2017: 11,8)

Rentevoet

Eind 2018 bedraagt onze gemiddelde rentevoet 4,05 (2017: 4,21%). Dat ligt volgens de benchmark van onze adviseur boven het gemiddelde van collega-corporaties.

Schuldenlast

Onze totale leningenportefeuille staat voor 99% onder WSW-borging. Het restant is afgedekt door gemeentegaranties. We kennen een gemiddelde financiering per vhe van circa € 17.200. Dit is een lage schuldenlast vergeleken met collega-corporaties in de Thésor portefeuille.

Extendible fixe leningen

Waardwonen heeft twee extendible fixe leningen. De risico's in deze contracten bevinden zich in het feit dat de financiers de keuze hebben om een renteaanpassing door te voeren. Zij kunnen de meest gunstigste voorwaarden kiezen voor het verlengen van de leningen. Waardwonen is gebonden aan deze keuze. Het renterisico in deze leningen kan worden afgekocht tegen actuele marktwaarde condities. Deze afkoopsom woog in 2018 niet op tegen het beheersbaar renterisico. Wij kozen ervoor om de leningen te behouden.

7.10 Financiële continuïteit

Onze jaarrekening stellen we op volgens het 'going concern principe'. Dit betekent dat onze continuïteit langer dan één jaar wordt beoordeeld. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Interest Coverage Ratio (ICR) en de operationele kasstromen. Bij het opstellen van de jaarrekening zijn de posten gewaardeerd op basis van het continuïteit principe. De gevolgen van de verhuurdersheffing en de saneringssteun raken uiteraard ons financieel perspectief. De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de financiële resultaten uit de begroting 2019 en de meerjarenprognose 2019-2028 is dat onze financiële positie gezond is. Deze is voldoende sterk om ook in de komende jaren ons investeringsprogramma te kunnen uitvoeren.

Ratio's	Normering	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2017
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	2,78	3,45
LTV (Loan to Value) Beleidswaarde	< 75%	26,3%	-
LTV (Loan to Value) Bedrijfswaarde	< 75%	-	34,5%
Solvabiliteit	> 20%	78,3%	75,4%
Dekkingsratio (Leningschuld/marktwaarde in verhuurder staat)	<70%	15,8%	19,3%

7.11 Analyse resultaat ten opzichte van de begroting 2018

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2018	Begroting 2018
Bedrijfsopbrengsten	26.578	26.684
Bedrijfslasten	-14.489	-15.296
Bedrijfsresultaat	12.089	11.388
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	38.053	7.969
Financiële baten en lasten	-3.548	-3.148
Jaarresultaat voor belastingen	46.594	16.209
Belastingen	-2.377	-2.528
Resultaat deelnemingen	-2	0
Jaarresultaat na belastingen	44.215	13.682

De opbrengsten bleven in 2018 met € 105.000 achter bij de begroting. Belangrijkste oorzaak hiervan is lagere huuropbrengst, door het streefhurenbeleid en de latere oplevering van de nieuwbouwprojecten 't Convent te Huissen en de Brandweerlocatie te Bemmelen. De verkoopopbrengst is wel hoger. Dit komt omdat we meer woningen hebben verkocht dan begroot.

De bedrijfslasten waren in 2018 met € 807.000 lager dan begroot. Dit komt door lagere kosten voor belastingen en verzekeringen, verhuurderheffing, onderhoud, ICT dienstverlening en lagere uitgaven aan studiekosten.

De post rentelasten en rentebaten laat een negatief verschil zien van € 400.000 ten opzichte van de begroting. Dit wordt veroorzaakt door de waardering van de extendible fixe leningen die door de daling van de rente meer negatief is geworden. De renteontwikkeling is van tevoren moeilijk in te schatten waardoor het lastig is om daar in begroting rekening mee te houden.

De post niet gerealiseerde waardeveranderingen laat een positief resultaat zien van € 30.084 ten opzichte van de begroting. Dit verschil is toe te wijzen aan de waardeverhoging van de marktwaarde in verhuurde staat die wij volgens het Handboek modelmatig waarderen vastgoed 2018 hebben berekend. Ook deze post is van tevoren moeilijk in te schatten.

7.12 Oordeel Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

De Aw houdt integraal toezicht op alle woningcorporaties. De autoriteit valt onder ministeriële verantwoordelijkheid en is ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport. De autoriteit functioneert onafhankelijk ten opzichte van de sector en de politiek en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de

governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. In 2018 ontvingen we een integraal oordeel van de Aw. De beoordeling gaf het Aw geen aanleiding tot interventies. We maakten wel een tweetal toezichtafspraken. Daarnaast ontvingen we in 2018 ook een positief oordeel inzake de staatssteunnorm, passendheidsnorm en huursombenadering. De Aw concludeerde dat we voldeden aan de toewijzingseisen, normering passendheid en aan de bepalingen voor de huursombenadering.

7.13 Risicomanagement

Waardwonen heeft in haar ondernemingsplan haar strategische doelstellingen in kaart gebracht. Vanzelfsprekend is daarbij rekening gehouden met de ontwikkelingen in de omgeving. Op strategisch niveau zijn risico's te onderkennen die deze doelstellingen kunnen bedreigen. Deze komen zowel voort uit de (potentiële) ontwikkelingen in haar omgeving als de wijze waarop Waardwonen vormgeeft aan haar doelstellingen. Waardwonen kent diverse instrumenten voor de beheersing van deze strategische risico's, die hieronder kort worden beschreven.

Organisatiebrede risico's

Deze risico's zijn gericht op de ontwikkelingen in de omgeving en de strategische doelstellingen. Waardwonen heeft haar organisatiebrede risico's ingedeeld naar vier categorieën: strategisch, markt, operationeel en macro-economisch. Zij doet dit om de risico's waarmee zij wordt geconfronteerd inzichtelijk te maken, zodat zij bewust kan kiezen in welke mate blootstelling aan deze risico's wel of niet gewenst is (risicobereidheid). Aan de hand van deze analyse neemt zij bewuste keuzes voor de inzet van maatregelen ter beheersing van de voornoemde risico's. In de trimesterrapportages wordt in de risicoparagraaf over de status van de risico's en de toepassing van de beheersmaatregelen gerapporteerd. Jaarlijks wordt het ondernemingsplan in relatie tot deze risico's geëvalueerd. Dit gebeurt op basis van een risicosessie met het managementteam, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris onder begeleiding van de controller. Hierbij worden de onderdelen risicobereidheid, kans en impact van het risico, invloed qua beheersing en mate van beheersing opnieuw bepaald. Waar nodig worden risico's en beheersmaatregelen toegevoegd. In onderstaand overzicht worden deze risico's uitgewerkt naar actueel risicoprofiel en risicobereidheid.

Risicomonitor			Actueel risicoprofiel vs. Risicobereidheid				
			laag	gemiddeld		hoog	
Risico categorie	Nr	Risico omschrijving	1	2	3	4	5
Strategisch	1	invloed politiek op beleid en financiën					
	2	negatieve gevolgen klimaat					
	3	maatschappelijke onrust					
	4	cultuur ondersteunt organisatieverandering niet					
	5	structuur ondersteunt organisatieverandering niet					
	6	werkdruk is te hoog					
	7	beperkt verandervermogen medewerker					
	8	lagere inkomsten door huur op maatbeleid					
	9	lagere inkomsten door inflatievolgend huurbeleid					
	10	lagere inkomsten door A-label t.g.v. betaalbaarheid					
	11	forse investeringen CO2 neutraal wonen					
	12	realisatie wensportefeuille lukt niet					
	13	governance niet op orde					
Markt	14	vraag naar zorgvastgoed valt weg					
Operationeel	15	toewijzingsregels worden overtreden					
	16	suboptimaal ICT gebruik					
	17	samenwerking netwerkpartners faalt					
	18	niet compliant met AVG/informatiebeveiliging faalt					
	19	datakwaliteit is onvoldoende					
	20	procesmanagement niet in de grip					
	21	frauderisico's					
Macro economisch	22	stijgende bouwkosten					
	23	renterisico					

Het actueel risicoprofiel betreft het netto risico na inzet van de beheersmaatregelen. Bij 17 van de 23 risico's is sprake van een actueel risicoprofiel lager dan de vastgestelde risicobereidheid. Bij 2 risico's is de invloed dusdanig beperkt dat de impact van de beheersmaatregelen niet zal leiden tot een

beperking van het risico tot de gestelde risicobereidheid (risico's 1 en 2). Bij 4 risico's is ruimte voor verbetering van de beheersing, die naar verwachting zal leiden tot een beperking van de risico's tot een niveau op of dicht in de buurt van de gestelde risicobereidheid (risico's 13, 18, 19 en 21). De risicobereidheid is ten aanzien van sommige risico's vrij hoog. Dit hangt samen met de wens tot verandering (risico's 4, 5 en 7) en de financiële mogelijkheden van Waardwonen (risico's 8 tot en met 12 en 22 en 23). Haar ambities ten aanzien van haar doelstellingen zijn dusdanig, dat zij bereid is risico's te nemen om deze doelstellingen te bereiken.

Het afgelopen jaar heeft Waardwonen gewerkt aan verdere beheersing van haar risico's. Cultuur- en structuurveranderingen werden ingezet voor de gewenste organisatieveranderingen. Daarnaast werd ingezet op compliant zijn ten aanzien van de AVG. Nieuw toegevoegde aandachtsvelden betreffen de invloed van de politiek op beleid en financiën (heffingen, politieke beleidskeuzes), negatieve gevolgen klimaat (droogte, verzakking van woningen) en maatschappelijke onrust (verward gedrag, individualisering, huisvesting statushouders etc.).

24 business risks Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW beschikt over een risicobeoordelingsmodel in de vorm van 24 business risk vragen. Voor iedere vraag heeft het WSW een richtlijn uitgewerkt. Waardwonen is aan de hand van deze 24 vragen door WSW beoordeeld. Hieruit volgde de conclusie dat het risicoprofiel ongewijzigd is. Dit houdt in dat WSW Waardwonen ziet als een corporatie met een laag risico. Dit is onder andere gebaseerd op een goede verhuurbaarheid van ons bezit en een sterke financiële positie. Op basis van de beoordeling is een aantal aandachtspunten benoemd:

- Ambitie bepalen voor verduurzaming van het bezit.
- Visie op de spreiding in de leningenportefeuille.

Hierop zijn een aantal acties gedefinieerd, die in 2019 worden uitgevoerd. Tevens worden vanaf 2019 de business risks allereerst intern tegen het licht gehouden, voorafgaand aan de jaarlijkse risicobeoordeling door WSW.

Projectrisico's

Een onderdeel van het risicobeheersingssysteem betreft de (nieuwbouw) projecten.

De exploitatie van het bestaand woningbezit levert veelal weinig grote (strategische) risico's. De grootste financiële risico's zijn vooral gelegen op het vlak van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. De blootstelling aan deze risico's dient dan ook zorgvuldig in kaart te worden gebracht. Hiervoor worden de belangrijkste risico's per project en daarmee voor de projectenportefeuille van Waardwonen bepaald. De ontwikkeling van dit risicoprofiel wordt vervolgens door de tijd heen gevolgd.

Inrichting onafhankelijke controlfunctie

Sinds 2017 heeft Waardwonen, conform de Woningwet, invulling gegeven aan een onafhankelijke controlfunctie in de vorm van een business controller. Deze heeft als taak het kritisch bewaken en toetsen van de (voorgenomen) bedrijfsactiviteiten, de risicobeheersing en de betrouwbaarheid van de rapportages. Daarbij kan hij gevraagd en ongevraagd advies geven. Een aantal taken ten aanzien van compliance voert hij uit in samenwerking met de bestuurssecretaris. In een werkplan zijn de diverse activiteiten voor een goede invulling van de controltaak vastgelegd. Door uitvoering van dit werkplan draagt hij bij aan de beheersing (control) van de organisatie.

Waardwonen streeft naar een zo zuiver mogelijke inbedding van de controlfunctie in de derde lijn volgens het Three Lines of Defense model. Dit is gezien de omvang van de organisatie niet altijd mogelijk. Waar nodig zullen anderen worden ingezet om de onafhankelijkheid te waarborgen.

In 2019 zal de controller het huidige risicobeheersingsinstrumentarium en de gewenste aanvullingen hierop vastleggen in een beheersingskader.

Soft controls

Naast de hierboven vermelde beheersingsinstrumenten onderschrijft Waardwonen het grote belang van soft controls. Hieronder verstaan wij een verzameling maatregelen gericht op het beïnvloeden van het gedrag van onze medewerkers, zodat zij integer handelen in het belang van de organisatie en haar doelstellingen. Om dit te bereiken streeft Waardwonen naar het creëren van een uitdagende en stimulerende werkomgeving met een grote nadruk op gedeelde normen en waarden. In 2018 is het

onderwerp integriteit in een personeelsbijeenkomst behandeld aan de hand van een aantal voorbeelden en is een vraagpunt geopend voor de medewerkers waar zij integriteitsvraagstukken kunnen voorleggen.

Overige instrumenten

Naast de hierboven vermelde instrumenten maakt Waardwonen gebruik van diverse andere instrumenten voor beheersing op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Zonder hierin volledig te willen zijn of deze uitgebreid te willen beschrijven, volgt hieronder een korte opsomming:

- Toezichtvisie
- Governancecode
- Statuten en reglementen
- Meerjarenbegroting
- Jaarrekening en jaarverslag
- Managementrapportages
- Overlegvormen
- Jaarplannen
- Planningsafspraken
- Administratie organisatie en interne controle
- Audits

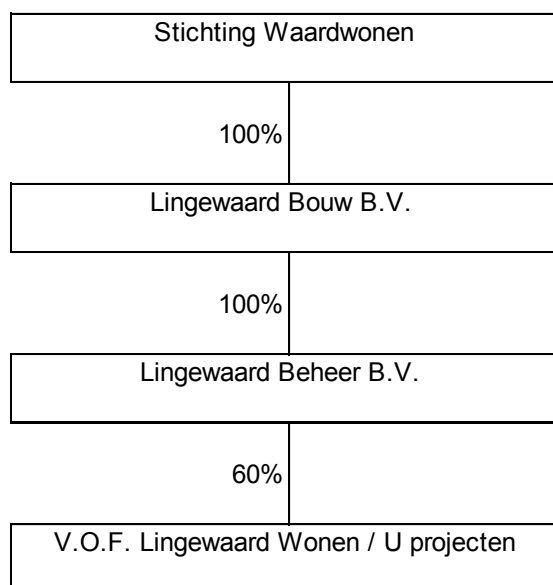
Voorgedane risico's

In 2018 hebben zich geen risico's voorgedaan met grote materiële impact op de organisatie.

7.14 Verbonden partijen

De definitie van een verbonden partij is in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving een zeer breed begrip. Dit heeft niet alleen betrekking op juridische verbindingen, maar ook op VvE's, samenwerkingsverbanden, (nauw verwante) directieleden, (nauw verwante) RvC leden en overige sleutelfunctionarissen.

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 alleen nog een garantiefunctie. We verwachten dat deze garantiefunctie binnen afzienbare tijd komt te vervallen.



8

Verslag van de Raad van Commissarissen 2018



8 Verslag van de Raad van Commissarissen 2018

8.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt met voldoening terug op het verslagjaar 2018.

Waardwonen heeft zich verder ontwikkeld tot een organisatie met de blik naar buiten gericht. Steeds meer worden door de medewerkers alle aspecten van het wonen betrokken bij de uitvoering en daarbij wordt de huurder met zijn belangen centraal gesteld. Anders gezegd: er wordt gedacht vanuit de mensen en niet vanuit de stenen. De RvC juicht deze ontwikkeling toe en stelt vast dat dit in lijn is met de opdracht die hij de bestuurder bij haar aanstelling in 2016 meegaf. Om toezicht te kunnen houden op deze ontwikkeling heeft de RvC op diverse manieren zijn informatie vergaard. Niet alleen de stukken die door de bestuurder werden aangeleverd zijn gebruikt, maar er is ook gesproken met interne en externe belanghouders, waaronder vanzelfsprekend degenen waar het echt om gaat, de huurders. Daarnaast heeft de RvC een waardevolle bijeenkomst gehad met wethouders en ambtenaren van de gemeenten waar Waardwonen actief is.

Samen met de bestuurder hebben we gewerkt aan een gedachtenvorming over de impact van veranderende inzichten over duurzaamheid en wonen. Wat betekenen ontwikkeling als 'van het gas af' en 'vermindering van CO2 uitstoot' voor Waardwonen en welke impact hebben deze op ons bezit en bovenal op onze huurders? Wij hebben de bestuurder gevraagd een visie op deze thema's te ontwikkelen, waarover wij ons het komende jaar kunnen buigen.

Als RvC hebben wij ons toezicht in 2018 mede gekaderd door de uitgangspunten van het ondernemingsplan dat in 2017 is vastgesteld. Wij stellen vast dat Waardwonen in alle opzichten in staat is invulling te geven aan haar maatschappelijke opgave. Waardwonen is financieel gezond, hetgeen een vereiste is om ook in de toekomst te blijven voldoen aan de eisen die worden gesteld. Samenvattend hebben wij alle vertrouwen in een goede ontwikkeling van Waardwonen en verwachten wij dat blijvend kan worden voldaan aan de eisen die aan een woningcorporatie worden gesteld. Wij waarderen de inzet van de bestuurder en haar medewerkers die dit alles mogelijk maken ten zeerste.

8.2 Besturen en toezicht houden

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

Het uitgangspunt van de RvC is erop toezien dat Waardwonen haar maatschappelijke koers blijft voeren. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen, leefbaarheid en de belangen van (toekomstige) huurders die op woningmarkt in een kwetsbare positie centraal staan. En waarin wordt voldaan aan de eisen voor woningcorporaties die zijn opgenomen in wet- en regelgeving. Vanuit governance-perspectief 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.

Werkwijze

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 vastgelegd in het reglement RvC. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met commissies: auditcommissie, vastgoedcommissie en selectie-remuneratiecommissie. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet. De raad stelde in 2016 een toezichtvisie op. Daarin staat het doel van de raad omschreven, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De raad beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Om het toezicht goed te laten verlopen zijn spelregels en kaders nodig. In ons toezicht- en toetsingskader, dat wij in maart 2018 vaststelden, schetsen wij een structuur om het toezicht en de toetsing goed te regelen. Elk jaar wordt het toezicht- en toetsingskader geactualiseerd en gepubliceerd op de website. In 2018 zijn verschillende documenten van de interne toezichtkaders gewijzigd en geactualiseerd.

Jaarverslag 2018

8.3 Commissies

De RvC kent een selectie- en remuneratiecommissie, auditcommissie en een vastgoedcommissie. De commissies stellen na een vergadering – voor de raad – een verslag op met daarin de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en zijn beraadslagingen en bevindingen in het betrokken boekjaar.

Commissie	Commissieleden
Auditcommissie	A.E.M. Sommerdijk (voorzitter) E.W. Martijn
Selectie- en remuneratiecommissie	C.J.M. Oude Boerrigter (voorzitter) S. van Groningen
Vastgoedcommissie	P.P.M. Nouwen (voorzitter) P. Koburg

De auditcommissie kwam in 2018 vijf keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken: investeringsstatuut, trimesterrapportages, jaarrekening en jaarverslag 2017, reglement financieel beleid en beheer, controleplan 2018, managementletter, voortgang ICT-investeringen, aanstellen business controller, treasuryjaarplan, de begroting 2019 en meerjarenprognose 2019-2028.

De selectie- en remuneratiecommissie is in 2018 eenmaal bijeengekomen waarin onder andere het functioneren van de directeur-bestuurder en het bestuurscontract is besproken.

De vastgoedcommissie kwam in 2018 vier keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken: aanbestedingsbeleid, beheer en onderhoud, lopende projecten en duurzaamheid (onder andere routekaart naar CO2 neutraal in 2050).

8.4 Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

- 1) Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
 - 2) Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
 - 3) Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
 - 4) Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbenden partijen.
 - 5) Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.
- De vijf principes van de governancecode zijn uitgewerkt in (in totaal) zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe of leg uit'.

De Raad van Commissarissen van Waardwonen onderschrijft de Governancecode woningcorporaties en werkt volgens de beschreven principes. In 2018 zijn bijna alle bepalingen uit de governancecode door de RvC toegepast. Alleen de zelfevaluatie van de RvC is van eind 2018 verschoven naar begin 2019. Tijdens de eerste RvC vergadering is het onderwerp 'governance' als onderwerp besproken. Het document toezicht- en toetsingskader is geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Daarnaast wordt er stilgestaan bij alle principes uit de governance code woningcorporaties.

In november 2018 vond governance-inspectie plaats door de Autoriteit woningcorporaties. De laatste inspectie was twee jaar geleden. De aandachtspunten die uit de inspectie naar voren kwamen zijn:

- 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.
- Het inwerktraject van nieuwe rvc-leden biedt ruimte voor verbetering op gebied van structuur.
- Inbedding van de controllersfunctie.

Jaarverslag 2018

Ter voorbereiding op de inspectie zijn diverse stukken gestuurd waaronder de notulen van de RvC, de vastlegging van de zelfevaluatie van 2016 en 2017 en de brief van de WSW met de beoordeling van de business risks. Daarnaast is er een position paper opgesteld. In de position paper werd stilgestaan bij de aandachtspunten uit de vorige inspectie. Per aandachtspunt is de Aw geïnformeerd over de ontwikkelingen. De conclusie was dat er goede uitvoering en aandacht is besteed aan de eerdere genoemde aandachtspunten.

De conclusie vanuit de Aw is dat Waardwonen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria van goed governance. De Aw constateert net zoals de RvC zelf dat de relatie tussen de directeur-bestuurder en de RvC is verbeterd. De RvC geeft goede invulling aan haar toezichtrol en houdt ook meer afstand van de beleidsvoering dan voorheen. Wel wordt meegegeven dat dit een punt van blijvende aandacht is. Het leiderschap van de bestuurder heeft naar het oordeel van het Aw in de afgelopen tijd bijgedragen aan de verdere verbetering van Waardwonen.

De Statuten van Waardwonen zijn in lijn met de woningwet. Op 11 september 2018 heeft de RvC haar goedkeuring gegeven aan de gewijzigde statuten. Op 11 september 2018 zijn deze statuten ter goedkeuring voorgelegd aan de Aw. Op 15 oktober 2018 heeft de Aw haar goedkeuring gegeven aan de statuten.

8.5 De toezichthoudende rol

Ondernemingsplan 2018-2021

In 2017 is een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor 2018-2021 en goedgekeurd door de RvC in september 2017. In dit ondernemingsplan zijn de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen vertaald in vier speerpunten. Het ondernemingsplan fungeert voor de RvC als een formeel toetsingskader en wordt jaarlijks vertaald naar jaarplannen, een jaarbegroting en een meerjarenbegroting. Ook bij de prestatieafspraken worden de (strategische) doelen meegenomen.

Financieel beleid

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het financieel beleid en de operationele prestaties en rapporteert daarover minimaal iedere vier maanden (trimesterrapportage). Deze trimesterrapportages worden besproken in de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De RvC maakt daarbij gebruik van het advies van de onafhankelijke business controller. Vanuit de RvC houden de leden van de auditcommissie zich specifiek bezig met het financiële beleid, vastlegging en verantwoording. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in 2018 met de externe accountant gesproken over de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter en het auditplan. De directeur-bestuurder en de Auditcommissie beoordelen minstens één keer in de vier jaar het functioneren van de externe accountant. De beoordeling wordt besproken in de RvC 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 uitvoerig met elkaar gesproken over het bod en de prestatieafspraken. Deze worden jaarlijks met de gemeenten en huurdersorganisaties worden opgesteld. De RvC heeft minimaal één keer per jaar overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties. In 2018 heeft de RvC in een themabijeenkomst met de wethouders gesproken.

Jaarverslag 2018

Risicobeheersing

Risicobeheersing staat hoog op de agenda van de RvC en krijgt binnen de dagelijkse bedrijfsvoering continue aandacht. Waardwonen werkt met een risicobeheersingssysteem voor het managen van de strategische, tactische en operationele risico's van zowel financiële en niet-financiële aard. 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 met aandacht voor borging van de hieruit voortvloeiende verbeteringen. De RvC houdt hierop toezicht. Bij grootschalige investeringen (bijv. bouwprojecten) besteedt de RvC aandacht aan de specifieke risico's van het project en de aansluiting hiervan bij de portefeuillestrategie. Besluiten worden altijd na zorgvuldige afweging genomen. Investeringsaanvragen worden getoetst op verschillende indicatoren. Daarmee ziet de Raad van Commissarissen erop toe dat risico's die Waardwonen neemt, beheersbaar zijn en aansluiten bij de risicobereidheid. De vastgoedcommissie besteedt extra aandacht aan het vastgoedbeleid en adviseert de RvC rond het vastgoed(beleid).

Sinds 2017 heeft Waardwonen een business controller in dienst. In zijn onafhankelijke rol is hij een kritische sparringpartner voor de RvC, de directeur-bestuurder en het managementteam en geeft hij gevraagd en ongevraagd advies. De taken van de business controller binnen Waardwonen bestaan onder andere uit het toetsen van bestuursbesluiten op interne consistentie, passendheid binnen de bevoegdheden en aansluiting op het beleid, audits op processen en projecten, risicomanagement op strategisch, tactisch en operationeel niveau, het beoordelen van de meerjarenbegroting ten aanzien van financiële continuïteit, aansluiting op het beleid en risicoprofiel, beoordeling van de jaarrekening en van de betrouwbaarheid van de tussentijdse informatievoorziening.

Verbindingen

Waardwonen verricht haar activiteiten juridisch niet uitsluitend vanuit de toegelaten instelling, maar ook vanuit dochtermaatschappijen en samenwerkingsverbanden, gezamenlijk te definiëren als de verbindingsstructuur. De Raad van Commissarissen hield toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en de te maken keuzes ten aanzien van de verbindingsstructuur in het licht van de Woningwet. Het voornemen is de verbindingsstructuur de komende jaren af te bouwen. Door middel van onder andere trimesterrapportages wordt de raad 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 2018, is dat bij Waardwonen sprake is van een professionele organisatie en interne beheersingsstructuur. Verdere potentiële verbeteringen op het gebied van het risicobeheersingssysteem bestaan uit een explicietere vastlegging van de werking van de onderkende beheersingsmaatregelen en het beleggen van meer interne controles van de controller naar de lijnorganisatie. De accountant merkt daarnaast op dat Waardwonen actief aan de slag is met soft controls en dat er sprake is van voldoende 'checks and balances' in de verschillende lagen van de organisatie. Daarnaast heeft Waardwonen in 2018 onder andere opvolging gegeven aan de adviezen voor het opstellen van een intern controleplan, een autorisatiematrix en een jaarlijkse review op autorisaties. De aanbevelingen uit de managementletter 2018 worden opgevolgd en zijn in de planning opgenomen om te worden uitgevoerd.

Klachten

Op grond van bepaling 1.5 van de governance code brengt het bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit over de ingediende klachten bij de corporatie. Er zijn in 2018 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie. Intern is er wel een aantal klachten binnengekomen. Deze (schriftelijke) klachten zijn geregistreerd en de RvC is over de aard van de klachten geïnformeerd.

Jaarverslag 2018

8.6 De werkgeversrol

Invulling werkgeversrol bestuur

Mevrouw H. 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. Jaarlijks worden met de directeur-bestuurder 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 voor 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 2018 geen aanvullende toezeggingen gedaan.

PE-punten

Conform de governancecode moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar (2016 t/m 2018) tijd 108 PE-punten behalen. De PE-periode start in het jaar van de benoeming, dat wil zeggen in 2016. Voor mevrouw Struik geldt dat zij in 2016, 2017 en 2018 samen 108 punten moet behalen. Het totaal aantal behaalde punten komt uit op 170. Dit aantal is ruimschoots boven de gestelde norm van 108 PE-punten.

Naam bestuurder	PE-punten 2016	PE-punten 2017	PE-punten 2018	Totaal aantal PE-punten 2016 t/m 2018
Mevrouw H. Struik	46	74,5	49,5	170,0

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 2018 is geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling van Waardwonen. Ook kwamen er geen meldingen binnen van de vertrouwenspersonen.

8.7 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. 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 haar klankbordrol uitoefent, werd in 2018 een aantal themabijeenkomsten georganiseerd waarin expliciet een beroep is gedaan op de klankbordrol van de RvC. Daarnaast heeft er een klankbordsessie plaatsgevonden over de reorganisatie en het sociaal plan met mevrouw Wairata en mevrouw Oude Boerrigter en de directeur-bestuurder.

8.8 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. De profielschets RvC is op 28 januari 2018 aangepast en opnieuw vastgesteld door de RvC als gevolg van een herijking. Het document is gepubliceerd op de website. 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 2018

Naam	Leef-tijd	Beroep	Expertise	Lid RvC sinds	Datum aftreden	Herbe-noem-baar
De heer S. van Groningen (voorzitter)	65	Generaal-Majoor Koninklijke Luchtmacht b.d.	Bestuurlijk, juridisch	1-1-2014	31-12-2021	Nee
De heer A.E.M. Sommerdijk	61	Adviseur	Financiën en control, bedrijfsvoering	1-4-2012	31-3-2020	Nee
De heer P.P.M. Nouwen (vice-voorzitter)	62	Senior adviseur	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling, duurzaamheid	1-1-2013	31-12-2020	Nee
Mevrouw E.W. Martijn	50	CEO Firm of the Future	Financiën en control	1-1-2014	31-12-2021	Nee
Mevrouw H.M.C. Wairata	62	Inspecteur Inspectie van het Onderwijs	Volkshuisvesting, huurdersbelang	1-1-2016	31-12-2019	Ja
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	63	Bestuurder Stichting Malderburch	Bestuurlijk, zorg en governance	1-1-2016	31-12-2019	Ja
De heer P. Koburg	57	Instituutsdirecteur HAN, onderdeel Informatica 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 huurdercommissarissen binnen Waardwonen. Zij hebben in de hoedanigheid van huurderscommissaris geregeld contact met de huurdersorganisaties.

Herbenoemingen

Er zijn in 2018 geen herbenoemingen van rvc-leden geweest.

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 2018:

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 Iselinge Hogeschool

De heer P.P.M. Nouwen

- Voorzitter 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

Jaarverslag 2018

Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter

- Externe velddeskundige Hogeschool van Arnhem en Nijmegen

De heer P. Koburg

- Lid Raad van Toezicht Stichting Coehoorn
- Lid bestuur Innovatie Fabriek Arnhem

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Waardwonen. De maatschappelijke doelen van Waardwonen komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van huurders, de gemeenten en andere belanghebbenden.

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 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 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 raad is van mening dat de planning- en controlcyclus van Waardwonen goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen.

Daarnaast staat het onderwerp actuele ontwikkelingen een keer per kwartaal op de agenda van de RvC. De RvC leden ontvangen dan een overzicht met belangrijkste ontwikkelingen (binnen de corporatiesector) die in die periode hebben plaats gevonden.

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 is gewenst voor de RvC als geheel en voor de leden afzonderlijk.

Zelfevaluatie

Jaarlijks houdt de RvC tegen het einde van het kalenderjaar een zelfevaluatie. Door omstandigheden heeft de RvC helaas de in december geplande zelfevaluatie moeten verzetten naar begin 2019.

Permanente educatie

Er was dit jaar ruim aandacht voor de professionalisering van de Raad van Commissarissen. Alle commissarissen volgden bijeenkomsten. Dit heeft geleid tot het verkrijgen van PE-punten. Over 2018 moeten leden van de RvC minimaal 5 PE-punten hebben behaald of punten van het voorgaande jaar kunnen meenemen. Onderstaande tabel geeft alleen weer welke PE-punten er in 2018 daadwerkelijk zijn behaald. Voor de heer Van Groningen en de heer Koburg geldt dat zij 2 punten uit 2017 meenemen naar 2018 waardoor hun aantal PE-punten ook op 5 uitkomt. In november 2018 stond een PE-bijeenkomsten gepland voor alle commissarissen. Deze kon helaas niet doorgaan.

Jaarverslag 2018

Periode 2018	
Naam	PE-punten
De heer S. van Groningen	3
De heer A.E.M. Sommerdijk	5
De heer P.P.M. Nouwen	7
Mevrouw E.W. Martijn	6
Mevrouw H.M.C. Wairata	5
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	8
De heer P. Koburg	3

Bezoldiging

De bezoldiging voor de rvc-leden over verslagjaar 2018 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2017. De RvC van Waardwonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd. In het beloningsbeleid van de Raad van Commissarissen past terughoudendheid, gezien de maatschappelijke doelstelling van de organisatie. Daarom kiest de RvC van Waardwonen voor 75% van de maximaal toegestane beloning volgens de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De bedragen zijn:

Periode 01-01-2018 t/m 31-12-2018	
Naam	Bezoldiging (ex. BTW)
De heer S. van Groningen	€ 15.413
De heer A.E.M. Sommerdijk	€ 10.275
De heer P.P.M. Nouwen	€ 10.275
Mevrouw E.W. Martijn	€ 10.275
Mevrouw H.M.C. Wairata	€ 10.275
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	€ 10.275
De heer P. Koburg	€ 10.275
Totaal	€ 77.063

In 2018 vergaderde de Raad van Commissarissen zes keer samen met de directeur-bestuurder van Waardwonen. Daarnaast is de RvC één keer zonder de directeur-bestuurder samengekomen, voor zelfevaluatie. In onderstaand overzicht benoemen we de belangrijkste onderwerpen waarover de RvC in 2018 sprak. Achter het onderwerp staat of de RvC ook haar goedkeuring verleende. De jaarrekening behoeft geen goedkeuring, maar wordt vastgesteld:

- Ingrijpende wijziging arbeidsomstandigheden, reorganisatie (*goedkeuring*)
- Wijziging Statuten (*goedkeuring*)
- Wijziging Financieel Reglement Beleid en Beheer (*goedkeuring*)
- Aanstellen nieuwe business-controller
- Jaarrekening en jaarverslag 2017 (*vaststelling en goedkeuring*)
- Huurbeleid (*goedkeuring*)
- Begroting 2019 en financiële meerjarenprognose 2019-2028 (*goedkeuring*)
- Trimesterrapportages
- Risicomanagement
- Prestatieafspraken (inclusief bod) (*goedkeuring*)
- Governance(code)
- Treasuryjaarplan 2019
- Managementletter
- Implementatie AVG
- PDCA-cyclus (*vaststelling*)
- Vergoeding RvC (*vaststelling*)
- Samenwerking Woonstichting Gendt
- Duurzaamheid
- WNT

Jaarverslag 2018

- Aankoop gronden Gasthuis St. Jan de Deo (*goedkeuring*)
- Beslisdocument Mariaplein Haalderen (*goedkeuring*)
- Beslisdocument Doelenstraat Huissen (*goedkeuring*)
- Werkplan business-controller
- Governance inspectie

Overleg belanghebbenden

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 overleg gevoerd met interne en externe belanghouders. Onder andere met de huurdersorganisaties, accountant, wethouders, het managementteam en de ondernemingsraad. Met de ondernemingsraad is in 2018 tweemaal een gesprek gevoerd, eenmaal zonder de directeur-bestuurder. Deze gesprekken zijn gevoerd door de heer Van Groningen en mevrouw Oude Boerrigter. Daarnaast voerde de raad een aantal gesprekken met de OR over de reorganisatie. Dit gaf de OR de gelegenheid haar bevindingen te delen met een afvaardiging van de RvC. Aan deze gesprekken namen mevrouw Wairata en mevrouw Oude Boerrigter deel.

8.9 Verklaring Raad van Commissarissen

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2018 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. Op 17 juni 2019 hebben de RvC van Waardwonen en de directeur-bestuurder het jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant en de manager Bedrijfsvoering. De jaarrekening is door BDO gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2018 overeenkomstig vastgesteld. Met deze vaststelling verleent de RvC volledige décharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Namens de Raad van Commissarissen,

S. van Groningen
voorzitter



Jaarrekening

Rapport inzake jaarrekening 2018

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2018.....	3
2	Winst- en verliesrekening over 2018	5
3	Kasstroomoverzicht	6
4	Algemene toelichting	8
5	Toelichting op de enkelvoudige balans.....	19
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	36
7	Splitsing DAEB en Niet-DAEB	42
8	Overige informatie.....	45
9	Bezoldiging topfunctionarissen	47
10	Overige gegevens	50
11	Controleverklaring	51

Rapport inzake jaarrekening 2018

1 Balans per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref. H.4	Ref. H.5	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Vaste Activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	420.641.739	376.688.058
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	11.683.949	10.504.696
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.1	5.2	9.715.901	9.707.136
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.6.1	5.2	159.599	166.934
			442.201.189	397.066.825
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	4.6.2	5.3	4.965.251	5.183.090
Financiële vast activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.6.3	5.4.1	1.071.959	2.573.692
Overige vorderingen	4.6.3	5.4.2	314.721	334.347
			1.386.680	2.908.039
Som der vaste activa			448.553.120	405.157.953
Viottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	4.6.4	5.5	161.423	161.695
Onderhanden projecten			0	0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	4.6.5	5.6.1	140.991	162.433
Gemeenten	4.6.5	5.6.2	6.837	3.527
Vorderingen op groepmaatschappijen	4.6.5	5.6.3	30.684	31.337
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.6.5	5.6.4	0	8.937
Overige vorderingen	4.6.5	5.6.5	266.740	131.671
Overlopende activa	4.6.5	5.6.6	854.974	754.453
			1.300.226	1.092.358
Liquide middelen	4.6.6	5.7	224.035	2.502.878
Som der viottende activa			1.685.684	3.756.930
Totaal activa			450.238.804	408.914.883

Rapport inzake jaarrekening 2018

		Ref.	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	4.6.7	5.8	230.489.802	195.511.675
Overige reserves	4.6.7	5.8	122.150.249	112.912.740
			352.640.051	308.424.415
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.6.9	5.9.1	4.496.294	1.685.792
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.6.9	5.9.2	3.535.722	4.743.047
			8.032.016	6.428.839
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	4.6.10	5.10	62.848.681	67.517.158
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.10	5.10.1	9.801.765	9.951.474
Overige schulden	4.6.10	5.10.2	5.887.210	5.471.058
			78.537.656	82.939.690
Kortlopende schulden				
Onderhanden projecten			0	0
Schulden aan kredietinstellingen		5.11.2	5.668.477	7.364.969
Schulden aan gemeenten		5.11.1	0	6.292
Schulden aan leveranciers		5.11.3	1.950.691	1.171.424
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.11.4	1.276.136	496.546
Schulden ter zake van pensioenen			0	0
Overige schulden		5.11.5	195.703	151.829
Overlopende passiva		5.11.6	1.938.074	1.930.879
			11.029.081	11.121.940
Totaal passiva			450.238.804	408.914.883

Rapport inzake jaarrekening 2018

2 Winst- en verliesrekening over 2018

	Ref.	Ref.	2018 €	2017 €
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	25.034.045	24.972.232
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	611.478	608.994
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-729.799	-757.605
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.005.572	-2.120.424
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-6.002.881	-6.008.960
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-4.797.427	-4.198.594
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie			0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			12.109.844	12.495.643
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0
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	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	2.328.931	439.001
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-22.421	-16.579
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-1.665.674	-512.382
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			640.836	-89.960
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-3.748.372	-529.995
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	41.429.085	10.485.966
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	158.474	158.734
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			37.839.187	10.114.705
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	-447.553	-551.045
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.13	29.045	981.312
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.14	-3.577.018	-3.347.476
Saldo financiële baten en lasten			-3.547.973	-2.366.163
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			46.594.342	19.603.180
Belastingen	4.7.8	6.15	-2.376.973	-10.624.487
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.16	-1.733	-8.540
Totaalresultaat			44.215.636	8.970.153

Rapport inzake jaarrekening 2018

3 Kasstroomoverzicht

		Verslagjaar 2018	Verslagjaar 2017
1.	(A) Operationele activiteiten		
1.1	Huren	25.041	24.939
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	23.585	23.471
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	447	407
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	0	0
1.1.4	Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	0	0
1.1.5	Intramuraal DAEB	748	775
1.1.6	Intramuraal niet-DAEB	0	0
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	93	92
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	129	147
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	3	3
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	36	44
1.2	Vergoedingen	558	556
1.3	Overheidsontvangsten	0	0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	50	57
1.5	Renteontvangsten	0	0
1.5 a	Renteontvangsten (exclusief interne lening)	21	58
1.5 b	Renteontvangsten interne lening	0	0
	Saldo ingaande kasstromen	25.670	25.611
1.6	Erfpacht	11	11
1.7	Personeelsuitgaven	2.538	2.652
1.8	Onderhoudsuitgaven	4.516	4.687
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.444	3.773
1.10	Renteuitgaven (exclusief interne lening)	3.167	3.388
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	287	20
1.11 b	Verhuurderheffing	2.980	2.671
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	43	117
1.13	Vennootschapsbelasting	3.046	0
	Saldo uitgaande kasstromen	20.032	17.318
	Kasstroom uit operationele activiteiten	5.638	8.293
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.405	185
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	45	380
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	0	1
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.450	566

Rapport inzake jaarrekening 2018

	Verslagjaar 2018	Verslagjaar 2017
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	542	300
2.6 B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-45	26
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.122	2.379
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	57	1
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	664	656
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 B Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	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	0
2.14 B Investerings overig	66	47
2.15 A Externe kosten bij verkoop	92	160
2.15 B Externe kosten bij verkoop	5	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	5.503	3.570
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.053	-3.004
FVA		
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	1.500	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	1.500	0
Kasstroom uit (des)investerings	-1.553	-3.004
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	1.000	0
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	7.312	4.071
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	53	122
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	-6.365	-4.193
4.1 Mutatie liquide middelen	-2.280	1.096
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1-1	2.502	1.406
Liquide middelen per 31-12	222	2.502

Rapport inzake jaarrekening 2018

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 gewijzigd.

4.2 Grondslagen voor consolidatie

Volgens de consolidatie richtlijnen dienen de financiële gegevens van Waardwonen (hoofd van de groep) en haar verbonden partijen gezamenlijk te worden opgenomen. 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.

De in de structuur van Waardwonen begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- 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 Bommel”.

De genoemde deelnemingen zijn materieel gezien nauwelijks van belang voor de financiële beeldvorming over stichting Waardwonen. Conform artikel 2:407 BW vindt geen consolidatie plaats. We presenteren over boekjaar 2018 alleen de enkelvoudige jaarrekening van stichting Waardwonen.

4.3 Stelselwijzigingen

In 2018 heeft er geen stelselwijziging plaatsgevonden.

4.4 Schattingswijzigingen

Het vastgoed wordt in de jaarrekening 2018 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 2018 een voortschrijdend inzicht inzake de objectgegevens. Hierdoor heeft er een schattingswijziging plaatsgevonden binnen de marktwaarde in verhuurde staat.

Rapport inzake jaarrekening 2018

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 zorgseenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden.

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'. Dit handboek is in 2018 geactualiseerd.

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.

Rapport inzake jaarrekening 2018

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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Waardwonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Waardwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Waardwonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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 Waardwonen 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

Rapport inzake jaarrekening 2018

- historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies.
- 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'.

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 Waardwonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het beslisdocument heeft plaatsgevonden.

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.

Rapport inzake jaarrekening 2018

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 vervolgwaaarding 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

Rapport inzake jaarrekening 2018

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 gesaldeerd verantwoord tegen de contante waarde.

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.

Rapport inzake jaarrekening 2018

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 vervolgwaaardering 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.

Rapport inzake jaarrekening 2018

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 marktwaarde in verhuurde staat 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*.

Rapport inzake jaarrekening 2018

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 openningsbalans 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 2018 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.

Rapport inzake jaarrekening 2018

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:

- de financieringsbehoefte;
- de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en;
- 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 waarderingsmodellen 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

Rapport inzake jaarrekening 2018

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.

Rapport inzake jaarrekening 2018

5 Toelichting op de enkelvoudige 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 2018 zijn als volgt:

	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 31-12-2017	0	0	0
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
Mutaties:			
Uitgaven na eerste waardering	4.649.543	57.541	4.707.084
Herclassificatie van VOV	664.188	0	664.188
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.633.062	-32.612	-1.665.674
Herclassificatie Daeb en Niet-Daeb	-117.300	117.300	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Waardemutaties a.g.v. aanpassingen marktwaarde	40.390.312	1.037.025	41.427.336
Stand per 31-12-2018	420.641.739	11.683.949	432.325.688
Aanschafwaarde	219.890.376	9.723.909	229.614.285
Cumulatieve herwaarderingen	220.986.722	3.133.273	224.119.994
Cumulatieve waardeverminderingen	-20.235.359	-1.173.234	-21.408.593
Stand per 31-12-2018	420.641.739	11.683.948	432.325.687

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 3.715 woningen, 109 zorgeenheden, 2 maatschappelijk vastgoed en 21 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast zijn in de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 46 woningen, 5 bedrijfsonroerend vastgoed en 90 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikking (peildatum 01-01-2018) van deze eenheden bedraagt € 572,5 miljoen (2017: € 532,9 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 16 Daeb woningen en 3 garages.

De herclassificatie Daeb en niet-Daeb betreft 1 woning die in 2018 bij mutatie een huurprijs boven de liberalisatiegrens heeft gekregen. Deze woningen maken deel uit van de 54 woningen die in de portefeuillestrategie als zodanig zijn aangewezen.

Rapport inzake jaarrekening 2018

De marktwaarde 2018 is € 45.133.000 (11,6%) hoger dan 2017. Deze mutatie wordt veroorzaakt door:

- Voorraadmutaties: Er zijn in 2018 19 vhe's verkocht, er zijn 6 woningen aangekocht en 1 vhe is geherclassificeerd. Daling € 1.035.000.
- De aanpassing van contract- en markthuren, WOZ-waarden en mutatiekans leidt tot een hogere marktwaarde van € 3.640.000.
- Mutatie waarderingsparameters: Door de wijziging van macro economische parameters, wijziging van de disconteringsvoet, leegwaardestijging en lagere onderhoudslasten stijgt de marktwaarde met € 42.528.000.

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	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Gelderland)	8,60%	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe			€ 520 - € 1.091				
Gem. mutatieonderhoud per vhe			€ 663 - € 883				
Gem. beheerkosten per vhe			€ 395 - € 436				
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe			Gemeente Berg en Dal 0,22%				
Verhuurdersheffing		0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
huurdering, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe			Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%				
Gem. mutatiekans bij uitpanden			Minimaal 2,00% en maximaal 50,00%				
Verkoopkosten bij uitpanden	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Gem. disconteringsvoet			5,98% - 7,12%				
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe			€ 5,40 - € 6,55 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud per vhe			€ 9,00 - € 10,80 per m2 bvo				
Marketing			14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten per vhe			2,00% - 3,00%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe			Gemeente Berg en Dal 0,33%				
Disconteringsvoet			Gemeente Lingewaard 0,44%				
			8,71% - 9,47%				
Parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe			Parkeerplaats € 50,= per jaar				
			Garagebox € 166,= per jaar				
Beheerkosten per VHE			Parkeerplaats € 26,= per jaar				
			Garagebox € 37,= per jaar				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe			Gemeente Berg en Dal 0,24%				
Disconteringsvoet			Gemeente Lingewaard 0,24%				
			6,55% - 6,64%				
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe			€ 8,60 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud per vhe			€ 10,80 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 0,36%				
Disconteringsvoet			Gemeente Lingewaard 0,36%				
			8,86% - 9,55%				

Rapport inzake jaarrekening 2018

5.1.2 Gevoeligheidsanalyse 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 gevoeligheidsanalyse opgesteld:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	5,98%-8,87%	1%	-43.109	-9,97%
Mutatiegraad	2% - 50%	1%	14.731	3,40%

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

Rapport inzake jaarrekening 2018

5.1.4 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 260,9 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2018
Disconteringsvoet	6,45%
Streefhuur per maand	€...572
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.316

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 21,0 mln. lager
Streefhuur per maand	€.. 25 hoger	€ 13,3 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 8,3 mln. lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

5.1.5 Verzekerde waarde

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2018 voor ruim € 488,9 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2018.

5.1.6 Verkoop huurwoningen

Per 31 december 2018 heeft Waardwonen 239 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 de begroting 2019 is rekening gehouden met de verwachte verkoop van 13 woningen.

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.

Rapport inzake jaarrekening 2018

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	3.515.143	356.779
Cumulatieve herwaardering	6.191.993	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-189.844
Stand per 31 december 2017	9.707.136	166.934
Investerings	0	778.752
Desinvesteringen	-629.688	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	0
Waardemutaties a.g.v. aanpassing marktwaarde	638.453	-786.087
Overige mutaties	0	0
Saldo per 31 december 2018	9.715.901	159.599
Aanschafwaarde	3.346.093	1.135.531
Cumulatieve herwaardering	6.369.808	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-975.931
Stand per 31 december 2018	9.715.901	159.599

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 90 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%.

Rapport inzake jaarrekening 2018

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

	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie €
Verkrijgingsprijzen	8.307.694
Herwaarderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-3.124.604
Boekwaarden per 31 december 2017	5.183.090
Mutaties 2018	
Investeringsen	63.358
Desinvesteringsen	0
Herwaardering	0
Afschrijvingen	-281.197
Overboekingsen	0
Verkrijgingsprijzen	8.371.052
Herwaarderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-3.405.801
Boekwaarden per 31 december 2018	4.965.251

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	€ 5.962.500
Inventaris (incl. voorraden)	Uitgebreide inboedel	€ 1.149.000
Vervoermiddelen	WA-casco	€ 93.300

Rapport inzake jaarrekening 2018

5.4 Financiële vaste activa

	Deelnemingen in Groeps- maatschappijen	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€
Stand per 31 december 2017	2.573.692	334.347	2.908.039
Bij: effect Stelselwijziging	0	0	0
Stand per 1 januari 2018	2.573.692	334.347	2.908.039
Toevoegingen	0	0	0
Uitgekeerd aandeel	-1.500.000	0	-1.500.000
Onttrekkingen	-1.733	-19.626	-21.359
Stand per 31 december 2018	1.071.959	314.721	1.386.680

5.4.1 Deelnemingen in Groepsmaatschappijen

Het belang in verbonden partijen is als volgt verdeeld:

Naam, vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal in %
	2018
Lingewaard Bouw B.V., Huissen	100
Lingewaard Beheer B.V., Huissen	100
V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen	60

	2018 €	2017 €
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</i>		
Lingewaard Bouw B.V.	1.071.959	2.573.692
Stand per 1 januari	2.573.692	2.582.231
Resultaat deelneming	-1.733	-8.540
Uitgekeerd aan aandeelhouder	-1.500.000	0
Stand per 31 december	1.071.959	2.573.692

5.4.2 Overige vorderingen

Waardwonen heeft 2 extendible leningen waarin embedded derivaten liggen opgesloten. Een extendible lening is een lening waarbij het optie-element de financier de mogelijkheid biedt om de lening, bij aanvang van een vooraf vastgesteld rentetijdvak, tegen van te voren vastgestelde modaliteiten te verlengen. 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 2018 bedraagt € 314.721.

5.5 Vlottende activa

5.5 Voorraden

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

Rapport inzake jaarrekening 2018

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

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Zittende huurders: te vorderen huren	141.683	161.049
Vertrokken huurders: te vorderen huren	83.308	91.542
	224.991	252.591
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-84.000	-90.158
	140.991	162.433

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 €	
	2018	2017	2018	2017
tot 2 maanden	123	125	51.702	49.445
2 tot 3 maanden	19	19	24.076	26.934
3 tot 4 maanden	12	12	23.373	24.189
4 of meer maanden	12	20	42.532	60.481
	166	176	141.683	161.049

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2018 0,56% (2017: 0,64%) van de bruto jaarhuur.

5.6.2 Gemeenten

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Vorderingen gemeente Lingewaard	6.837	3.527

De vorderingen betreffen vergoedingen inzake WMO-aanpassingen.

5.6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Vorderingen Lingewaard Bouw B.V.	30.684	31.337
Vorderingen Lingewaard Beheer B.V.	0	0
	30.684	31.337

De vorderingen op Lingewaard Bouw B.V. betreffen voornamelijk kosten voor te verrekenen vennootschapsbelasting.

5.6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
OZB/Waterschapslasten	0	8.937

Rapport inzake jaarrekening 2018

5.6.5 Overige vorderingen

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
a) Nog te ontvangen van (overige) debiteuren	313.225	269.822
b) Verzekeringen schade	87.933	0
c) Overige vorderingen	98.745	76.496
Voorziening overige vorderingen	-233.163	-214.647
	266.740	131.671

- a) Het betreft vorderingen inzake deurwaarder- en mutatiekosten van vertrokken huurders. Deze vorderingen zijn opgenomen na aftrek van de voorziening voor oninbaarheid.
- b) Schade als gevolg van brand wordt 2019 uitgekeerd.
- c) 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).

5.6.6 Overlopende activa

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Vooruitbetaalde kosten, verzekeringen	0	3.805
Overigen	854.974	750.648
	854.974	754.453

In het bedrag overigen is € 810.500 aan te ontvangen subsidie EPA investeringen in 2019 en 2020 opgenomen.

5.7 Liquide middelen

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Rekening-courant banken	222.373	2.501.692
Kruisposten	1.662	1.186
	224.035	2.502.878

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Waardwonen. De daling van het saldo komt onder andere voort uit een actiever cashmanagement ter voorkoming van overliquiditeit.

Rapport inzake jaarrekening 2018

5.8 Eigen Vermogen

<i>Eigen vermogen (Na voorgestelde resultaatbestemming)</i>	<i>31-12-2018</i>	<i>31-12-2017</i>
Herwaarderingsreserve	230.489.802	195.511.675
Overige reserves	122.150.249	112.912.740
	352.640.051	308.424.415

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.

<i>Herwaarderingsreserve</i>	<i>31-12-2018</i>	<i>31-12-2017</i>
Stand per 1 januari	195.511.675	190.536.571
Mutatie door herwaardering	35.953.501	5.375.086
Realisatie door verkoop	-975.374	-399.982
Stand per 31 december	230.489.802	195.511.675

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 € 352 miljoen en de solvabiliteit 77,0%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen bijna € 181 miljoen en de solvabiliteit 63,6%.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 230 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2017 € 196 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Waardwonen. De mogelijkheid voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Waardwonen heeft een inschatting gemaakt van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 171 miljoen.

Rapport inzake jaarrekening 2018

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Waterval Beleidswaarde 2018 * € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	420.603	11.684	432.287
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-33.495	-945	-34.440
Betaalbaarheid (huren)	-97.603	-669	-98.272
Kwaliteit (onderhoud)	-10.867	-188	-11.055
Beheer (beheerkosten)	-27.663	47	-27.616
	-169.628	-1.755	-171.383
Beleidswaarde	250.975	9.929	260.904

Dit impliceert dat circa 49% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De beleidswaarde is aan fluctuaties onderhevig.

5.9 Voorzieningen

	<i>31-12-2018</i> €	<i>31-12-2017</i> €
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	4.496.294	1.685.792
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.535.722	4.743.047
Totaal	8.032.016	6.428.839

5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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. Van de voorziening is € 2.697.000 als langlopend aan te merken omdat de projecten waarvoor de voorziening is getroffen niet eerder dan 2020 worden opgeleverd.

	<i>2018</i> €	<i>2017</i> €
Stand per 1 januari	1.685.792	1.367.265
Dotaties	3.759.011	664.066
Onttrekkingen	-786.087	-94.286
Vrijval	-162.422	-251.253
Stand per 31 december	4.496.294	1.685.792

Rapport inzake jaarrekening 2018

5.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

	Bruto bedrag €	Latentie €
Disagio leningen	934.578	198.868
Verkopen binnen 5 jaar	1.009.912	186.787
Embedded derivaten	5.251.353	1.076.526
Afschrijvingspotentieel	3.952.728	754.603
Opwaarderingspotentieel	-32.272.706	-5.752.506
	-21.124.135	-3.535.722

5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden	Stand per 31-12-2018 €	Aflossingsverplichting 2019 €	Aflossingsverplichting 2-5 jaar €	Resterende looptijd > 5 jaar €
Schulden/leningen kredietinstellingen	62.848.681	5.668.477	13.031.752	49.816.929
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.801.765	0	0	0
Overige schulden	5.887.210	0	0	5.566.074
	78.537.656	5.668.477	13.031.752	55.383.003

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

Vervalschema langlopende schulden	Aflossings verplichting 2020 €	Aflossings verplichting 2021 €	Aflossings verplichting 2022 €	Aflossings verplichting 2023 €
Leningen kredietinstellingen	6.306.152	629.026	5.575.518	521.055

De mutaties in 2018 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	€
Schuldrestant per 31 december 2017	82.939.690
Effect stelselwijziging	0
Schuldrestant per 1 januari 2018	82.939.690
Aflossingsverplichting 2018, schulden kort	7.364.969
	90.304.659
Opgenomen leningen 2018	1.000.000
Aflossing leningen 2018	-7.364.969
Waardemutatie en terugkoop VOV	-149.709
Waardemutatie overige schulden	416.152
	84.206.133
Aflossingsverplichting 2019, schulden kort	-5.668.477
Schuldrestant per 31 december 2018	78.537.656

Rapport inzake jaarrekening 2018

	2018	2017
Vast rentende lening		
Restschuld per balansdatum	€ 68.517.158	€ 74.882.127
Gemiddelde rente	4,055%	4,210%
Gemiddelde looptijd	21	20

De leningen kredietinstellingen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- en of annuïteitensysteem. In 2018 is een lening met een hoofdsom van € 6.000.000 afgelost.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 € 101.150.179. De agio op de leningenportefeuille bedraagt derhalve € 28.633.021. Van de leningen kredietinstellingen is € 71.914.980 geborgd door het WSW. € 602.178 is door de Gemeente Lingewaard geborgd. Voor de bepaling van de marktwaarde van de leningen is gebruik gemaakt van extern gevalideerde modellen en interbancaire marktdata. Voor de waarderingen is de rente- en discountcurve per 31 december 2018 om 17:00 uur Nederlandse tijd gebruikt. De gebruikte discountcurve voor het contant maken van toekomstige cashflows is de Eonia curve (OIS-discounting).

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% (2017: 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%	

5.10.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018 €	2017 €
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.996.787	11.609.162
Verminderen / vermeerderingen na overdracht	-1.045.313	-1.501.749
Schuld per 1 januari	9.951.474	10.107.413
Waardemutatie en terugkoop VOV		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-629.688	-612.375
Bij: waardeveranderingen	479.979	456.436
	-149.709	-155.939
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.367.099	10.996.787
Verminderen / vermeerderingen	-565.334	-1.045.313
	9.801.765	9.951.474

Rapport inzake jaarrekening 2018

5.10.2 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 vastgestelde 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 derivaten 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	2.856.337
2	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-7-2052	2-7-2029	4,3325%	4,600% of 3 mnd Euribor	2.709.737
Emb.Derivaten		10.000.000						5.566.074
overige langlopende schulden								321.136
Saldo overige schulden								5.887.210

De marktwaarde van de embedded instrumenten is onder Overige schulden langer dan 5 jaar opgenomen. Het meest gangbare model in de markt voor de waardering van een swaption is het Black model. In dit model wordt een swaption gewaardeerd met een gesloten optieformule op basis van de rentecurve op het waarderingstmoment, de strike van de swaption, de impliciete volatiliteit, de looptijd van de optie en de looptijd van de onderliggende swap.

5.11 Kortlopende schulden

5.11.1 Schulden aan gemeenten

	2018 €	2017 €
Gemeente Lingewaard	0	6.292
Gemeente Millingen aan de Rijn	0	0
	0	6.292

We hebben eind 2018 geen schuldpositie meer bij gemeenten.

5.11.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2018 €	2017 €
Aflossingsverplichting	5.668.477	7.364.969

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

5.11.3 Schulden aan leveranciers

	2018 €	2017 €
Handelscrediteuren	1.950.679	1.171.424

In december 2018 zijn er ten opzichte van december 2017 veel facturen binnengekomen die per ultimo van het jaar nog niet aan de betalingstermijn zaten.

Rapport inzake jaarrekening 2018

5.11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
	€	€
Omzetbelasting	465.977	233.149
Loonheffing	103.955	105.838
Vennootschapsbelasting	706.204	157.559
	1.276.136	496.546

De regel omzetbelasting en loonheffing betreffen de aangiftes van december 2018, deze wikkelen zich in januari 2019 af. Het bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting betreft een eerste inschatting. Vanaf 2017 is geen verliesverrekening meer mogelijk en betalen we jaarlijks vennootschapsbelasting.

5.11.5 Overige schulden

	2018	2017
	€	€
Te betalen projectkosten	152.872	99.690
Te betalen bankrente en rentekosten	0	2.795
Nog te betalen personele kosten	0	0
Accountantskosten	42.831	49.344
	195.703	151.829

De te betalen projectkosten hebben betrekking op een drietal projecten: van Kleefstraat te Huissen ad. € 64.321, Stüpke te Millingen ad. € 9.266 en Centrumplan te Millingen ad. € 79.285.

5.11.6 Overlopende passiva

	2018	2017
	€	€
Nog niet vervallen rente	1.394.752	1.443.492
Vooruitontvangen huur	298.750	190.517
Vakantiedagen en overuren	91.991	71.180
Overige overlopende passiva	152.581	225.690
	1.938.074	1.930.879

De overige overlopende passiva bestaan uit te verrekenen servicekosten ad. € 95.924, in 2018 te activeren woningverbeteringen ad. € 26.326 en € 30.331 aan nog te ontvangen facturen 2018.

5.12 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

5.12.1 Pensioenen

Waardwonen heeft één pensioenregeling, namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstak-pensioenfonds 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 2018 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,3%. Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 125,5% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft 27 maart 2018 een herstelplan vastgesteld waarmee op termijn de dekkingsgraad op het vereiste niveau komt. 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.

Rapport inzake jaarrekening 2018

5.12.2 Jubileumverplichtingen

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

5.12.3 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.

5.12.4 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 daarom hoeft deze verplichting 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 de obligo is verschuldigd. In totaal dient er een obligo van € 2.743.786 aangehouden te worden ten gunste van het WSW.

5.12.5 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.

5.12.6 Investeringsverplichtingen

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

24 appartementen 't Convent Huissen	€ 3.833.000
24 appartementen Brandweerlocatie Bommel	€ 3.902.000
19 EGW Doelenstraat Huissen	€ 3.504.000
10 appartementen Mariaplein Huissen	€ 1.698.000

5.12.7 Onderhoudsverplichting

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden voor een bedrag van € 92.983.

5.12.8 Operationele leases

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

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 75.429
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 139.426
Meer dan vijf jaar	€ 0

5.12.9 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.

5.12.10 Liquide middelen

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

Rapport inzake jaarrekening 2018

5.12.11 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.

5.12.12 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.

5.12.13 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.

Rapport inzake jaarrekening 2018

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1 Huuropbrengsten

	2018 €	2017 €
Woningen en woongebouwen	24.201.672	24.390.830
Onroerende zaken niet zijnde woningen	930.283	657.579
	25.131.955	25.048.409
Af: huurderiving wegens leegstand	-97.910	-76.177
	25.034.045	24.972.232

De "te ontvangen netto huur" is gewijzigd als gevolg van:

algemene huurverhoging, harmonisatie, geriefsverbetering	€	146.704
in exploitatie en aankopen	€	14.474
verkozen en slopen	€	-77.632
totaal	€	83.546

6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2018 €	2017 €
Overige zaken, leveringen en diensten	636.988	637.460
Te verrekenen met huurders	-25.510	-28.466
	611.478	608.994

6.3 Lasten servicecontracten

	2018 €	2017 €
Lasten servicecontracten	596.887	595.289
Toegerekende organisatiekosten	132.912	162.494
	729.799	757.783

6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018 €	2017 €
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	89.925	99.227
Toegerekende organisatiekosten	1.915.647	2.022.332
	2.005.572	2.121.559

Onder lasten verhuur en beheer rekenen we toe: advertentiekosten verhuur, advieskosten urgentie en kosten bewonersparticipatie en zorgalliantie.

Rapport inzake jaarrekening 2018

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018 €	2017 €
Storingsonderhoud	671.391	664.494
Contractenonderhoud	459.239	442.909
Mutatieonderhoud	135.254	155.503
Overig onderhoud	4.929	30.802
Planmatig onderhoud	3.285.053	3.325.517
	4.555.866	4.619.225
Toegerekende organisatiekosten	1.447.015	1.394.239
	6.002.881	6.013.464

De daling van overig onderhoud is het gevolg van lagere instandhoudingskosten voor de Doelenstraat te Huissen. Deze woningen worden in 2019 gesloopt.

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018 €	2017 €
Verhuurderheffing	2.980.303	2.670.711
Saneringsheffing	262.519	0
Belastingen	1.163.814	1.155.992
Verzekeringen	58.376	106.325
Eigenaarslasten VVE	234.202	224.147
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	98.213	41.419
	4.797.427	4.198.594

De stijging is voornamelijk het gevolg van de toegenomen bijdrage verhuurderheffing en een gevraagde bijdrage saneringsheffing van het WSW.

6.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Er zijn eind 2018 geen projecten meer in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

6.8 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2018 €	2017 €
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.449.786	565.525
Af: verkoopkosten	-120.855	-126.524
	2.328.931	439.001
Af: toegerekende organisatiekosten	-22.421	-16.593
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.665.674	-512.382
	640.836	-89.974

De verkoopopbrengst 2018 betreft 16 woningen en 3 garages. De gerealiseerde waardeinstijging in de herwaarderingsreserve door verkoop in 2018 bedraagt € 975.374.

Rapport inzake jaarrekening 2018

6.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018 €	2017 €
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	3.759.011	664.066
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-162.422	-251.253
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-62.011	-26.736
Toegerekende organisatiekosten	213.794	143.918
	3.748.372	529.995

6.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018 €	2017 €
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	40.392.060	9.538.825
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.037.025	947.141
	41.429.085	10.485.966

6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018 €	2017 €
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	638.452	615.170
Waardeverandering terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-479.978	-456.436
	158.474	158.734

6.12 Leefbaarheid

	2018 €	2017 €
Uitgaven Leefbaarheid	62.946	47.492
Toegerekende organisatiekosten	384.607	503.553
	447.553	551.045

We gaven in 2018 meer uit aan achterpadverlichting, buurtbemiddeling en de inrichting van gemeenschappelijke tuinen. Daar tegenover staat weer een lagere toerekening van organisatiekosten.

Rapport inzake jaarrekening 2018

6.13 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018 €	2017 €
Renteopbrengst Financiële vaste activa		
Rente-effect waardering embedded derivaten	0	921.821
Renteopbrengst liquide middelen		
Spaar- en beleggingsrekening	183	378
Overige/doorberekende rente	1.667	58.337
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	9.407	873
Rente fiscus	17.788	0
	29.045	59.588
Totaal	29.045	981.409

De waardering van de embedded derivaten van 2018 is negatiever geworden ten opzichte van 2017 door de gedaalde forward rente (yield curve). De actuele marktrente ligt lager dan de contractrente waarvoor Waardwonen destijds heeft getekend. Omdat de bank bij voorbaat weet dat ze minimaal een rente van 4,60% zal ontvangen, heeft dit contract een negatieve waarde voor Waardwonen. Dit effect is verwerkt onder 6.14 rentelasten.

De doorberekende rente is in 2018 als gevolg van verschuivingen in de projectenportefeuille. De geactiveerde rente nam daardoor toe.

De rente fiscus is een bate als gevolg van vooruitbetaalde vennootschapsbelasting.

6.14 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018 €	2017 €
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.108.602	3.274.362
Rente-effect waardering embedded derivaten	447.630	0
Overige rentelasten	20.786	73.114
	3.577.018	3.347.476

De daling van rentelasten en soortgelijke kosten en overige rentelasten is het gevolg van nieuw afgesloten (her)financieringen tegen lagere tarieven en aflossingen.

Rapport inzake jaarrekening 2018

6.15 Belastingen

	2018	2017
	€	€
Acute vennootschapsbelasting	3.584.298	159.693
Latente vennootschapsbelasting	-1.207.325	10.464.794
	<u>2.376.973</u>	<u>10.624.487</u>
		2018
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		€
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		46.594.342
Afschrijvingen	-1.059.160	
Verkoop woningen	-98.069	
Fiscale opwaarderingen	5.731.853	
Dotatie Herinvesteringsreserve	-604.355	
Saneringsheffing	262.519	
Waardering embedded derivaten	447.630	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-41.590.353	
Overige waardeverminderingen	3.447.350	
Tijdelijke verschillen	-289.386	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-33.751.971
Belastbaar bedrag		<u>12.842.371</u>
		2018
		€
Verschuldigde winstbelasting		3.200.595
Te verrekenen via latentie te verrekenen verliezen		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting 2018		3.200.595
Correctie op verschuldigde winstbelasting 2017		<u>383.703</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>3.584.298</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 2018 is als volgt bepaald		€
Actieve latentie marktwaarde leningen		-73.624
Actieve latentie verkopen		327.296
Waardering embedded derivaten		-124.404
Afschrijvingspotentieel		-2.819.065
Opwaarderingspotentieel		3.897.122
		<u>1.207.325</u>

Rapport inzake jaarrekening 2018

6.16 Resultaat deelnemingen

	2018	2017
	€	€
Lingewaard Bouw B.V.	-1.733	-8.540

Het resultaat is minder negatief geworden als gevolg van lagere kosten garantie verkochte woningen en het niet in rekening brengen van uren voor verrichte werkzaamheden door Waardwonen.

Rapport inzake jaarrekening 2018

7 Splitsing DAEB en Niet-DAEB

7.1 Functionele winst- en verliesrekening 2018 splitsing DAEB en niet-DAEB

	Ref. H.4	Ref. H.6	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	24.409.783	624.262	0	25.034.045
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	602.070	9.408	0	611.478
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-717.118	-12.681	0	-729.799
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-1.868.437	-137.135	0	-2.005.572
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-5.781.633	-221.248	0	-6.002.881
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-4.751.331	-46.096	0	-4.797.427
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie			0	0	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			11.893.334	216.510	0	12.109.844
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	4.7.3	6.7	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	4.7.3	6.7	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	2.288.784	40.147	0	2.328.931
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-20.064	-2.357	0	-22.421
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-1.633.062	-32.612	0	-1.665.674
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			635.658	5.178	0	640.836
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-3.748.372	0	0	-3.748.372
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	40.392.060	1.037.025	0	41.429.085
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	158.474	0	0	158.474
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			36.802.162	1.037.025	0	37.839.187
Opbrengsten overige activiteiten			0	0	0	0
Kosten overige activiteiten			0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten			0	0	0	0
Overige organisatiekosten			0	0	0	0
Leefbaarheid	4.7.6	6.12	-411.088	-36.465	0	-447.553
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.13	28.554	491	0	29.045
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.14	-3.577.018	0	0	-3.577.018
Saldo financiële baten en lasten			-3.548.464	491	0	-3.547.973
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			45.371.603	1.222.739	0	46.594.342
Belastingen	4.7.8	6.15	-2.317.549	-59.424	0	-2.376.973
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.16	1.161.582	-1.733	-1.161.582	-1.733
Totaalresultaat			44.215.636	1.161.582	-1.161.582	44.215.636

Rapport inzake jaarrekening 2018

7.2 Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB en niet-DAEB

		Daeb 2018	Niet Daeb 2018
1.	(A) Operationele activiteiten		
1.1	Huren	24.429	612
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	23.585	
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB		447
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	0	
1.1.4	Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB		0
1.1.5	Intramuraal DAEB	748	
1.1.6	Intramuraal niet-DAEB		0
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	93	
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed		129
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	3	
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB		36
1.2	Vergoedingen*	544	14
1.3	Overheidsontvangsten		
1.4	Overige bedrijfsontvangsten*	49	1
1.5	Renteontvangsten *		
1.5 a	Renteontvangsten (exclusief interne lening)	20	1
1.5 b	Renteontvangsten interne lening		
	Saldo ingaande kasstromen	25.042	628
1.6	Erfpacht	11	
1.7	Personeelsuitgaven*	2.475	63
1.8	Onderhoudsuitgaven*	4.403	113
1.9	Overige bedrijfsuitgaven*	3.358	86
1.10	Renteuitgaven (exclusief interne lening)	3.167	0
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat*	280	7
1.11 b	Verhuurdersheffing	2.980	
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden*	42	1
1.13	Vennootschapsbelasting*	2.970	76
	Saldo uitgaande kasstromen	19.686	346
	Kasstroom uit operationele activiteiten	5.356	282
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.405	
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		45
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
2.4 A	Verkoopontvangsten grond		
2.4 B	Verkoopontvangsten grond		
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig		
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig		
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.405	45

Rapport inzake jaarrekening 2018

		Daeb 2018	Niet Daeb 2018
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	542	
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-45
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.122	
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		57
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	664	
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
2.13 A	Aankoop grond		
2.13 B	Aankoop grond		
2.14 A	Investeringen overig		
2.14 B	Investeringen overig		66
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	92	
2.15 B	Externe kosten bij verkoop		5
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>5.420</u>	<u>83</u>
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-3.015</u>	<u>-38</u>
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen		1.500
2.17.2	Ontvangsten overig		
2.17.3	Ontvangen aflossing interne lening		
2.17.4	Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen		
2.18.1	Uitgaven verbindingen		
2.18.2	Uitgaven overig		
2.18.3	Verstrekken interne lening		
2.19	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>0</u>	<u>1.500</u>
	Kasstroom uit (des)investeringen	<u>-3.015</u>	<u>1.462</u>
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	1.000	
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen		
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen		
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	7.312	
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	53	
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen		
3.2.5	Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti		
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-6.365</u>	<u>0</u>
4.1	Mutatie liquide middelen	-4.024	1.744
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	0
	Liquide middelen per 1-1	2.502	2.502
	Liquide middelen per 31-12	222	222

Op de met * gemerkte posten is een verdeelsleutel toegepast. Aan niet-DAEB is 2,5% van de totale kasstroom toegerekend.

Rapport inzake jaarrekening 2018

8 Overige informatie

8.1 Werknemers

Eind 2018 had Waardwonen 33,67 (2017: 35,11) fte in dienst. Gedurende het verslagjaar 2018 had Waardwonen gemiddeld 33,90 fte in dienst (2017:34,07 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Deze medewerkers zijn te verbijsonderen naar de volgende afdelingen:

	2018	2017
	Gemiddeld aantal fte	Gemiddeld aantal fte
Directie	1,00	1,00
Directiesecretariaat	1,85	2,00
Communicatie & Secretariaat	1,48	1,61
Business controller	0,50	0,22
Bedrijfsvoering	7,72	7,62
Vastgoed & Ontwikkeling (inclusief Onderhoud)	10,56	11,81
Personeel & Organisatie	0,91	0,78
Wonen	9,88	9,03
Totaal	33,90	34,07

8.2 Personeelskosten

	2018 €	2017 €
Salarissen	1.896.302	1.809.468
Uitzendkrachten	118.461	485.853
Ontvangen ziekengeld	-97.240	-64.895
Lonen en Salarissen	1.917.523	2.230.425
Sociale lasten	401.225	343.848
Pensioenlasten	288.800	281.912
Totaal	2.607.548	2.856.185

Door stijgingen in de premies voor sociale lasten en pensioenen zijn de kosten voor 2018 hoger dan 2017. De salarissen stegen als gevolg van permanente invulling van opstaande vacatures en verplichte cao stijgingen.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2018 €	2017 €
Lasten servicecontracten	79.642	103.996
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.146.021	1.274.311
Lasten onderhoudsactiviteiten	926.013	979.978
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	171.021	125.088
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	13.349	9.521
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	271.502	363.291
Totaal	2.607.548	2.856.185

Rapport inzake jaarrekening 2018

8.3 Accountshonoraria

	2018	2017
	€	€
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
Controle van de jaarrekening	65.979	67.274
Andere controlewerkzaamheden	8.068	22.727
Andere niet-controlediensten	953	3.025
	75.000	93.025

De daling van de accountantskosten zijn het gevolg van betere afspraken en voorbereidingen rondom het jaarrekeningproces. In 2017 zijn er extra kosten gemaakt voor de introductie van de marktwaarde en het onderzoek naar soft controls waardoor we hoger uitkwamen dan 2018.

8.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen relevante gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

8.5 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 2018 € 137.000.

Rapport inzake jaarrekening 2018

9 Bezoldiging topfunctionarissen

1a Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

bedragen x € 1	H.Struik
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	105.788
Beloningen betaalbaar op termijn	18.880
<i>Subtotaal</i>	124.668
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	137.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	124.668
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2017 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	97.516
Beloningen betaalbaar op termijn	16.908
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	132.000
Totaal bezoldiging 2017	114.424

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

Rapport inzake jaarrekening 2018

1c Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	S. van Groningen	C.J.M. Oude Boerrigter	P.Koburg
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.413	10.275	10.275
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	20.550	13.700	13.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	15.413	10.275	10.275
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging in 2017	14.850	9.900	9.900
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	19.800	13.200	13.200

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 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.275	10.275	10.275	10.275
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	13.700	13.700	13.700	13.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	10.275	10.275	10.275	10.275
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging in 2017	9.900	9.900	9.900	9.900
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	13.200	13.200	13.200	13.200

1d 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 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 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.

Rapport inzake jaarrekening 2018

Huissen, xxx

H. Struik
Directeur-bestuurder

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

Rapport inzake jaarrekening 2018

10 Overige gegevens

10.1 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 resultaatbestemming opgenomen.

Rapport inzake jaarrekening 2018

11 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Waardwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Waardwonen te Huissen (gemeente Lingewaard) 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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, 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 balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie 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 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens;

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Utrecht, 17 juni 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
