



2018

Jaarrapport



WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling

Woningstichting Woensdrecht

Statutaire zetel

Gemeente Woensdrecht

Adres

Jan van der Heijdenstraat 14
4631 NH Hoogerheide

Postadres

Postbus 54
4630 AB Hoogerheide

Telefoonnummer

0164 - 613313

Website

www.wswoensdrecht.nl

E-mail

info@wswoensdrecht.nl

Woningmarktregio

West-Brabant en Hart van Brabant

Datum oprichting

25 juni 1968

Datum en nummer van het koninklijk besluit, waarbij de instelling is toegelaten

16 december 1969 nr. 25

Datum en nummer inschrijving

Handelsregister

21 maart 1988
nr. 20054748 te Breda

Samenstelling Raad van Toezicht

Dhr. Mr. B.B.C. Melis - voorzitter
Dhr. Ir. J.B.M.H. Gremmen - vice-voorzitter
Mevr. R.C. Kappetein RMT - lid
Dhr. A.J.M. van Loon - lid
Mevr. M.C.L. van der Venne - lid

Samenstelling Bestuur

Dhr. C.A.M.J. Mol AA bc.

Samenstelling Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht

Dhr. D. van Kempen - voorzitter/penningmeester
Dhr. A. Suijkerbuijk - secretaris
Dhr. J.P. de Koning - lid
Dhr. M. Matthijssen - lid
Mevr. H.J. Schober - lid

Samenstelling Werkorganisatie

Mevr. M.S.J. Bartsch
Dhr. J.T.M. Beekmans
Dhr. J.L.M. Brans
Mevr. L. van Broekhoven
Mevr. A.R.E.M. Burgers
Dhr. J.C.M. van Geel
Dhr. K. van Haaren
Dhr. P.J.M. Lameir
Dhr. C.A.M.J. Mol
Mevr. C.W. van Poppelen
Mevr. S.A. Rommens
Dhr. R.J.L. Schuurbijs
Dhr. A.A.C. Vermeer
Mevr. J.P.T. van de Watering



Colofon

Vastgesteld op 18 juni 2019

Tekst

Woningstichting Woensdrecht

Foto's en illustraties

Woningstichting Woensdrecht

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

1	INLEIDING	3
2	HET VERSLAGJAAR IN VOGELVLUCHT	5
3	WONINGBEZIT	11
4	BETAALBAARHEID	20
5	HUISVESTING VAN DOELGROEPEN	24
6	MAATSCHAPPELIJKE ROL	26
7	FINANCIËN	28
8	LEGITIMATIE	34
9	KLANTGERICHTE ORGANISATIE	37
10	VERSLAG VAN DE DIRECTIE	41
11	VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT	59
12	VERKLARINGEN	75

JAARREKENING

13	JAARREKENING	78
	GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018	78
	GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018	80
	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2018	81
	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	83
	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS	94
	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	114
	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018	122
	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018	124
	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING	125
	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	126
	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	135
	SCHEIDINGSBALANS DAEB/NIET-DAEB TOEGELATEN INSTELLING 31-12-2018	139
	GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING TOEGELATEN INSTELLING OVER 2018	141
	GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT TOEGELATEN INSTELLING 2018	142
	ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	144

OVERIGE GEGEVENS

14	OVERIGE GEGEVENS	145
	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT	145

1 Inleiding

Wie dan leeft, wie dan zorgt. Maakt u zich geen zorgen over de toekomst? Het verleden heeft immers laten zien dat Woningstichting Woensdrecht, opgericht in 1968, zich al 50 jaar inspant voor betaalbare huurwoningen in de gemeente Woensdrecht, bestaande uit de kernen Hoogerheide, Woensdrecht, Huijbergen, Ossendrecht en Putte.

Wij helpen mensen met een laag inkomen en bijzondere doelgroepen aan een passende, betaalbare woning. In onze dochter WSWoensdrecht Vastgoed B.V. bieden wij huurwoningen aan voor de middeninkomens. Wij focussen ons op de kernactiviteiten en op onze lokale inbedding en richten ons op het behouden van vitale wijken en kernen. Wij verhuren ruim 1.150 woningen, ongeveer 100 parkeerplaatsen en 6.000 m² bedrijfsruimten op diverse locaties in de gemeente Woensdrecht.

In het verslagjaar zijn 74 woningen (opnieuw) verhuurd waarvan het overgrote deel aan de primaire doelgroep met de laagste inkomens. De huurprijzen zijn in 2018 gemiddeld met 1,3% gestegen en hierbij zijn de laatste inkomens ontzien. De huurders die kwijtschelding kregen van de gemeentelijke belastingen hebben geen huurverhoging gekregen.

Met de oplevering van de nieuwbouwwoningen aan de Molenstraat en Jef Adriaanssenstraat in Hoogerheide is wederom een herstructureringsproject afgerond en zijn er 11 levensloopbestendige woningen toegevoegd aan het woningbezit. Tevens is gestart met de volgende herstructurering in de Pastoor Van Roesselstraat en worden deze bewoners naar een passende nieuwe woning begeleid.

Er is dit verslagjaar voor meer dan € 2 miljoen aan onderhoud uitgegeven, voornamelijk planmatig onderhoud. Dat doen wij omdat wij onze woningen goed willen onderhouden zodat deze in goede staat blijven en meegaan met de eisen van deze tijd. Daar waar grote werkzaamheden zijn gepland, gaan wij op zoek naar slimme oplossingen om tegelijkertijd de woning energiezuiniger te maken. Een goed voorbeeld hiervan is het project van 45 woningen aan de Kamerlingh Onnesstraat, Keesomstraat en Huijgensstraat. Bij deze woningen zijn de daken vervangen, voorzien van betere isolatie en zonnepanelen. De woningen zijn daarmee van D of C naar een A of A+ energielabel gegaan. Zo proberen wij vandaag de dag goed voor onze doelgroep te zorgen en streven wij naar een hoge klanttevredenheid.

Wij hebben in 2018 teruggekeken op het verleden naar aanleiding van ons 50 jarig jubileum. Dit hebben wij gedaan met ons (oud) personeel, er is aandacht aan gegeven in de media en wij hebben met onze huurders getoost op dit heugelijke feit. Als aandenken hebben huurders een aangepaste versie van het monopolyspel ontvangen met op Woningstichting Woensdrecht toegespitste spelkaarten, spelregels en natuurlijk de eigen straatnamen. Een uniek en blijvend aandenken waaraan in de toekomst nog veel plezier beleefd kan worden.

Om onze maatschappelijke prestaties te beoordelen heeft een onafhankelijke visitatiecommissie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heeft zij ons de spiegel voorgehouden en onze belanghouders en relaties gevraagd naar hun ervaringen. Het presteren volgens onze belanghouders leverde de hoogste score op en dit is een bevestiging van het feit dat wij hier nadrukkelijk op inzetten. De visitatiecommissie geeft een aantal verbeterpunten aan die wij aan onze beleidsagenda gaan toevoegen.

Als wij weten waar wij vandaan komen en waar we nu staan, kunnen wij ons optimaal voorbereiden op de toekomst. Er is bereidheid om te leren van het verleden en onszelf aan te passen aan de toekomstige ontwikkelingen. Wij zijn ervan overtuigd dat wij nog lang voor de volkshuisvesting in de gemeente Woensdrecht kunnen zorgen. Mocht u zich zorgen maken over de toekomst dan is dat alvast één zorg minder.



Uitreiking Monopolyspellen ter gelegenheid van 50-jarig jubileum



2 Het verslagjaar in vogelvlucht

2.1 Samenvatting prestaties verslagjaar

Strategisch doel voor 2019	Doel bereikt 2016	Op schema 2019	Bijsturing nodig	Prestaties in 2018
Handhaven van het huidige aantal (sociale) huurwoningen en de kwaliteit ervan (hoofdstuk 3)			Ja	<ul style="list-style-type: none"> Actueel inzicht in woningmarkt (onderzoek) Ondergrens aantal sociale huurwoningen vastgelegd in prestatieafspraken 11 nultredenwoningen toegevoegd aan sociale huurvoorraad, 32,4% van de voorraad is levensloopbestendig 80% van de woningvoorraad heeft inmiddels een energielabel C of hoger en 53% (doel is 55%) een energielabel B of hoger. 82% van de woningen heeft een zeer goede kwaliteit; 144 of meer WWS-punten
Bereikbaar houden van de woningen voor de sociale doelgroep (hoofdstuk 4)			Nee	<ul style="list-style-type: none"> 81% van de te huur aangeboden woningen is toegewezen aan de sociale doelgroep (inkomen tot EU-norm), conform prestatieafspraken (> 60%) Regels voor toewijzing vanuit de staatssteunregeling en passend toewijzen zijn gevolgd Wachttijden voor de sociale doelgroep zijn ongeveer gelijk aan het voorgaande jaar en vallen binnen de norm (< 1 jaar) Huurstijging is beperkt gebleven; gemiddeld 1,3% en de laagste inkomens, ± 12% van de huurders, hebben geen huurverhoging
Woningaanbod voor: a) middeninkomens b) bewoners met een zorgvraag c) bijzondere doelgroepen (hoofdstuk 5)			Nee	<ul style="list-style-type: none"> Meer mogelijkheden voor voorrang bij zorgvraag door uitbreiding Regionale Voorrangsregeling met o.a. lokale zorgpartij Gemeente Woensdrecht behaalde de taakstelling voor huisvesting van statushouders Betrokken bij overleg Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (in kader Regionaal Kompas), o.a. voor uitstroom uit maatschappelijke opvang
Bevorderen of in stand houden van leefbaarheid, welzijn, veiligheid en sociale cohesie (hoofdstuk 6)			Nee	<ul style="list-style-type: none"> Voor enkele lokale initiatieven heeft de woningstichting mogelijkheden gevonden om bij te dragen aan de uitvoering ervan Andere werkwijze met nauwe contacten tussen onze corporatie, wijkagent, team handhaving van de gemeente (BOA) bij werken aan leefbaarheid en veiligheid
Waarborgen van de financiële continuïteit en een evenwicht tussen rendement en maatschappelijke dividend (hoofdstuk 7)			Nee	<ul style="list-style-type: none"> Rendement is meer dan 5% door sturen op opbrengsten en het beheersen van kosten Operationele kasstroom is over een reeks van jaren nauwelijks voldoende om de maatschappelijke uitgaven te doen; aandacht voor onrendabele investeringen is vereist Minimaal gestelde eigen vermogen voldoet in 2018 aan onze gestelde norm Financieringslast is met 12,4% ruimschoots onder het ten doel gestelde maximum van 30%
Bevorderen of in stand houden van een sterke binding met de thuishmarkt (hoofdstuk 8)			Nee	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid/betrokkenheid bij lokale evenementen of initiatieven van bewoners(organisaties) Contacten onderhouden met dorpsplatforms en lokale organisaties of groepen (bewoners) Maandelijks overleg met de HBWW Jaarlijks overleg RvT met HBWW en College van B&W
Huidige en toekomstige bewoners centraal stellen en sober en doelmatig ingerichte organisatie (hoofdstuk 9)			Ja	<p>Netto bedrijfslasten zijn 4% lager dan gemiddeld in de sector en ruim 11% lager dan de netto bedrijfslasten van corporaties in dezelfde grootteklasse; inspanningen zijn nodig om 10% beneden het gemiddelde van de sector uit te komen</p>

Het jaarverslag 2018 is opgebouwd aan de hand van de thema's, hoofdstuk 3 tot en met 9, uit het ondernemingsplan. Met deze opbouw hopen we de lezer een beeld te geven van de mate waarin onze prestaties aansluiten op de gestelde doelen. Voor nog meer informatie kunt u terecht op onze website: www.wswoensdrecht.nl. In dit hoofdstuk van het jaarverslag staan onze activiteiten en prestaties over 2018 in vogelvlucht. Ook besteden we aandacht aan de maatschappelijke effecten van ons werk. Dit jaarverslag sluit af met een verslag van de bestuurder en een verslag van de Raad van Toezicht. Beide bestuursorganen geven hun visie weer op de corporatie en de geleverde prestaties. Ook leggen beide verantwoording af over hun rol en werkwijze in 2018.



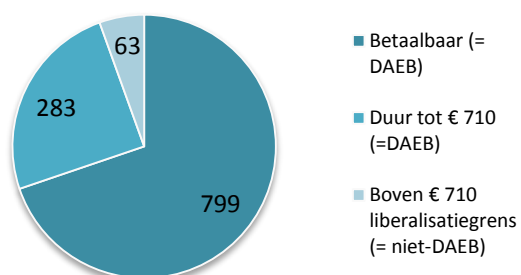
Visitatie



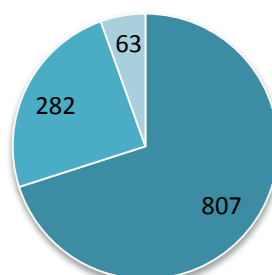
2.2 Feiten en cijfers

Vastgoed in exploitatie ultimo	2017	2018
Sociale huurwoningen	1.082	1.089
Markthuurloningen	63	63
Bedrijfsruimten	21	21
Parkeerplaatsen	98	98
Totaal	1.264	1.271

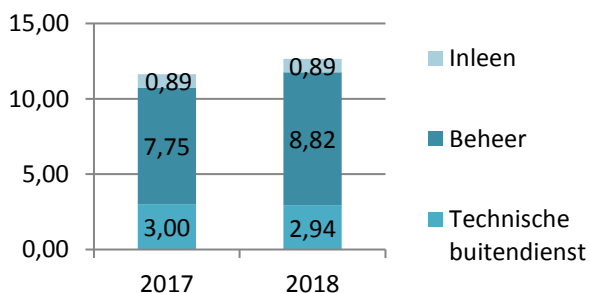
Huurprijsklassen 2017



Huurprijsklassen 2018



Personeel (in FTE)



Kwaliteit bezit	2017	2018
Aantal reparatieverzoeken per 100 woningen	63	83
Totaalkosten onderhoud per woning	€ 1.046	€ 1.835
Kale huurprijs t.o.v. max. redelijke huurprijs in %	72,74	72,79
Mutatiegraad in %	6,24	5,60
Energie label B of hoger in %	48,2	53,1

Financiële kengetallen			
Woningstichting Woensdrecht	Norm	2017	2018
ICR	min. 1,4	15,6	8,4
Solvabiliteit	min. 20%	90%	92%
LTV (op basis van beleidswaarde)	max. 75%	12%	10%
Dekkingsratio (op basis van marktwaarde)	max. 70%	6%	5%
WsWoensdrecht Vastgoed B.V.	Norm	2017	2018
ICR*	min. 1,8	N.v.t.	N.v.t.
Solvabiliteit	min. 40%	98,5%	96,7%
LTV (op basis van beleidswaarde)	max. 75%	0%	0%
Dekkingsratio (op basis van marktwaarde)	max. 70%	0%	0%

* N.v.t. omdat er in de bestaande verbinding geen (langlopend) vreemd vermogen is waarover rente en/of aflossing verschuldigd is

2.3 Maatschappelijke effecten

In deze paragraaf belichten wij de bijdrage aan de lokale samenleving van één van onze activiteiten: de maatschappelijke effecten van onze inzet bij realisatie van grootonderhoud aan de daken van 45 woningen in Hoogerheide, waarbij de dakisolatie is verbeterd en zonnepanelen zijn toegevoegd.

Inleiding

Als verhuurder hebben wij de plicht om onze woningen in goede staat te houden. Hiervoor is goed onderhoud nodig. Waar dit in het verleden een enkelvoudig vraagstuk was, zien wij nu dat dit meer en meer samenhangt met de andere doelen die wij nastreven. Onze huurwoningen dienen namelijk afgestemd te blijven op de wensen van de klant. Soms wijzigt ook de doelgroep in omvang of samenstelling. Wij willen een goede uitstaling van de woningen, buurten en wijken en een prettige woonomgeving. Daarnaast is het van belang dat de woningen betaalbaar blijven, daarbij spelen de totale woonlasten en dus ook energielasten een rol. Als maatschappelijke organisatie nemen wij de taak op ons om een bijdrage te leveren aan het klimaat.

Op basis van onze meerjarenbegroting onderhoud voeren wij elk jaar een programma uit aan planmatig onderhoud. Dit onderhoud is in de afgelopen jaren verder verfijnd en nog meer afgestemd op de andere onderdelen van ons beleid.

45 bestaande woningen naar label A(+)

De 45 woningen aan de Kamerlingh Onnesstraat, Keesomstraat en Huijgensstraat zijn typische doorzonwoningen uit de jaren '70. Het zijn grote woningen met 3 royale slaapkamers, een badkamer en een vaste trap naar de zolder. De woningen zijn opgebouwd met een traditionele spouwmuur welke in het verleden is nageïsoleerd door het vullen van de spouw met steenwolvlakken. De woningen hadden houten kozijnen met deels enkel glas en een dak met een primitieve eerste vorm van dakisolatie, gedekt met betonpannen. In 2010 is het besluit genomen deze woningen door te exploiteren en daarmee een renovatieprogramma voor de kozijnen en het dak op te zetten.

Voor de kozijnen was de keuze gemakkelijk. In 2014 zijn de houten kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR++ dubbel glas. Een beproefd concept met beperkte investering, maar een geweldige verhoging van het wooncomfort door betere isolatie voor de bewoner en lagere onderhoudskosten voor Woningstichting Woensdrecht. De hele wijk fleurde op, en diverse bewoners grepen voor zichzelf de kans om ook direct binnen aan de slag te gaan door te sausen en behangen.

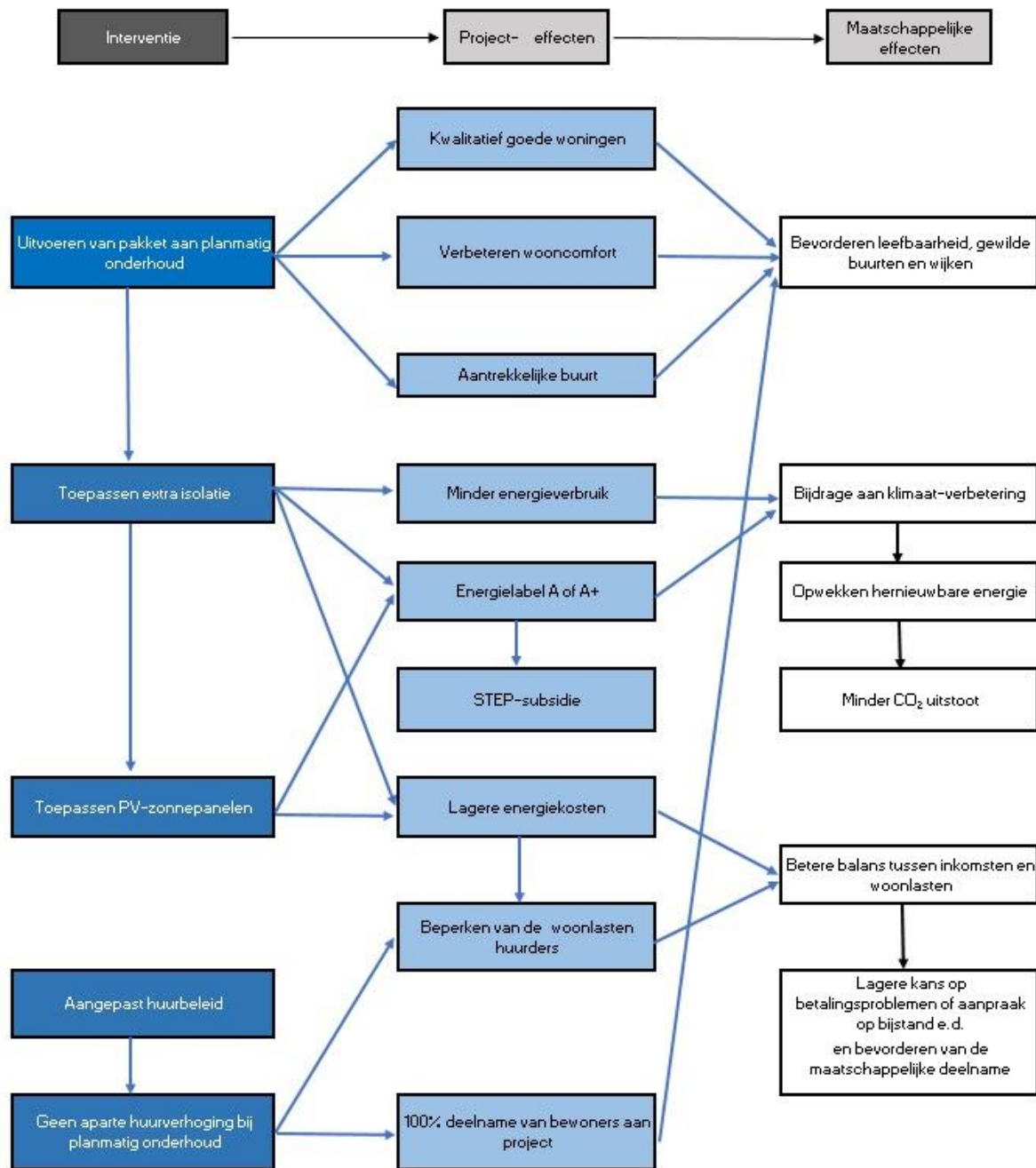
In 2015 werd een vernieuwde rekenmethodiek vastgesteld voor het energielabel. Vanaf toen kon berekend worden wat de impact van meer dakisolatie was en hoeveel dat zou moeten zijn voor een evenwichtige balans in comfort en een goed energielabel.

Een verduurzamingsagenda is vastgesteld met de wens om in 2030 gemiddeld op energielabel A uit te komen, iets wat in de bestaande woningbouw nog prima haalbaar is. Hiervoor is subsidie beschikbaar gesteld om de verduurzaming aan te jagen. Ons huurbeleid is aangepast om ervoor te zorgen dat bewoners altijd mee doen aan deze onderhoudswerkzaamheden.

Woningstichting Woensdrecht zag hierin een kans de 45 woningen naar een energielabel A of A+ te brengen. Door het vervangen van de CV-ketels en het toepassen van goede dakisolatie wordt comfort in de woning verbeterd en de energiebehoefte beperkt. Door

toevoeging van zonnepanelen wordt het energieverbruik nog minder en daarmee worden de woonlasten van de huurders verlaagd. Door de opwekking van duurzame energie dragen wij bij aan een beter klimaat en terugdringen van de CO₂-uitstoot.

Deze maatschappelijke effecten met hun verbanden zijn in onderstaand schema weergegeven.



2.4 Risicobeheersing

Woningstichting Woensdrecht hecht veel waarde aan het waarmaken van haar ambities en het realiseren van haar doelstellingen. Een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering is daarbij essentieel. Organisaties worden voortdurend blootgesteld aan risico's, dat wil zeggen aan onzekere gebeurtenissen met mogelijke invloed op het behalen van de doelstellingen.

Woningstichting Woensdrecht hanteert een continu systeem van risicobeheersing, zodat risico's herkend worden en een tijdige en adequate bijsturing plaats kan vinden.

Een periodieke risico-inventarisatie en risicoanalyse geven ons inzicht in de mogelijke risico's die de realisatie van onze strategische doelstellingen kunnen beïnvloeden. Voor elk risico wordt aangegeven wat het gevolg zou zijn als het risico zich voordoet. Er wordt een inschatting gemaakt van de kans dat het risico zich voordoet en de impact op de organisatie(doelstellingen) wanneer het risico zich daadwerkelijk manifesteert. Vervolgens wordt de manier vastgesteld hoe we met het betreffende risico om zullen gaan; de beheersmaatregel. De effecten van de genomen beheersmaatregelen worden besproken en er kan tussentijds worden bijgestuurd alvorens de gehele risicoanalyse up-to-date wordt gebracht en de cyclus weer opnieuw begint. Meer gedetailleerde informatie over de risico's en beheersmaatregelen treft u aan in hoofdstuk 10 van dit jaarrapport.

In 2018 heeft bij Woningstichting Woensdrecht de risicobeheersing afdoende gewerkt. Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die het behalen van onze doelstellingen en onze continuïteit in gevaar brengen. Binnen de randvoorwaarden van continuïteit en een maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering werkten we in 2018 aan het vervullen van onze maatschappelijke opgave.



Renovatie 45 woningen Kamerlingh Onnesstraat, Huijgensstraat en Keesomstraat

3 Woningbezit

3.1 Strategisch doel

Het woningbezit is een voornaam startpunt voor de dienstverlening van Woningstichting Woensdrecht. In het strategisch woningvoorraadbeleid is vastgesteld hoeveel sociale huurwoningen er in de gemeente Woensdrecht naar verwachting nodig zijn de komende jaren. We richten onze inzet op het handhaven van het huidige aantal (sociale) huurwoningen dat kwalitatief hoogwaardig is en geschikt voor de huidige en toekomstige (sociale) doelgroep met een inkomen tot maximaal de gestelde inkomensgrens. We transformeren, breiden uit en renoveren daarom ons bezit door: herstructurering, energetische verbetering en groot onderhoud, om zo te zorgen voor voldoende, kwaliteitsvolle, comfortabele, energiezuinige en duurzame woningen.

3.2 Relevante ontwikkelingen

Portefeuillestrategie 2018-2030

Woningstichting Woensdrecht heeft eind 2017 haar strategisch woningvoorraadbeleid vernieuwd. Het doel is vooruit te kijken naar de behoefte tot 2030 en daarna.

Hieraan liggen ons eigen ondernemingsplan, woningmarktprognose volgens Primos 2016, de provinciale prognose 2017 en Rigo (regionaal woningmarktonderzoek) ten grondslag.

Belangrijkste doelen uit ons ondernemingsplan:

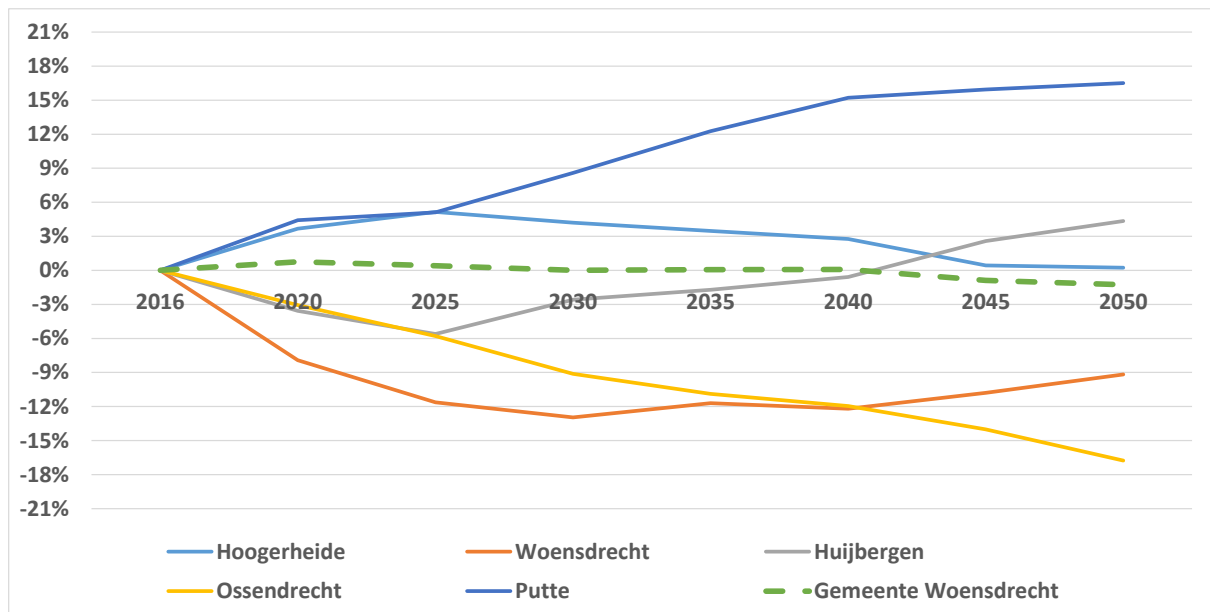
- betaalbare woningen en woonlasten voor onze doelgroep;
- voldoende sociale en vrije sector huurwoningen voor onze doelgroep;
- duurzame toekomstbestendige woningen, onder andere door een laag energieverbruik.

Primos 2016 prognosticeert de bevolkingsontwikkeling tot 2030 voor de gemeente Woensdrecht per kern. De provinciale prognose 2017 geeft nagenoeg hetzelfde beeld. De belangrijkste conclusies:

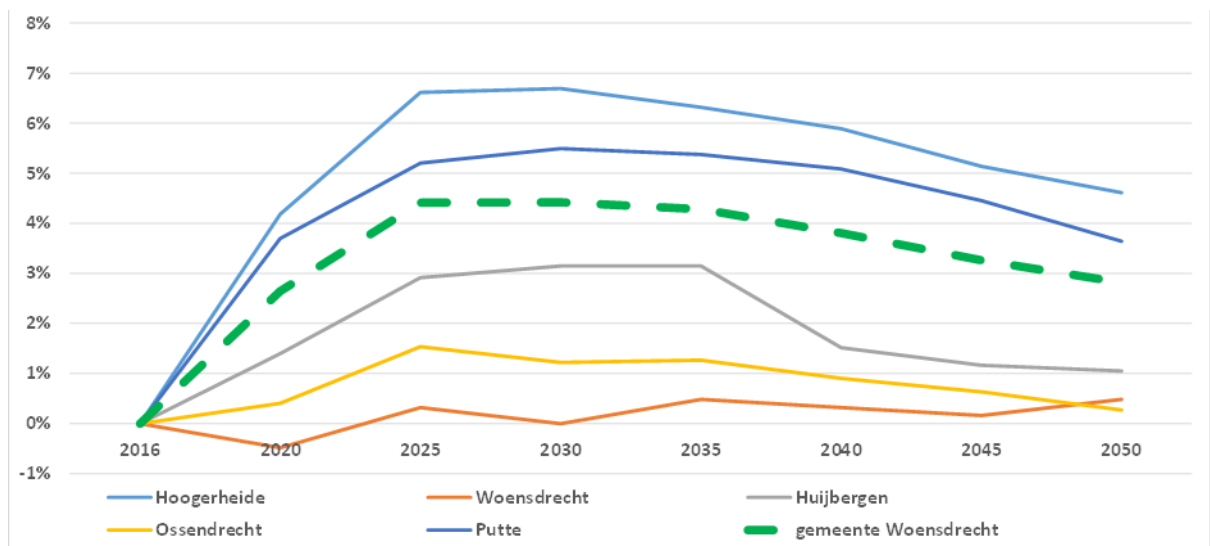
- Het aantal inwoners in de gemeente Woensdrecht blijft tot 2030 nagenoeg gelijk (circa 21.675) en zal daarna licht afnemen;
- Het aantal huishoudens (circa 9.410) stijgt tot 2030 nog wel door vergrijzing en gezinsverdunding met circa 400;
- In de periode van 2030 tot 2050 zal het aantal inwoners geleidelijk afnemen met 1,3% en het aantal huishoudens met 1,5%;
- Voor de kernen Hoogerheide en Putte zal de groei van het aantal huishoudens het grootst zijn.

Uit woningmarktonderzoek blijkt:

- 7% van de huishoudens in de gemeente leeft onder of rond het sociaal minimum;
- 55% van onze doelgroep (huishoudens met inkomen tot € 36.165) woont in een huurwoning;
- 76% van de sociale huurwoningen wordt bewoond door de doelgroep.



Bevolkingsontwikkeling voor de kernen van de gemeente Woensdrecht voor de periode 2016-2050; bron Primos 2016



Huishoudensontwikkeling voor de kernen van de gemeente Woensdrecht voor de periode 2016-2050; bron Primos 2016

Hieruit concluderend ontstaat een wensportefeuille en een veranderopgave. De drie corporaties actief binnen deze gemeente bezitten gezamenlijk circa 1700 sociale huurwoningen. De wens is dit aantal afhankelijk van alle ontwikkelingen tot 2030 te laten stijgen met 30 tot 80 extra sociale huurwoningen. Voor de vrije sectorwoningen is een kleine toename in de kernen Hoogerheide, Ossendrecht en Putte gewenst.

Korte termijn

Woningstichting Woensdrecht onderschrijft het "Convenant Energiebesparing" waarin de sociale verhuurders een gemiddelde energie-index (EI) van 1,25 (oud energielabel B) per 31 december 2020 willen behalen. Deze doelstelling is gebruikt voor het bepalen van de energetische maatregelen en de bijbehorende investeringen. Minimaal 55% van ons bezit behoort tot label B of beter. De geplande energetische maatregelen actualiseren we in het licht van de gewenste doelstellingen op middellange en lange termijn.

De nieuwbouw die we vanaf 2020 ontwikkelen moet energieneutraal zijn. Woningstichting Woensdrecht heeft voor de komende jaren ruim 100 woningen benoemd voor herstructurering en circa 100 woningen voor renovatie bestaande uit hetzelfde woningtype. De komende 5 jaar worden er naar verwachting 15 woningen verkocht en 90 woningen toegevoegd aan onze voorraad.

Middellange en lange termijn

Woningstichting Woensdrecht zet zich in om volgens het streven uit het Energieakkoord een woningbezit in 2030 te hebben met een gemiddeld label A, ofwel een EI kleiner dan 1,2. En we sorteren de komende jaren voor om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben.

3.3 Operationele doelen

3.3.1 Minimaal 1.050 sociale huurwoningen in Woningstichting Woensdrecht behouden

De woningvoorraad in Woensdrecht telt relatief veel grondgebonden koopwoningen. Het aandeel ligt met 71% boven het gemiddelde van 59% in de regio. De corporatie huurvoorraad is met 20% van de woningvoorraad kleiner dan in de rest van het werkgebied. Alhoewel de sociale doelgroep toeneemt is de verwachting dat deze huishoudens in belangrijke mate in hun koopwoning blijven wonen.

In de prestatieafspraken is opgenomen dat het huidige aantal sociale huurwoningen tenminste behouden blijft. Op korte termijn is een kleine uitbreiding, gericht op een kwalitatieve toevoeging, voorzien. Op langere termijn dienen wij voor te sorteren op een mogelijke gecontroleerde afname van de sociale voorraad. Er zijn circa 1700 sociale huurwoningen in de gemeente Woensdrecht. Hierbij gaan wij ervan uit dat wij ons aandeel op tenminste 1.050 sociale huurwoningen in de gemeente Woensdrecht moeten houden. Doordat sociale huurwoningen worden onttrokken aan de voorraad, met name door het beleid van andere woningcorporaties, dienen wij te zorgen voor toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen. Eind 2018 hebben wij 1.089 sociale huurwoningen.

Ontwikkeling huurwoningen Woningstichting Woensdrecht

	sociale huur	Markthuur	Totaal
Per 1 januari 2018	1.082	63	1.145
Oplevering nieuwbouwwoningen	11		11
Aankoop woningen	0		0
Verkoop woningen	-3		-3
Uit exploitatie genomen woningen	-1		-1
Per 31 december 2018	1.089	63	1.152

De volgende projecten zijn relevant om hier te vermelden:

Opgeleverd: 11 levensloopbestendige woningen Molenstraat e.o. Hoogerheide



Context

Na onderzoek naar de woonkwaliteit en technische staat van de woningen aan de Molenstraat 2-20 en Jef Adriaansenstraat 18-24 te Hoogerheide, is besloten deze 14 woningen te gaan slopen. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen. Deze locatie is dicht bij het centrum gelegen en zodoende uitermate geschikt voor o.a. senioren. Omdat de voetprint van een dergelijke woning groter is zullen er minder terug komen. In de Molenstraat is een rij van 8 woningen voorzien en in de Jef Adriaansenstraat een rij van 3.

Uitwerking en doelgroep

Er is besloten 8 levensloopbestendige woningen te bouwen in de Molenstraat en 3 in de Jef Adriaansenstraat. De woningen blijven binnen de bouwcontouren van de bestaande woningen. De 11 woningen worden ingezet als sociale huurwoningen, gericht op ouderen en/of mensen met een beperking al dan niet vanwege ouderdom. Alle woningen hebben alle voorzieningen op de begane grond en bieden op de bovenverdieping ruimte aan een extra slaapkamer, een mogelijkheid tot hobby/logeerkamer en bergruimte. In de achtertuin is een bestraat terras en vrijstaande berging aanwezig. De grove vorm en plattegronden van de woningen zijn geheel intern bedacht en uitgewerkt door Quadrant Architecten tot fraaie levensloopbestendige woningen. Bouw- en aannemersbedrijf Van der Ende heeft na aanbesteding de opdracht gekregen de woningen te bouwen. In het 2^e kwartaal van 2018 zijn we begonnen met bewoners te werven. We wilden langzittende huurders de mogelijkheid geven door te stromen naar een senioren geschikte woning. 10 Woningen zijn geadverteerd voor doorstromers, 1 voor mensen met een beperking. Het overweldigende aantal reacties heeft ons verrast. Mensen met een woonduur korter dan 45 jaar op het huidige adres grepen naast de door hun gewenste woning.

Stand van zaken

In december 2018 zijn alle woningen opgeleverd en de sleutels uitgereikt. 8 Woningen worden bewoond door voormalige huurders, 3 zijn er uitgegeven aan anderen waarvan er 2 uit een koopwoning kwamen. We gaan kijken of we kunnen achterhalen waar het enorme aantal aanmeldingen vandaan kwam, een opmaat tot de toekomstige nieuwbouw.

In voorbereiding: Plan Noordrand Ossendrecht



Context

In 2017 komt vanuit de gemeente Woensdrecht het bericht dat de politiek het wenselijk acht in Ossendrecht, de door bewoners langgekoesterde wens tot meer (sociale huur-)woningen, te gaan bouwen. De gemeente heeft hiervoor een terrein op het oog van de voormalige gemeentewerf en een ongebruikt stuk van het terrein van de voetbalvereniging en geeft het de naam Plan Noordrand. Aan Woningstichting Woensdrecht wordt gevraagd of men deel wil nemen in de ontwikkeling van Plan Noordrand door de ontwikkeling van 12 tot 18 huurwoningen.

Nog voor het plan concrete vormen heeft gekregen komt de gemeente met een gewijzigd voorstel. Er zullen 2 voetbalvelden verdwijnen die, samen met de eerder voorgestelde locatie, plaats bieden aan circa 20 huurwoningen en circa 20 vrije bouwkvavels in een ruim opgezette, duurzame, gasloze wijk.

Uitwerking en doelgroep

Er is door de gemeente een werkgroep van belanghebbenden samengesteld en daarin zijn de plannen voorgelegd en toegelicht. Er zijn diverse inspraakronden georganiseerd en vervolgens is er geïnterviewd hoe groot de vraag vanuit het dorp is. Daaruit is een conceptplan opgemaakt en voorgelegd aan de gemeenteraad. Voor een betere ontsluiting van het plan is uiteindelijk door de gemeente een woning aangekocht en is het plan voor de laatste keer gewijzigd. Het definitieve plan omvat 24 huurwoningen en 19 vrije bouwkvavels. De wijk is ruim opgezet, moet een duurzaam karakter krijgen en gaat voor het eerst in deze gemeente "van het gas af". Op 22 februari 2018 heeft de raadsvergadering van de gemeente ingestemd met het breed gedragen conceptplan. De ontwikkeling van de 24 huurwoningen zal Woningstichting Woensdrecht samen met WSWoensdrecht Vastgoed B.V. voor haar rekening nemen.

Woningstichting Woensdrecht heeft tijdens bewonersinformatieavonden van de gemeente geïnterviewd hoe groot de vraag vanuit verschillende doelgroepen is. De uitkomsten: 25% jongeren tot 30, 50% 30- tot 65-jarigen en 25% ouderen. Driekwart behoort tot de doelgroep van Woningstichting Woensdrecht. Het voornemen is 18 woningen voor de sociale doelgroep te bouwen en 6 voor WSWoensdrecht Vastgoed B.V.

Stand van zaken

Het conceptplan is goedgekeurd door de gemeenteraad, en uitgewerkt tot een inmiddels definitief geworden bestemmingplan. De concepthuurwoningen zijn verder uitgewerkt en liggen klaar om de vergunning voor aan te vragen. Momenteel zijn we in afwachting van de doorrekening van de installaties of het geen er bedacht is ook echt als zodanig gebouwd kan worden, alvorens de vergunningaanvraag de deur uit gaat.

In voorbereiding: 8 kleine appartementen Onderstal 2 Hoogerheide



Context

In het voornemen om een beetje te groeien en extra woningen toe te voegen aan ons bezit komt er soms een kans voorbij. In 2017 kwam Onderstal 2 te koop, een oude woning met een ruim 1300 m² grote tuin direct tegen het centrum van Hoogerheide gelegen. Een ideale locatie voor een kleinschalig complex dichtbij alle voorzieningen.

Uitwerking en doelgroep

Op 1 december 2017 is de aankoop een feit. VVR Architecten wordt gevraagd een plan te maken voor deze locatie. Er kwam een ontwerp in de vorm van een soort hofje, maar de nadere uitwerking voelt niet goed. De binnentuin voelt te klein en een deel van de bewoners kan nauwelijks weggijken. Het plan wordt gewijzigd in 2 blokken met 4 appartementen in lijn met de naastgelegen eengezinswoningen in de straat. Dit conceptplan wordt voorgelegd bij de gemeente en deze gaat akkoord met het idee en toevoeging van woningen op deze locatie. Gezien de locatie zo dicht bij het centrum zetten we in op (alleenstaande) senioren.

Stand van zaken.

Het plan bevindt zich in concept status en zal worden opgeschaald naar een voorlopig ontwerp. Ondertussen is Compositie 5 bezig met de voorbereidende stukken voor de aanvraag bestemmingsplanwijziging.

In voorbereiding: Herstructurering Pastoor Van Roesselstraat Hoogerheide



Context

Al jaren wordt er gesproken over de herstructurering van de Burgemeester Moorsstraat, Huijbergseweg, Pastoor Van Roesselstraat. De kwaliteit van de huidige woningen lijkt aan de pastoor Van Roesselstraat het slechtst. In 2017 is de keuze gemaakt te starten aan de Pastoor Van Roesselstraat en het plan in 3 fases te verdelen.

Uitwerking en doelgroep

Er wordt een sociaal plan opgesteld voor de zittend huurders met de bedoeling in het najaar van 2018 de 16 woningen aan de Pastoor Van Roesselstraat leeg te hebben. In de tussentijd maken we een plan voor wat we er graag voor terug zouden willen plaatsen. De noodzaak om levensloopbestendige woningen te blijven bouwen neemt af en de bouwkosten blijven almaar stijgen. Doordat deze locatie ver van het centrum gelegen is en er de laatste jaren weinig voor één- en tweepersoonshuishoudens en middeninkomens is bijgebouwd wordt er besloten de Pastoor Van Roesselstraat voor te bestemmen voor één- en tweepersoonshuishoudens, de Huijbergseweg wellicht voor middeninkomens en de doelgroep voor de Burgemeester Moorsstraat nog open te houden. We zetten in op een gevarieerde wijk, waar meerdere doelgroepen door elkaar wonen. Dus de bovengenoemde groepen zullen we afwisselen met levensloopbestendige woningen die voor meerdere doelgroepen ingezet kunnen worden.

Stand van zaken.

Er is een conceptplan gemaakt in overleg met Quadrant Architecten. Het idee komt van een prijswinnend plan wat Quadrant voor een nieuwbouwwijk in Stolwijk heeft mogen ontwerpen. Het idee is 20 woningen te maken in 4 blokken van 5 woningen. 6 Woningen levensloopbestendig, 14 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en/of kleine gezinnen. In 2019 zal het plan verder worden uitgewerkt.

3.3.2 Aandeel nultreden en/of levensloopbestendige woningen stijgt van 28% naar 35% in 2019

Woningstichting Woensdrecht heeft zich als doel gesteld om meer levensloopbestendige woningen te ontwikkelen. Hiermee willen wij inspelen op de steeds verdergaande vergrijzing van de bevolking in ons werkgebied, de gezinsverdunning en de mogelijkheid om adaptief te plannen en de woningvoorraad flexibel te houden. Levensloopbestendige woningen zijn bedoeld voor iedereen, in elke fase van de levensloop, van jong tot oud. Zowel gezinnen met jonge kinderen, rolstoelgebruikers als ouderen, kunnen profiteren van deze drempelloze woningen met ruim bemeten sanitair.

Van belang is steeds dat de woning kan voldoen aan de veranderende woonwensen van de bewoners, de bevolkingssamenstelling en dat de woningen nog betaalbaar blijven

voor de doelgroep. Alle basisvoorzieningen zoals keuken, wonen, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer zijn bereikbaar zonder trap. Er zijn inmiddels 373 woningen (ofwel 32,4% van ons woningbezit) die aan dit kenmerk voldoen (inclusief de woningen van WSWoensdrecht Vastgoed B.V.).

Een levensloopbestendige woning stelt mensen in staat om tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen. Ook de maatschappelijke integratie van gehandicapten is hiermee gediend: mensen met een handicap kunnen deze woningen zonder problemen bezoeken of bewonen. Hiermee spelen wij tevens in op de rijksprioritering dat wonen in combinatie met zorg mogelijk gemaakt wordt.

Door de oplevering van de woningen Molenstraat / Jef Adriaansenstraat te Hoogerheide zijn er 11 levensloopbestendige woningen toegevoegd aan de voorraad. Bijsturing is nodig geweest maar met de hiervoor genoemde projecten in voorbereiding komen we al in de buurt van 35% aan levensloopbestendige woningen.

3.3.3 Alle door te exploiteren woningen energielabel C (of hoger) en aandeel woningen met B-label of beter verhogen van 45% naar 55% in 2019

De ambitie is nu om alle woningen die we doorexpluiten te voorzien van een groen label: tenminste C, bij voorkeur B. Omdat wij weten dat een B-label voor alle woningen niet realistisch en niet verstandig is, streven wij er naar 55% van de woningen naar B-label of hoger te krijgen.

Van onze totale woningvoorraad heeft inmiddels circa 80% een energielabel C of hoger en 53% een energielabel B of hoger. Van onze woningvoorraad gaat op termijn 15% verkocht of geherstructureerd worden. In deze woningen zijn uiteraard geen energetische verbeteringen gepland. Veel oude energielabels lopen in 2019 af en zullen worden vervangen. Inmiddels is ook bekend dat de rekenmethodiek wordt gewijzigd. Het is nog niet geheel duidelijk wat de gevolgen zullen zijn. De echte uitdaging voor de komende jaren ligt in de ambitie het aandeel aan B-labels en A-labels te verhogen. Wij zullen opnieuw moeten vaststellen welke woningen in aanmerking komen voor deze verbeteringen, welke verbetermaatregelen mogelijk zijn en in welk tempo.

De vervanging van daken in de Kamerlingh Onnesstraat en omgeving welke aanvankelijk gepland stond voor 2017 is in de zomerperiode van 2018 uitgevoerd in de vorm van het isoleren van de daken, nieuwe pannen en toevoeging van zonnepanelen.

Omdat in het voorgaande huurbeleid toestemming van de bewoner nodig was voor het uitvoeren van de verbetermaatregelen is gezocht naar een oplossing. Door een aanpassing in het huurbeleid kunnen de voorgenomen verbeteringen altijd doorgang vinden.

3.3.4 Verhogen van de kwaliteit van de woningen met betrekking tot comfort en inrichting

Alleen als wij er in slagen om goed aan te sluiten op de wensen van de klant, zal deze de meerwaarde en dus de kwaliteit van ons woonproduct ervaren. Ondanks het feit dat op basis van het WoningWaarderingsSysteem 82% van onze woningen een zeer goede kwaliteit heeft (meer dan 144 WWS-punten), ervaren onze klanten de kwaliteit en het comfort soms anders.

Vanuit de wensen van de klant willen wij daarom vaststellen wat onder kwaliteit wordt verstaan. Ervaring leert dat het hierbij vooral om de indeling en de inrichting van de woning gaat. Denk hierbij bijvoorbeeld aan tegelwerk tot plafond in toilet en badkamer, 2^e toilet, thermostatische douchekraan, groot aanrechtblad. De mogelijkheid die de klant krijgt bij groot onderhoud om zelf te kiezen uit een aantal door ons opgegeven specificaties en de mogelijkheid zelf uitbreiding te kiezen spelen in op deze woonwens van de klant.

In 2018 is zowel bij het planmatig onderhoud als in de nieuwbouw in de douche het tegelwerk rondom tot plafondhoogte uitgevoerd, werden er thermostatische douchemengkranen geplaatst, verhoogde of verstelbare toiletpotten, douchegarnituren toegepast met een glijstang en is in de badkamer boven de spiegel een lichtpunt aangelegd. Voor het tegelwerk in badkamer, keuken en toilet mochten bewoners zelf kiezen uit een aantal tegelpakketten. Bewoners mochten hun keuken zelf samenstellen qua type front, grepen en keukenblad. Daarnaast kregen de bewoners de gelegenheid, zij het tegen eenmalige bijbetaling, hun keuken uit te breiden met extra boven- en onderkasten, verlengd aanrechtblad en apparatuur.

De uitdaging is om onze woonproducten te optimaliseren, nieuwe producten of diensten toegankelijk te maken en/of zelf aan te bieden, waarbij de keuze bij de huurder ligt.

3.4 Vooruitblik naar volgend jaar

Onze aandacht blijft gericht op een woningaanbod passend bij de vraag van de klant, een goede woning afgestemd op zijn woonbehoefte, het verbeteren van de uitstraling van buurten en kernen zodat we gewilde buurten behouden. Door modernisering en flexibel bouwen voor verschillende doelgroepen zorgen wij ervoor dat ons woningaanbod verhuurbaar blijft.

We gaan onderzoeken of de behoefte aan nog meer nultreden- en levensloopbestendige woningen blijft en of we in de toekomst mogelijk meer moeten doen voor jongeren. Welke prijs/kwaliteit huurwoning is nodig om deze doelgroep meer kans te geven toe te treden tot de woningmarkt?

Prettig wonen in een comfortabele woning, dat zou het beeld moeten zijn voor huurders van Woningstichting Woensdrecht. De kosten voor het wonen blijven binnen de perken door meerwaarde te bieden qua comfort en door te besparen op energiegebruik.

Wij willen verder met het terugdringen van het energiegebruik en willen duurzaamheid bevorderen. Voor de toekomst willen we ons blijven richten op het gedrag van de bewoners als het gaat om energie en op duurzame technieken zoals zonnepanelen. De verdere verbetering van het bestaande bezit vraagt om een extra inspanning indien wij ervoor willen zorgen het woningbezit een B-label of hoger heeft.

Naast de energiemaatregelen in het bestaand bezit zullen wij de toepassingen voor nieuwbouwwoningen nader onderzoeken.

Nieuwbouwwoningen zijn gezien de eisen uit het bouwbesluit al erg energiezuinig, maar hierbij gaat het om de vraag welke toekomstbestendige technieken de basis gaan vormen voor een evenwichtige energiebalans. Hierbij zullen wij in Ossendrecht onze eerste gasloze woningen gaan bouwen en proberen we nul-op-de meter te bereiken.

4 Betaalbaarheid

4.1 Strategisch doel

Eigen beleid bij betaalbaarheid van de huren is de laatste jaren beperkt mogelijk door de striktere regelgeving en kaders vanuit de rijksoverheid. Door nauw te overleggen met de huurdersvertegenwoordiging peilen wij waar knelpunten zitten en passen wij ons beleid hierop aan. Het ontzien van de huishoudens met de laagste inkomens is een van de speerpunten. Uit het eerder gehouden betaalbaarheidsonderzoek was dit al naar voren gekomen, maar het bleek lastig de groep te identificeren die hiervoor in aanmerking komt. Een samenwerking met de gemeente en Belastingssamenwerking West-Brabant bood uitkomst. Zij schrijven de huurders aan die kwijtschelding ontvangen van de gemeentelijke belastingen en wanneer de huurders geen bezwaar hebben tegen gegevensuitwisseling, krijgen wij de adressen door van de betreffende huurders zodat wij de huuraanpassing hierop kunnen afstemmen. In 2018 betekende dit dat deze adressen geen huurverhoging kregen.

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de gemiddelde wachttijden voor een woning ongeveer gelijk moeten blijven aan het niveau van 2015. Hiertoe zijn deze wachttijden in kaart gebracht en is afgesproken deze halfjaarlijks te monitoren. Vooralsnog gaan we uit van minimaal 60% (tot ongeveer 70%) van de vrijkomende woningen die we passend toewijzen aan de sociale doelgroep en daarbinnen aan huishoudens met een inkomen onder de eerste aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Hiermee blijft nog 30% - 40% beschikbaar voor de sociale doelgroep met een iets hoger inkomen (tweede aftoppingsgrens) en 0% - 10% voor de middeninkomens. Het is niet ons doel om de "80-10-10 regeling" maximaal te benutten, maar waar we het nodig achten voor individuele gevallen zullen we gebruik maken van de ruimte die er is.

4.2 Relevante ontwikkelingen

Het "passend toewijzen" heeft ertoe geleid dat het merendeel van de nieuwe verhuringen aan de primaire en secundaire doelgroep is. Binnen de sociale voorraad komen de middeninkomens minder aan bod, reden te meer om de gemiddelde zoektijden voor deze groep binnen de geliberaliseerde voorraad goed in de gaten te houden.

4.3 Operationele doelen

4.3.1 Doelgroepspecifiek beleid maken voor kwetsbaarste 5% om voor hen de woonquote te verlagen

In 2017 is door samenwerking met de Belastingssamenwerking West-Brabant geprobeerd de laagste inkomens te ontzien door de huren niet te verhogen. Los van de adressen die we vanuit de BWB doorkregen, konden huurders zelf ook verzoeken de huurverhoging te matigen. Hiertoe zijn diverse verzoeken binnengekomen die in vrijwel alle gevallen hebben geleid tot een aanpassing van de huurverhoging. Dit beleid blijft ook in 2018/2019 ongewijzigd. In het verslagjaar kregen ongeveer 130 huishoudens hierdoor geen huurverhoging.

4.3.2 Terugbrengen van aantal huisuitzettingen vanwege huurachterstand naar twee in 2019

De gebruikelijke aanpak van betalingsachterstanden in combinatie met het armoedepact waarbij gemeente en andere instanties samenwerken aan een integrale oplossing, is succesvol gebleken. Er zijn in 2017 en 2018 geen huurders uit hun huurwoning gezet vanwege huurachterstand.

4.3.3 Voldoende woningen toewijzen aan sociale doelgroep

Bij de toewijzing wordt gekeken naar de inkomensgroepen zoals deze door de overheid zijn vastgesteld. Voor 2018 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Primaire doelgroep:	
1 persoon	inkomen < € 22.400*
2 of meer personen	inkomen < € 30.400 (* > AOW-leeftijd: < € 22.375)
Secundaire doelgroep:	
1 persoon	inkomen > € 22.400* & < € 36.798
2 of meer personen	inkomen > € 30.400 & < € 36.798 (* > AOW-leeftijd: > € 22.375)
Middeninkomens:	
Alle huishoudens	inkomen > € 36.798 & < € 41.056
Hogere inkomens:	
Alle huishoudens	inkomen > € 41.056

In 2018 zijn 74 woningen verhuurd. Van de 74 verhuurde woningen zijn er 5 van WSWoensdrecht Vastgoed B.V. en 69 van Woningstichting Woensdrecht. Van de 69 sociale huurwoningen zijn er 56 aan de primaire doelgroep verhuurd (81,1%) en 10 aan de secundaire doelgroep (14,5%).

Hiermee wordt voldaan aan de afspraak in de regionale prestatieafspraken dat tenminste 60% van de sociale voorraad beschikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep.

Staatssteunregeling (DAEB)

In 2018 zijn er door de Woningstichting 69 woningen toegewezen. Bij het aanbieden van de woningen gaan we uit van een tweehurenbeleid. De woningen worden aangeboden voor doelgroepen tot aan de grens van € 41.056 en afhankelijk van het inkomen van de geselecteerde kandidaat wordt de huurprijs vastgesteld.

Van de 3 woningen die zijn toegewezen aan hogere inkomens, ging het 2 keer om huurders die vanwege het Sociaal Plan herstructurering Pastoor Van Roesselstraat verhuisden.

Toewijzingen staatssteunregeling (DAEB)			
Inkomensgrens 2018	norm	Aantal toewijzingen	werkelijkheid 2018
tot € 36.798	minimaal 80%	66	95,7%
€ 36.798 tot € 41.056	maximaal 10%	2	2,9%
vanaf € 41.056	maximaal 10%	1	1,4%

Geconcludeerd kan worden dat we de ruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens, nog beter zouden kunnen benutten. Dit is echter vrij lastig in de praktijk, omdat vooraf niet bekend is wie er zullen reageren. Pas in de loop van het jaar ontstaat een beeld van de te benutten ruimte.

4.3.4 Sturing op woonlasten

Door de aftopping van huurprijzen bij nieuwe verhuringen, worden sociale huurwoningen in vrijwel alle gevallen toegewezen met een huurprijs die ruimschoots binnen de norm voor huurtoeslag valt.

In een aantal gevallen is er zelfs sprake van negatieve huurharmonisatie, de nieuwe huurprijs wordt lager vastgesteld dan de laatste huurprijs.

Om te kijken of de doelgroepen waar wij ons op richten ook inderdaad "in de markt" zijn voor sociale huurwoningen, zijn we vanaf 2017 gestart met het vrijer adverteren van de woningen. Door vooraf minder voorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld leeftijd of inkomen, krijgen we een completer beeld over de belangstellenden voor bepaalde woningen.

Bij het bepalen van de streefhuur houden we steeds vaker rekening met de energetische kwaliteit van de woning. De totale woonlasten worden immers mede bepaald door de energielasten.

4.3.5 Passend toewijzen

Van de 69 toewijzingen binnen de Woningstichting zijn er 56 waarvoor de regelgeving passend toewijzen geldt. Alle 56 woningen zijn passend toegewezen.

Toewijzingen passend toewijzen			
Inkomensgrens 2018	norm	aantal toewijzingen	werkelijkheid 2018
Passende huurprijs	minimaal 95%	56	100%
Niet-passende huurprijs	maximaal 5%	0	0%
Totaal		56	100%

Onderstaande tabel geeft een overzicht in de wachttijden binnen de diverse doelgroepen. Dit betreft alle toewijzingen, dus Woningstichting én Vastgoed (vandaar de afwijkende percentages onder de tabel ten opzichte van hierboven).

2018		Wachttijden/maanden					
Inkomensgroep	Primair	Secundair	Midden	Gemiddeld	Aantal toewijzingen		
Doelgroep	Wachttijd	Wachttijd	Wachttijd	Wachttijd	Primair (60%-70%)	Secundair (30%-40%)	Midden (0% - 10%)
Starters	3,1	0,5	0,0	2,80	18	2	0
Doorstromers	5,1	5,7	1,7	4,70	30	9	7
Urgenten	7,2	0,0	0,0	7,17	6	0	0
Gemiddeld	4,65	4,73	1,71		75%	15%	10%
Totaal toewijzingen: 72							

Van de in totaal 74 woningtoewijzingen worden in bovenstaande tabel 72 toewijzingen gebruikt voor het berekenen van de gemiddelde wachttijd. Er is één woning toegewezen op basis van een zorgindicatie en één woning aan statushouders. In beide gevallen is geen reële inschatting mogelijk van de wachttijd, waardoor deze toewijzingen buiten beschouwing worden gelaten.

Bij bovenstaande tabel dient in acht te worden genomen dat de woningzoekenden in de inkomensgroep "urgenten" pas meetellen vanaf het moment dat zij zich als urgent hebben ingeschreven. Het is mogelijk dat woningzoekenden in eerste instantie als regulier woningzoekende hebben gereageerd op een woning, waardoor zij in werkelijkheid een langere wachttijd hebben dan de hierboven vermelde gemiddelde wachttijd.

4.4 Vooruitblik naar volgend jaar

De gemiddelde wachttijden voor een sociale huurwoning in de gemeente Woensdrecht zijn laag: de meeste woningzoekenden hebben binnen een half jaar nadat ze beginnen met reageren, een huurwoning gekregen. Maar we horen ook signalen dat er groepen woningzoekenden zijn die veel langer bezig zijn voor ze een woning kunnen huren. Daar kunnen verschillende oorzaken voor zijn, omdat het systeem van toewijzing gebaseerd is op leeftijd of woonduur. Het aanbod wordt daarbij ook beperkt doordat we te maken hebben met leeftijds- en inkomensgrenzen en voorwaarden voor gezinssamenstelling.

Het beeld dat er groepen zijn die (te?) weinig kansen hebben, willen we helder krijgen en als het inderdaad zo is, hierop bijsturen. In dit geval is "bijsturen" vaak juist een geval van "minder sturen" bij het woningaanbod en meer aan "de markt" overlaten. Hiermee hopen we beter inzicht te krijgen in de woningzoekenden en hun kenmerken, waarmee we het aanbod kunnen proberen te sturen om de kansen voor alle groepen woningzoekenden ongeveer gelijk te krijgen.



Ondertekening Armoedepact Gemeente Woensdrecht maart 2018

5 Huisvesting van doelgroepen

5.1 Strategisch doel

Naast de sociale doelgroep richten we ons ook op middeninkomens (vanaf de door de minister vastgestelde inkomensgrens tot ongeveer € 46.000 in WSWoensdrecht Vastgoed B.V.), op bewoners die zorg in huis nodig hebben en op groepen die specifieke woonvoorzieningen nodig hebben (zorg, maatschappelijke opvang etc.). We geven aan op welke wijze en binnen welke kaders we hen kunnen ondersteunen bij hun woonwensen. Breed draagvlak onder belanghouders is daarvoor een noodzakelijke voorwaarde. In de prestatieafspraken is opgenomen dat huisvesting voor de middeninkomens in eerste instantie door marktpartijen zou moeten worden opgepakt, maar dat corporaties hierin kunnen bijdragen als corporatie en gemeente dit nodig achten.

5.2 Relevante ontwikkelingen

Uit het eerder behandelde woonwensenonderzoek bleek dat naar verwachting de behoefte aan geliberaliseerde (duurdere) huurwoningen licht toeneemt en dat het daarbij de vraag is of de "vrije markt" in die behoefte gaat voorzien. Het aanbod aan huurwoningen in het geliberaliseerde segment is schaars. In de gehele regio is er weinig aanbod, bij een lage mutatiegraad blijven de verhuisbewegingen ook naar deze sector beperkt. Het belang van huurwoningen in dit segment is echter groot. Middeninkomens bevorderen immers de leefbaarheid en doorstroming in de kernen.

5.3 Operationele doelen

5.3.1 Van alle toewijzingen (B.V. en corporatie samen) circa 8% toewijzen aan middeninkomens

Bij het adverteren van de woningen wordt vaker gebruikt gemaakt van formuleringen als "bij voorkeur" om de volgorde van doelgroepen aan te duiden. Hiermee kunnen we sneller schakelen als er uit de voorkeursdoelgroep geen (geschikte) kandidaten reageren.

Van de (op)nieuw verhuurde woningen in 2018 zijn er 6 toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 36.798. Dit is 8,1%.

Dit komt in overeen met de doelstelling en deze lijn zullen we dan ook in 2019 blijven vasthouden.

5.3.2 Aandeel zorgtoegankelijke woningen vergroten tot tenminste 35% van de woningen in 2019

Met de oplevering van 11 levensloopbestendige woningen, eind 2018 is het vergroten van het aandeel "zorgtoegankelijke" woningen voortgezet. Het aantal zorgtoegankelijke woningen is in 2018 gestegen naar 373 (ultimo 2017: 362) en komt hiermee uit op 32,4% van ons totale woningbezit (ultimo 2017: 31,6%).

We hebben als doelstelling dat eind 2019 35% van ons woningbezit bestaat uit zorgtoegankelijke woningen. Op basis van de meest recente meerjarenprognose concluderen wij dat het realiseren van deze doelstelling een behoorlijke uitdaging zal zijn en sterk afhankelijk is van de voortgang en realisatie van de nieuwbouw- en herstructureringsplannen. Met de projecten die thans in voorbereiding zijn komt dit doel binnen handbereik. We zien dat onze aandacht meer en meer uitgaat naar het toevoegen van woningen voor kleinere huishoudens.

Daarnaast wordt in overleg met gemeente en zorgpartijen gekeken welke mogelijkheden er zijn om de zorg op locatie (bij de zorgvragers thuis) te organiseren. Elektronische sloten zijn aangebracht op alle nulredenwoningen.

5.3.3 Bijzondere doelgroepen

Buiten het reguliere aanbod, wat wordt verhuurd via het aanbodmodel (geen inschrijving, maar ieder kan reageren op beschikbare woningen), zijn er enkele groepen waarvoor speciale regelingen zijn afgesproken met bijvoorbeeld gemeente en/of zorgpartijen. Het gaat dan om afspraken over een maximaal toe te wijzen aandeel woningen van het aantal mutaties in dat jaar.

Voor urgent woningzoekenden monitoren we de gemiddelde wachttijd en proberen we het aanbod en aantal woningen af te stemmen op de ingeschreven urgenten.

In de prestatieafspraken is ook vastgelegd dat corporaties gemeenten helpen bij het vervullen van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders en dat zorgpartijen onder bepaalde voorwaarden (uitbehandelde) cliënten onder begeleiding met voorrang kunnen huisvesten.

Er is in 2018 één woning toegewezen aan statushouders en één in het kader van de Regionale Voorrangsregeling. Tweemaal is een woning specifiek toegewezen aan iemand met een zorgindicatie.

Alle bijzondere toewijzingen vallen binnen de daarvoor vastgestelde grenzen/aantallen.

5.4 Vooruitblik naar volgend jaar

Gebleken is dat de taakstelling voor te huisvesten statushouders voor de gemeente Woensdrecht goed haalbaar is. Door o.a. gezinshereniging en het inschakelen van mogelijkheden in de particuliere huursector worden er voldoende statushouders gehuisvest. Het aanbod van ons om maximaal 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar te stellen voor deze doelgroep blijft dan ook gehandhaafd, afgelopen jaar bleek de behoefte zelfs minder groot en is er een lager percentage woningen beschikbaar gesteld.

De Regionale VoorrangsRegeling is een doorlopende afspraak, wanneer het nodig is kan ook hiervoor in 2019 een beroep op ons worden gedaan.

Voor Housing First was afgesproken dat wij in een periode van 2 jaar (de pilotperiode) 1 woning beschikbaar zouden stellen. Dat is in augustus 2017 gebeurd. Op basis van de ervaringen van dit project en de noodzaak om over de samenwerking tussen betrokken partijen betere en duidelijkere afspraken te maken, is besloten in 2019 in elk geval géén woning voor dit project beschikbaar te stellen.

Vanuit de centrumgemeente(n) in de regio klinkt wel een oproep om samen te werken bij de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen. Hierover vindt binnen het Regionaal Kompas verder overleg plaats, de corporaties hebben laten weten niet per definitie tegen extra woningen voor kwetsbare doelgroepen te zijn, mits er randvoorwaarden worden gecreëerd ten aanzien van begeleiding, financiering en samenwerking wanneer er iets mis dreigt te gaan.

6 Maatschappelijke rol

6.1 Strategisch doel

Woningstichting Woensdrecht heeft als doel om leefbaarheid, welzijn, veiligheid en sociale cohesie te bevorderen dan wel in te stand houden in samenwerking met andere organisaties. Niet (alleen) door investeren maar ook door het onderhouden van een netwerk met korte lijnen naar de diverse belanghouders.

Die samenwerking met andere partijen, zowel binnen als buiten de gemeentegrenzen, wordt steeds belangrijker. De rol van een woningcorporatie wordt sterk gereguleerd van overheidswege en als lokale speler proberen we ons binnen de gestelde kaders maximaal in te zetten om initiatieven te ondersteunen of te faciliteren.

6.2 Relevante ontwikkelingen

Bij de gesprekken in voorbereiding op de prestatieafspraken is duidelijk geworden dat op het gebied van maatschappelijke opgaven er vooral moet worden gezocht naar samenwerking. Welzijnspartijen, zorg, gemeenten en corporaties, maar ook bewoners (huurders en eigenaren) zullen samen moeten proberen initiatieven te ontplooiën die meerwaarde bieden voor de leefomgeving.

6.3 Operationele doelen

6.3.1 Veranderende maatschappelijke rol duidelijk communiceren

In onze rol als maatschappelijke partner zorgen we er vooral voor goed te weten wat er in de kernen van de gemeente Woensdrecht leeft. Wat zijn de sterke punten en waar maken de bewoners zich zorgen om? Contacten met buurtbewoners, verenigingen en organisaties zoals de dorpsplatforms zorgen ervoor dat we bekend zijn en blijven met de belangrijkste ontwikkelingen op kernniveau.

Daarnaast zorgt de aanwezigheid bij diverse evenementen of bijeenkomsten er ook voor dat men ons kent als maatschappelijk betrokken partij.

6.3.2 Verhoging van score voor onderlinge contacten, burenhulp, vrijwilligerswerk van 6,0 naar 6,2

Voor 2019 staat de volgende meting van de LeefbaarheidsMonitor (LeMon) door Rigo gepland. Voor "inzet in de buurt" werd in 2016 in de gemeente Woensdrecht gemiddeld een 6,1 gegeven. Ons doel is om bij de volgende meting in 2019 de score 6,2 te behalen; de vorige meting in 2013 toonde de score 6,0. Hoewel de invloed van ons als corporatie op dit cijfer beperkt is, proberen we binnen de mogelijkheden die er zijn bij te dragen aan een goed leefklimaat in de buurt en een goede uitstraling van de buurten en kernen.

Dit kan bijvoorbeeld zijn door huurders te wijzen op (achterstallig) tuinonderhoud, door deel te nemen aan de wijkschouw van het Dorpsplatform (waarbij aandachtspunten in kaart worden gebracht en direct concreet naar oplossingen wordt gekeken) en/of door aanwezig te zijn bij de openbare vergaderingen van de Dorpsplatforms, zodat we weten wat er leeft en wat mensen anders zouden willen zien in hun eigen buurt of dorp.

Ook het stimuleren van burenhulp en vrijwilligerswerk hoort hierbij en daarvoor trekken we samen op met de Brede Welzijnsinstelling (BWI).

6.4 Vooruitblik naar volgend jaar

In 2019 gaan we bestaande samenwerkingsverbanden waar nodig intensiveren en staan we opnieuw open voor pilotprojecten op het gebied van leefbaarheid en welzijn. De verwachting is dat er met name aandacht zal zijn voor verdere extramuralisering van zorg-cliënten, maar ook voor toename van uitstroom uit maatschappelijke opvang en de regionale plannen om dak- en thuisloosheid terug te dringen.

Samen met Zorgcoöperatie Putte Zorg om Zorg en een groot aantal zorgverleners zetten wij ons in om de inwoners van Putte langer in hun vertrouwde omgeving te laten wonen. Zelfredzaamheid en het behouden van de eigen regie is hierbij van belang.



Bron Halsterse krant

In Putte slaat Zorgcoöperatie Putte Zorg om Zorg en een aantal partijen de handen ineen bij de ontwikkeling van een nieuw zorgconcept. Dat moet het mogelijk maken dat Puttenaren die lijden aan dementie of zwaardere zorg nodig hebben, toch in hun eigen dorp kunnen blijven wonen.

7 Financiën

7.1 Strategisch doel

Continuïteit van onze activiteiten is van belang voor de bewoners. Maar het verdienmodel van corporaties staat onder druk. We creëren een afwegingskader voor maatschappelijke uitgaven. We streven op middellange termijn naar een verantwoord evenwicht tussen rendement en maatschappelijke uitgaven waarbij continue vernieuwing en instandhouding van het woningbezit mogelijk blijft.

Gebaseerd op de Woningwet dienen de DAEB en niet-DAEB activiteiten, ondergebracht in WSWoensdrecht Vastgoed B.V., ieder zelfstandig levensvatbaar en financierbaar te zijn. Ons strategisch doel reikt verder doordat wij de financiële continuïteit van de activiteiten van de organisatie waarborgen met een optimaal evenwicht tussen rendement en maatschappelijke uitgaven.

Voor onze dochtermaatschappij (WSWoensdrecht Vastgoed B.V.) geldt dat de activiteiten rendabel moeten zijn, een bijdrage dienen te leveren aan de volkshuisvesting en de DAEB activiteiten dienen te ondersteunen en versterken. Indien de dochtermaatschappij de winst in enig jaar niet (meer) nodig heeft voor haar investeringen of versterken van haar vermogenspositie, kan besloten worden dividend uit te keren aan Woningstichting Woensdrecht.

7.2 Relevante ontwikkelingen

Er wordt veel verwacht van de woningcorporaties. Rijk, gemeenten en huurders willen dat corporaties investeren in nieuwbouw en in de kwaliteit van bestaande huurwoningen. Ook willen ze dat de huren betaalbaar blijven. De komende decennia moeten corporaties daarnaast flink investeren in het verminderen van de CO₂-uitstoot door verwarming. De verdien capaciteit in de sector staat de afgelopen jaren onder druk. Dit is het gevolg van zowel de sterke focus op betaalbaarheid in het gevoerde huur- en toewijzingsbeleid, als van de forse groei van de verhuurderheffing. Deze groei vindt plaats onder invloed van enerzijds de ingroei naar structurele tarieven en anderzijds de snel stijgende WOZ-waarden die samen met de tarieven de af te dragen heffing bepalen. Het tarief is immers een vastgesteld percentage van de WOZ-waarde. Verdere verslechtering van de verdien capaciteit in de toekomst is een reëel risico. Met name de macro-economische ontwikkelingen met betrekking tot de bouw- en onderhoudskosten en de WOZ-waarde, beïnvloeden de exploitatiekasstromen negatief en daarmee de verdien capaciteit. De fiscale ontwikkelingen rond vennootschapsbelasting (VPB) en de verminderende aftrekbaarheid van rentelasten (ATAD) leiden daarnaast tot hogere lasten. Corporaties met relatief meer vreemde financiering, ondervinden hierbij meer nadeel van de ATAD-regelgeving.

Toekomstige investeringsopgaven zijn mogelijk niet allemaal haalbaar. In een aantal regio's zijn er nu al spanningen tussen de maatschappelijke opgave en wat de sector kan realiseren. Als er minder financiële ruimte is dan nodig voor de gehele opgave, zullen keuzes gemaakt moeten worden.

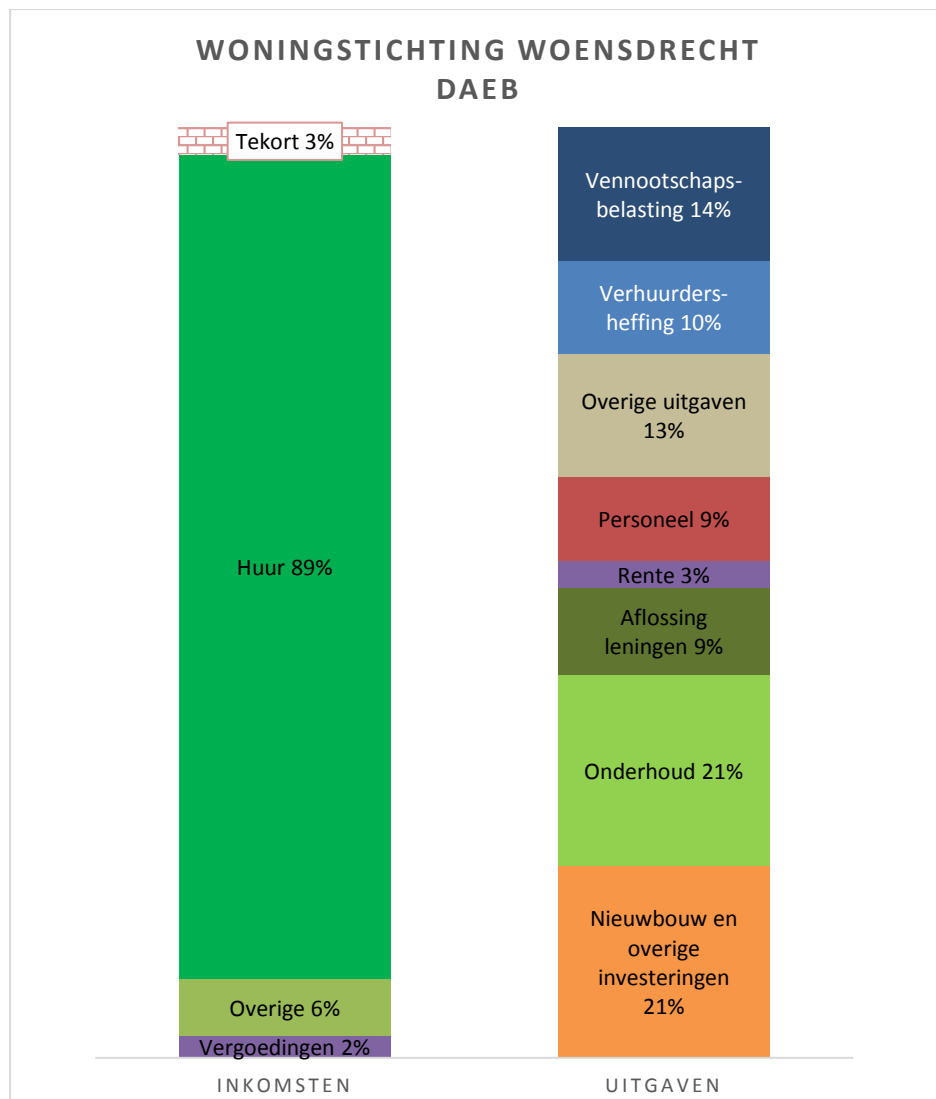
7.3 Operationele doelen

7.3.1 Rendement van 5% over bedrijfswaarde gebaseerd op bedrijfsresultaat gecorrigeerd voor maatschappelijke uitgaven

Een gezonde bedrijfsvoering start vanuit de basis dat er een goed rendement wordt behaald.

De opbrengsten dienen op een maatschappelijk verantwoorde wijze geoptimaliseerd te worden. Vervolgens dienen de kosten van de bedrijfsvoering in een efficiënte verhouding te staan tot deze huuropbrengsten.

De huurinkomsten vormen de grootste opbrengstenbron voor corporaties. Voor Woningstichting Woensdrecht bedroegen de huuropbrengsten in 2018 € 7,4 miljoen (2017 € 7,2 miljoen). Onderstaand diagram geeft een indruk van de verhoudingen tussen inkomsten en uitgaven in 2018.



In de diagram is te zien dat binnen Woningstichting Woensdrecht het grootste deel van de uitgaven bestaan uit onderhouds- en investeringsuitgaven (voor nieuwbouw- en herstructureringsprojecten). In 2018 zien we dat er meer geld is uitgegeven dan ontvangen. Dit heeft geresulteerd in een afname van de liquide middelen (banktegoeden). Omdat met name de uitgaven voor investeringen en onderhoud jaarlijks fluctueren kan een dergelijk inkomstentekort ontstaan. Wij hebben echter een financieel gezonde basis waardoor wij in staat zijn deze fluctuaties op te vangen met onze banktegoeden en/of het opnemen van geldleningen.

In onderstaande tabel komt het rendement tot uitdrukking. Hoewel het rendement ten opzichte van 2017 is verslechterd, behalen wij binnen de woningstichting een goed rendement, meer dan 5%. Dit maakt het mogelijk om zowel de vermogensverschaffers tevreden te stellen als om maatschappelijke verantwoorde uitgaven te doen.

	x € 1.000		Woningstichting		WSWoensdrecht Vastgoed B.V.	
Rendement exploitatie t.o.v. de bedrijfswaarde	Norm		2017	2018	2017	2018
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		+	4.107	3.180	941	921
Bedrijfswaarde per 1 januari		:	53.318	53.116	22.033	22.316
Rendement vastgoed in exploitatie	5,0	%	7,7	6,0	4,3	4,1

Tot en met verslagjaar 2017 is het rendement berekend op basis van de bedrijfswaarde. Het gebruik van de bedrijfswaarde sloot tevens aan op het toetsingskader van het WSW en de Aw. Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integrale toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw begrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag en de toelichting op de balans (onder het kopje 3. Materiële vaste activa) wordt uitgebreid stilgestaan bij dit nieuwe waardebegrip. Met ingang van verslagjaar 2019 zullen wij de definitie van rendement op exploitatie herijken.

7.3.2 Rendement en maatschappelijk dividend moeten voor 2019 blijvend in evenwicht zijn

Omdat onze corporatie vanuit een financieel solide positie komt, kunnen we de uitdaging aan om de investeringsruimte optimaal in te zetten voor onze activiteiten. We werken naar het op de langere termijn zeker stellen van onze investeringen en maatschappelijke uitgaven en tegelijkertijd willen we de huren niet onnodig laten stijgen en voor bepaalde doelgroepen zelfs naar beneden bijstellen.

Door het sturen op de opbrengsten en het beheersen van de kosten resulteert een goed nettoresultaat uit vastgoedexploitatie.

Om te kunnen volgen of in een reeks van jaren het rendement voldoende is om de maatschappelijke uitgaven te kunnen blijven doen is voor Woningstichting Woensdrecht onderstaand overzicht voor de jaren 2019 t/m 2023 uitgewerkt.

Hierbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen rendement uit de exploitatie en bestemming van dit rendement. Deze bestemming kan bestaan uit de rentelasten (de vergoeding voor de vreemd vermogensverschaffers), de noodzakelijke toevoeging aan het eigen vermogen om het eigen vermogen te versterken of waardevast te houden, de vennootschapsbelasting en maatschappelijke lasten (dividend). Dit is de ruimte die feitelijk overblijft voor leefbaarheidsuitgaven (waar toegestaan), de maatschappelijke (onrendabele) investeringen, de bijdrage saneringssteun en het uitvoeren van onderhoud in verband met de verduurzaming van het bestaande woningbezit.

Bedragen x € 1.000			Woningstichting Woensdrecht				
Rendement exploitatie t.o.v. de bedrijfswaarde	2018		2019	2020	2021	2022	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.180	+	2.244	1.281	2.835	3.177	2.951
Bijdrage saneringssteun	76	+	75	75	78	80	83
Onderhoudskosten duurzaamheid	0	+	540	530	534	541	551
Gecorrigeerd nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (A)	3.256	=	2.859	1.886	3.447	3.798	3.585
Bedrijfswaarde per 1 januari	53.116	:					
Rendement vastgoed in exploitatie (norm=5%)	6,1	%					
Toerekening rendement							
* Bijdrage saneringssteun	76	+	75	75	78	80	83
* Leefbaarheid	3	+	25	25	26	26	26
* Onrendabele investeringen t.o.v. de marktwaarde	1.530	+	3.556	2.234	919	2.955	0
* Onderhoudskosten duurzaamheid	0	+	540	530	534	541	551
Maatschappelijke lasten *	1.609	=	4.196	2.864	1.557	3.602	660
Rentelasten	246	+	238	364	487	513	622
Vennootschapsbelasting	833	+	545	278	639	717	638
Autonome groei 2% om het eigen vermogen in stand te houden (norm € 46 miljoen)	920	+	920	920	920	920	920
Totale toerekening (B)	3.608	=	5.899	4.426	3.603	5.750	2.840
Tekort / overschot (A-B)	-352		-3.040	-2.540	-156	-1.954	-754

Uit de tabel blijkt dat het gecorrigeerde nettoresultaat uit vastgoedexploitatie in de komende jaren nauwelijks toereikend is om zowel invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaaf (nieuwbouw, herstructurering, onderhoud en energetische maatregelen) als het voldoen aan de verplichtingen ten behoeve van de interne en externe vermogensverschaffers.

Dit wordt met name veroorzaakt door onrendabele investeringen en de keuze om de kwaliteit van ons woningbezit verder te verbeteren en het woningbezit beperkt uit te breiden. Omdat onze financiële positie en financiële ratio's goed zijn en op basis van de financiële meerjarenbegroting op langere termijn ook zo blijven, kunnen wij onze investeringsplannen en maatschappelijk opgaaf ook tot uitvoering brengen.

7.3.3 Minimaal vereist eigen vermogen boven € 46 miljoen houden

We werken hier met het zogenaamde gerealiseerde eigen vermogen. Het deel van het eigen vermogen dat een direct gevolg is van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie/ontwikkeling naar de marktwaarde dient hierbij buiten beschouwing gelaten te worden. Met het stellen van een norm voor het minimale eigen vermogen zorgen wij ervoor dat het rendement van het eigen vermogen voldoende is om bestedingsruimte te hebben voor het doen van maatschappelijke uitgaven. Met de geplande nieuwbouw en herstructureringsopgave in de komende jaren zijn immers onrendabele investeringen gemoeid. Met een gerealiseerd eigen vermogen van € 46 miljoen en een rendementseis van 5% dient ten minste een gezuiverde operationele kasstroom te resulteren van € 2,3 miljoen en blijft er ruimte over voor maatschappelijke uitgaven.

Het boekjaar is afgesloten met een geconsolideerd jaarresultaat van € 8,1 miljoen, waarvan € 7,3 miljoen wordt veroorzaakt door de toename van de ongerealiseerde herwaardering. Het gerealiseerde deel van het eigen vermogen is toegenomen van € 48,3 naar € 49,5 miljoen en er is een stevige basis gelegd voor blijvend evenwicht tussen rendement en maatschappelijke uitgaven.

7.3.4 Financieringslast zo laag mogelijk houden, leningenportefeuille beneden 30% van bedrijfswaarde

Het beperken van de leningenportefeuille is van belang voor het beheersen van de financieringslast en voor het kunnen aangaan van nieuwe leningen. Zowel de woningstichting als WSWoensdrecht Vastgoed B.V. dienen te beschikken over een goede financiële positie, zodanig dat beide zelfstandig in staat zijn om vanuit deze vermogenspositie in de komende jaren leningen aan te gaan en af te betalen. Doordat er geen nieuwe geldleningen zijn aangetrokken en wij optimaal gebruik maken van onze interne financieringsmogelijkheden blijven onze rentelasten bijzonder laag. Eind 2018 bedraagt de nominale schuld per verhuureenheid € 6.061 voor Woningstichting Woensdrecht, een verdere daling ten opzichte van 2017 (€ 6.819). In de sector bedraagt de gemiddelde nominale schuld per verhuureenheid eind 2017 € 32.500.

Wij financieren DAEB activiteiten die zich in de woningstichting bevinden in beginsel met door WSW geborgde leningen. Voor de financiering van niet-DAEB activiteiten in WSWoensdrecht Vastgoed B.V. worden indien nodig hypothecaire geldleningen afgesloten. Er zijn geen garantiestellingen van de woningstichting afgegeven voor haar dochterondernemingen. Het risico van Woningstichting Woensdrecht is begrensd tot het ingebracht kapitaal. Hiermee voldoen we aan de in de Woningwet 2015 gestelde vereisten.

Hoe lager de financieringslast hoe meer ruimte er overblijft voor het doen van maatschappelijke uitgaven. In het afgelopen verslagjaar zijn wij erin geslaagd om de leningenportefeuille te verminderen van € 7,4 miljoen naar € 6,6 miljoen. De leningenportefeuille blijft daarmee met 12,4% van de bedrijfswaarde van ons DAEB woningbezit ruimschoots beneden de 30% die we ons ten doel stelden.

Ook hier geldt dat we met de vervanging van de bedrijfswaarde door de beleidswaarde de definitie van deze doelstelling zullen herijken.

7.4 Vooruitblik naar volgend jaar

Voor de kasstromen en onze rendementsdoelen zijn de bedrijfslasten een belangrijke factor, echter is onze invloed daarop beperkt. Ook in 2019 zullen we kritisch zijn ten opzichte van de bedrijfslasten en is ons streven om onze positionering ten opzichte van andere corporaties te handhaven en waar mogelijk nog iets te verbeteren.

Ook bij de financieringslasten is er beperkte invloed mogelijk, door optimale financiering worden de rentelasten in de hand gehouden. De grootste maatschappelijke uitgave bestaat uit de onrendabele investeringen. Wij dienen de hoogte daarvan terug te dringen. Aangezien we een aanzienlijke opgave hebben in de herstructurering van onze woningen, is dat een behoorlijke uitdaging, te meer nu we te maken hebben, en naar verwachting blijven houden, met alsmaar stijgende bouwkosten.



Speciale editie Monopolyspel ter gelegenheid van 50-jarig jubileum

8 Legitimatie

8.1 Strategisch doel

Woningstichting Woensdrecht gelooft in haar bestaan en de maatschappelijke meerwaarde die zij te bieden heeft in de thuismarkt, de gemeente Woensdrecht. Vertrouwen en draagvlak bij onze belanghouders zijn belangrijk voor ons presteren. Naast het naleven van wetgeving en codes richten we ons op vergroting van de legitimiteit. We willen open en transparant zijn in onze bedrijfsvoering en leggen onder andere in het jaarverslag uit wat onze bijdrage is aan het maatschappelijk belang.

Verder hechten we aan een sterke binding met de thuismarkt, waaronder de Gemeente Woensdrecht en de huurdersvertegenwoordiging. Deze binding is nodig zodat we weten wat er leeft en speelt en wij voldoende aandacht kunnen besteden aan de volkshuisvestelijke opgave die hier uit voortvloeit.

Zelfs voor een maatschappelijk diepgewortelde organisatie als een woningcorporatie is het niet vanzelfsprekend dat de positionering, sturing en gedrag van de organisatie leidt tot erkenning, vertrouwen en waardering van de organisatie. Onze overtuiging is dat leren luisteren naar onze belanghouders de sleutel is tot legitimatie en zorgen voor een toegevoegde waarde bestaansrecht geeft aan onze organisatie.

8.2 Relevante ontwikkelingen

Legitimatie is een breed maatschappelijk vraagstuk dat in onze samenleving een belangrijke rol speelt. De rechtmatigheid van de activiteiten en prestaties van de woningcorporaties zijn sinds enkele jaren onderwerp van discussie. Voor wie en waarom doen wij datgene wat we doen en wat is de toegevoegde waarde van de woningcorporatie?

De overheid heeft ingegrepen door middel van de nieuwe Woningwet zoals deze vanaf 1 juli 2015 van kracht is geworden. Dit wettelijk kader zorgt ervoor dat de woningcorporaties terug moeten naar hun kernactiviteiten en zich richten op de sociale en bijzondere doelgroepen. Daarnaast zijn de wettelijk vereisten voor het besturen van de corporaties aangescherpt en is het toezicht op de sector aangepast. Deze formele legitimatie moet leiden tot vergroten van het vertrouwen in onze sector.

De rol van de huurders is met de nieuwe wetgeving nadrukkelijker geworden en in 2016 kwam dit vooral tot uiting in het overleg over en vaststellen van de prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersvereniging. Dit overleg zorgt ervoor dat deze lokale partijen elkaar beter begrijpen en sturen op de juiste doelen. De HuurdersBelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht (HBWW) is nauw betrokken geweest bij de prestatieafspraken, maar is op eigen initiatief niet bij elke voorbereidende kerngroep-bijeenkomst aanwezig geweest. Vanuit Woningstichting Woensdrecht was wel steeds iemand aanwezig, de HBWW werd tijdens de maandelijkse vergaderingen bijgepraat over de ontwikkelingen en waar nodig gaven zij input over de onderwerpen.

In 2018 zijn de voorbereidingen gestart voor herijking van de prestatieafspraken in 2019. Met de HBWW is hierover gesproken en zij gaven aan dezelfde wijze van samenwerking voor dit traject te willen.

8.3 Operationele doelen

8.3.1 Voldoen aan vereisten voor governance en goede samenwerking met gemeente, huurdersvertegenwoordiging en overige belanghouders

In dit verslagjaar is wederom aandacht besteed aan de invulling van alle wettelijke voorschriften die voortvloeien uit de Woningwet en zijn onze statuten hierop nogmaals aangepast. In 2018 is een maatschappelijke visitatie uitgevoerd, waarbij een volgens de woningwet en de governancecode onafhankelijke commissie onze maatschappelijke prestaties heeft beoordeeld (zie paragraaf 10.4).

Met het reglement toezicht en bestuur worden de wettelijke en statutaire voorschriften nader uitgewerkt of aangevuld om te zorgen voor een juiste uitvoering van het 'goed besturen' van onze organisatie. Alle reglementen en beleidsdocumenten zijn te zien op onze website.

Jaarlijks inventariseren wij de frauderisico's van onze organisatie, worden de genomen beheersingsmaatregelen benoemd, en worden de kans en impact van het risico gekwalificeerd. We besteden ook aandacht aan de integriteit van het bestuur en de medewerkers aan de hand van een integriteitscode. Wij stemmen de werkwijze van de organisatie hierop af en vragen aandacht bij de medewerkers voor de houding die en het gedrag dat wij laten zien in de omgang met bewoners en relaties.

In 2016 zijn er nieuwe prestatieafspraken gemaakt waarin de huurdersorganisatie voor de eerste maal direct betrokken werd bij de totstandkoming van de prestatieafspraken voor 2017-2020. Elk jaar worden de regionale afspraken vertaald naar lokale invulling en hierover worden afspraken vastgelegd in een jaarschijf. In 2018 zijn de voorbereidingen opgestart om in 2019 de prestatieafspraken te herijken.

De huurders hebben hiermee invloed op het beleid en de prestaties van de woningcorporaties en de gemeente op het gebied van de volkshuisvesting.

In het voorgaande is vooral de formele legitimiteit aan bod gekomen maar wij richten ons tevens op de praktische legitimiteit om aansluiting te vinden bij de leefwereld van de belanghouders (zie ook paragraaf 2.3 voor voorbeelden). Diverse overlegstructuren met de gemeente zorgen voor korte lijnen, goede uitwisseling van informatie, interventie bij maatschappelijke problemen. Zo is er sprake van samenwerking op het gebied van leefbaarheid (wijkscouw, Dorpsplatform en iDOP) en welzijn (buurtsportcoach en huiskamerprojecten), huisvesting statushouders, informatiemarkten over veiligheid en duurzaamheid.

Op bestuurlijk niveau heeft de bestuurder eens per twee maanden een overleg met de wethouders. Hierdoor blijven de lijnen kort, vindt er uitwisseling van informatie plaats, kunnen maatschappelijke vraagstukken worden benoemd en beleidsvoornemens op elkaar afgestemd worden.

De Raad van Toezicht en het College van de gemeente Woensdrecht houden eens per jaar een informatiebijeenkomst. Hierdoor kunnen zij informatie ophalen bij elkaar, vergroot dit het inzicht in het actuele functioneren en de vraag of de juiste activiteiten en prestaties geleverd worden.

In de samenwerking met zorgpartijen voorzien wij in de huisvesting voor klanten met een zorgvraag en komt in de overlegvormen de aanpak van problemen achter de voordeur aan de orde.

Vaak gaat het hierbij om de signalering van zorgwekkende situaties en de juiste instanties hierbij inschakelen en soms kunnen wij een directe bijdrage leveren aan een oplossing.

Voor het realiseren van onze doelstellingen werken wij intensief samen met regionale maar vooral lokale partners zoals de HBWW, gemeenten, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, politie en justitie, makelaars, aannemers etc. Het effect is dat wij hierdoor de mogelijkheid hebben onze dienstverlening bij te sturen en de prestaties kunnen leveren die de belanghouders van ons verwachten. Wij ondervinden weinig tot geen weerstand bij de activiteiten van onze woningcorporatie en zijn vereerd met de positieve respons die wij van de belanghouders ontvangen en koesteren de waardering die de klanten ons geven.

8.3.2 Willen weten wat er leeft bij bewoners door constructieve samenwerking met HBWW

Er zijn verschillende niveaus waarop wij met de huurders in gesprek gaan. Op individueel niveau, per complex/buurt in bewonerscommissies en op corporatieniveau door overleg met de HBWW. De HBWW vertegenwoordigt de huurders in de gemeente Woensdrecht en is daardoor een zeer belangrijke gesprekspartner van de woningstichting. In appartementencomplexen worden de bewoners vertegenwoordigd door bewonerscommissies. Deze commissies vormen de schakel tussen de woningstichting en de individuele huurder.

De constructieve samenwerking met de HBWW is op de eerste plaats vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Hierdoor is er overleg over het beleid en onderwerpen die voor onze huurders van belang zijn en heeft de HBWW invloed op het beleid. In het reglement van toezicht en bestuur is vastgelegd dat twee leden van de Raad van Toezicht worden benoemd op voordracht van de HBWW. Doordat tenminste drie leden van de Raad van Toezicht woonachtig zijn of dat zijn geweest in de gemeente Woensdrecht is er een goede lokale verankering in de samenleving.

Maandelijks is er een overleg met de HBWW. Zo houden wij hen op de hoogte van de ontwikkelingen en kunnen zij gemakkelijk vragen of opmerkingen over lopende zaken bespreken. Door regelmatig contact te houden en ons laagdrempelig op te stellen, willen wij de huurdersvertegenwoordiging in staat stellen haar taken goed uit te voeren.

8.4 Vooruitblik naar volgend jaar

Werken aan legitimiteit is een continu proces, we blijven ook volgend jaar werken aan erkenning en vertrouwen.

In 2019 wordt de integriteitscode geëvalueerd en zo nodig bijgesteld, zodat wij een actuele integriteitscode hanteren, die van toepassing is op alle medewerkers en leveranciers.

Er zal een regelmatige aansluiting van de bestuurder bij het overleg van de HBWW plaatsvinden. Dit ter bespreking van actuele vraagstukken en beleidsvoornemens zodat informatie opgehaald wordt die gebruikt kan worden bij het opstellen van de beleidsplannen en nemen van beslissingen.

9 Klantgerichte organisatie

9.1 Strategisch doel

Onze organisatie is een belangrijk middel om onze doelen te bereiken. De ontwikkeling van de organisatie staat dan ook niet stil. Het is de uitdaging om tegelijkertijd sober en doelmatig te zijn en hoge kwaliteit van dienstverlening te realiseren. We willen zo goed mogelijk inspelen op de veranderingen en ontwikkelingen in de woningmarkt en onszelf door middel van een klantgeoriënteerde opstelling in onze dienstverlening onderscheiden. Dit betekent een open houding, gericht op gezamenlijke verantwoordelijkheid en naast onze betrokkenheid ook de bereidheid van bewoners om elkaar te helpen.

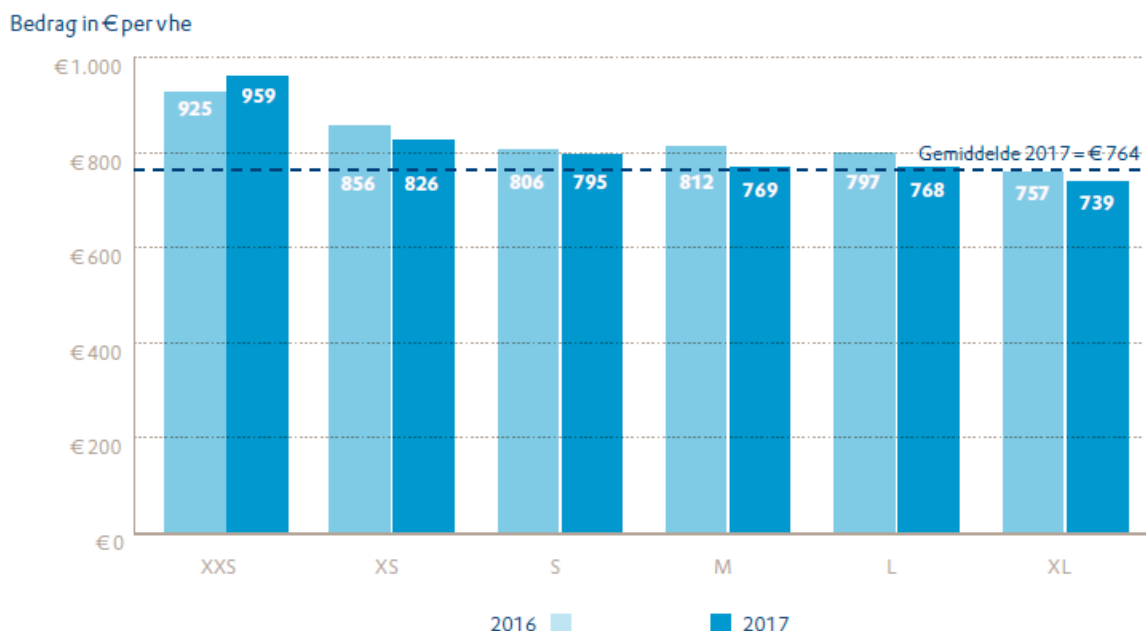
We hebben ons ten doel gesteld om de huidige en toekomstige bewoners centraal te stellen in de processen van onze sober en doelmatig ingerichte organisatie.

9.2 Relevante ontwikkelingen

In het hele land zien wij dat woningcorporaties zich beperken tot hun kernactiviteiten maar tegelijkertijd worstelen met de toenemende regelgeving en wijzigingen in het overheidsbeleid.

Zo heeft bijvoorbeeld de beleidswaarde haar intrede gedaan in 2018 en dienen er steeds meer toelichtingen opgenomen te worden in de jaarrekening die hier niet in thuis horen.

Verhuur, beheer en verantwoording worden bovendien steeds complexer waardoor belasting van de werkorganisatie toeneemt. Om op lange termijn financieel gezonde woningcorporaties te behouden, moeten de kosten van de exploitatie en de werkorganisatie in het algemeen verlaagd worden. Dit staat haaks op het voorgaande.



Beïnvloedbare bedrijfslasten naar grootteklasse 2016-2017: bron Aedes-benchmark 2018

De afgelopen jaren zijn woningcorporaties erin geslaagd om de netto-bedrijfslasten te verlagen zo laat de Aedes-benchmark zien. Aan deze daling lijkt nu wel een einde te komen. Dat de corporaties de klant daarbij niet uit het oog verloren zijn, blijkt uit het feit dat het huurdersoordeel een lichte verbetering laat zien.

De Aedes-Benchmark levert steeds meer inzichten op over de bedrijfsvoering zo blijkt er een correlatie te zijn tussen de (lagere) kosten van reparatieverzoeken en een (beter) huurdersoordeel. Effectieve en efficiënte reparaties leiden dus niet alleen tot lagere kosten maar ook tot een hogere klanttevredenheid. Als het gaat over het huurdersoordeel blijkt dat de kleinere corporaties het duidelijk beter doen dan grotere corporaties.

	XL	L	M	S	XS	XXS
2014	7,2	7,1	7,4	7,5	7,6	7,5
2015	7,2	7,2	7,4	7,5	7,6	7,7
2016	7,4	7,4	7,5	7,6	7,8	7,8
2017	7,5	7,4	7,5	7,7	7,9	7,9
2018	7,5	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9

1 Toelichting grootteklasse: XL meer dan 25.000 verhuureenheden, L 10.000 tot 25.000 vhe, M 5.000 tot 10.000 vhe, S 2.500 tot 5.000 vhe, XS 1.000 tot 2.500 vhe en XXS minder dan 1.000 vhe.

Ontwikkeling deelscore nieuwe huurders per grootteklasse: bron Aedes-benchmark 2018

9.3 Operationele doelen

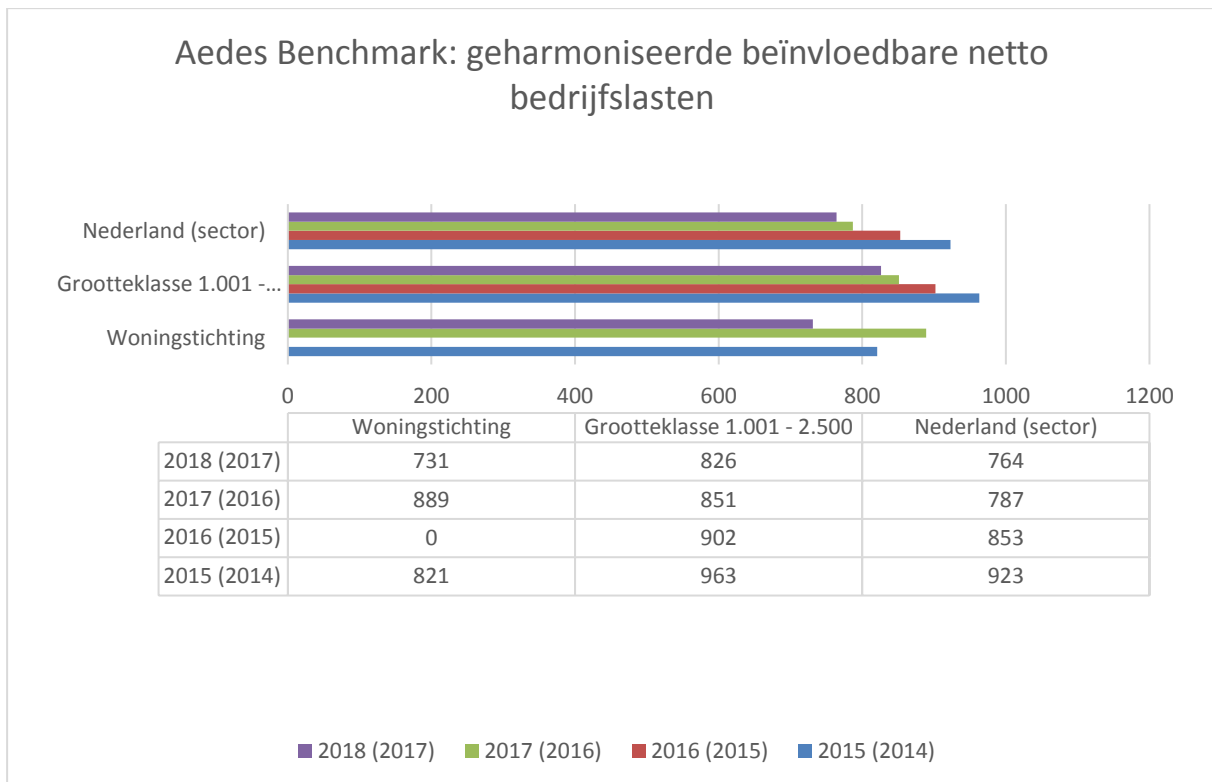
9.3.1 Sobere en doelmatige organisatie: netto bedrijfslasten 10% onder het sector gemiddelde

Woningstichting Woensdrecht hanteert een sobere bedrijfsvoering en slaagt er van oudsher in om de netto bedrijfslasten te beperken. In de afgelopen verslagjaren hebben de toenemende regeldruk en de oplopende verhuurderheffing onze netto bedrijfslasten omhooggedreven. Het jaar 2016 heeft veel extra kosten gekend voor alle corporaties in verband met de invoering van de nieuwe Woningwet en de administratieve verplichtingen die dit met zich meebracht. Wij hebben ervoor gekozen niet verder in te grijpen in de beïnvloedbare bedrijfslasten. We zien dat onze bedrijfslasten per verhuureenheid een daling laten zien, hetgeen overeenkomt met de ontwikkeling in de sector.

De Aedes Benchmark biedt de mogelijkheid om de prestaties van corporaties te vergelijken, zowel onderling, naar grootteklasse en ten opzichte van de sector. Als gevolg van de administratieve lastendruk in 2016 hebben wij voor de Aedes Benchmark 2016 geen gegevens aangeleverd. De Aedes benchmark in enig jaar vraagt de gegevens over het voorgaande boekjaar op. Dit betekent dat de gegevens die wij hebben aangeleverd voor de Aedes Benchmark 2018 de cijfers over boekjaar 2017 betreffen.

Onderstaande grafiek geeft een weergave van de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten.

In 2018 liggen onze netto bedrijfslasten ruim 4% onder het gemiddelde van de sector. We voldoen hiermee niet aan onze doelstelling dat onze netto bedrijfslasten 10% lager liggen dan in de sector. Wel liggen onze netto bedrijfslasten ruim 11% onder het gemiddelde van corporaties met een vergelijkbare omvang. Wij blijven voor de uitdaging staan om onze bedrijfslasten in de komende jaren strak te monitoren en waar mogelijk besparingen door te voeren. Echter willen wij dit niet ten koste laten gaan van de kwaliteit van onze woningen en dienstverlening aan onze huurders.



9.3.2 Bewoners centraal stellen: behoren tot 25% best scorende corporaties waar het gaat om klanttevredenheid

Ook in 2018 zijn onze huurders bevestigd over onze dienstverlening. Op diverse onderdelen, zoals contact, woning zoeken, huur opzeggen en reparaties, worden enquêtes gehouden om de mening te peilen. Op alle onderdelen scoren we boven de gestelde normen, de scores zijn boven het landelijk gemiddelde.

Sinds 1 januari 2018 geldt echter per onderdeel dat ook wordt gekeken naar het relatieve aantal tevreden/ontevreden huurders. Op één onderdeel (planmatig onderhoud/schilderwerk) vulden in totaal ongeveer 30 aantal huurders de vragenlijst in.

Tijdens de uitvoering hadden we al signalen ontvangen dat de communicatie tussen de schildersbedrijven en de huurders beter kon, hierop is tijdens de uitvoering nog bijgestuurd. Van de respondenten waren er 6 die aangaven dat ze niet tevreden waren over (met name) de communicatie. Geheel terecht, maar door het geringe aantal respondenten betekende dit dat het relatieve aantal ontevreden huurders "te hoog" was. Het Huurlabel is daarom voor 2019 niet verlengd, maar het huidige Huurlabel geldt nog tot maart 2020.

In 2019 zullen we er dus voor moeten zorgen dat we op alle onderdelen zowel een goed cijfer scoren, alsook voldoende "tevreden" respondenten hebben. In de praktijk zijn tevreden klanten minder snel geneigd vragenlijsten in te vullen, wat betekent dat negatieve ervaringen al snel de boventoon voeren als het totaal aantal reacties achterblijft.

Mocht op een onderdeel blijken dat het aantal "ontevreden" respondenten relatief hoog is, dan zullen wij KWH vragen maatregelen te nemen om de respons te verhogen, zodat het eindresultaat wel een goed beeld geeft van de klantbeleving op dat punt.

9.3.3 Professionele organisatie

De werkorganisatie is verdeeld in de afdelingen Wonen, Financiën en Vastgoed. Ultimo 2018 werken er, inclusief de directeur-bestuurder, 14 personen ofwel 11,66 fulltime equivalenten (2017: 13 personen ofwel 10,75 fte) waarvan 3 allround vaklieden. Aan het einde van het verslagjaar is er sprake van één vacature die voorlopig is ingevuld middels een inleenkracht van Yacht BMC.

Het personeel heeft een gemiddelde leeftijd van 47 jaar (2017: 47 jaar) en is gemiddeld 10,5 jaar in dienst (2017: bijna 14 jaar). Samen met de MKBasics voert Woningstichting Woensdrecht een actief en adequaat beleid om zieke medewerkers zo goed mogelijk te (laten) begeleiden en zo een voorspoedige terugkeer naar het arbeidsproces te bevorderen. Het ziekteverzuim was daardoor in het verslagjaar lager dan vorig jaar (3,35% in 2017) en bedroeg 2%.

Gemiddeld in de sector werken bij een corporatie 10 fte's aan het beheer van 1.000 woningen. Binnen onze organisatie werken 9,75 fte, inclusief inleenkrachten, aan het woningbeheer en dit komt overeen met 8,46 fte per 1.000 woningen (7,64 in 2017). Dit geeft aan dat wij over een efficiënte werkorganisatie beschikken, maar we zien ook dat de er sprake is van een toenemende werkdruk. Daarom is het aantal fte's in 2018 uitgebreid en is het aantal vaklieden dat deel uitmaakt van onze uitvoerende technische dienst ook na pensionering van een van de vaklieden weer aangesterkt tot drie personen.

Voor de professionele organisatie hebben wij ons ten doel gesteld om minimaal vier medewerkers op HBO niveau (of hoger) te hebben. Wij beschikken over 4 hoger opgeleide medewerkers en daarnaast heeft het merendeel van de overige medewerkers een MBO-opleiding. Met alle medewerkers wordt overlegd over de opleidingswensen. In 2018 is in totaal ruim € 8.600 (2017: € 7.000) besteed aan scholing en opleiding.

Woningstichting Woensdrecht geeft haar medewerkers eigen verantwoordelijkheid. Een goede samenwerking is belangrijk omdat de prestatie van het team bepalend is voor onze kwaliteit. Een klantgerichte aanpak vraagt daarbij om een kritische houding en een goede toegankelijkheid van de organisatie. Alhoewel een belangrijk deel van onze klanten zijn zaken digitaal en via internet regelt, is er nog altijd behoefte aan een persoonlijke benadering. Wij bieden de klant de mogelijkheid gewoon langs te komen of te bellen.

9.4 Vooruitblik naar volgend jaar

Het KWH blijft ook voor de komende jaren een belangrijk hulpmiddel om inzicht te hebben in de kwaliteit van onze dienstverlening en het huurdersoordeel.

Wij gaan een gedeelte van de processen toetsen op efficiency en vervolgens verbeteren. De inzet van automatisering biedt onze organisatie goede mogelijkheden voor de optimalisering van processen zodat de netto bedrijfslasten beheersbaar blijven en wij de klant goed van dienst kunnen zijn met een professionele organisatie.

10 Verslag van de directie

In het verslagjaar hebben wij teruggekeken naar de afgelopen periode. Door middel van de visitatie is daarbij de spiegel voorgehouden en ons maatschappelijk presteren beoordeeld. Dit onderzoek is uitgevoerd door Raeflex, een onafhankelijk extern adviesbureau. Wij zijn blij met de constatering dat er sprake is van een stevige verankering in de gemeente Woensdrecht en de goede relatie en samenwerking met belanghouders. Het presteren volgens onze belanghouders leverde de hoogste score op en dit is een bevestiging van het feit dat wij hier nadrukkelijk op inzetten. De visitatiecommissie geeft een aantal verbeterpunten aan die wij aan onze beleidsagenda gaan toevoegen.

Wij blijven ons richten op toegevoegde waarde voor onze belanghouders en partners in de samenleving. De huren moeten betaalbaar blijven en tegelijkertijd moeten de woningen duurzamer worden. Alleen dan worden de woonlasten van de huurders in de hand gehouden. Het afgelopen jaar is de huurverhoging lager uitgekomen dan de inflatie en is, in combinatie met het planmatig onderhoud, extra aandacht geschonken aan energiebesparende maatregelen en het opwekken van hernieuwbare energie.

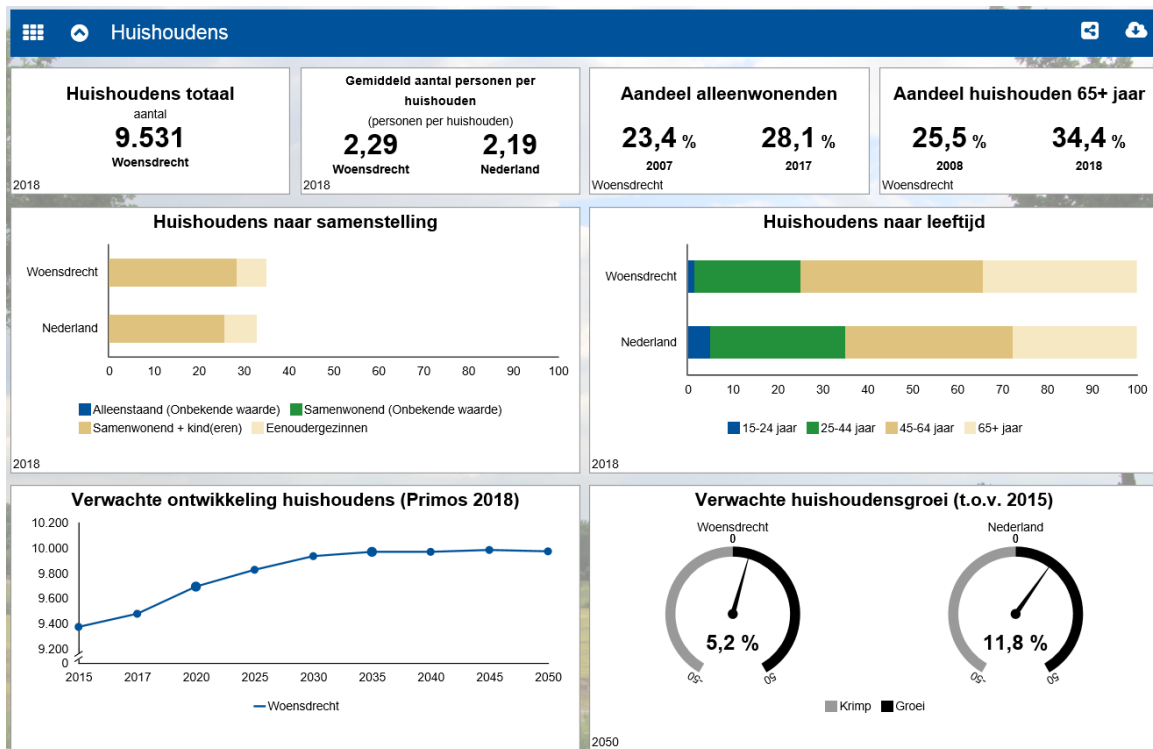
Iedereen heeft de mond vol van klimaat en een duurzame samenleving maar wij vragen ons af: willen we wel maar kunnen wij niet of kunnen we wel maar willen wij niet. Onze corporatie is in staat haar woningvoorraad te verduurzamen maar constateert dat de huidige wetgeving dit belemmert en dat een gebrek aan beleid van de overheid leidt tot onzekerheden. De risico's die dit met zich meebrengt leveren indirect weer een belemmering op om te verduurzamen. Het afschaffen of versoberen van de salderingsregeling bij het opwekken van energie hangt als het zwaard van Damocles boven ons hoofd.

Om onze dienstverlening op het gewenste peil te houden hebben wij ervoor gekozen onze eigen uitvoerende technische dienst, bestaande uit drie vaklieden, te behouden. In verband met een interne doorstroming en pensionering van een medewerker zijn er twee nieuwe vaklieden in dienst getreden.

10.1 Relevante ontwikkelingen

De Nederlandse economie groeide in 2018 met 2,5% en dit is een normale en gezonde economische ontwikkeling. De werkgelegenheid nam toe met ongeveer 2% en de werkloosheid daalde naar 4,9%. In de gemeente Woensdrecht daalde de werkloosheid zelf naar 3,9%. Wel is de netto arbeidsparticipatie in Woensdrecht met 64% lager dan het gemiddelde in Nederland van 67%. Woensdrecht heeft een groter aandeel oudere inwoners.

De gemeente Woensdrecht heeft ongeveer 22.000 inwoners en dit blijft vrijwel gelijk. Het beperkte geboortetekort wordt momenteel opgeheven door het migratieoverschot. In onderstaand overzicht zien wij dat het aantal huishoudens toeneemt en dit komt door de verdergaande gezinsverdunding. Het aandeel alleenstaanden en aandeel huishoudens ouder dan 65 jaar neemt toe.



Bron: www.woensdrecht.incijfers.nl

De huizenmarkt is duidelijk uit de crisis. De afgelopen jaren heeft de rem er behoorlijk opgestaan. Het aanbod aan nieuwbouwwoningen was laag en doorstroming op de woningmarkt als geheel was beperkt. Nu de economie weer aantrekt en het aantal huishoudens toeneemt zien we weer een spanning op de woningmarkt ontstaan. De huizenprijzen en de huurprijzen in de particuliere sector stijgen sterker dan de inflatie en de bouwkosten rijzen de pan uit. Deze combinatie aan factoren baart ons zorgen en hopelijk ontstaat er snel een nieuw evenwicht voordat er een nieuwe crisis ontstaat.

De corporatiesector is ambitieus en wil graag haar doelgroep blijven bedienen met betaalbare huurprijzen en haar woningbezit vernieuwen en verduurzamen. Maar de omstandigheden om dit allemaal waar te maken keren zich tegen de corporaties. Met minder middelen, hoge bouwkosten en oplopende belastingheffingen worden deze doelstellingen een onbereikbaar ideaal.

Hierin schuilt het gevaar dat corporaties hun financiële positie gaan overschatten. De waardering op marktwaarde laat een te gunstige financiële positie zien. Door de ruime mogelijkheden om middels het Waarborgfonds financiering aan te trekken lopen corporaties het risico zich diep in de schulden te steken. De financiële problemen doorschuiven naar de toekomst betekent dat er later nog minder middelen beschikbaar zijn voor de volkshuisvestelijke opgave.

Woningstichting Woensdrecht heeft in 2017 haar strategisch woningvoorraadbeleid geactualiseerd en haar portefeuillestrategie hierop aangepast. Daarmee zijn wij klaar om het komende tijdperk in te gaan. Een tijdperk dat voor onze gemeente en de sociale woningvoorraad gekenmerkt gaat worden door herstructurering en vernieuwing van het woningbezit en de aanpak van de verduurzaming. Voor het komende decennium dienen wij in de gemeente ten minste over 1.725 - 1.775 sociale huurwoningen te beschikken. Dit is ongeveer gelijk aan het huidige aantal van 1.700 sociale huurwoningen. In eerste aanleg ligt de uitdaging hoofdzakelijk in de kwalitatieve aanpassing van het bezit.

De extra moeilijkheid schuilt in het feit dat in de gemeente meerdere corporaties actief zijn die regionaal en/of landelijk woningbezit hebben. Omdat wij ons volledig toelagen op de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Woensdrecht houden wij er rekening mee dat wij ook de investeringsopgaven voor deze corporaties faciliteren in de gemeente Woensdrecht. Investeringsopgaven die zij hier niet (meer) hoeven te doen, betekent dat deze capaciteit elders ingezet kan worden.

10.2 Ondernemingsplan en strategie

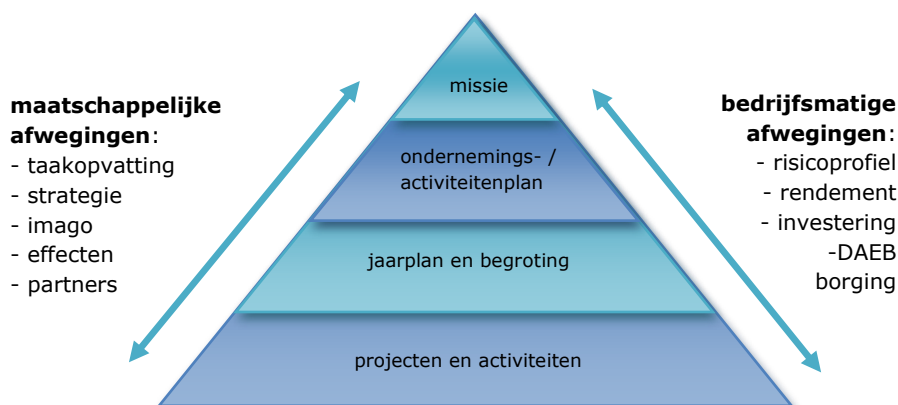
Woningstichting Woensdrecht maakt gebruik van een beleidscyclus. Op het strategische niveau komen hierbij het woningmarktonderzoek, het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid aan de orde. Voor een vertaling naar het operationele niveau wordt gebruik gemaakt van een activiteitenplan met een kortere doorlooptijd.

Om onze missie en visie uit te werken hebben wij hierop nieuw beleid geïmplementeerd. De evaluatie van het vorige ondernemingsplan en de verzamelde informatie en inzichten leidden in 2016 tot de selectie van zeven strategische thema's terug te vinden in de hoofdstukken van dit jaarverslag; het woningbezit, huisvesting van doelgroepen, maatschappelijke rol, betaalbaarheid, verdienmodel, legitimatie en organisatie. Binnen de strategische thema's zijn keuzes geïdentificeerd en uitgewerkt.

De economische crises, dynamiek in de maatschappij, veranderende richtlijnen voor corporaties, meer toezicht en meer invloed van gemeenten leiden ertoe dat keuzes niet gemakkelijk meer voor vier jaar gemaakt kunnen worden. Het overleg met onze belanghebbenden wordt concreet gemaakt middels de prestatieafspraken en vereist eveneens flexibiliteit en vermogen om ons aan te passen. Bovendien hangen keuzes onderling met elkaar samen. Als op één thema iets verandert, heeft dat consequenties voor andere strategische thema's.

Jaarlijks maken we van het ondernemingsplan en het activiteitenplan een afgeleide in de vorm van een jaarplan en de bijbehorende begroting. Hierin worden de voorgenomen activiteiten of projecten benoemd. Het uitgangspunt voor al onze werkzaamheden is dat ze binnen de missie en strategische thema's van Woningstichting Woensdrecht moeten passen. Daarnaast hebben onze afwegingen zowel een maatschappelijk als bedrijfsmatig karakter. Voor beide afwegingen geldt dat ze invloed hebben in de richting van de missie én ons dagelijks werk.

Bij de maatschappelijke afwegingen gaat het over of het past binnen onze taakopvatting en onze strategische keuzes en wat de betekenis is voor ons imago. We kijken ook naar welke maatschappelijke effecten worden gerealiseerd.



Figuur: Afwegingskader

De bedrijfsmatige overwegingen gaan over het risicoprofiel van de werkzaamheden, het te behalen rendement (zowel positief als negatief), de omvang van de investering (rendabel en onrendabel). We maken onderscheid in DAEB activiteiten en niet-DAEB activiteiten.

In paragraaf 2.1 is een tabel opgenomen die de strategische doelstellingen uit het ondernemingsplan en voortgang van de activiteiten weergeeft. De sociale voorraad blijft op peil maar in de transformatie naar levensloopbestendige woningen, woningen voor kleinere huishoudens en de verduurzaming moeten nog stappen gezet worden. De aanvangshuren en huurverhogingen zijn gematigd en dit zal in het huurbeleid voor de komende jaren worden voortgezet. Ook de huurprijzen van niet-DAEB woningen worden in balans gebracht met de beoogde doelgroep: de middeninkomens. Met het toewijzings- en huurbeleid wordt gestuurd op de bereikbaarheid en hiermee wordt voldaan aan de afspraken en regelgeving. Juist door deze regels ontstaat het vermoeden dat bepaalde klanten niet of onvoldoende een passende woning vinden. Verdieping van het functioneren van de lokale woningmarkt en de specifieke woonwensen van de doelgroepen is van belang.

Wij zijn blij te constateren dat de dialoog die wij voeren met de belanghebbenden zorgt voor een stevige verankering in de samenleving en bijdraagt aan de legitimatie. Wij proberen mensen en organisatie te verbinden en draagvlak te creëren voor onze activiteiten.

De inzet op de klanttevredenheid zetten wij bewust op de eerste plaats. Sinds 2010 beschikken we over het keurmerk KWH-huurlabel en zijn onze scores ten aanzien van de klanttevredenheid bovengemiddeld. Dit geldt zowel voor de dienstverlening aan de nieuwe huurders, de dienstverlening aan de vertrekkende huurders als de dienstverlening aan de zittende huurder, bijvoorbeeld met reparatieverzoeken.

Onze netto bedrijfslasten zijn de afgelopen jaren gestegen terwijl het gemiddelde van de sector juist is gedaald. Dit leidde ertoe dat onze netto bedrijfslasten hoger waren dan gemiddeld. Omdat we geen afbreuk willen doen aan onze dienstverlening zijn wij voorzichtig met het snijden in de kosten van de werkorganisatie. Een beheerste bijsturing van de kosten zorgt ervoor dat wij inmiddels beneden het gemiddelde van de sector zitten.

De doelstellingen voor het waarborgen van de financiële continuïteit zijn gehaald en daarmee is er een stevige basis voor een blijvend evenwicht tussen rendement en maatschappelijke opgaven.

10.3 Operationele en financiële prestaties

Bestuursbesluiten

In het loop van het jaar worden vele bestuursbesluiten genomen over uiteenlopende onderwerpen, bijvoorbeeld op het gebied van investeringsbeslissingen, energiemaatregelen, onze werkorganisatie, huurprijzen, samenwerking met partners en maatschappelijk bijdragen. Besluiten die de Raad moet goedkeuren zijn in de statuten en in de Woningwet vastgelegd.

Belangrijkste genomen besluiten in 2018:

- opdrachtverlening voor groot onderhoud projecten;
- opstellen jaarverslag 2017, jaarrekening 2017 en diverse rapportages;
- vaststellen van de jaarbegroting 2019;
- vaststellen van de geactualiseerde meerjarenbegroting 2018-2028;
- verkoop van drie huurwoningen bij mutatie;
- aankoop van één woning in een herstructureringsgebied;
- verkoop van een bedrijfsmatig onroerend goed zijnde een winkelruimte aan de Raadhuisstraat;
- prestatieafspraken jaarschijf 2019 met gemeente en HBWW;
- overgang naar uitvoeringsfase voor nieuwbouwproject Noordrand Ossendrecht;
- opstarten herstructurering Pastoor Van Roesselstraat te Hoogerheide;
- vaststellen van het strategisch woningvoorraadbeleid en portefeuillestrategie 2018-2030;
- huurbeleid en huurverhoging 2018;
- herziening van het huurbeleid voor de niet-DAEB woningen;
- wijziging van de statuten van Woningstichting Woensdrecht;
- uitbreiding van het kantoor, te realiseren in 2019;
- instandhouding van de eigen uitvoerende technische dienst en het aannemen van twee nieuwe vaklieden.

Risicobeheersing

Bij het nastreven van onze doelen is het belangrijk om zicht te hebben op de risico's die het bereiken van de doelen kunnen belemmeren en/of de continuïteit van de organisatie in gevaar kunnen brengen. De directie en het management van Woningstichting Woensdrecht zijn verantwoordelijk voor het goed functioneren van de risicobeheersing en interne controle. Het systeem voor risicobeheersing heeft als doel om significante risico's te identificeren en waar mogelijk te beheersen, de realisatie van doelstellingen te ondersteunen en naleving van relevante wet- en regelgeving te waarborgen.

Omdat de hele organisatie aandacht moet hebben voor risico's, integriteit en doelgericht werken, streven wij naar een cultuur waarin er telkens aandacht is voor zowel de doelstellingen als de risico's die verbonden zijn aan het realiseren ervan.

Door te werken met een beleidscyclus van ondernemingsplan, activiteitenplan, jaarbegroting en managementrapportage zorgen wij ervoor dat wij de voortgang van onze strategische doelen bewaken en risico's worden geïdentificeerd.

Wij maken een inschatting van de kans dat een risico zich voordoet en een inschatting van de financiële impact die dit met zich meebrengt. Vervolgens nemen wij maatregelen om de risico's binnen de aanvaardbare grenzen te houden. Continu monitoren we risico's die de woningstichting loopt. De voornaamste risico's in 2018 en beheersingsmaatregelen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Risicogebied en risico-bereidheid	Beheersing	Effect van de beheersingsmaatregel	
		voor / zonder	na
Strategisch:			
Niet-DAEB activiteiten; Laag	<ul style="list-style-type: none"> De juridische splitsing zorgt ervoor dat de DAEB activiteiten beschermd worden voor de risico's van de niet-DAEB activiteiten. Met de belangrijkste huurders zijn langlopende huurcontracten afgesloten. 	• risico middel	• risico laag
De effecten van de veranderen- de wetgeving op de exploitatie; Middel	<ul style="list-style-type: none"> Risico van harder stijgende exploitatielasten - door verhuurdersheffing en saneringssteun - dan de stijging van huurinkomsten kan compenseren. Zorgvuldige eigen beleidscyclus, anticiperen op ontwikkelingen en gedegen financiële positie waarborgen de continuïteit. Het gaat hierbij deels om exogene risico's, van buitenaf komende invloeden die niet beheersbaar zijn. 	• risico hoog	• risico middel
Grondposities; Laag	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn beperkte grondposities, die worden ingezet om nieuwbouwambities te realiseren maar de waarde hiervan is minder dan 1% van de balanswaarde. Verplichtingen aangaan onder ontbindende voorwaarde, of alleen wanneer er zekerheid is omtrent realisatie of het object opnieuw verhandelbaar is. 	• risico hoog	• risico laag
Wijzigende marktoms- tandigheden; Middel	<ul style="list-style-type: none"> Onderzoeken van de woningmarkt, het monitoren van de marktontwikkelingen en de wensen van de woonconsument. Middels flexibel strategisch woningvoorraadbeleid inspelen op de kwaliteitsvraag van de (toekomstige) klant. 	• risico hoog	• risico middel
Operationeel:			
Beperkte omvang van de organisatie; Middel	<ul style="list-style-type: none"> Kwetsbaarheid van een kleine organisatie, door uitbesteding van specialismen beheersbaar. Contacten met detachingsbureau voor (tijdelijke) vervanging personeel. 	• risico middel	• risico laag
Nieuwbouw- en groot onderhouds- projecten; Middel	<ul style="list-style-type: none"> Projectrisico's zijn het grootst bij nieuwbouw en groot onderhoud met verbetering. Voortgang van projecten en besluitvorming wordt gevolgd met periodieke rapportages en tussentijdse besluitvorming per projectfase. Verkooprisico is nihil omdat er geen verkoopwoningen worden gerealiseerd. Door beheersmaatregelen, waaronder een effectieve aanbesteding, zijn er geen budgetoverschrijdingen op de projecten. 	• risico hoog	• risico laag
Faillissement aannemers; Laag	<ul style="list-style-type: none"> Is een reëel risico dat beheersbaar is door periodieke toetsing van kredietwaardigheid van aannemers, termijnfacturen en (bank)garanties 	• risico middel	• risico laag
Fraude; Middel	<ul style="list-style-type: none"> Beheersbaar door passend stelsel van regels en kaders: aanbestedingsbeleid, de integriteitregeling, het treasurystatuut, procuratieregeling en klokkenluiderregeling. Het bestuur hanteert een inrichting van administratieve organisatie en interne controle. 	• risico hoog	• risico middel

Financieel:			
Functioneren financiële verslaglegging; Middel	<ul style="list-style-type: none"> Tussentijdse en jaarlijkse verslaglegging is van goede kwaliteit. Gezorgd wordt voor de aanwezigheid van de hiervoor benodigde kennis en inzicht in de beheerorganisatie. Jaarlijks wordt de informatievoorziening geëvalueerd in de Raad van Toezicht. 	<ul style="list-style-type: none"> risico middel 	<ul style="list-style-type: none"> risico laag
Beschikbaarheid van geld(leningen); Laag	<ul style="list-style-type: none"> Financiële meerjarenbegroting plannen van kasstromen, interne financiering en rc-krediet faciliteit. Zorgen dat de financiële ratio's en zekerheden op orde zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> risico middel 	<ul style="list-style-type: none"> risico laag
Rente-wijzigingen; Middel	<ul style="list-style-type: none"> Rentestijgingen worden beheersbaar door optimale vervalkalender gericht op minimalisatie financieringskosten. Geen sprake van renteconversies of derivaten. 	<ul style="list-style-type: none"> risico middel 	<ul style="list-style-type: none"> risico laag

Bij de risicogebieden in de eerste kolom hebben wij aangegeven in welke mate van risico wij bereid zijn te accepteren.

Op het gebied van de governance zijn de statuten van de woningstichting opnieuw aangepast en daarmee voldoen wij aan de wetwijzigingen van de woningwet.

Als gevolg van de afnemende risicobereidheid betreffende bedrijfsruimten (niet-DAEB) is besloten om de winkels aan de Raadhuisstraat te Hoogerheide te verkopen tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Strategische beleidsvoornemens en de gewijzigde omstandigheden worden jaarlijks doorgerekend in onze financiële meerjarenplanning en hierbij wordt getoetst of aan alle randvoorwaarden en ratio's wordt voldaan. Voor plannen en activiteiten wordt beoordeeld of deze een bijdrage leveren aan onze ondernemingsdoelstellingen, voldoen aan de gestelde kaders en passen binnen de financiële planning. De majeure investeringsbeslissingen worden per projectfase gemotiveerd en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Toezicht op basis van het investeringsreglement.

Een goed werkend systeem van risicobeheersing en interne controle verkleint de kans op fouten, verkeerde beslissingen, verrassingen door onvoorziene omstandigheden en het niet bereiken van onze doelen. Risicomanagement is geen activiteit op zich maar is geïntegreerd in de management-, operationele activiteiten en de planning-en-controlcyclus. In de trimesterrapportage worden risico's benoemd en de eventuele maatregelen beschreven. Naast de voortgang van de activiteiten wordt, richt deze rapportage zich in belangrijke mate op de financiële verslaglegging. Hierbij wordt uitgebreid verantwoording afgelegd en worden risico's en financiële tegenvallers vroegtijdig gesignaleerd.

In het verslagjaar heeft ons risicomanagement en de beheersingsmaatregelen afdoende gewerkt. Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die het behalen van onze doelstellingen en onze continuïteit in gevaar brengen. Woningstichting Woensdrecht heeft een systeem van risicomanagement afdoende ingericht om de kans op risico's te verkleinen en de gevolgen hiervan te beperken. Binnen de randvoorwaarden van continuïteit en een maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering streven we naar het vervullen van onze maatschappelijke opgave.

Financiële resultaten

Geconsolideerd jaarresultaat

Het verslagjaar 2018 van de WSWoensdrecht Groep sluiten wij af met een positief resultaat van € 8,1 miljoen (2017 is € 8,8 miljoen). Dit hoge resultaat wordt met name veroorzaakt door een stijging van de ongerealiseerde herwaardering met € 7,3 miljoen. De overige reserves binnen het eigen vermogen nemen toe met € 1,2 miljoen als gevolg van het behaalde jaarresultaat.

Het jaarresultaat over 2018 is € 0,8 miljoen lager dan in het vorige verslagjaar. De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille laten als gevolg van de onrendabele investeringen een hogere afwaardering zien.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het resultaat uit de exploitatie van het vastgoed is met € 4,1 miljoen (2017: € 5,0 miljoen) in 2018 licht gedaald ten opzichte van het vorige verslagjaar. In 2018 is € 2,1 miljoen aan onderhoudsactiviteiten uitgegeven ten opzichte van € 1,2 miljoen vorig jaar en wordt veroorzaakt door de hogere uitgaven in het planmatig onderhoud.

Rentelasten

Doordat er geen nieuwe geldleningen zijn aangetrokken en wij optimaal gebruik maken van onze interne financieringsmogelijkheden bedroegen de rentelasten € 0,3 miljoen.

Resultaat voor belasting, voor rentelasten en exclusief waardeveranderingen

Het resultaat voor belasting, voor aftrek van rentelasten en zonder rekening te houden met de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille bedraagt over 2018 € 4,1 miljoen (2017: € 5,0 miljoen). Als wij dit resultaat vergelijken met de marktwaarde van de vastgoedportefeuille aan het begin het verslagjaar laat dit over 2018 een rendement zien van 3,0% (2017: 3,9%).

Marktwaarde

In de financiële verslaglegging wordt voorgeschreven dat woningcorporaties hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. De introductie van de marktwaarde maakt het moeilijker om de financiële positie van de corporaties te doorgronden. Het risico van overschatting, overheidsheffing en nieuwe problemen in de sector ligt op de loer. De vermogenspositie is door de introductie van de marktwaarde op papier namelijk sterk verbeterd, terwijl in werkelijkheid de financiële positie niet is veranderd.

De marktwaarde is namelijk het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen. Bereidheid van partijen en een goed werkende markt zijn randvoorwaarden. Voor de sociale huurwoningen van onze woningstichting geldt echter dat deze zich bevinden op een deel van de vastgoedmarkt die imperfect is en op grond van de wetgeving niet vrij te verhandelen is. Volgens onze doelstellingen worden deze woningen niet verkocht maar juist verhuurd tegen minder opbrengsten.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille.

De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Voor de vastgoedportefeuille van Woningstichting Woensdrecht heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 8,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 145,9 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,3 %.

Omdat de marktwaarde van de vastgoedportefeuille hoger is dan de waardering op basis van historische kostprijs, bestaat ons eigen vermogen eind 2018 voor € 92,2 miljoen uit een zogenoemd ongerealiseerd deel. Hieronder wordt het effect getoond van de marktwaarde als waarderingsgrondslag op ons eigen vermogen.

Woningstichting Woensdrecht geconsolideerd DAEB en niet-DAEB

	in € 1.000
<i>Vastgoedportefeuille</i>	
Oorspronkelijke boekwaarde minus afwaardering	53.619
Ongerealiseerd eigen vermogen, nog te realiseren	<u>27.998</u>
Beleidswaarde	81.617
Ongerealiseerd eigen vermogen, niet te realiseren	<u>64.234</u>
Marktwaarde vastgoedportefeuille	<u>145.851</u>
 <i>Groepsvermogen</i>	
Gerealiseerd eigen vermogen	49.464
Ongerealiseerd eigen vermogen, nog te realiseren	27.998
Ongerealiseerd eigen vermogen, niet te realiseren	<u>64.234</u>
Eigen vermogen	<u>141.696</u>

De beleidswaarde is een schatting van de indirecte opbrengstwaarde die bij het vigerende beleid gerealiseerd kan worden. Dit houdt in dat van het ongerealiseerde eigen vermogen € 28,0 miljoen nog gerealiseerd kan worden. Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde (ad € 64,2 miljoen) is het deel dat naar onze verwachting nooit gerealiseerd wordt. We blijven immers een woningcorporatie actief op het gebied van volkshuisvesting. Het ligt immers niet in de doelomschrijving van de woningcorporatie om het bezit tegen markthuur te verhuren en/of te verkopen en de herwaardering volledig te realiseren.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde.

Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zullen voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%.

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

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

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

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

Verskil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Het bestuur van Woningstichting Woensdrecht heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat deels door het beleid van onze woningcorporatie niet realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoedbezit in exploitatie en bedraagt circa € 64,2 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 145.851
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	€ 20.057	
Betaalbaarheid (huren)	€ 21.180	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 11.566	
Beheer (beheerkosten)	€ 11.431	
Subtotaal		€ - 64.234
Beleidswaarde		€ 81.617

Dit impliceert dat circa 44% van het totale eigen vermogen deels door het corporatiebeleid niet realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Autoriteit woningcorporaties ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport

Het bij Woningstichting Woensdrecht uitgevoerde integraal toezicht geeft de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding tot het doen van interventies of het maken van toezichtafspraken. Over het vorige verslagjaar 2017 hebben wij voldaan aan de toewijzingseisen van de staatsteunregeling, de passendheidsnorm, en de bepalingen inzake de huursombenadering.

Beoordeling WSW

Het WSW verklaart in haar jaarlijkse beoordeling dat Woningstichting Woensdrecht voldoet aan de eisen die WSW stelt en heeft een borgingsplafond afgegeven. Dit borgingsplafond is vastgesteld op basis van onze financieringsbehoefte, zoals deze blijkt uit onze investerings- en herfinancieringsprognose. Dit alles betekent dat we in financiële zin een stabiele basis hebben om daarmee onze ambities waar te maken en onze plannen te realiseren. We verwijzen ook hier voor meer informatie naar hoofdstuk 12.

Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)

De minister van Wonen en Rijksdienst geeft jaarlijks voor 1 juli aan gemeenten en huurdersorganisaties een indicatie van de financiële middelen van corporaties voor de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Het doel hiervan is het inzicht te vergroten in de financiële mogelijkheden van de corporaties die in de gemeente werkzaam zijn.

De bestedingsruimte gaat over het maximale bedrag dat onze woningstichting kan lenen:

Investeringscategorie	IBW-Woningstichting Woensdrecht 2018
Nieuwbouw huurwoningen (investering)	€ 34.900.000 (2017: € 50.200.000)
Woningverbetering (investering)	€ 31.100.000 (2017: € 39.700.000)
Huurmatiging (uitgave)	€ 1.580.000 (2017: € 1.530.000)





Wij constateren dat door de veranderende omstandigheden onze extra bestedingsruimte kleiner wordt. Bovendien blijkt uit onderstaand overzicht dat de overige woningcorporaties weinig extra bestedingsruimte beschikbaar hebben voor onze gemeente.

IBW-Gemeente Woensdrecht in € 1000.

Woensdrecht (Woningmarktregio: West-Brabant en Hart van Brabant)

IBW IBW per woning dPi voornemens PDF

DAEB Niet DAEB

Corporatie				
Wst. Woensdrecht	1.145	€34.900	€31.100	€1.580
Stadlander	638	€1.489	€1.329	€57
Mooiland	90	€906	€806	€38
Woonkwartier	24	€685	€613	€17
Vestia	10	€0	€0	€0
Aantal corporaties	Totaal			
5	1.907	€37.980	€33.848	€1.692

Bron: www.woningmarktbeleid.nl

De indicatieve bestedingsruimte komt voor de investeringen bovenop wat corporaties zelf aan hebben gegeven te zullen investeren en verkopen. De ruimte voor huurmatiging moet worden afgezet tegen het huurbeleid van de corporatie, waarbij wordt uitgegaan van inflatievolgend huurbeleid. Voor alle bedragen geldt dat ze het maximale te lenen bedrag weergeven; het is geen "geld op de plank". Net zoals Aedes en de Aw vinden we dat uitgaan van maximale leencapaciteit niet passend is in deze tijden van risicobeheersing en verantwoord investeren door corporaties.

Beleidsregels verantwoord beleggen

Met ingang van 1 februari 2015 zijn de "Beleidsregels verantwoord beleggen" van toepassing en zijn deze geïntegreerd in ons treasurystatuut en reglement financieel beleid en beheer. Met de aangebrachte wijzigingen in de Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV) en de Regeling Toegelaten instelling Volkshuisvesting (RTiV) zijn deze voorschriften hierin opgenomen.

Het doel van deze beleidsregels is dat corporaties hun middelen inzetten voor de volkshuisvesting en bewust omgaan met de mogelijke risico's die zij op (solide) beleggingen lopen. De beleidsregels schrijven voor welke beleggingen wel en niet zijn toegestaan. Woningstichting Woensdrecht toetst periodiek of aan de voorwaarden van deze beleidsregels wordt voldaan. De beleggingen bestaan ultimo het verslagjaar uit: gelden/banktegoeden aangehouden bij de bankrelaties Rabobank en de BNG bank; de gelden worden hierbij uitgezet voor een periode van minder dan drie maanden. Deze financiële ondernemingen beschikken alle over tenminste een A-rating, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard & Poor's and Fitch. Al onze aangehouden banktegoeden zijn dagelijks opvraagbaar. Al onze bankrelaties voldoen aan de vereiste ratings.

Financiële vooruitblik

De financiële positie van Woningstichting Woensdrecht is gezond. Het belang is op basis van een duurzaam verdienmodel te werken zodat wij de huidige maatschappelijke prestaties ook in de toekomst kunnen blijven leveren (zie ook hoofdstuk 7).

Het is daarbij een bewuste keuze om de mate van financiering met vreemd vermogen laag te houden en niet afhankelijk te zijn van verkoopopbrengsten van woningen. De financiële meerjarenbegroting laat zien dat wij over voldoende middelen beschikken om onze volkshuisvestelijke opgave uit te voeren. Wij beschikken over een gezonde basis om te investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en vervangende nieuwbouw. Dit alles draagt er aan bij dat de bestaande woningvoorraad tijdig wordt aangepast aan de toekomstige doelgroepen.

Zowel Woningstichting Woensdrecht (DAEB) als WSWoensdrecht Vastgoed B.V. (niet-DAEB) voldoen de komende tien jaar aan alle gestelde normen. Beide zijn zelfstandig levensvatbaar en financierbaar. Er is een financieel gezonde basis om de bedrijfsdoelstellingen, prestatieafspraken en ambities te realiseren. Meer informatie over ratio's en financiële beoordelingen vindt u in hoofdstuk 12.

10.4 Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In de voorgaande hoofdstukken, 2 tot en met 9, kunt u aan de hand van onze strategische thema's lezen over onze volkshuisvestelijke activiteiten en maatschappelijke prestaties. Hieronder staan enkele onderwerpen samengevat, waaronder de volkshuisvestelijke rijksprioriteiten en de maatschappelijke visitatie.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In het toewijzingsbeleid is het passend toewijzen sterk verankerd. Door het toepassen van een twee-huren-beleid wordt bij nieuwe verhuringen rekening gehouden met een huurprijs die passend is bij het inkomen. Bij de nieuwe verhuringen wordt gestuurd op verdeling van onze woningen over de verschillende doelgroepen. Van de sociale woningen is 96% toegewezen aan de sociale doelgroep met een inkomen beneden € 36.798 en is 81% toegewezen aan de primaire doelgroep, de doelgroep met de laagste inkomens. Hiermee wordt voldaan aan de afspraak in de regionale prestatieafspraken dat tenminste 65% van de sociale woningvoorraad beschikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep.

Mede door toewijzing van 5 woningen in WSWoensdrecht Vastgoed B.V. is het aantal toewijzingen aan huishoudens met middeninkomens uitgekomen op 9,5% van alle toewijzingen in 2018.

Met het oog op de betaalbaarheid worden de huren voor de woningen gematigd en afgestemd op de verschillende doelgroepen. In het huurbeleid worden de huurverhogingen beperkt gehouden. Voor 2018 is de huurverhoging voor de sociale doelgroep beperkt gebleven tot 1,3% stijging van de huursom. Huurders die kwijtschelding krijgen van de gemeentelijke belastingen hebben geen huurverhoging gehad. Daarnaast leveren de energetische verbeteringen van het woningbezit een positieve bijdrage aan de woonlasten van onze huur.

Bijzondere en urgente doelgroepen

Buiten het reguliere aanbod zijn er enkele groepen waarvoor bijzondere aandacht is en speciale regelingen zijn afgesproken met bijvoorbeeld gemeente en/of zorgpartijen. Het betreft urgent woningzoekenden, statushouders en klanten die via de regionale voorrangregeling doorstromen vanuit de zorginstellingen.

Wonen en ouderenhuisvesting

Woningstichting Woensdrecht heeft zich als doel gesteld om meer levensloopbestendige woningen te ontwikkelen.

Hiermee willen wij inspelen op de steeds verdergaande vergrijzing van de bevolking in ons werkgebied, de gezinsverdunding en de mogelijkheid om adaptief te plannen en de woningvoorraad flexibel te houden.

Door de oplevering van de nieuwbouwwoningen aan de Molenstraat/Jef Adriaansenstraat zijn er 11 levensloopbestendige woningen toegevoegd aan de voorraad. Daarnaast zijn er 22 levensloopbestendige woningen in voorbereiding bij Noordrand Ossendrecht.

Duurzaamheid

Onze oorspronkelijke ambities om de energiestaat van de woningen gemiddeld met 20% te verbeteren werd gerealiseerd en zelfs al in 2014 in plaats van 2018. Van onze totale woningvoorraad heeft inmiddels 81% een energielabel C of hoger en 53% een energielabel B of hoger. Naast de nieuwbouw heeft het onderhoudsproject van 45 woningen in het planmatig onderhoud hierin het bijzonder aan bijgedragen. Van deze woningen zijn de daken vervangen en voorzien van een betere isolatie en er zijn zonnepanelen geplaatst.

De ambitie is nu om het aandeel huurwoningen met een A of B-label naar 55% te brengen en in het geval van nieuwbouwwoningen richting energieneutraal te gaan.

Maatschappelijke visitatie

Met deze visitatie wordt door een onafhankelijke organisatie een onderzoek verricht naar de kwaliteit van de governance, de wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid, en de resultaten van onze werkzaamheden, zowel uit het oogpunt van de volkshuishuisvesting als van het maatschappelijke belang van die werkzaamheden.

De scorekaart leverde per perspectief de volgende eindcijfers op:

- Presteren naar Opgaven en Ambities 7,2
- Presteren volgens Belanghebbenden 7,6
- Presteren naar Vermogen 6,6
- Presteren ten aanzien van Governance 6,7

In het vorige visitatierapport is aangegeven dat Woningstichting Woensdrecht de complexiteit van een aantal zaken onderschat. Met name daar waar het gaat om het realiseren van projecten waar meerdere partijen bij betrokken zijn, zoals binnengemeentelijke projecten of woonzorgprojecten. De samenwerking met andere partijen en vooral met de gemeente dient hiervoor nog verder uitgebouwd te worden. Dit heeft ertoe geleid dat de verbinding met de gemeente is aangescherpt. Daarnaast is de eigen organisatie aangepast van twee afdelingen (front- en backoffice) naar drie afdelingen (wonen, vastgoed en financiën) waarbij de positie van techniek en vastgoedontwikkeling een belangrijkere rol heeft gekregen. Op het gebied van de governance is onze aandacht uitgegaan naar het implementeren van de nieuwe woningwet in de organisatie en het opzetten van een nieuwe beleidscyclus.

De huidige visitatiecommissie constateert, terugkijkend op de vorige visitatie, dat Woningstichting Woensdrecht in opwaartse lijn met de opmerkingen van de vorige visitatiecommissie aan de slag is geweest. De resultaten van de versnelling richting het eind van de visitatieperiode beginnen in beleid en in uitvoering zichtbaar te worden. De organisatie heeft de blik naar buiten gericht, werkt intensief samen met enkele partijen op het terrein van welzijn en zorg en de woningstichting heeft in de visitatieperiode projecten opgeleverd waarvoor ze van belanghebbenden lof oogst.

De visitatiecommissie ziet een corporatie

- die stevig verankerd is in de gemeente Woensdrecht;
- met een goede relatie en samenwerking met belanghouders;
- die een partner is in de kernen;
- die oog heeft voor de kwetsbare huurder;
- die de PDCA-cyclus rond maakt;
- met professionalisering van de governance;
- met een zeer gezonde financiële positie;
- met als opgave de komende jaren de volkshuisvestelijke meerwaarde te vergroten.

De corporatie door heeft haar stevige verankering een belangrijke rol en taak in het huisvesten van de sociale doelgroep. Zowel huurders, gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties zijn vrijwel zonder uitzondering zeer tevreden over de prestaties van en de relatie met Woningstichting Woensdrecht. De corporatie is een partner waar je op kunt rekenen. Er zijn korte lijnen met de bewoners en de gemeente. De corporatie spant zich met de lokale welzijnsorganisaties in om de vitaliteit van de kern te waarborgen.

Woningstichting Woensdrecht zet zich actief in voor huurders met een zorgbehoefte, betaalbaarheidsrisico's en psychisch kwetsbaren. De corporatie onderhoudt nauw contact met de gemeente, de dorpsplatforms, zorgorganisaties, maatschappelijk werk, het OGGZ-team en de Brede Welzijnsinstelling Woensdrecht om acute individuele situaties daadkrachtig op te pakken.

De commissie constateert dat bij Woningstichting Woensdrecht alle onderdelen van de PDCA-cyclus op goede wijze in de organisatie zijn geborgd. De Raad van Toezicht (RvT) van Woningstichting Woensdrecht geeft op een steeds professionelere wijze invulling aan haar rollen als toezichthouder, klankbord en werkgever.

De corporatie is sterk financieel gedreven en is financieel zeer gezond. In de komende jaren staat Woningstichting Woensdrecht voor een aantal grote uitdagingen, met name op het terrein van de verduurzaming, mogelijkheden om bezit aan te kopen, de veranderende doelgroep (als gevolg van vergrijzing en een toename van het aantal zorgbehoevenden en kwetsbare huurders) en de extramuralisering. Hoewel er door de corporatie de afgelopen jaren al beleid is ingezet om hierop in te spelen, is de opgave omvangrijk. Voor de corporatie is het van belang om tijdig een aangescherpte visie en acties te formuleren, daarover met haar belanghebbenden in gesprek te gaan en tot actie over te gaan. Zo kan de corporatie haar volkshuisvestelijke meerwaarde voor de inwoners van de gemeente verder vergroten en recht doen aan de opgaven voor de komende jaren.

10.5 Governance en belanghoudersdialog

Governance structuur

De voorschriften waaraan het bestuur en Raad van Toezicht zich dienen te houden zijn vastgelegd in boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Voor een toegelaten instelling gelden echter nog nadere voorschriften zoals die opgenomen zijn in de Woningwet, BTiV en RTiV. In de statuten en het Reglement van Toezicht en Bestuur worden voor onze organisatie voorschriften uitgewerkt om te borgen dat de woningstichting goed bestuurd wordt en hierop toezicht gehouden wordt.

Bij de inrichting van onze (bestuurlijke) werkwijze hebben wij de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt genomen.

De Raad hanteert de normen die de Governance stelt. Voor de vertaling van de principes uit de Governancecode zijn de volgende interne documenten opgesteld:

- Reglement Toezicht en Bestuur;
- Profielschets van de Raad van Toezicht;
- Integriteitscode met klokkenluiderregeling.

In overleg met de Raad zijn de belangrijkste belanghebbenden benoemd. Met hen vindt regelmatig overleg plaats, passend bij de aard van de relatie. In 2018 zijn wijzigingen doorgevoerd in de governance als gevolg van de zelfevaluatie en van een governance-inspectie Autoriteit woningcorporaties in het vorige verslagjaar. Naast het Reglement Toezicht en Bestuur is er een reglement financieel beleid en beheer, een treasurystatuut en een investeringsreglement.

Integriteit

Het is onze overtuiging dat de meeste corporaties met veel toewijding werken aan hun kerntaken. Waar integriteit werd geschonden door bijvoorbeeld fraude en wanbeheer, betreft het incidenten. Onze woningstichting voldoet aan de in de branche ontwikkelde regels en voorschriften. We hebben een integriteitbeleid en een klokkenluiderregeling welke op onze website www.wswoensdrecht.nl terug te vinden zijn. Verder kent de organisatie de heer Stroop als vertrouwenspersoon. In 2018 heeft niemand contact gezocht met deze vertrouwenspersoon.

Tegenstrijdige belangen

Voor bestuurders en leden van de Raad zijn regels opgesteld voor situaties die onverenigbaar zijn met het uitoefenen van hun functie. Belangenverstrengeling moet vermeden worden. Nevenactiviteiten van bestuurders worden getoetst aan de wetgeving, statuten en reglementen en dienen goed bevonden te worden door de Raad. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen die van materiële betekenis zijn voor de organisatie of de bestuurder, behoeven de goedkeuring van de Raad. In 2018 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder.

Regionale geschillencommissie

Voor Woningstichting Woensdrecht geldt dat er in 2018 geen geschil aanhangig is gemaakt. De geschillencommissie wordt ingeschakeld als de woningcorporatie en klant er samen niet uitkomen, of als de woningcorporatie zich niet aan de vastgestelde behandeltermijnen houdt. Gelukkig komen beide partijen in veruit de meeste gevallen zonder tussenkomst van de geschillencommissie tot een oplossing.

In het kader van een rechtvaardige en eenduidige aanpak en afhandeling van eventuele geschillen, heeft een aantal woningcorporaties uit West-Brabant en Tholen een gemeenschappelijke onafhankelijke geschillencommissie opgezet. De commissie beoordeelt of de ingediende verzoeken in behandeling genomen worden en ziet erop toe dat er binnen de gestelde termijnen adequaat wordt gereageerd op het geschil. De uiteindelijke beslissing van de geschillencommissie dient door zowel de woningcorporatie als de klant die het geschil heeft ingediend te worden gerespecteerd.

Nevenstructuur: juridische splitsing.

Naast de kerntaak op het gebied van de volkshuisvesting zijn in het verleden voorzieningen gerealiseerd in de kleine kernen, commerciële ruimten in de woonkern Hoogerheide en enkele middeldure huurwoningen. Deze (markt)activiteiten zijn ondergebracht bij 100% dochteronderneming WSWoensdrecht Vastgoed B.V.

De bestuurlijke organisatie van deze nevenstructuur is zodanig ingericht dat er sprake is van een bestuurlijke unie zodat de zeggenschap en het hierboven beschreven bestuurlijke kader eveneens wordt toegepast binnen de groepsmaatschappijen.

Contact met belanghebbenden en relaties

De woningstichting heeft de volgende belanghebbenden benoemd met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen:

- bewoners en hun vertegenwoordigers;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn en veiligheid;
- collega-corporaties voornamelijk verbonden via regionale overlegvormen, Zuid West Samen en platform voor Midden en Kleine Woningcorporaties (MKW).

De communicatie heeft vooral plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van bewoners (HBWW), vertegenwoordigers van de gemeente Woensdrecht en de Brede Welzijns Instelling (BWI) door middel van regulier en ad hoc overleg. Daarnaast vindt incidenteel overleg plaats met zorgaanbieders zoals Thuiszorg West Brabant, tanteLouise en Buurtzorg. Tweemaal per jaar wordt een woonbulletin met de diverse ontwikkelingen binnen de woningstichting opgesteld en verstuurd aan bewoners en belanghebbenden. Tevens is er een website met veel informatie over de woningstichting en haar diensten.

Bestuursgegevens

Voor de continuïteit van de organisatie is het bestuur verantwoordelijk. Dit betekent dat het bestuur er voor moet zorgen dat de missie, doelen, doelstellingen en resultaten uit het ondernemingsplan gerealiseerd worden. Verder is het bestuur belast met financiën, risicobeheer en het naleven van de wet- en regelgeving.

Het bestuur van Woningstichting Woensdrecht bestaat uit één bestuurder en dit is vanaf 1 juni 2015 de heer C.A.M.J. Mol. De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd, valt niet onder de CAO Woondiensten en ontvangt een bezoldiging die beneden de maximale norm blijft van de WNT, bezoldigingsstaffel B. Voor de verantwoording in het kader van de WNT zie de toelichting op de jaarrekening.

De aan het werk gerelateerde nevenfuncties van de directeur-bestuurder zijn:

- Bestuurder VVE Ariës;
- Dagelijks bestuurder van Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland;
- Lid van Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties;
- Lid van MKW platform van woningcorporaties;
- Lid van de vereniging KWH.

Verder vertegenwoordigt de directeur-bestuurder Woningstichting Woensdrecht in de aan haar verbonden ondernemingen:

- Bestuurder WSWoensdrecht Holding B.V.;
- Bestuurder WSWoensdrecht Vastgoed B.V.;
- Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland;

De bestuurder heeft verder geen direct of indirect (aandelen)belang in die rechtspersonen of belangen bij transacties met de hierboven genoemde rechtspersonen.

Het bestuur opereerde in 2018 conform de wetgeving, het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet, haar statuten, het Reglement Toezicht en Bestuur en de Governancecode. Er is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of (nieuwe) onvereenigbare nevenfuncties.

Naam:	C.A.M.J. Mol AA bc.
Functie:	directeur-bestuurder
In dienst sinds:	1 december 2004
Directeur-bestuurder sinds:	1 juni 2015
Geboortedatum:	20 januari 1970
Permanente educatie (PE):	123,75 PE punten behaald als bestuurder, norm is 108 PE punten voor de periode 2016 t/m 2018 en 137 PE punten behaald voor de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants, norm is 120 PE punten voor 2016 t/m 2018.

Niet elke nevenfunctie is verenigbaar met die van bestuurder. De functies die onverenigbaar zijn staan beschreven in de statuten en in de Woningwet 2015. Nieuwe nevenfuncties legt de bestuurder overeenkomstig de wetgeving voor aan de Raad om ervoor te zorgen dat geen belangenverstreming ontstaat.

Overige nevenfuncties van de heer C.A.M.J. Mol zijn:

- penningmeester van sportvereniging Kyoshi Domo;
- DGA van Wijo B.V.: eigenaar van een management en pensioen BV thans zonder activiteiten c.q. deelname aan het economische verkeer;
- als adviseur verbonden aan Mol Administratie & Advies.

Verklaring bestuur

De Raad van Toezicht en het bestuur onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn transparant handelen van de bestuurder en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De bestuurder levert alle benodigde informatie aan de Raad van Toezicht die hij nodig heeft om zijn rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

Op 18 juni 2019 heeft het bestuur van Woningstichting Woensdrecht het door haar opgemaakte bestuursverslag met het hierin geïntegreerde volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2018 voorgelegd aan de Raad van Toezicht. Nadat de Raad kennis heeft genomen van de bevindingen van de accountant worden de jaarstukken door haar vastgesteld.

In overeenstemming met artikel 45 van de Woningwet 2015 verklaart ondergetekende dat Woningstichting Woensdrecht en de aan haar verbonden ondernemingen uitsluitend werkzaam zijn geweest op het gebied van de volkshuisvesting.

Hoogerheide, 18 juni 2019

11 Verslag Raad van Toezicht

In dit verslag legt de Raad van Toezicht (hierna Raad) publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop uitvoering van zijn taken en bevoegdheden plaatsvond in 2018. Eerst wordt in dit verslag de taak van de Raad in de besturing van de woningcorporatie behandeld. In dit verslag worden ook besproken de vergaderingen, besluiten en de manier waarop invulling werd gegeven aan de werkgevers- en klankbordrol. Vervolgens wordt verantwoording afgelegd over het functioneren van de Raad. Daarna wordt in dit verslag de externe legitimatie besproken. De Raad besluit zijn verslag met een samenvattend oordeel over de in 2018 geleverde prestaties van de woningstichting.

11.1 Taak van de Raad van Toezicht

De Raad heeft een rol en verantwoordelijkheid in de besturing van Woningstichting Woensdrecht door toezicht te houden op het beleid en de algemene gang van zaken. De Raad staat het bestuur met raad ter zijde. Bij het vervullen van hun taak richten de leden zich enerzijds naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden ondernemingen. En anderzijds naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghouders. Achtereenvolgens behandelen we hier de reikwijdte van de verantwoordelijkheden, het gehanteerde toezichtkader, het toetsingskader, de relevante ontwikkelingen, wijze van informatievoorziening, de toepassing en naleving van het Reglement Toezicht en Bestuur en de risicobeheersing.

Reikwijdte van de verantwoordelijkheden

Bij het toezicht let de Raad vooral op:

- realisatie van de doelstellingen van de woningstichting;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie, het beleid en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningstichting;
- bewaking van de financiële continuïteit en financiering van de woningstichting;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het proces van financiële verslaggeving;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- de wisselwerking in de rollen die de Raad vervult (werkgever, toezichthouder, klankbord).

De Raad houdt sinds de oprichting van de nevenstructuur toezicht op de activiteiten in de groepsmaatschappijen van Woningstichting Woensdrecht. Dit stemt overeen met artikel 31 van de Woningwet die voorschrijft dat de Raad van Toezicht tot taak heeft toezicht te houden op het beleid en de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling én de door haar in stand gehouden ondernemingen. Zo zijn onder andere de jaarrekeningen van WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. onderwerp van besprekingen in de Raad.

Bij de inrichting van de besloten vennootschappen is expliciet gekozen voor eenduidigheid in sturing en toezicht door:

- de benoeming van Woningstichting Woensdrecht tot bestuurder van WSWoensdrecht Holding B.V.;
- benoeming van WSWoensdrecht Holding B.V. tot bestuurder van de kleindochter van Woningstichting Woensdrecht te weten: WSWoensdrecht Vastgoed B.V.;

- toezicht van de Raad van Toezicht van Woningstichting Woensdrecht op de nevenstructuur;
- verantwoording over de entiteiten in financiële rapportages;
- consolidatie en accountantscontrole op de hierboven genoemde entiteiten als geheel;
- het opmaken en het publiceren van de afzonderlijke jaarstukken van elk van de hierboven genoemde entiteiten.

Visie op besturing en toezicht houden

Bij de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de Raad komt ook de toezichtvisie ter sprake. De Raad bespreekt waarom hij bestaat en wat onder goed toezicht wordt verstaan. De Raad bespreekt de basis voor zijn taakopvatting, doel en functie.

De Raad staat de bestuurder gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. Bij zijn toezicht gaat de Raad uit van de vraag of het beleid wordt gevoerd volgens de beginselen van verantwoord ondernemerschap. Het vertrekpunt is de sociale doelstelling van de woningstichting, het maatschappelijke belang van de volkshuisvesting en de belangen van de betrokken belanghouders. Om deze belangen en de lokale betrokkenheid en verankering goed in de Raad te borgen is diversiteit in samenstelling belangrijk. Twee van de vijf leden van de Raad worden op voordracht van de huurdersbelangenvereniging benoemd. Bovendien dient het merendeel van de leden lokaal gebonden te zijn.

De Raad fungeert als één orgaan met gezamenlijke verantwoordelijkheid. De Raad beschouwt zichzelf als generalistisch en multidisciplinair team. Bij de samenstelling van het team wordt door toepassing van kwaliteitsprofielen zorggedragen dat er voldoende kennis en ervaring op alle relevante aandachtsgebieden is. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Zij moeten in staat zijn scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij moeten weten waarop zij dienen te sturen en de juiste vragen kunnen stellen. Bij de (her)benoemingen wordt hier nadrukkelijk rekening mee gehouden.

Toezichtkader

Het toezichtkader geeft aan hoe de Raad deze visie in de praktijk brengt. Het kader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de Raad van Toezicht bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Als toezichtkader hanteert de Raad naast hetgeen hierover is bepaald in:

- het Burgerlijk Wetboek Boek 2;
- de Woningwet cum annexis;
- statuten van Woningstichting Woensdrecht;
- statuten van haar groepsmaatschappijen;
- het reglement van Toezicht en Bestuur;
- de profielschetsen Raad van Toezicht;
- reglement financieel beleid en beheer;
- verbindingsstatuut;
- het treasury statuut;
- het investeringsreglement;
- de integriteitscode en de klokkenluiderregeling;
- het ondernemingsplan;
- het strategisch woningvoorraadbeleid (SWB);
- de in de begroting opgenomen voornemens;
- de risicobeheersing;

- de huisvestingswet 2014;
- de wet doorstroming huurmarkt;
- de Governancecode Woningcorporaties;
- wet overleg huurders – verhuurder;
- artikel 35 Woningwet in combinatie met BW Boek 2 titel 9 en de richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder RJ645;
- beoordelingskader ILT / Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- vaststellingsovereenkomst VSO II met belastingdienst;
- de prestatieafspraken met gemeente Woensdrecht en huurdersvertegenwoordiging;
- overeenkomst met Huurders Belangenvereniging Woningstichting Woensdrecht (HBWW);
- wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Dit toezichtkader is door de Raad in 2018 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen.

Toetsingskader

Het toetsingskader geeft de indicatoren, criteria en normen waaraan de activiteiten van het bestuur en de werkorganisatie worden getoetst. Bijvoorbeeld op de onderwerpen: maatschappelijke en volkshuisvestelijke effecten, financiële consequenties, efficiëntie, risicobeheersing. Het toetsingskader is daarmee de meest concrete en meetbare uitwerking van het toezichtkader en de visie.

Het beleid dat de bestuurder voert, de besluiten die worden genomen en de activiteiten die worden uitgevoerd dienen bij te dragen aan de doelstellingen uit het ondernemingsplan, strategisch woningvoorraadbeleid en realisatie van de meerjarenbegroting. Bij de besluiten en de voorgenomen activiteiten dient de bestuurder aan te geven hoe deze passen binnen en bijdragen aan de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen en het vastgestelde beleid. Periodiek worden in de vergaderingen van de Raad de prestaties van de corporatie besproken aan de hand van kwartaalrapportages, voortgang van de begroting en van het jaarverslag en de jaarrekening. Het toetsingskader vormt ook een onderdeel van de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder.

Bijhouden van ontwikkelingen

De Raad blijft op verschillende manieren op de hoogte van actuele ontwikkelingen op het gebied van zaken die belangrijk zijn voor het toezicht. Bijvoorbeeld door de nieuwsvoorziening voor leden van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) over actuele ontwikkelingen op het gebied van corporaties, financiering, toezicht en praktijk. Informatie over de huurders verkrijgt de Raad onder andere door jaarlijks een gesprek te hebben met de HBWW en het bijwonen van hun jaarvergadering.

Door deze informatievoorziening kan de Raad de ontwikkelingen binnen de sector monitoren en afzetten tegen de ontwikkelingen binnen Woningstichting Woensdrecht. Daarnaast blijft de Raad op de hoogte van ontwikkelingen doordat leden bijeenkomsten, cursussen en seminars bijwonen ter ondersteuning van hun rol als toezichthouder. Er wordt ook deelgenomen aan de regionale netwerkbijeenkomsten voor toezichthouders.

Informatievoorziening

De Raad baseert zijn oordeel op informatie van de directeur-bestuurder, de externe accountant, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), Inspectie Leefomgeving en Transport van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (ILT) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast onderhoudt de Raad daartoe contacten met HBWW, het College van B&W, adviseurs en neemt deel aan discussiegroepen en belanghouders-bijeenkomsten.

De periodieke interne verslaggeving vindt in hoofdzaak plaats op basis van een trimesterrapportage en is gebaseerd op het bewaken van de jaarbegroting, de financiële meerjarenbegroting en de volkshuisvestelijke prestaties zoals vastgelegd in de begroting en indirect in het ondernemingsplan. Jaarlijks evalueert de Raad of de informatievoorziening nog voldoet aan haar behoeften.

Door gesprekken met en rapporten van de accountant wordt ook toezicht gehouden op de interne gang van zaken binnen de woningstichting. Dit als aanvulling op de informatie die door de directeur-bestuurder wordt verstrekt via de periodieke rapportages, specifieke notities, genomen bestuursbesluiten en de daarop gegeven nadere, mondeling toelichtingen tijdens de vergaderingen. Ook kunnen leden van de Raad zich rechtstreeks richten tot de manager wonen, vastgoed en/of financiën. Deze zijn in voorkomende gevallen aanwezig bij de vergaderingen van de Raad voor het geven van toelichtingen. Hierdoor beschikt de Raad ook over voldoende informatie om de voortgang te kunnen toetsen en te bevragen.

Toepassing en naleving Reglement Toezicht en Bestuur

De werkwijze en rolverdeling tussen bestuur en toezicht zijn vastgelegd in het reglement. Het reglement is op de website van Woningstichting Woensdrecht te raadplegen en bevat ook informatie over bestuurlijke verantwoordelijkheden, statuten, profielschetsen en vergaderschema's. Over de toepassing en naleving spreekt de Raad expliciet tijdens de zelfevaluatie. Daarnaast vooral impliciet in de periodieke vergaderingen. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om agenderen van nieuwe onderwerpen en de rol van de Raad daarin.

Toezicht op risicobeheersing

Een belangrijk uitgangspunt bij het toezicht door de Raad is dat de continuïteit van Woningstichting Woensdrecht gewaarborgd dient te blijven. Dit wordt getoetst op twee punten:

- de corporatie voldoet ook voor de langere termijn aan de eisen die, gelet op het risicoprofiel van de woningstichting, gesteld kunnen worden aan de minimale financiële positie;
- de activiteiten van de woningstichting passen binnen de wettelijke kaders, in het bijzonder de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) en de Ministeriële Regeling (MR).

Vanuit haar volkshuisvestelijke opgave is er een kwalitatieve uitdaging in de bestaande voorraad en een beperkte uitbreiding van het woningbezit. De opgaven zoals de woningstichting deze ziet tot 2030 zijn vertaald in het strategisch woningvoorraadbeleid (SWB). Hieruit blijkt met name dat monitoren en adaptief plannen belangrijker worden. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar het behouden van flexibiliteit om onze woningvoorraad beperkt te laten toenemen en na 2030 mogelijk gecontroleerd te verkleinen.

De Raad heeft in 2018 kennis genomen van een geactualiseerde meerjarenbegroting met als doel inzicht te verkrijgen in de mogelijke financiële implicaties van het voorgestelde beleid en constateert dat de organisatie voldoet aan de in het reglement financieel beleid en beheer gestelde financiële normen. Hierbij is vastgesteld dat zowel DAEB (Woningstichting Woensdrecht) als niet-DAEB (WSWoensdrecht Vastgoed B.V.) ieder afzonderlijk beschikken over een financieel levensvatbare positie en zelfstandig financierbaar zijn.

De accountant bekijkt vanuit zijn rol naar de procedures, werking van deze procedures en mogelijke risico's. Naast de traditionele administratieve organisatie en interne controle gaat de aandacht tevens uit naar de governance, integriteit en actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de organisatie.

Woningstichting Woensdrecht heeft een geactualiseerde frauderisicoanalyse opgesteld, hieruit bleek dat er voldoende beheersingsmaatregelen zijn en interne procedures verder geen aanpassing behoeven.

De organisatie weet goed wat er speelt en waar de risico's liggen. Er is goed inzicht in de financiële situatie. De organisatie heeft een goed toekomstbeeld en inzicht in de verschillende scenario's. Als er zich een onverwachte situatie voordoet kan er een beredeneerde beslissing genomen worden. Op grond van deze informatie is de Raad van mening dat de woningstichting binnen de financiële kaders haar ambities zal kunnen realiseren, zonder dat de financiële continuïteit in het geding komt.

De beoordeling door de ILT / Autoriteit woningcorporaties over good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit geeft steeds geen aanleiding tot het doen van interventies en/of het maken van toezicht afspraken.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft een verklaring voor borgstelling afgegeven aan de Toegelaten Instelling (TI) Woningstichting Woensdrecht. Het borgingsplafond is vastgesteld op basis van onze financieringsbehoefte zoals deze blijkt uit de investerings- en herfinancieringsprognose over de jaren 2018 tot en met 2020. Hieruit kunnen wij het vertrouwen ontlenen dat Woningstichting Woensdrecht haar activiteiten voor de komende jaren - bij ongewijzigde omstandigheden - kan financieren met door het WSW geborgde leningen.

In de klokkenluiderregeling staat hoe medewerkers of leden van de Raad op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie, zonder dat ze daar zelf negatieve gevolgen van ondervinden. Als vertrouwenspersoon is een extern persoon aangesteld die geen enkele binding heeft met Woningstichting Woensdrecht. In 2018 heeft niemand contact gezocht met de vertrouwenspersoon.

11.2 Vergaderingen en besluiten

In 2018 kwam de Raad zes keer in een reguliere vergadering bijeen en eenmaal in het kader van de zelfevaluatie. In de vergaderingen zijn de volgende besluiten genomen en is onder andere gesproken over de volgende onderwerpen:

- jaarlijks gesprek met HBWW en terugkoppeling daarvan in de Raad;
- jaarverslag van de HBWW;
- het 50 jarig jubileum van Woningstichting Woensdrecht;
- bijeenkomst met een afvaardiging van het College Gemeente Woensdrecht;
- evaluatie en aanpassing van het Reglement Toezicht en Bestuur;
- evaluatie van de informatievoorziening aan de RvT vanuit de werkorganisatie;

- beoordelingen door het ILT/Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- bespreken integriteit en beoordelen nevenfuncties;
- jaarverslag 2017 van de Regionale Geschillencommissie;
- wijziging van de statuten van Woningstichting Woensdrecht;
- wisselingen in de samenstelling van het personeel;
- voortgang projecten nieuwbouw en herstructureringsplannen bij overgang naar een volgende projectfase of tussentijds ter informatie;
- evaluatie opgeleverde nieuwbouwprojecten;
- beoordeling van de directeur-bestuurder;
- het eigen functioneren van de Raad en zelfevaluatie;
- de benoeming van een designated person in geval van belet of ontstentenis van de gehele Raad;
- de bevindingen van Deloitte Accountants bij de interim-controle en de jaarrekeningcontrole over 2017;
- goedkeuring jaarrekening en jaarrapport 2017 evenals die van de verbindingen, deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening over 2017;
- het verlenen van decharge over het jaar 2017 aan het bestuur en de Raad van Toezicht over het gehouden toezicht;
- jaarverslag 2017 Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland;
- benoemen externe accountant voor het verslagjaar 2018;
- goedkeuren van het strategisch woningvoorraadbeleid;
- voornemen verkoop van de winkelpanden aan de Raadhuisstraat 85 t/m 105 te Hoogerheide;
- financiële meerjarenraming 2018 – 2028;
- huurbeleid en huurverhoging 2018;
- gewijzigde huurbeleid niet-DAEB woningen;
- risicobeheersing en frauderisicoanalyse;
- jaarschijf 2019 van de prestatieafspraken;
- jaarbegroting 2018; mandaat directeur-bestuurder voor niet begrote investeringen en financiering;
- periodieke managementrapportages;
- de uitvoering en uitkomsten van de visitatie in 2018;
- kennisname van landelijke ontwikkelingen in de volkshuisvesting, actualiteiten en de mogelijke consequenties voor de woningstichting.

Bijzondere aandacht hierbij is uitgegaan naar nieuwbouwprojecten, herstructurering en de implementatie van het strategische woningvoorraadbeleid. Wij zetten in op een versnelling van de transformatie van het woningbezit. Zoals door de visitatiecommissie is geduïd, is het hiervoor vereist dat de opbouwende lijn van de afgelopen jaren wordt voortgezet en de organisatie op een hoger niveau wordt gebracht. Dit zal nodig zijn om de ambitieuze investeringsopgaven te kunnen realiseren.

Externe accountant

In overeenstemming met de statuten wordt de externe accountant benoemd door de Raad. De accountant heeft de opdracht om zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening te controleren en enkele specifieke werkzaamheden uit te voeren. De contractperiode is telkens één jaar.

Na afronding van de controle over het boekjaar 2017 is het functioneren van de accountant en zijn team geëvalueerd en beoordeeld.

De conclusie is dat er geen tegenstrijdige belangen zijn en de werkzaamheden naar tevredenheid van de Raad zijn verricht.

In het najaar is - na evaluatie - besloten wederom opdracht aan Verstegen Accountants te verstrekken om het boekjaar 2018 te controleren en hiervan verslag uit te brengen. Voor adviesopdrachten op fiscaal gebied maakt de woningstichting gebruik van andere partijen dan de momenteel aangestelde externe accountant.

Het verslag van de externe accountant met betrekking tot de controle op de jaarstukken gaat vooral in op informatie over hoe de accountantscontrole heeft plaatsgevonden, analyses en informatie die nog niet in de te publiceren jaarcijfers werden opgenomen maar volgens de externe accountant daarvoor wel van belang zijn, de kwaliteit van prognoses en budgetten en de manier waarop een aantal bijzondere posten worden verwerkt, een beoordeling van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de kwaliteit van de interne informatievoorziening.

De verantwoordelijke accountant en zijn teamleider woonden het gedeelte van de vergadering van de Raad bij waarin het accountantsverslag over het onderzoek van de jaarrekening werd besproken. Tijdens deze vergadering wordt de accountant en zo nodig de teamleider door de leden bevraagd over de reikwijdte, bevindingen, de gekozen uitgangspunten, de risico's en het kwalitatief oordeel. Nadat kennis is genomen van de verklaring van de accountant die aan de jaarrekening wordt toegevoegd, is de jaarrekening door de Raad vastgesteld.

Werkgeversrol Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht is de werkgever voor het bestuur van Woningstichting Woensdrecht. Het bestuur is belast met het besturen van Woningstichting Woensdrecht, hetgeen onder meer inhoudt de realisatie van de doelstellingen van de stichting, realisatie van de strategie en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkelingen. Voorts is het bestuur verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Woningstichting Woensdrecht en voor de financiering van Woningstichting Woensdrecht. Het bestuur van deze maatschappelijke onderneming streeft naar een effectieve en expliciete verantwoording van bovenstaande zaken.

Het bestuur heeft ter goedkeuring aan de Raad voorgelegd, de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van Woningstichting Woensdrecht als ook de strategie en de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd. Voor het doen van investeringen en het vervreemden van onroerende zaken is goedkeuring vereist van de Raad. Naast bedragen genoemd in de begroting worden jaarlijks de normbedragen vastgesteld voor het doen van investeringen, geldleningen en het verkrijgen van registergoederen buiten de vastgestelde begroting. De bedragen die hierbij worden vastgesteld vallen ruimschoots binnen de wettelijke bepalingen van artikel 26 van de Woningwet.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn omschreven in de statuten en reglement Toezicht en Bestuur. Dit reglement, de prestaties van de woningstichting en andere input is door de Raad gebruikt voor het jaarlijks beoordelen van de bestuurder en diens functioneren.

Op basis van de gevoerde gesprekken en de mate waarin de doelstellingen werden gerealiseerd, is de Raad tot een beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder gekomen. Hierbij is geconcludeerd dat de bestuurder naar tevredenheid heeft gefunctioneerd en dat de afgesproken prestaties voldoende zijn opgepakt en/of gerealiseerd. Er werd tevens vastgesteld dat er waardering is voor de betrokkenheid, deskundigheid, zorgvuldigheid, kostenbeheersing en organisatorische kwaliteiten in het werk van directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder, de heer C.A.M.J. Mol, heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Hierbij is vastgelegd dat er sprake is van een vast jaarsalaris en secundaire arbeidsvoorwaarden zodanig dat deze binnen de maximale honorering voor topfunctionarissen en de van toepassing zijnde bezoldigingsklasse B blijft. In 2018 bedroeg de totale bezoldiging van deze bestuurder volgens de WNT-regels € 97.999. Voor de verantwoording in het kader van de WNT zie de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening. De Raad van Toezicht is van oordeel dat deze beloningen passen bij de verantwoordelijkheden en zwaarte van de functie. Aan de leden van de Raad en directeur-bestuurder zijn geen leningen of garanties verstrekt.

Klankbordfunctie

De Raad, individueel en als team, moet de directeur-bestuurder met gezag en respect kunnen begeleiden en een spiegel voor kunnen houden. In de Raad worden signalen besproken die leden individueel of als collectief ontvangen van huurders, vertegenwoordigers van de gemeente, van samenwerkingspartners en externe toezichthouders. Als team bekijkt de Raad of en hoe aan de signalen een gevolg moet worden gegeven. Zo vraagt de Raad bijzondere aandacht van de woningstichting voor de betaalbaarheid en de lokale verankering. Ook adviseren leden van de Raad vanuit hun rol als intern toezichthouder het bestuur.

11.3 Over de Raad van Toezicht

Naast zijn rol in de organisatiebesturing heeft de Raad ook de verantwoordelijkheid ten aanzien van zijn eigen functioneren. Onder deze noemer worden hier besproken de werkwijze, samenstelling en onafhankelijkheid van de Raad, zelfevaluatie, permanente educatie en het honorarium.

Werkwijze

Naast het voorzitten van de vergaderingen van de Raad van Toezicht is de voorzitter verantwoordelijk voor het bewaken van de goede gang van zaken in de Raad, met bijzondere aandacht voor het naleven van de governance. De voorzitter is voor de directeur-bestuurder aanspreekpunt voor majeure onderwerpen binnen de organisatie. Buiten de vergaderingen is er informeel overleg, in ieder geval voorafgaand aan een vergadering, tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder waarbij de gang van zaken en de agenda van de Raad wordt besproken.

Samenstelling

De Raad bestaat uit vijf leden en kent geen vaste commissies. De Raad werkt met een profielschets, gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. De leden in de Raad worden primair voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen voor een volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De voorgenomen herbenoeming en benoeming van leden van de Raad worden aan de Autoriteit woningcorporaties voorgelegd en na goedkeuring geëffectueerd. De samenstelling van de Raad is in 2018 niet gewijzigd.

Ultimo 2018 is alle gewenste deskundigheid aanwezig en is de Raad als volgt samengesteld:

De heer Mr. B.C.C. Melis	Lid (voorzitter)
Kwaliteitsprofiel	Juridisch
Woonplaats	Huijbergen
Geboortejaar	1964
Beroep/hoofdfunctie	Ambtenaar
Nevenfuncties	-
Benoemd	2012
Herbenoemd	Ja
Lopende termijn	2016 – 2020
PE punten 2018 (minimaal 5)	5 (waarvan 1 uit 2019)
De heer Ir. J.B.M.H. Gremmen	lid (vice-voorzitter)
Kwaliteitsprofiel	Technisch bouwkundig
Woonplaats	Roosendaal
Geboortejaar	1945
Beroep/hoofdfunctie	Architect (gepensioneerd)
Nevenfuncties	-
Benoemd	2011
Herbenoemd	Ja
Lopende termijn	2015 – 2019
PE-punten 2018 (minimaal 5)	7 (waarvan 4 uit 2017)
Mevrouw R.C. Kappetein RMT	Lid
Kwaliteitsprofiel	Commercieel maatschappelijk vastgoed en projectontwikkeling
Woonplaats	Bergen op Zoom
Geboortejaar	1957
Beroep/hoofdfunctie	RMT Makelaar/Taxateur o.g. (zelfstandige)
Nevenfuncties	-
Benoemd	2013
Herbenoemd	Ja
Lopende termijn	2017-2021
PE-punten 2018 (minimaal 5)	18 (waarvan 12 uit 2017)

De heer A. van Loon	Lid
Kwaliteitsprofiel	Financieel – economisch - fiscaal
Woonplaats	Ossendrecht
Geboortjaar	1963
Beroep/hoofdfunctie	Financieel adviseur (zelfstandige)
Nevenfuncties	Voorzitter "KennisKnoopPunt Brabant en Zeeland"
Benoemd	27 augustus 2016
Herbenoemd	n.v.t.
Lopende termijn	2016-2020
PE-punten 2018 (minimaal 5)	11 (waarvan 4 uit 2017)
Mevrouw M.C.L. van der Venne	Lid
Kwaliteitsprofiel	Volkshuisvestelijk, ruimtelijke ordening en zorg
Woonplaats	Ossendrecht
Geboortjaar	1981
Beroep/hoofdfunctie	Teammanager Ruimtelijke Ordening
Nevenfuncties	-
Benoemd	2017
Herbenoemd	n.v.t.
Lopende termijn	2017 - 2021
PE-punten 2018 (minimaal 1)	19 (waarvan 1 uit 2017)

De gehele Raad treedt op als auditcommissie en is daarmee belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersing en controlesystemen, de financiële informatievervalsing door Woningstichting Woensdrecht, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant. De Raad is ervan overtuigd dat de vereiste ervaring in financiële en operationele controle, mede door de inbreng van de financiële deskundigen, is gewaarborgd.

Onafhankelijkheid

De samenstelling van de Raad is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk opereren.

De Raad waakt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn en er geen onverenigbaarheden voorkomen zoals omschreven in de statuten en in artikel 30 van de Woningwet.

Er hebben geen voormalige bestuursleden, leden van het college van B&W of van Provinciale Staten zitting in de Raad. In de statuten is opgenomen dat de HBWW twee leden van de Raad voordraagt.

Einde verslagjaar hadden twee leden (de heer Van Loon en mevrouw Kappetein) zitting in de Raad op voordracht van de HBWW. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke bepaling van artikel 30 van de Woningwet.

Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woningstichting Woensdrecht, dan wel onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van de woningstichting. Nevenfuncties van de leden van de Raad zijn / worden gemeld aan en goedgekeurd door de Raad. Terugkijkend is de Raad van oordeel dat elke toezichthouder zijn of haar functie in 2018 onafhankelijk heeft uitgeoefend.

In het verslagjaar hebben zich bij de besluitvorming door de Raad geen omstandigheden voorgedaan, noch hebben er transacties plaatsgevonden, waarbij sprake was of zou kunnen zijn van mogelijke tegenstrijdige belangen.

Zelfevaluatie

Elk jaar evalueert de Raad zijn eigen functioneren en de relatie met de directeur-bestuurder. Op 11 december 2018 is de Raad hiertoe bijeen geweest zonder het bestuur. De Raad heeft zijn eigen functioneren, inclusief het functioneren van de individuele leden van de Raad geëvalueerd. Tijdens deze bijeenkomst werden onder leiding van de voorzitter, volgens een vast stramien de individuele leden beoordeeld. Eerst hebben de leden een individuele vragenlijst ingevuld, vervolgens is over de resultaten en andere geagendeerde thema's gesproken.

De volgende onderwerpen zijn onder andere aan bod gekomen:

- de Raad als toezichthouder en kwaliteit van informatievoorziening;
- de Raad als adviseur en kwaliteit van de verantwoording;
- de Raad als team en de positie van de individuele leden;
- de Raad als werkgever, de visie, missie en strategie;
- de rol van de voorzitter;
- de werkwijze en prestaties van de Raad.

De Raad van Toezicht is van mening dat hij goed heeft gefunctioneerd en dat de samenstelling, anno 2018 voldoet aan de criteria en het profiel van de Raad. Door zijn veelzijdigheid kan de Raad voldoende verschillende invalshoeken aan de orde stellen en blijft hij scherp.

De leden zijn goed op elkaar ingespeeld, hebben respect voor elkaars visie en inbreng en zijn zeer betrokken bij de organisatie. De Raad heeft een open relatie met het bestuur en er is wederzijds respect.

Binnen de Raad van Toezicht wordt besproken of kennis nog toereikend is en wie naar welke cursus of bijeenkomst gaat aan de hand van het aanbod. Tijdens de zelfevaluatie is vastgesteld, dat:

- geen actiepunten open staan;
- de Raad voldoende divers is wat betreft expertise, inhoudelijkheid, deskundigheid, kennis van de sector, ervaring, achtergrond, leeftijd en persoonlijkheid;
- het niet noodzakelijk wordt geacht persoonlijke functioneringsgesprekken met leden van de Raad te voeren;
- ieder lid zorg draagt dat jaarlijks voldoende kennis wordt vergaard en de nodige PE kennispunten behaald worden.

Daarnaast is ook de integriteitcode aan de orde geweest en vastgesteld dat de Raad en de directeur-bestuurder hieraan voldoen. Van deze evaluatie is een intern verslag opgemaakt.

Permanente Educatie (PE)

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde. Leden van het bestuur en van de Raad van Woningstichting Woensdrecht blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Zij ontvangen hiervoor een bepaald aantal punten. In het voorgaande samenstellingsoverzicht is per toezichthouder het aantal behaalde punten in het jaar 2018 opgenomen. Voor dit jaar geldt de verplichting minimaal 5 PE-punten te behalen. Als er meer punten zijn behaald dan het minimum, worden deze (alleen) meegenomen naar het eerstvolgende jaar.

Honorering

Voor de bezoldiging van de toezichthouders bij woningcorporaties gelden maxima die in de Wet Normering Topinkomens (WNT) zijn gekoppeld aan de maxima voor bestuurders. De leden van de Raad ontvangen een vaste financiële vergoeding. Voor de bepaling van de hoogte van deze vergoeding wordt uitgegaan van de te verwachten tijdsbesteding en het passen bij de situatie van de woningstichting. Daarnaast is een evenwicht gezocht tussen de benodigde professionaliteit en wat maatschappelijk te verantwoorden is. De honorering in het verslagjaar bedroeg voor de leden € 5.400 exclusief btw per jaar. De voorzitter ontvangt 150% van deze beloning, zijnde € 8.100 op jaarbasis. Deze vergoedingen liggen onder het maximum van de WNT staffel en beneden de VTW-norm. Vergoeding van onkosten vindt plaats op basis van declaraties. In het boekjaar is in totaal € 30.100 aan de toezichthouders aan WNT-bezoldiging betaalbaar gesteld. Daarnaast is er voor € 14.919 aan overige bestuurskosten gemaakt. Voor de verantwoording in het kader van de WNT zie de toelichting op de jaarrekening.

11.4 Externe legitimatie

De Raad legt in dit verslag publiek verantwoording af over de wijze waarop uitvoering aan zijn taken en verantwoordelijkheden werd gegeven. Daaronder wordt ook verstaan dat de Raad bijdraagt aan de externe legitimatie van Woningstichting Woensdrecht. Achtereenvolgens worden de toepassing van relevante codes besproken, de manier waarop de woningstichting voeling houdt met wat er in de lokale samenleving speelt en de oordelen die deze lokale samenleving heeft over de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Woensdrecht.

Governancecode en Aedescode

Woningstichting Woensdrecht onderschrijft de in de Aedescode en Governancecode Woningcorporaties vastgestelde beginselen. De Governancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Daarmee onderschrijven we de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de leden en overige belanghouders.

Uitgangspunt van deze code is het principe "Pas toe of leg uit", hetgeen inhoudt dat als een corporatie in een bepaalde situatie de code niet volgt, zij dit in haar jaarrapport gemotiveerd zal moeten toelichten. Dat doet Woningstichting Woensdrecht in hoofdstuk 12: "Verklaringen en rapporten".

Belanghoudersdialoog

De Raad is vanuit eigen waarneming en door de informatie die hij van de directeur-bestuurder ontvangt van oordeel dat Woningstichting Woensdrecht voldoende inzicht heeft in de maatschappelijke ontwikkelingen die voor de korte en lange termijn bepalend zijn voor Woningstichting Woensdrecht. De netwerken waarin de woningstichting participeert, waaronder de periodieke informatiebijeenkomsten met de HBWW en de gemeente, zijn voldoende geschikt om relevante ontwikkelingen tijdig te signaleren en het te voeren beleid hierop af te stemmen. De Raad bevraagt de directeur-bestuurder over de gesprekken die hij voert met de belanghouders en stelt vast dat hierbij met wederzijds respect, authentiek wordt gesproken en belangrijke informatie wordt opgehaald. Daarnaast voert de Raad zelf (jaarlijks) een informatiesprek met de voornaamste belanghouders de HBWW en de gemeente. De Raad stelt vast dat de corporatie en haar belanghouders op een effectieve manier met elkaar in dialoog treden.

Rondgang woningbezit

Om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelingen van het vastgoed en een indruk van de buurten en wijken heeft de Raad in oktober 2018 een rondgang gemaakt door de kernen en het woningbezit. Hierbij is zowel gekeken naar de effecten van recente ontwikkeling van het vastgoed maar juist ook naar de wijken en het deel van het woningbezit dat het komende decennium onze aandacht vraagt. Er is gesproken met bewoners en maatschappelijke partijen om te luisteren naar hun ervaringen en hetgeen zij belangrijk vinden.

Oordeel over de maatschappelijke prestaties en visitatie

Om een beoordeling van de belanghouders over onze maatschappelijke prestaties te krijgen, heeft Woningstichting Woensdrecht zich in 2018 laten visiteren door een daartoe bevoegde onafhankelijke organisatie Raeflex. In de woningwet is tevens een verplichting opgenomen om eenmaal per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. De uitkomsten van de visitatie zijn openbaar en beschikbaar via de website van Woningstichting Woensdrecht.

De visitatiecommissie constateert, terugkijkend op de vorige visitatie, dat Woningstichting Woensdrecht in opwaartse lijn met de opmerkingen van de vorige visitatiecommissie aan de slag is geweest. De resultaten van de versnelling richting het eind van de visitatieperiode beginnen in het beleid en de uitvoering zichtbaar te worden. De organisatie heeft de blik naar buiten gericht, werkt intensief samen met enkele partijen op het terrein van welzijn en zorg en de woningstichting heeft in de visitatieperiode projecten opgeleverd waarvoor ze van belanghebbenden lof oogst. Presteren volgens belanghebbenden is het onderdeel in de visitatie waarbij de hoogste score, in casu een 7,6, wordt behaald.

Zoals in het verslag van de directie is te lezen benoemt de visitatiecommissie een aantal verbeterpunten die als basis dienen voor de beleidsagenda voor de toekomst. De Raad zal erop toezien dat hier door de organisatie opvolging aan gegeven wordt. Dit vraagt enerzijds aanpassing van beleid en anderzijds een aanpassing van de organisatie en de wijze waarop zij haar doelen wil realiseren.

De beoordeling van de visitatiecommissie is positief en in cijfers scoren wij een keurige voldoende. Er is duidelijk een stevige basis aanwezig om onze maatschappelijke prestaties in de komende periode te realiseren. Er is ruimte voor verbetering en dat geeft de belanghebbenden moed.

11.5 Samenvattend oordeel

Woningstichting Woensdrecht neemt actief deel aan het realiseren en in stand houden van goede volkshuisvesting in de "thuismarkt" gemeente Woensdrecht. De corporatie gaat daarbij haar maatschappelijke verantwoordelijkheden niet uit de weg. In een steeds veranderende maatschappij wordt zorg geboden voor een goede huisvesting van bestaande en toekomstige huurders.

De Raad heeft geconstateerd dat het bestuur op basis van de strategische thema's in het ondernemingsplan en het strategisch woningvoorraadbeleid bestuurt en dat de ambities in voldoende mate behaald worden. De opgave om het woningbezit te transformeren wordt voortvarend opgepakt. Er is veel werk verzet in de voorbereiding en realisatie van nieuwbouwwoningen, voor een groot deel in het kader van herstructurering, maar ook de verdere energetische verbetering van het woningbezit krijgt de aandacht. De versnelling die vanaf 2016 is ingezet begint in het beleid en uitvoering zichtbaar te worden.

De woningstichting blijft alert en stuurt op een organisatie waarin good governance is geborgd. Er is gestructureerd maar ook niet-gestructureerd overleg met belanghebbenden en daarbij wordt er een dialoog gevoerd met de belanghouders. Steeds vaker worden de belangen van de belanghouders leidend voor de richting waarin de organisatie zicht beweegt.

De Raad heeft waardering voor de inzet, werkwijze en resultaten en spreekt zijn dank uit aan alle betrokkenen bij de woningstichting die meehelpen aan het realiseren van voornoemde opdracht. Tevens bedankt hij de directeur-bestuurder en alle medewerkers voor de in 2018 betoonde inzet en behaalde resultaten en vertrouwt er op dat ook in 2019 gewerkt zal worden aan de gestelde volkshuisvestelijke doelstellingen.

Vooruitblik

Voor 2019 staan op de agenda van de Raad: de zelfreflectie onder begeleiding van een externe deskundige, blijvende aandacht voor integriteit en de opvolging van de aandachtspunten uit de visitatie.

Daarnaast zal de Raad zich in zijn toezicht in 2019 met nadruk richten op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad. Aandacht is vereist voor de volkshuisvestelijke behoeften van verschillende doelgroepen, betaalbaarheid en aandacht voor kwetsbare groepen.

De Raad zal er op toezien dat de directeur-bestuurder en de organisatie zich richten op de creatie van toegevoegde waarde voor de huurders en andere belanghouders.

Verklaring van de Raad van Toezicht

De omgeving waarin Woningstichting Woensdrecht werkzaam is, is aan verandering onderhevig. Er zijn invloeden van buitenaf die niet altijd te voorspellen zijn of vooraf goed in te schatten.

Het bestuur en management werken vanuit hun ondernemingsplan en beleidscyclus. Juist doordat er een sterk eigen beleid is geformuleerd, zijn medewerkers gefocust op het bereiken van de doelstelling en wordt er een effectieve werkwijze gehanteerd. De organisatie is flexibel genoeg om in te spelen op de gewijzigde omstandigheden en het beleid bij te stellen indien de omstandigheden dit verlangen.

De verschillen tussen de begroting en het uiteindelijke resultaat zijn goed te verklaren. Het financiële resultaat, behaalde rendement en de financiering zijn op orde.

De voorgenomen activiteiten en investeringen worden ten uitvoering gebracht. De risico's in de bedrijfsvoering zijn inzichtelijk en er worden maatregelen genomen om de risico's te beheersen. Hierdoor is de kans klein dat zich het risico voordoet en/of is de omvang van het risico beperkt. Er zijn geen risico's bekend die een bedreiging vormen voor de continuïteit van de onderneming.

De Raad is van mening dat, ondanks de veranderende omgeving, de organisatie in voldoende mate "in control" is en de prestaties zijn geleverd die verwacht mochten worden. De Raad stelt verder vast dat er in het verslagjaar geen aanleiding is geweest om besluiten van directeur- bestuurder te schorsen of ongedaan te maken.

De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van het rapport van de woningstichting over het boekjaar 2018 en heeft de jaarrekening over 2018 overeenkomstig artikel 35 van de Woningwet vastgesteld nadat hij kennis heeft genomen van de verklaring en bevindingen van de controlerend accountant.

De opgemaakte jaarstukken over 2018 omvatten het bestuursverslag met het geïntegreerde volkshuisvestingsverslag, de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018 en de toelichting hierop. De jaarrekening is, in overeenstemming met de opdracht, zoals uiteengezet in de opdrachtbevestiging van 2 oktober 2018, gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien door Verstegen accountants en adviseurs B.V. te Dordrecht. Het bestuursverslag is door de accountant beoordeeld aan het wettelijke kader en op de verenigbaarheid met de jaarrekening.

De Raad heeft kennis genomen van de goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening en het accountantsverslag van Verstegen Accountants en adviseurs, waarin bevindingen en aanbevelingen zijn geformuleerd naar aanleiding van deze jaarstukken. De jaarstukken, het accountantsverslag en de reactie van de directie op de in dit verslag benoemde actiepunten, zijn met de heer D. Vermaas RA, partner van Verstegen, op 18 juni 2019 besproken.

In navolging op bovenstaande wordt overgegaan tot het verlenen van decharge van de bestuurder en de Raad van Toezicht voor het gehouden toezicht.

Bij het vaststellen van de jaarrekening van de woningstichting over 2018 en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het positieve jaarresultaat over het verslagjaar 2018 € 8.050.887 en bedraagt het geconsolideerde balanstotaal per 31 december 2018 € 154.074.603.

De Raad is trots op de constructieve wijze waarop het bestuur en medewerkers werken op basis van een klantgerichte aanpak, streven naar verbetering en tegelijkertijd zorg dragen voor een gezonde financiële basis. De Raad ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet en spreekt de verwachting uit het belang van de volkshuisvesting te blijven dienen.

Hoogerheide, 18 juni 2019

12 Verklaringen

Met dit jaarrapport wil Woningstichting Woensdrecht inzicht geven in de activiteiten en prestaties van 2018 en daarover verantwoording afleggen. We zijn een betrouwbare woningcorporatie, die gezien kan worden als een private onderneming met een maatschappelijke missie. Onze verantwoording richt zich daardoor niet alleen op (lokale) belanghouders en samenwerkingspartners, maar ook op landelijke toezichthouders zoals het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de bevoegde inspectie (ILT/Aw). Hoe de corporatie wordt bestuurd kunt u lezen in hoofdstuk 10. Het interne toezicht wordt beschreven in hoofdstuk 11. Dit hoofdstuk behandelt in aanvulling daarop enkele verklaringen van de accountant, beoordelingen van het ministerie en toelichtingen zoals die in de Governancecode Woningcorporaties worden gevraagd.

12.1 Beoordeling van de financiële gezondheid

Jaarlijks beoordelen de Aw en het WSW onze financiële gezondheid.

De Aw voert, als toezichthouder, jaarlijks een (integrale) beoordeling uit. De Aw maakt hierbij gebruik van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), het jaarrapport, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten. Dit integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van onze corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van onze corporatie.

In haar integrale oordeelsbrief 2017/2018 van 7 juni 2018 concludeert de toezichthouder dat de beoordeling van onze corporatie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. In haar oordeelsbrief 2018 van 8 november 2018 maakt de toezichthouder kenbaar dat op basis van een risicogerichte benadering een deel van de corporaties niet nader of slechts beperkt onderzocht zullen worden. Op basis van deze benadering ziet de toezichthouder geen aanleiding onze corporatie integraal te onderzoeken. Dit betekent dat zij geen interventies zal opleggen en geen toezicht afspraken maakt met onze corporatie. Het oordeel staatssteun, passendheid en huursom is per brief op 26 november 2018 kenbaar gemaakt door de toezichthouder. In dit schrijven geeft zij aan dat wij vorig verslagjaar, 2017, hebben voldaan aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, de passendheidsnorm en de bepalingen inzake de huursombenadering.

De Aw hanteert voor de periodieke beoordeling een aantal financiële ratio's.

- Interest Coverage Rate (ICR): om te bepalen of er op korte en lange termijn voldoende operationele kasstromen gegenereerd worden om renteverplichtingen te voldoen, uitgaande van continuïteit in exploitatie.
- Solvabiliteit: om te bepalen of het aandeel eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen voldoende is om het voortbestaan op lange termijn te waarborgen, rekening houdend met het corporatiebeleid.
- LoanToValue (LTV): om te bepalen of er op lange termijn voldoende operationele kasstromen ten opzichte van de schuldpositie gegenereerd worden, uitgaande van continuïteit in exploitatie, rekening houdend met het corporatiebeleid (met ingang van 2018 o.b.v. beleidswaarde).
- Dekkingsratio: om te bepalen of de verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) voldoende is.

Onderstaande tabellen laten zien dat zowel de toegelaten instelling als de bestaande verbinding de komende 10 jaar voldoen aan alle gestelde normen. Beide zijn derhalve zelfstandig levensvatbaar en financierbaar. Er is er een financieel gezonde basis om de bedrijfsdoelstellingen, prestatieafspraken en ambities te realiseren.

Toegelaten instelling											
Toegelaten instelling	Norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	>1,4	8,37	2,76	5,29	5,70	3,63	5,06	3,44	3,23	3,92	4,78
Solvabiliteit	min. 20%	82,8%	74,9%	75,7%	72,0%	72,7%					
LTV	max. 75%	20,8%	32,4%	30,0%	36,7%	33,7%					
Dekkingratio	max. 70%	10,7%	16,8%	15,5%	18,9%	17,3%					

Bestaande verbindingen											
Vastgoed B.V.	Norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR c)	min. 1,80	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Solvabiliteit	min. 40%	97,5%	97,5%	97,6%	97,6%	98%					
LTV	max. 75%	0%	0%	0%	0%	0%					
Dekkingratio	max. 70%	0%	0%	0%	0%	0%					

c) N.v.t. omdat er in de bestaande verbinding geen (langlopend) vreemd vermogen is waar rente en/of aflossing over verschuldigd is

Het WSW heeft in 2018 de financiële positie van Woningstichting Woensdrecht beoordeeld. Op 21 augustus 2018 heeft het WSW een borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring afgegeven voor onze corporatie op basis van de door ons aangegeven financieringsbehoefte voor de jaren 2018 tot en met 2020 zoals opgenomen in de ingediende prognose (dPi2017).

In de borgbaarheidsverklaring verklaart het WSW dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt aan een deelnemer. Op grond van de verklaring kan onze corporatie binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat wij mogen aanhouden per einde van het betreffende kalenderjaar.

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW: met ingang van 1 januari 2019

De afgelopen jaren hebben de Aw en het WSW de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Deze samenwerking kwam in een stroomversnelling met het verzoek van de minister aan beide organisaties om het 'verticaal toezichtsmodel' uit te werken.

Na consultatie onder belanghebbenden is het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW nu definitief. Het beoordelingskader wordt vanaf 1 januari 2019 van kracht. Het gezamenlijk beoordelingskader neemt voor Aw en WSW een belangrijke positie in binnen het beoordelen van de corporatiesector. Binnen dit gezamenlijk beoordelingskader zijn er drie gedeelde beoordelingsonderwerpen; financiële continuïteit, bedrijfsmodel, governance & organisatie. In de beoordelingscriteria voor financiële continuïteit vervangen Aw en WSW de bedrijfswaarde door beleidswaarde. De beoordeling van de financiële continuïteit vindt plaats op zowel enkelvoudig en geconsolideerd niveau, als per DAEB, niet-DAEB en geconsolideerde verbindingen.

De beoordeling van WSW ten behoeve van borging vindt plaats op geconsolideerd niveau (enkelvoudig indien geconsolideerd niet van toepassing). Benadrukt wordt dat 'integriteit' en 'rechtmatigheid' buiten het gezamenlijk beoordelingskader vallen. Dit blijven specifieke onderwerpen waar alleen de Aw wettelijk toezicht op houdt. Eventuele bijzonderheden uit de beoordeling van 'integriteit' en 'rechtmatigheid' kunnen wel van invloed zijn op het uiteindelijk oordeel. Waar nodig en mogelijk vindt hierover (casus specifiek) afstemming plaats tussen Aw en WSW. Maatregelen en interventies kunnen derhalve opgelegd worden vanuit zowel het gezamenlijk beoordelingskader als aanvullend door Aw voor 'integriteit' en 'rechtmatigheid'.

Governancecode woningcorporaties

Per 1 mei 2015 is de Governancecode Woningcorporaties 2015 van kracht voor de leden van Aedes en VTW. Met deze code wordt mede richting gegeven aan de wijze van besturen, beheersen, toezicht houden en verantwoording afleggen.

Voor het jaarrapport van Woningstichting Woensdrecht zijn de onderstaande bepalingen uit de code van belang. Per bepaling wordt aangegeven waar in het jaarrapport daar nader op wordt ingegaan.

Governancecode Woningcorporaties 2015	Vindplaats in het jaarrapport 2018
Bepaling 1.1	Paragraaf 11.1
Bepaling 1.5	Paragraaf 10.5 en hoofdstuk 10
Bepaling 1.8	Paragraaf 11.3
Bepaling 2.3	Gehele jaarverslag, nadrukkelijk hoofdstuk 10
Bepaling 3.1 en 3.3	nvt
Bepaling 3.5	Hoofdstuk 10 en paragraaf 11.2
Bepaling 3.9	Paragraaf 11.2
Bepaling 3.14	Hoofdstukken 10, 11 en 12
Bepaling 3.15	Paragraaf 11.3
Bepaling 3.17	Paragraaf 11.3
Bepaling 3.19 en 3.20	Paragraaf 11.3
Bepaling 3.29	Paragraaf 11.3
Bepaling 4.8	Hoofdstuk 8, paragraaf 10.5 en 11.4
Bepaling 5.1	Paragraaf 2.4, 10.3 en 11.1
Bepaling 5.8	Paragraaf 11.2
Bepaling 5.11	Paragraaf 11.2

De voornaamste punten waarin Woningstichting Woensdrecht afwijkt van de Governancecode Woningcorporaties 2015 zijn:

- Bepaling 3.1 en 3.3; paragraaf 11.2: in een periode voor de inwerkingtreden van de Woningwet 2015 is de bestuurder van Woningstichting Woensdrecht op grond van zijn arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd benoemd.
- Bepaling 3.29; paragraaf 11.3: de aanbeveling om een auditcommissie aan te stellen wordt niet opgevolgd. Overleg met de externe accountant vindt eenmaal per jaar plaats met de voltallige Raad, directeur-bestuurder en manager financiën.
- Bepaling 3.29; paragraaf 11.3: de aanbeveling om een renumeratiecommissie aan te stellen wordt niet opgevolgd. Besluiten over de beloning van de leden van de Raad van Toezicht worden collectief genomen.

13. JAARREKENING

Geconsolideerde balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

	Toe- lichting	31.12.2018	31.12.2017
Actief		€	€
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	2		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1 A	124.727.451	116.329.764
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1 B	21.123.199	20.929.250
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	621.743	740.700
		<hr/>	<hr/>
		146.472.393	137.999.714
Materiële vaste activa	3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	339.643	335.471
		<hr/>	<hr/>
		339.643	335.471
Financiële vaste activa	4		
Latente belastingvordering(en)	4.5	7.992	10.820
		<hr/>	<hr/>
		7.992	10.820
Som der vaste activa		<hr/>	<hr/>
		146.820.028	138.346.005
Vlottende activa			
Vorraden	5		
Overige voorraden	5.3	57.309	58.848
		<hr/>	<hr/>
		57.309	58.848
Vorderingen	7		
Huurdebiteuren	7.1	58.356	65.964
Overheidsinstellingen	7.2	2.075	6.847
Overige vorderingen	7.7	420.720	171.622
Overlopende activa	7.7	31.790	40.728
		<hr/>	<hr/>
		512.941	285.161
Liquide middelen	9	6.684.325	6.173.795
Som der vlottende activa		<hr/>	<hr/>
		7.254.576	6.517.804
Totaal activa		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		154.074.603	144.863.809

Geconsolideerde balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

	Toe- lichting	31.12.2018		31.12.2017	
Passief		€		€	
Groepsvermogen	10				
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	10.1	141.696.933		133.646.046	
			<u>141.696.933</u>		<u>133.646.046</u>
Voorzieningen	12				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	12.1	1.968.869		0	
Voorziening latente belastingverplichtingen	12.2	1.639.323		2.562.655	
Overige voorzieningen	12.7	37.034		41.835	
			<u>3.645.227</u>		<u>2.604.490</u>
Langlopende schulden	13				
Schulden/leningen kredietinstellingen	13.2	5.816.044		6.599.971	
Overige schulden	13.6	42.096		40.796	
			<u>5.858.140</u>		<u>6.640.768</u>
Kortlopende schulden	14				
Schulden aan kredietinstellingen	14.2	783.928		777.837	
Schulden aan leveranciers	14.3	289.787		216.866	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.6	1.423.959		744.921	
Schulden ter zake van pensioenen	14.7	9.071		8.567	
Overige schulden	14.8	193.273		75.072	
Overlopende passiva	14.9	174.286		149.241	
			<u>2.874.303</u>		<u>1.972.505</u>
Totaal passiva			<u>154.074.603</u>		<u>144.863.809</u>

Geconsolideerde winst-en verliesrekening over 2018

	Toelichting	2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	15	8.658.993	8.374.687
Opbrengsten servicecontracten	16.1	214.933	203.021
Lasten servicecontracten	16.2	-233.055	-228.527
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	18	-1.091.830	-939.248
Lasten onderhoudsactiviteiten	19	-2.114.197	-1.197.585
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20	-1.333.930	-1.164.796
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.100.914	5.047.552
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		442.000	146.000
Toegerekende organisatiekosten		-8.247	-2.597
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-397.671	-140.090
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	22	36.082	3.313
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.1	-2.176.078	-339.079
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.2	7.327.938	5.899.333
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.151.860	5.560.254
Opbrengsten overige activiteiten		21.109	20.413
Kosten overige activiteiten		-18.611	-13.724
Nettoresultaat overige activiteiten	24	2.497	6.689
Leefbaarheid	29	-3.904	-13.260
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		12.461	4.489
Rentelasten en soortgelijke kosten		-250.027	-261.825
Saldo financiële baten en lasten	30	-237.567	-257.336
Resultaat voor belastingen		9.049.883	10.347.211
Belastingen	31	-998.996	-1.524.638
Geconsolideerd resultaat na belastingen		8.050.887	8.822.573

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018

	2018	2017
	€	€
Liquide middelen per 1 januari	6.173.795	6.393.471
Liquide middelen per 31 december	<u>6.684.325</u>	<u>6.173.795</u>
Toename / afname geldmiddelen	<u>510.530</u>	<u>-219.676</u>
Ontvangsten		
Huren:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	7.297.885	7.059.216
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	595.525	574.575
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	105.326	104.439
Overige niet woongelegenheden DAEB	6.552	6.552
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	663.910	630.187
Vergoedingen	231.130	207.670
Overige bedrijfsontvangsten	12.661	15.057
Renteontvangsten	<u>12.382</u>	<u>17.995</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	8.925.371	8.615.691
Uitgaven		
Lonen en salarissen	555.191	548.790
Sociale lasten	139.043	93.132
Pensioenlasten	83.125	88.736
Onderhoudsuitgaven	1.821.658	949.930
Overige bedrijfsuitgaven	1.133.962	1.037.352
Rente-uitgaven	249.907	264.894
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	91.618	15.277
Verhuurderheffing	833.871	774.432
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.904	13.259
Vennootschapsbelasting	<u>1.421.401</u>	<u>172.513</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	6.333.680	3.958.317
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>2.591.691</u>	<u>4.657.374</u>
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	442.000	286.222
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>728</u>	<u>2.066</u>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	442.728	288.288
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	1.678.060	4.198.433
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	154.493
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Investerings overig	63.845	61.308

Externe kosten bij verkoop	5.448		1.797	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>		1.747.353		4.416.031
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	1.500		25.576	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		-900	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		1.500		24.676
Kasstroom uit (des) investeringen		-1.303.125		-4.103.067
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe leningen	0		0	
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen		-778.036		-773.984
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-778.036		-773.984
Mutatie geldmiddelen		510.530		-219.676

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Woensdrecht, statutair en feitelijk gevestigd en kantoorhoudende in Hoogerheide aan de Jan van der Heijdenstraat 14, zijn gericht op werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting, welzijn, zorg en dienstverlening en het (doen) realiseren van bouwwerken, exploitatie van onroerend goed, managementactiviteiten en het houden van deelnemingen die zich bezighouden met voornoemde werkgebieden. In Woningstichting Woensdrecht vinden alleen DAEB activiteiten plaats. De niet-DAEB activiteiten zijn ondergebracht in dochtermaatschappij WSWoensdrecht Vastgoed B.V. Het KvK-nummer van Woningstichting Woensdrecht is 20054748.

Groepsverhoudingen

Woningstichting Woensdrecht te Hoogerheide staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
WSWoensdrecht Holding B.V.	Hoogerheide	100%	Financiële holding
WSWoensdrecht Vastgoed B.V.	Hoogerheide	100%	Exploitatie vastgoed (niet-DAEB)

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Zo wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat en de belastinglatenties tegen contante waarde.

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

Financiële instrumenten

Woningstichting Woensdrecht maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling 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 van Woningstichting Woensdrecht.

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs die bij aanvang van het huurcontract onder de huurtoeslaggrens ligt, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs die bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens ligt en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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').

Woningstichting Woensdrecht hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Woensdrecht en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting Woensdrecht. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningstichting Woensdrecht hanteert in haar beleid een streefhuur gelijk aan de huur van de zittende huurder einde boekjaar, met een minimum op de eerste aftoppingsgrens. Voor het niet-DAEB vastgoed hanteert Woningstichting Woensdrecht een streefhuur op complexniveau zoals bepaald in het huurbeleid.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woningstichting Woensdrecht hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meest recente meerjarenonderhoudsbegroting, met een horizon van 15 jaar, uitgesplitst op marktwaarde-complexniveau,
 - b. het dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de onderhoudskosten van het voorgaande verslagjaar, inclusief een indexatie met de bouwkostenindex, uitgesplitst op VHE-niveau.

4. 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. Woningstichting Woensdrecht hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a. de beheerkosten zijn gebaseerd op de beheerkosten van het huidige verslagjaar, gecorrigeerd voor eenmalige kosten en uitgesplitst op VHE-niveau.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woningstichting Woensdrecht heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

De actieve latentie uit hoofde van het tijdelijke waarderingsverschil is gewaardeerd aan de hand van het actuele belastingtarief van 25% vennootschapsbelasting en tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen disconteringsvoet van 5% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden.

Vorraden

Overige voorraden

De overige voorraden betreft de voorraad materialen bestemd voor de eigen onderhoudsdienst en worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (laatste betaalde inkooprijzen) of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van een percentage van de aanwezige achterstanden van (ex-) huurders (actieve/niet-actieve contracten).

Liquide middelen

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde (marktwaarde) van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. Uit voorzichtigheid wordt rekening gehouden met de mogelijke terugname van de duurzame waardedaling van de fiscale boekwaarde die zijn oorsprong vindt in de voorgaande boekjaren en naar verwachting tot een verhoging leidt van het fiscale resultaat in de komende jaren. De latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd aan de hand van het actuele belastingtarief vennootschapsbelasting van 25% en tegen contante waarde, teruggerekend vanaf het moment dat het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering naar verwachting in het resultaat tot uitdrukking komt.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Er wordt geen gebruik gemaakt van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg de gemiddelde huurverhoging maximaal 1,4% voor de corporatie en maximaal 3,9% voor een individuele woning. De overige verhuureenheden worden volgens de contractuele overeengekomen voorwaarden aangepast. Veelal wordt hierbij een indexering van de huurprijs afgesproken op basis van de consumenten prijsindex (CPI) die gepubliceerd wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten (de kosten van planmatig onderhoud, service-abonnement huurdersonderhoud en reparatie- en mutatieonderhoud). Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing;
- bijdrageheffing Aw.

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

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekeninghoudend 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. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Deze vaststellingsovereenkomst liep eind 2012 af. De overeenkomst wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij één partij de overeenkomst voor 1 december opzegt (of beide partijen opzeggen). Opzegging heeft niet plaatsgevonden en derhalve is de vaststellingsovereenkomst wederom verlengd tot 1 december 2019.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De indirecte organisatiekosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van verhuureenheden.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Toelichting op de geconsolideerde balans

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

<i>2.1 A DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2018	2017
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	54.062.374	50.360.816
Cumulatieve herwaarderingen	83.415.645	78.012.130
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-21.148.254	-20.807.329
Boekwaarde per 1 januari	<u>116.329.764</u>	<u>107.565.616</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings – oplevering nieuwbouw	1.860.036	3.723.869
Buitengebruikstellingen i.v.m. herstructurering	-22.311	0
Buitengebruikstellingen i.v.m. herstructurering cum afschr.	14.206	0
Ongerealiseerde herwaardering in buitengebruikstellingen	-115.376	0
Herwaardering verkopen	-356.685	-131.985
Desinvesteringen	-89.281	-22.311
Correcties cum. afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	48.295	14.206
Mutatie niet gerealiseerde herwaardering marktwaarde	7.038.235	5.535.500
Mutatie afwaardering marktwaarde	20.568	-355.131
Totaal mutaties	<u>8.397.687</u>	<u>8.764.148</u>
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	55.933.818	54.062.374
Cumulatieve herwaarderingen	89.981.818	83.415.645
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-21.188.185	-21.148.254
Boekwaarde per 31 december	<u>124.727.451</u>	<u>116.329.764</u>

Vanwege presentatiedoeleinden heeft een herrubricering plaatsgevonden tussen de cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen begin en ultimo boekjaar 2017. Deze correctie heeft geen gevolgen voor de rest van de jaarrekening.

Mutatie marktwaarde

De mutatie in de marktwaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie ten opzichte van voorgaand verslagjaar wordt als volgt verklaard:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<i>DAEB - woningen</i>
Marktwaarde 2017	116.330
Mutatie marktwaarde als gevolg van:	
- voorraadmutaties	942
- methodische wijzigingen a.g.v. nieuwe regels in het handboek 2018	-53
- mutatie objectgegevens	3.202
- mutatie waarderingsparameters a.g.v. validatie handboek	-4.939
- mutatie waarderingsparameters a.g.v. marktontwikkelingen	9.245
Totale mutatie in verslagjaar	<hr/> 8.397
Marktwaarde 2018	<hr/> <hr/> 124.727
<i>Percentage marktwaarde 2018 t.o.v. 2017</i>	<i>107,22%</i>

WOZ-waarde

De waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en overige zaken van Woningstichting Woensdrecht bedroeg volgens WOZ-beschikking / OZB-belasting € 162 miljoen (2017: € 161 miljoen).

Verzekering

Het DAEB vastgoed in exploitatie is verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en waterschade. De opstalverzekeringen van de huurwoningen zijn afgesloten op basis van een vaste premie per verhuureenheid waarbij onderverzekering is uitgesloten.

Zekerheden

Het DAEB vastgoed is ingezet en gekoppeld aan de WSW-borgstelling en is als onderpand aangeboden aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

2.1 B Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	21.852.579	21.326.586
Cumulatieve herwaarderingen	1.960.949	1.597.116
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.884.278	-3.032.686
Boekwaarde per 1 januari	<u>20.929.250</u>	<u>19.891.016</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen – oplevering nieuwbouw	0	475.269
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	16.648	60.081
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	-9.356
Mutatie niet gerealiseerde herwaardering marktwaarde	289.703	363.833
Mutatie afwaardering marktwaarde	-112.402	148.408
Totaal mutaties	<u>193.949</u>	<u>1.038.234</u>
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	21.869.227	21.852.579
Cumulatieve herwaarderingen	2.250.652	1.960.949
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.996.680	-2.884.278
Boekwaarde per 31 december	<u>21.123.199</u>	<u>20.929.250</u>

Mutatie marktwaarde

De mutatie in de marktwaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie ten opzichte van voorgaand verslagjaar wordt als volgt verklaard:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<i>Woningen</i>	<i>BOG, MOG en Zorg</i>	<i>Parkeren</i>	<i>Totaal</i>
Marktwaarde 2017	10.644	8.852	1.433	20.929
Mutatie marktwaarde als gevolg van:				
- voorraadmutaties	0	0	0	0
- methodische wijzigingen a.g.v. nieuwe regels in het handboek 2018	259	17	-3	273
- mutatie objectgegevens	136	160	7	303
- mutatie waarderingsparameters a.g.v. validatie handboek	-428	0	0	-428
- mutatie waarderingsparameters a.g.v. marktontwikkelingen	451	-277	-128	46
Totale mutatie in verslagjaar	418	-100	-124	194
Marktwaarde 2018	11.062	8.752	1.309	21.123
Percentage marktwaarde 2018 t.o.v. 2017	103,93%	98,87%	91,35%	100,93%

WOZ-waarde

De waarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedroeg volgens WOZ-beschikking/OZB-belasting € 18 miljoen (2017: € 18 miljoen).

Verzekering

Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en waterschade. De opstalverzekeringen van de huurwoningen zijn afgesloten op basis van een vaste premie per verhuureenheid en van de bedrijfsruimten op basis van de getaxeerde herbouwwaarde. Onderverzekering is uitgesloten.

Marktwaarde

Toegelaten instellingen dienen het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat, te waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek.

Toegepaste waarderingsgrondslag woningen en parkeerplaatsen

Zowel de woningen (DAEB en niet-DAEB) als de parkeerplaatsen in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde van voornoemde activa in exploitatie niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex.

Woningstichting Woensdrecht heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 60 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn bepaald op basis van onderstaande criteria en inclusief een opgave van het aantal verhuureenheden.

Indeling waarderingscomplexen

Locatie	Type	Bouwjaar klasse					Totaal
		< 1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	≥ 2005	
Woensdrecht	Eensgezinswoningen	98	483	198	27	62	868
Woensdrecht	Meergezinswoningen	0	0	8	131	94	233
Woensdrecht	Studenteneenheid	0	0	36	0	0	36
Woensdrecht	Zorgeenheid (extramuraal)	0	0	0	0	0	0
Woensdrecht	Bedrijfsonroerend goed	0	1	0	6	12	19
Woensdrecht	Maatschappelijk onroerend goed	0	0	0	0	0	0
Woensdrecht	Parkeerplaats	0	0	0	0	98	98
Woensdrecht	Garagebox	0	0	0	0	0	0
Woensdrecht	Zorgvastgoed (intramuraal)	0	0	0	0	1	1
		98	484	242	164	267	1.255

Woningstichting Woensdrecht heeft per 31 december 2018, verdeeld naar categorie, het volgende aantal verhuureenheden (gewaardeerd volgens de basisversie van het waarderingshandboek).

Categorie	Aantal
Woongelegenheden	1137
Parkeergelegenheden	98
Intramuraal vastgoed	1

Relevante veronderstellingen

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken.

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	6,96% - 7,56%
Parkeergelegenheden	6,64% - 6,64%
Intramuraal vastgoed	8,86% - 8,86%

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken

Woongelegenheden

Parkeergelegenheden

Intramuraal vastgoed

Methoden

De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex

De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex

Doorexploiteerscenario

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor Woningstichting Woensdrecht rekening gehouden met de volgende (spreiding) van relevante veronderstellingen.

	Woongelegheden	Parkeergelegenheden	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	2,00% - 20,00%	9,31%	nvt
Mogelijkheid tot verkoop	Ja	Ja	Nee
Achterstallig onderhoud	Nee	Nee	Nee
Bedrag achterstallig onderhoud	0	0	0
Erfpacht	Nee	Nee	Nee
Erfpacht afkoopbedrag	0	0	0
Erfpachtcanon	0	0	0
Beklemmingen	Nee	Nee	Nee

Toegepaste waarderingsgrondslag bedrijfsmatig onroerend goed

Bij het bepalen van de marktwaarde van het bedrijfsmatig onroerend goed in exploitatie (niet-DAEB) is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Het bedrijfsmatig onroerend goed wordt jaarlijks getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Woensdrecht en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Woningstichting Woensdrecht heeft per 31 december 2018, verdeeld naar categorie, het volgende aantal onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek)

Categorie	Aantal
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	19

Relevante veronderstellingen

Toepassing vrijheidsgraden

Bij het bepalen van de marktwaarde van het bedrijfsmatig onroerend goed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de vrijheidsgraad 'disconteringsvoet'.

Disconteringsvoet

Voor het bedrijfsmatig onroerend goed ligt de spreiding van de disconteringsvoet tussen de 7,96% en 10,91%:

- waarderingscomplex 151003: 7,96%;
- waarderingscomplex 153013: 8,96%;
- waarderingscomplex 351006: 10,16%;
- waarderingscomplex 451000: 9,71%;
- waarderingscomplex 551005: 10,91%.

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat van het bedrijfsmatig onroerend goed is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) volgens het doorexploteersscenario.

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het bedrijfsmatig onroerend goed is voor Woningstichting Woensdrecht rekening gehouden met de volgende (spreiding) van relevante veronderstellingen

	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
Mutatiekans	0%
Mogelijkheid tot verkoop	Nee
Achterstallig onderhoud	Nee
Bedrag achterstallig onderhoud	0
Erfpacht	Nee
Erfpacht afkoopbedrag	0
Erfpachtcanon	0
Beklemmingen	Nee

Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	DAEB	Niet-DAEB
Disconteringsvoet	6,95%	6,86%
Streefhuur per maand	€625 per woning	€830 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€3.142 per woning	€4.048 per woning

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

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

DAEB	x € 1.000.-	x € 1.000.-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 124.727
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 18.359	
Betaalbaarheid (huren)	€ 19.746	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 10.802	
Beheer (beheerkosten)	€ 9.792	
Subtotaal		€ 58.699
Beleidswaarde		€ 66.028

Niet-DAEB	x € 1.000.-	x € 1.000.-
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 21.123
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 1.698	
Betaalbaarheid (huren)	€ 1.434	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 764	
Beheer (beheerkosten)	€ 1.638	
Subtotaal		€ 5.534
Beleidswaarde		€ 15.589

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2018	2017
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.205.473	1.108.772
Cumulatieve waardeverandering	-464.773	-341.773
Boekwaarde per 1 januari	<u>740.700</u>	<u>766.999</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	1.741.079	4.330.391
Overboekingen naar activa in exploitatie - investeringen	-1.983.036	-4.233.690
Overboekingen naar activa in exploitatie - afwaardering naar marktwaaarde	519.387	353.094
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-396.387	-476.094
Totaal mutaties	<u>-118.956</u>	<u>-26.299</u>
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	963.516	1.205.473
Cumulatieve waardeverandering	-341.773	-464.773
Boekwaarde per 31 december	<u>621.743</u>	<u>740.700</u>

Vanwege presentatiedoeleinden heeft een herrubricering plaatsgevonden tussen de cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de cumulatieve waardeverandering begin en ultimo boekjaar 2017. Deze correctie heeft geen gevolgen voor de rest van de jaarrekening.

3. Materiële vaste activa

3.1 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen.

	2018	2017
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	916.168	930.749
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-580.696	-552.546
Boekwaarde per 1 januari	<u>335.471</u>	<u>378.203</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	68.236	1.228
Desinvesteringen	-47.571	-15.809
Afschrijvingen	-41.965	-28.150
Terugname afschrijvingen voor desinvesteringen	25.471	0
Totaal mutaties boekjaar	<u>4.172</u>	<u>-42.732</u>
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	936.833	916.168
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-597.190	-580.696
Boekwaarde per 31 december	<u>339.643</u>	<u>335.471</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	50 jaar
Installaties	lineair	20 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

4. Financiële vaste activa

4.5 Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie.

Het bedrag aan latente belastingvorderingen uit hoofde van verliescompensatie is per 31 december 2017 volledig vrijgevallen. De latente belastingvordering betreft ultimo 2018 uitsluitend de latentie op de opgenomen geldleningen.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	10.820	1.155.287
Afname inzake waarderingsverschil Leningen o/g	-2.828	-2.693
Vrijval belastinglatentie i.v.m verrekenbare fiscale verliezen	<u>0</u>	<u>-1.141.774</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>7.992</u></u>	<u><u>10.820</u></u>

5. Voorraden

5.3 Overige voorraden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Vorraden onderhoudsmaterialen	<u>57.309</u>	<u>58.848</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>57.309</u></u>	<u><u>58.848</u></u>

7. Vorderingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Huurdebiteuren	58.356	65.964
Gemeenten	2.075	6.847
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Overige vorderingen	420.720	171.622
Overlopende activa	<u>31.790</u>	<u>40.728</u>
	<u><u>512.941</u></u>	<u><u>285.161</u></u>

7.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Huurdebiteuren	125.467	112.771
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-67.111</u>	<u>-46.807</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>58.356</u></u>	<u><u>65.964</u></u>

Achterstand huurdebiteuren eind 2018 is 1,45% van de nettojaarhuur (2017: 1,35%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	46.807	30.613
Dotatie ten laste van de exploitatie	21.352	18.269
Vrijval voorziening huurdebiteuren	-1.048	0
Afgeboekte oninbare posten	0	-2.075
Boekwaarde per 31 december	<u><u>67.111</u></u>	<u><u>46.807</u></u>

7.2 Overheidsinstellingen

Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Te vorderen bijdrage woningaanpassingen	<u>2.075</u>	<u>6.847</u>
Totaal vorderingen op overheidsinstellingen per 31 december	<u><u>2.075</u></u>	<u><u>6.847</u></u>

7.7 Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Vertrokken bewoners	7.237	8.422
Te ontvangen rente	63	566
Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector (STEP)	130.300	0
Regeling vermindering verhuurderheffing	110.000	0
Rekening-courant VvE Bradford	173.120	162.635
Overige overlopende activa	<u>31.790</u>	<u>40.728</u>
Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31 december	<u><u>452.510</u></u>	<u><u>212.350</u></u>

Vordering vertrokken bewoners

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Vertrokken bewoners	52.245	44.492
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-45.009</u>	<u>-36.070</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>7.237</u></u>	<u><u>8.422</u></u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Voorziening vertrokken bewoners	€	€
Boekwaarde per 1 januari	36.070	33.691
Dotatie ten laste van de exploitatie	8.938	2.379
Afgeboekte oninbare posten	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>45.009</u>	<u>36.070</u>

Voor het risico van wanbetaling door vertrokken bewoners is een voorziening getroffen.

De rekening-courant met de Vereniging van Eigenaars Bradford te Putte bestaat uit een vordering als gevolg van de afrekening van servicekosten en het aandeel in het reservefonds van de VvE (looptijd meer dan één jaar).

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2019.

9. Liquide middelen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Banktegoeden	<u>6.684.325</u>	<u>6.173.795</u>
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>6.684.325</u>	<u>6.173.795</u>

Alle liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

10. Groepsvermogen

10.1 Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen

De mutaties op het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is als volgt weer te geven:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen		
Boekwaarde per 1 januari	<u>133.646.046</u>	<u>124.823.473</u>
Mutatie in het boekjaar:		
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	6.566.174	5.403.515
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	289.703	363.833
Overige reserves	1.195.010	3.055.226
Groepsvermogen per 31 december	<u>141.696.933</u>	<u>133.646.046</u>

Het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is onder te verdelen in niet-gerealiseerd groepsvermogen en overige reserves.

Het verloop van het niet-gerealiseerde groepsvermogen is als volgt:

10.1 A Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<u>83.415.646</u>	<u>78.012.131</u>
Realisatie uit hoofde van verkoop	-356.685	-131.985
Afname uit hoofde van sloop/herstructurering	-115.376	0
Toename/afname uit hoofde van waardeverandering marktwaarde	7.038.235	5.535.500
Boekwaarde per 31 december	<u>89.981.820</u>	<u>83.415.646</u>

Het verloop van herwaarderingsreserve niet-DAEB is als volgt:

10.1 B Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.960.949</u>	<u>1.597.116</u>
Toename/afname uit hoofde van waardeverandering marktwaarde	289.703	363.833
Boekwaarde per 31 december	<u>2.250.652</u>	<u>1.960.949</u>

10.1 C Overige reserves

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<u>48.269.451</u>	<u>45.214.226</u>
Realisatie herwaarderingsreserve	356.685	131.985
Jaarresultaat	838.325	2.923.241
Boekwaarde per 31 december	<u>49.464.461</u>	<u>48.269.451</u>

Per 31 december 2018 is in totaal € 92 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 85 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 64 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Woensdrecht. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de

doelstelling van de corporatie 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

12. Voorzieningen

12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotaties	1.968.869	0
Boekwaarde per 31 december	<u>1.968.869</u>	<u>0</u>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op een nieuwbouwproject voor 24 woningen in Ossendrecht. Op situatiedatum 31-12-2018 is het de verwachting dat er bij oplevering (verwacht opleverjaar: 2020) van deze woningen een afboeking zal moeten plaatsvinden. Bij oplevering van het project wordt een marktwaarde verwacht die lager is dan het geplande investeringsbedrag. Het verschil tussen het geplande investeringsbedrag en de verwachte marktwaarde is gedoteerd aan de voorziening.

12.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.562.655	2.927.385
Terugnname duurzame waardeverandering	-923.333	-364.729
Boekwaarde per 31 december	<u>1.639.323</u>	<u>2.562.655</u>

De afgelopen jaren werden vooral gekenmerkt door dalende WOZ-waarden waardoor er fiscaal een duurzame waardedaling heeft plaatsgevonden die heeft geresulteerd in een compensabel verlies. Het huidige herstel van de woningmarkt laat thans weer een positieve waardeontwikkeling zien. In onze meerjarenbegroting volgen wij het algemene uitgangspunt dat er op middellange termijn sprake is van een gemiddelde inflatie van 2% per jaar. Gezien het huidige herstel en waardeontwikkeling van de WOZ-waarden gaan wij ervan uit dat de waardeontwikkeling gelijke trend houdt. De waardeinstijging heeft tot gevolg dat fiscaal de eerder genomen duurzame waardevermindering teruggenomen dient te worden. Uit voorzichtigheid vormen wij een voorziening voor deze latente belastingverplichting. De latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd aan de hand van het actuele belastingtarief voor de vennootschapsbelasting en tegen contante waarde. De disconteringsvoet is 2,30% en is gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage voor het langlopend vreemd vermogen (3,07%), verminderd met het actuele belastingtarief (25%).

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 366.269 binnen één jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 1.639.323 na vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 1.748.950. De gemiddelde looptijd is vijf jaar.

Het beleid van Woningstichting Woensdrecht is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Woningstichting Woensdrecht is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Woningstichting Woensdrecht, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. Het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde van het vastgoed leidt tot een nominale waarde van deze latentie van € 7,509 miljoen.

12.7 Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	41.835	39.477
Dotaties	3.895	5.245
Uitgaven	0	-1.087
Vrijval	-8.696	-1.800
Boekwaarde per 31 december	<u>37.034</u>	<u>41.835</u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op het loopbaanontwikkelingsbudget.

13. Langlopende schulden

Het verloop van de post schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Woningstichting Woensdrecht en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	6.599.971	7.377.808
Bij: nieuwe leningen	0	0
Bij: aflossing 2018 (2017)	777.837	771.934
Af: aflossingen 2018 (2017)	-777.837	-771.934
Af: aflossingen 2019 (2018)	-783.928	-777.837
Boekwaarde per 31 december	<u>5.816.044</u>	<u>6.599.971</u>

De leningen kredietinstellingen betreffen uitsluitend opgenomen geldleningen onder WSW-borging.

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde van de aangetrokken geldleningen ultimo 2018 bedraagt € 7.381.878 (ultimo 2017 € 8.246.436). Het schuldrestant van de leningen met een resterende looptijd > vijf jaar bedraagt € 3.735.450.

Het DAEB vastgoed is ingezet en gekoppeld aan de WSW-borgstelling en is als onderpand aangeboden aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De WOZ-waarde van dit vastgoed bedraagt € 162 miljoen (2017 € 160 miljoen).

Er zijn geen geldleningen met daaraan gekoppelde derivaten afgesloten. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 3,07% (2017: 3,14%).

13.6 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	40.796	18.170
Bij: toevoegingen	1.500	25.776
Af: aflossingen	-200	-3.150
Boekwaarde per 31 december	<u>42.096</u>	<u>40.796</u>

De overige schulden hebben betrekking op ontvangen waarborgsommen van niet-DAEB vastgoed.

14. Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2018	2017
	€	€
14.2 Schulden aan kredietinstellingen	783.928	777.837
14.3 Schulden aan leveranciers	289.787	216.866
14.4 Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
14.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.423.959	744.921
14.7 Schulden ter zake van pensioenen	9.071	8.567
14.8 Overige schulden	193.273	75.072
14.9 Overlopende passiva	<u>174.286</u>	<u>149.241</u>
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>2.874.303</u>	<u>1.972.505</u>

14.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	783.928	777.837
Overige schulden aan kredietinstellingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>783.928</u>	<u>777.837</u>

14.3 Schulden aan leveranciers

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers	<u>289.787</u>	<u>216.866</u>

14.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Loonheffing	29.417	17.953
Premies sociale verzekeringen	8.743	7.540
Omzetbelasting	242.241	77.517
Vennootschapsbelasting	1.143.558	641.911
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.423.959</u>	<u>744.921</u>

14.7 Schulden ter zake van pensioenen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Pensioenpremies	9.071	8.567
Totaal schulden ter zake van pensioenen	<u>9.071</u>	<u>8.567</u>

14.8 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Nog af te wikkelen exploitatiesaldo levering goederen en diensten	36.705	25.983
Overige crediteuren	156.568	49.089
Totaal overige schulden	<u>193.273</u>	<u>75.072</u>

14.9 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Niet vervallen rente	45.462	48.401
Vooruit ontvangen huren	89.067	72.815
Reservering vakantierechten	27.949	25.498
Overige overlopende passiva	11.806	2.527
Totaal overlopende passiva	<u>174.286</u>	<u>149.241</u>

Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

Garanties en borgstellingen

De woningstichting heeft de verplichting om, indien nodig, in de toekomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een bijdrage te leveren. Het waarborgfonds zal dit obligo aanspreken indien het garantievolume van het fonds beneden 0,25% van het risicovermogen daalt. Het obligo bedraagt per 31 december 2018 € 254.099 ofwel 3,85% over het schuldrestant van de geborgde geldleningen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen, dient Woningstichting Woensdrecht dit bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woningstichting Woensdrecht houdt hiermee in haar liquiditeitsplanning rekening en verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen.

De woningstichting heeft de verplichting om voor onbepaalde tijd garant te staan voor een bijdrage in de exploitatie van Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum is er sprake van aangegane verplichtingen ter grootte van € 155.000 exclusief bijkomende kosten in verband met een aankoop van een woning gelegen in een herstructureringsgebied. De akte van levering is in maart 2019 gepasseerd bij de notaris.

Verkooptransacties

Per balansdatum is er sprake van een recht op een opbrengst van € 153.000 uit hoofde van een verkoopovereenkomst van een (DAEB huur-)woning. De feitelijke verkoop van deze woning heeft in februari 2019 plaatsgevonden.

Ultimo verslagjaar heeft WS Woensdrecht Vastgoed B.V. een koop-/verkoopovereenkomst afgesloten voor de verkoop van de commerciële panden uit de plint van de Suijkerpoort (Raadhuisstraat) in Hoogerheide. De feitelijke verkoop en levering zal in het tweede kwartaal 2019 plaatsvinden. De verkoopprijs is vastgesteld op € 4.780.000 k.k. Deze verkoopprijs ligt boven de marktwaarde waartegen het onroerend goed ultimo verslagjaar is gewaardeerd.

Kredietovereenkomst

Met de Bank Nederlandse Gemeenten is een kredietovereenkomst overeengekomen. De kredietlimiet per ultimo 2018 bedraagt € 1.500.000. Voor deze faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

Leaseverplichtingen

De woningstichting is een overeenkomst aangegaan voor de huur van een kopieermachine. De overeenkomst is op 13-5-2014 aangegaan voor een periode van 20 kwartalen en eindigt derhalve op 12-5-2019. Het tarief is een zogenaamd all-in tarief per kwartaal van € 716,20 exclusief btw.

Aansprakelijkheden

Groepsverband en aansprakelijkheid

Het streven naar transparantie en een gelijkheid in concurrentiepositie houdt tevens in dat WSWoensdrecht Holding B.V. respectievelijk WSWoensdrecht Vastgoed B.V. van een gezonde vermogenspositie voorzien zijn, zodanig dat beide zowel DAEB als niet-DAEB financieel levensvatbaar zijn en zelfstandig kunnen voorzien in hun toekomstige financieringsbehoefte. Uiteraard zijn de besloten vennootschappen zelfstandige lichamen waarvan de aansprakelijkheid is begrensd tot het door de aandeelhouders ingebrachte kapitaal. Behoudends de verplichtingen die voortvloeien uit de fiscale wetgeving zijn er geen aansprakelijkheden of garanties afgegeven binnen het groepsverband.

Fiscale eenheid voor omzetbelasting

Woningstichting Woensdrecht maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting met WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V., op grond daarvan is de stichting hoofdelijk aansprakelijk voor de omzetbelastingsschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Fiscale eenheid voor vennootschapsbelasting

WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. maken deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, op grond daarvan zijn zij aansprakelijk voor de vennootschapsbelastingsschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de in deze jaarrekening gepresenteerde financiële positie en het inzicht dat wordt gegeven omtrent het vermogen en het resultaat over het verslagjaar.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en verliesrekening

15. Huuropbrengsten

	2018	2017
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	7.429.375	7.167.824
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	6.997	6.552
	<u>7.436.372</u>	<u>7.174.376</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-29.792	-15.245
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-1.529	-352
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	<u>7.405.052</u>	<u>7.158.779</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	617.339	610.334
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	730.744	706.362
	<u>1.348.083</u>	<u>1.316.696</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-72.885	-82.885
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-21.257	-17.903
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>1.253.941</u>	<u>1.215.909</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>8.658.993</u>	<u>8.374.687</u>

De huurderiving bedraagt 1,43% (2017: 1,37%) van de te ontvangen huur.

16.1. Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	217.004	206.045
Contributies	0	0
	<u>217.004</u>	<u>206.045</u>
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-2.072	-3.025
	<u>-2.072</u>	<u>-3.025</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>214.933</u>	<u>203.021</u>

De derving uit hoofde van servicecontracten bedraagt 0,95% (2017: 1,47%) van de te ontvangen servicecontractsgelden.

16.2. Lasten servicecontracten

	2018	2017
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	-233.055	-228.527
Contributies	0	0
Totaal servicecontracten	<u>-233.055</u>	<u>-228.527</u>

18. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-666.080	-577.048
Toegerekende afschrijvingen	-28.628	-30.113
Toegerekende overige organisatiekosten	-397.122	-332.087
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-1.091.830</u>	<u>-939.248</u>

19. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
	€	€
Onderhoudslasten derden	-1.839.781	-933.104
Toegerekende personeelskosten	-204.458	-197.839
Toegerekende overige organisatiekosten	-12.999	-53.503
Toegerekende afschrijvingen	-56.958	-13.139
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-2.114.197</u>	<u>-1.197.585</u>

De onderhoudslasten voor het vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2018	2017
	€	€
Planmatig onderhoud	-1.548.697	-754.991
Mutatieonderhoud	-178.401	-134.845
Klachtenonderhoud	-387.100	-307.749
Totaal onderhoudslasten	<u>-2.114.197</u>	<u>-1.197.585</u>

20. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
	€	€
Toegerekende directe exploitatielasten	-144.706	-125.101
Onroerende zaakbelasting en heffingen	-272.166	-259.577
Bijdrage Autoriteitwoningcorporaties	-7.060	-5.686
Saneringsheffing	-76.127	0
Verhuurderheffing	-833.871	-774.432
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-1.333.930</u>	<u>-1.164.796</u>

22. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2018	2017
	€	€
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	442.000	146.000
Af: direct toerekenbare kosten	-5.448	-1.797
Af: marktwaarde	-397.671	-140.090
Af: toegerekende organisatiekosten	-2.799	-800
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>36.082</u>	<u>3.313</u>

23. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

23.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling</i>		
Waardeverminderingen	-2.365.256	-476.094
Terugname waardeverminderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-2.365.256</u>	<u>-476.094</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-227.778	-11.393
Terugname waardeverminderingen	<u>416.955</u>	<u>148.408</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>189.177</u>	<u>137.015</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa en de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

23.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	<u>7.038.235</u>	<u>5.535.500</u>
Totaal overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	<u>7.038.235</u>	<u>5.535.500</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	<u>289.703</u>	<u>363.833</u>
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>289.703</u>	<u>363.833</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

24. Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Opbengsten beheerdiensten	3.683	3.607
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>17.426</u>	<u>16.806</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>21.109</u>	<u>20.413</u>

Kosten overige activiteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Kosten beheerdiensten	-10.083	-13.588
Overige bedrijfslasten	-8.528	-137
Totaal overige bedrijfslasten	<u>-18.611</u>	<u>-13.724</u>

25. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Afschrijving kantoorgebouw en werkplaats	-9.844	-9.844
Afschrijving automatisering	-9.929	-13.082
Afschrijving inventaris	-1.706	-1.507
Afschrijving vervoermiddelen	-20.487	-19.527
Totaal	<u>-41.965</u>	<u>-43.960</u>

Deze afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-28.628	-30.338
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.999	-13.139
Netto resultaat vastgoedportefeuille	-75	-27
Kosten overige activiteiten	-263	-456
Totaal	<u>-41.965</u>	<u>-43.960</u>

26. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Lonen en salarissen	-553.455	-561.897
Ontvangen uitkeringen	7.752	0
Sociale lasten	-111.827	-92.331
Pensioenlasten	-83.631	-87.287
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>-741.161</u>	<u>-741.515</u>

Deze personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-541.705	-541.960
Lasten onderhoudsactiviteiten	-193.101	-191.178
Netto resultaat vastgoedportefeuille	-1.352	-466
Kosten overige activiteiten	-5.003	-7.911
Totaal	<u>-741.161</u>	<u>-741.515</u>

De personeelsbezetting bedraagt ultimo boekjaar 14 medewerkers in loondienst (2017: 13). Het aantal fte's bedraagt daarmee ultimo 2018: 12,04 (2017: 10,75). Er zijn 3 medewerkers (2017: 3) werkzaam in de technische buitendienst. Dit betreft 2,94 fte (2017: 3).

De pensioenregeling is geregeld in de CAO Woondiensten en ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties). Het eigen vermogen van het pensioenfonds is op 31 december 2018 lager dan het wettelijk minimaal vereist vermogen en dus is er een dekkingstekort. De dekkingsgraad ligt eind 2018 op 115,9% (ultimo 2017: 113%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het SPW heeft een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Woningstichting Woensdrecht bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

29. Leefbaarheid

	2018	2017
	€	€
Leefbaarheidsuitgaven	-3.904	-13.260
Totaal leefbaarheid	<u>-3.904</u>	<u>-13.260</u>

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2018	2017
	€	€
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	-3.153	-7.510
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-751	-5.749
Totaal leefbaarheid	<u>-3.904</u>	<u>-13.260</u>

30. Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	867	4.332
Overige rentebaten	11.593	157
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>12.461</u>	<u>4.489</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
	€	€
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-228.377	-256.757
Overige rentelasten	-21.650	-5.069
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-250.027</u>	<u>-261.825</u>

31. Belastingen

	2018	2017
	€	€
Acute vennootschapsbelasting	-1.919.500	-744.901
Mutatie latente belastingverplichtingen: duurzame waardedaling	923.333	364.729
Mutatie latente belastingvorderingen: te verrekenen verliezen	0	-1.141.774
Mutatie overige latente belastingvorderingen	-2.828	-2.693
Totaal belastingen	<u>-998.996</u>	<u>-1.524.638</u>

De te betalen vennootschapsbelasting is lager dan op basis van het commerciële resultaat. Dit wordt veroorzaakt door verschillen tussen de fiscale en commerciële resultaatbepaling. De effectieve belastingdruk over 2018 is 11,0% (boekjaar 2017: 13,5%).

Over het boekjaar is het verschil tussen het commerciële en fiscale resultaat als volgt te verklaren:

	2018	
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		9.049.883
Af:		
Vershil in afschrijvingen over niet-DAEB vastgoed	-232.421	
Vershil afwaarderingen en waardeveranderingen MVA	-5.151.860	
Vershil boekwinst verkochte woningen en herinvesteringsreserve	-36.082	
Waarderingsverschil leningen u/g en o/g	-13.478	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	<u>-4.549</u>	
		-5.438.390
Bij:		
Duurzame waardeverandering huurwoningen fiscaal	3.818.379	
Fiscaal niet aftrekbare kosten	<u>85.127</u>	
		<u>3.903.506</u>
Belastbaar bedrag		<u>7.514.999</u>
Belastingbedrag 20% over € 400.000	80.000	
Belastingbedrag 25% over € 7.114.999	<u>1.778.750</u>	
Totaal verschuldigde vennootschapsbelasting over 2018		<u>1.858.750</u>
Vershil in afwikkeling vennootschapsbelasting over 2017		<u>60.750</u>
Totaal acute vennootschapsbelasting		<u>1.919.500</u>

Honoraria accountantsorganisatie (betaald in de jaren)

	2018	2017
	€	€
Controle van de jaarrekening	-40.381	-48.583
Andere controleopdrachten	-8.315	-8.469
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	<u>-48.696</u>	<u>-57.052</u>

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT)

De wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector geldt met ingang van 1 januari 2013. De WNT regelt de maximale honorering voor de topfunctionarissen en commissarissen.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht en overige topfunctionarissen over het jaar 2018 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	C.A.M.J. Mol
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun-15
In dienst tot (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	83.892
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.107
Totaal bezoldiging	97.999
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	98.000

Vergelijkende cijfers 2017

(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	80.862
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.899
Totaal bezoldiging	94.761
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	95.000

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	B.C.C. Melis	J.B.M.H. Gremmen	A.J.M. van Loon
Functie (functienaam)	Voorzitter RvT	Vice-voorzitter RvT	Lid RvT
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	7-aug-12	1-aug-11	27-aug-16
In dienst tot (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.100	5.484	5.400
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.700	9.800	9.800

Vergelijkende cijfers 2017

Totaal bezoldiging in kader van de WNT	7.475	5.090	4.971
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.250	9.500	9.500

	R.C. Kappetein	M.C.L. van der Venne
Functie (functienaam)	Lid RvT	Lid RvT
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	27-okt-13	1-sep-17
In dienst tot (datum einde functievervulling)	heden	heden
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	5.548	5.568
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9.800	9.800

Vergelijkende cijfers 2017

Totaal bezoldiging in kader van de WNT	4.999	1.826
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9.500	3.175

De Raad van Toezicht heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woningstichting Woensdrecht ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 98.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Toezicht bedraagt € 14.700 en voor de overige leden van de Raad van Toezicht € 9.800. Deze maxima worden niet overschreden.

Enkelvoudige balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Actief	Toelichting	31.12.2018		31.12.2017	
			€		€
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
	2				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1 A	124.727.451		116.329.764	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	424.644		543.372	
			<u>125.152.095</u>	<u>116.873.136</u>	
Materiële vaste activa					
	3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	339.643		335.471	
			<u>339.643</u>	<u>335.471</u>	
Financiële vaste activa					
	4				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.1	22.728.018		22.223.550	
Latente belastingvordering(en)	4.5	7.992		10.820	
			<u>22.736.010</u>	<u>22.234.370</u>	
Som der vaste activa			<u>148.227.748</u>	<u>139.442.977</u>	
Vlottende activa					
Voorraden					
	5				
Overige voorraden	5.3	57.307		58.848	
			<u>57.307</u>	<u>58.848</u>	
Vorderingen					
	7				
Huurdebiteuren	7.1	45.180		48.842	
Overheidsinstellingen	7.2	1.522		4.258	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.3	101.887		84.767	
Overige vorderingen	7.7	420.700		171.582	
Overlopende activa	7.7	28.525		40.728	
			<u>597.814</u>	<u>350.175</u>	
Liquide middelen	9		4.522.915	4.764.826	
Som der vlottende activa			<u>5.178.036</u>	<u>5.173.849</u>	
Totaal activa			<u><u>153.405.783</u></u>	<u><u>144.616.826</u></u>	

Enkelvoudige balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

	Toelichting	31.12.2018		31.12.2017	
		€		€	
Passief					
Eigen vermogen					
	10				
Herwaarderingsreserve DAEB	10.1	89.981.820		83.415.646	
Overige reserves	10.2	51.715.113		50.230.400	
			141.696.933		133.646.046
Voorzieningen					
	12				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	12.1	1.542.335		0	
Voorziening latente belastingverplichtingen	12.2	1.597.904		2.494.962	
Overige voorzieningen	12.7	36.384		41.510	
			3.176.623		2.536.471
Langlopende schulden					
	13				
Schulden/leningen kredietinstellingen	13.2	5.816.044		6.599.971	
Overige schulden	13.6	740		940	
			5.816.784		6.600.911
Kortlopende schulden					
	14				
Schulden aan kredietinstellingen	14.2	783.928		777.837	
Schulden aan leveranciers	14.3	257.833		205.510	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.6	1.366.403		658.957	
Schulden ter zake van pensioenen	14.7	8.859		8.389	
Overige schulden	14.8	175.598		58.993	
Overlopende passiva	14.9	122.822		123.711	
			2.715.443		1.833.397
Totaal passiva			153.405.783		144.616.826

Enkelvoudige winst-en verliesrekening over 2018

	Toelichting	2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	15	7.405.052	7.158.779
Opbrengsten servicecontracten	16.1	182.430	170.348
Lasten servicecontracten	16.2	-186.833	-182.345
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	18	-1.006.782	-845.656
Lasten onderhoudsactiviteiten	19	-1.976.005	-1.142.270
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20	-1.238.014	-1.051.985
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.179.848	4.106.870
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		442.000	146.000
Toegerekende organisatiekosten		-8.247	-2.597
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-397.671	-140.090
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	22	36.082	3.313
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.1	-1.637.143	-478.131
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.2	7.038.235	5.535.500
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.401.092	5.057.369
Opbrengsten overige activiteiten		79.518	76.663
Kosten overige activiteiten		-78.213	-71.836
Nettoresultaat overige activiteiten	24	1.305	4.828
Leefbaarheid	29	-3.153	-7.510
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		9.533	1.591
Rentelasten en soortgelijke kosten		-245.653	-261.738
Saldo financiële baten en lasten	30	-236.120	-260.147
Resultaat voor belastingen		8.379.055	8.904.723
Belastingen	31	-832.636	-1.356.905
Resultaat deelnemingen	32	504.468	1.274.756
Resultaat na belastingen		8.050.887	8.822.573

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Woningstichting Woensdrecht is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting. Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woningstichting Woensdrecht.

Toelichting op de enkelvoudige balans

Voor cijferopstellingen en nadere toelichtingen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans indien en voor zover deze overeenkomen met de enkelvoudige balans. De afwijkende posten worden hieronder toegelicht.

2. Vastgoedbeleggingen

Marktwaarde

Toegepaste waarderingsgrondslag

Het DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex.

Woningstichting Woensdrecht heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 49 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn bepaald op basis van onderstaande criteria en inclusief een opgave van het aantal verhuureenheden.

Locatie	Type	Bouwjaar klasse					Totaal
		< 1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	≥ 2005	
Woensdrecht	Eengezinswoningen	98	483	198	27	54	860
Woensdrecht	Meergezinswoningen			8	107	63	178
Woensdrecht	Studenteneenheid			36			36
Woensdrecht	Zorgeenheid (extramuraal)						0
Woensdrecht	Bedrijfsonroerend goed						0
Woensdrecht	Maatschappelijk onroerend goed						0
Woensdrecht	Parkeerplaats						0
Woensdrecht	Garagebox						0
Woensdrecht	Zorgvastgoed (intramuraal)					1	1
		98	483	242	134	118	1075

Woningstichting Woensdrecht heeft per 31 december 2018, verdeeld naar categorie, het volgende aantal verhuureenheden (gewaardeerd volgens de basisversie van het waarderingshandboek).

Categorie	Aantal
Woongelegenheden	1074
Intramuraal vastgoed	1

Relevante veronderstellingen

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken.

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	6,96% - 7,56%
Intramuraal vastgoed	8,86% - 8,86%

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt.

Categorie onroerende zaken

Woongelegenheden

Intramuraal vastgoed

Methoden

De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Doorexploiteerscenario

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor Woningstichting Woensdrecht rekening gehouden met de volgende (spreiding) van relevante veronderstellingen.

	Woongelegenheden	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	2,00% - 20,00 %	nvt
Mogelijkheid tot verkoop	Ja	Nee
Achterstallig onderhoud	0	0
Bedrag achterstallig onderhoud	0	0
Erfpacht	Nee	Nee
Erfpacht afkoopbedrag	0	0
Erfpachtcanon	0	0
Beklemmingen	Nee	Nee

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2018	2017
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.008.145	542.729
Cumulatieve waardeverandering	-464.773	-341.773
Boekwaarde per 1 januari	<u>543.372</u>	<u>200.956</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	1.741.307	4.189.285
Overboekingen naar activa in exploitatie - investeringen	-1.983.036	-3.723.869
Overboekingen naar activa in exploitatie - afwaardering naar marktwaarde	519.387	353.094
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-396.387	-476.094
Totaal mutaties	<u>-118.728</u>	<u>342.416</u>
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	766.417	1.008.145
Cumulatieve waardeverandering	-341.773	-464.773
Boekwaarde per 31 december	<u>424.644</u>	<u>543.372</u>

Vanwege presentatiedoeleinden heeft een herrubricering plaatsgevonden tussen de cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de cumulatieve waardeverandering begin en ultimo boekjaar 2017. Deze correctie heeft geen gevolgen voor de rest van de jaarrekening.

4. Financiële vaste activa

4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<u>22.223.550</u>	<u>20.948.794</u>
<i>Mutaties:</i>		
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	504.468	1.274.756
Boekwaarde per 31 december	<u>22.728.018</u>	<u>22.223.550</u>

7. Vorderingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Huurdebiteuren	45.180	48.842
Gemeenten	1.522	4.258
Vorderingen op groepsmaatschappijen	101.887	84.767
Overige vorderingen	420.700	171.582
Overlopende activa	28.525	40.728
	<u>597.813</u>	<u>350.176</u>

7.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Huurdebiteuren	68.432	73.142
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-23.252	-24.300
Boekwaarde per 31 december	<u>45.180</u>	<u>48.842</u>

Achterstand huurdebiteuren eind 2018 is 0,92% van de nettojaarhuur (2017: 1,02%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	24.300	26.015
Dotatie ten laste van de exploitatie	0	360
Vrijval voorziening huurdebiteuren	-1.048	0
Afgeboekte oninbare posten	0	-2.075
Boekwaarde per 31 december	<u>23.252</u>	<u>24.300</u>

7.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Het saldo vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Rekening-courant WSWoensdrecht Holding B.V.	0	0
Rekening-courant WSWoensdrecht Vastgoed B.V.	101.887	84.767
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>101.887</u>	<u>84.767</u>

7.7 Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Overige vorderingen	7.237	8.422
Te ontvangen rente	43	526
Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector (STEP)	130.300	0
Regeling vermindering verhuurderheffing	110.000	0
Rekening-courant VvE Bradford	173.120	162.635
Overige overlopende activa	<u>28.525</u>	<u>40.728</u>
Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31 december	<u><u>449.224</u></u>	<u><u>212.310</u></u>

De overige vorderingen betreffen vorderingen op vertrokken bewoners (ex-huurders):

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Vertrokken bewoners	51.839	44.086
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-44.603</u>	<u>-35.664</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>7.237</u></u>	<u><u>8.422</u></u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Voorziening vertrokken bewoners	€	€
Boekwaarde per 1 januari	35.664	33.285
Dotatie ten laste van de exploitatie	8.938	2.379
Afgeboekte oninbare posten	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>44.603</u></u>	<u><u>35.664</u></u>

9. Liquide middelen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Banktegoeden	4.522.915	4.764.826
Totaal liquide middelen per 31 december	<u><u>4.522.915</u></u>	<u><u>4.764.826</u></u>

Alle liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

10. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen zijn als volgt weer te geven.

Het eigen vermogen is onder te verdelen in niet-gerealiseerd eigen vermogen en overige reserves. Het verloop van het niet-gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

10.1 A Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve volgens jaarrekening vorig boekjaar	83.415.646	78.012.131
Realisatie uit hoofde van verkoop	-356.685	-131.985
Afname uit hoofde van sloop/herstructurering	-115.376	0
Toename/afname uit hoofde van waardeverandering marktwaarde	7.038.235	5.535.500
Boekwaarde per 31 december	<u>89.981.820</u>	<u>83.415.646</u>

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	50.230.400	46.811.342
Realisatie herwaarderingsreserve	356.685	131.985
Jaarresultaat	<u>1.128.028</u>	<u>3.287.073</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>51.715.113</u>	<u>50.230.400</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld op 18 juni 2018. In de vergadering van de Raad van Toezicht is de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Het jaarresultaat ten bedrage van € 8.050.887 wordt voor € 1.128.028 toegevoegd aan de overige reserves en het niet-gerealiseerde deel van het resultaat ten bedrage van € 6.922.859 wordt toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

12. Voorzieningen

12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotaties	<u>1.542.335</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.542.335</u>	<u>0</u>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op een nieuwbouwproject voor 18 woningen in Ossendrecht. Op situatiedatum 31-12-2018 is het de verwachting dat er bij oplevering (verwacht opleverjaar: 2020) van deze woningen een

afboeking zal moeten plaatsvinden. Bij oplevering van het project wordt een marktwaarde verwacht die lager is dan het geplande investeringsbedrag. Het verschil tussen het geplande investeringsbedrag en de verwachte marktwaarde is gedoteerd aan de voorziening.

12.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.494.962	2.865.942
Terugname duurzame waardeverandering	<u>-897.058</u>	<u>-370.980</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.597.904</u>	<u>2.494.962</u>

De afgelopen jaren werden vooral gekenmerkt door dalende WOZ-waarden waardoor er fiscaal een duurzame waardedaling heeft plaatsgevonden die heeft geresulteerd in een compensabel verlies. Het huidige herstel van de woningmarkt laat thans weer een positieve waardeontwikkeling zien. In onze meerjarenbegroting volgen wij het algemene uitgangspunt dat er op middellange termijn sprake is van een gemiddelde inflatie van 2% per jaar. Gezien het huidige herstel en waardeontwikkeling van de WOZ-waarden gaan wij ervan uit dat de waardeontwikkeling gelijke trend houdt. De waardestijging heeft tot gevolg dat fiscaal de eerder genomen duurzame waardevermindering teruggenomen dient te worden. Uit voorzichtigheid vormen wij een voorziening voor deze latente belastingverplichting. De latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd aan de hand van het actuele belastingtarief voor de vennootschapsbelasting en tegen contante waarde. De disconteringsvoet is 2,30% en is gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage voor het langlopend vreemd vermogen (3,07%), verminderd met het actuele belastingtarief (25%).

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 352.564 binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 1.597.904 na vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 1.705.550. De gemiddelde looptijd is vijf jaar.

Het beleid van Woningstichting Woensdrecht is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Woningstichting Woensdrecht is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Woningstichting Woensdrecht, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. Het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde van het vastgoed leidt tot een nominale waarde van deze latentie van € 7,240 miljoen.

13. Langlopende schulden

13.6 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	940	2.990
Bij: toevoegingen	0	200
Af: aflossingen	-200	-2.250
Boekwaarde per 31 december	<u>740</u>	<u>940</u>

14. Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2018	2017
	€	€
14.2 Schulden aan kredietinstellingen	783.928	777.837
14.3 Schulden aan leveranciers	257.833	205.510
14.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.366.403	658.957
14.7 Schulden ter zake van pensioenen	8.859	8.389
14.8 Overige schulden	175.598	58.993
14.9 Overlopende passiva	122.822	123.711
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>2.715.443</u>	<u>1.833.397</u>

14.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
	€	€
Loonheffing	29.282	17.794
Premies sociale verzekeringen	8.475	7.343
Omzetbelasting	213.231	50.401
Vennootschapsbelasting	1.115.415	583.419
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.366.403</u>	<u>658.957</u>

14.8 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	2018	2017
	€	€
Nog af te wikkelen exploitatiesaldo levering goederen en diensten	19.842	12.972
Overige crediteuren	155.756	46.021
Totaal overige schulden	<u>175.598</u>	<u>58.993</u>

14.9 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2018	2017
	€	€
Niet vervallen rente	45.446	48.385
Vooruit ontvangen huren	40.670	47.318
Reservering vakantierechten	27.861	25.480
Overige overlopende passiva	8.845	2.527
Totaal overlopende passiva	<u>122.822</u>	<u>123.711</u>

Niet in de enkelvoudige balans opgenomen rechten en verplichtingen

Garanties en borgstellingen

De woningstichting heeft de verplichting om, indien nodig, in de toekomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een bijdrage te leveren. Het waarborgfonds zal dit obligo aanspreken indien het garantievolume van het fonds beneden 0,25% van het risicovermogen daalt. Het obligo bedraagt per 31 december 2018 € 254.099 ofwel 3,85% over het schuldrestant van de geborgde geldleningen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen, dient Woningstichting Woensdrecht dit bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woningstichting Woensdrecht houdt hiermee in haar liquiditeitsplanning rekening en verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen.

De woningstichting heeft de verplichting om voor onbepaalde tijd garant te staan voor een bijdrage in de exploitatie van Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland.

Kredietovereenkomst

Met de Bank Nederlandse Gemeenten is een kredietovereenkomst overeengekomen. De kredietlimiet per ultimo 2018 bedraagt € 1.500.000. Voor deze faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum is er sprake van aangegane verplichtingen ter grootte van € 155.000 exclusief bijkomende kosten in verband met een aankoop van een woning gelegen in een herstructureringsgebied. De akte van levering is in maart 2019 gepasseerd bij de notaris.

Verkooptransacties

Per balansdatum is er sprake van een recht op een opbrengst van € 153.000 uit hoofde van een verkoopovereenkomst van een (DAEB huur-)woning. De feitelijke verkoop van deze woning heeft in februari 2019 plaatsgevonden.

Leaseverplichtingen

De woningstichting is een overeenkomst aangegaan voor de huur van een kopieermachine. De overeenkomst is op 13-5-2014 aangegaan voor een periode van 20 kwartalen en eindigt derhalve op 12-5-2019. Het tarief is een zogenaamd all-in tarief per kwartaal van € 716,20 exclusief btw.

Aansprakelijkheden

Fiscale eenheid voor omzetbelasting

Woningstichting Woensdrecht maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting met WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V., op grond daarvan is de stichting hoofdelijk aansprakelijk voor de omzetbelastingsschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

16.1. Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	182.897	170.860
Contributies	0	0
	<u>182.897</u>	<u>170.860</u>
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	-468	-512
	<u>-468</u>	<u>-512</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>182.430</u></u>	<u><u>170.348</u></u>

16.2. Lasten servicecontracten

	2018	2017
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	-186.833	-182.345
Contributies	0	0
Totaal servicecontracten	<u><u>-186.833</u></u>	<u><u>-182.345</u></u>

18. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-609.406	-528.820
Toegerekende afschrijvingen	-27.016	-28.383
Toegerekende overige organisatiekosten	-370.360	-288.453
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u><u>-1.006.782</u></u>	<u><u>-845.656</u></u>

19. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
	€	€
Onderhoudslasten derden	-1.701.589	-877.790
Toegerekende personeelskosten	-204.458	-197.839
Toegerekende overige organisatiekosten	-12.999	-53.503
Toegerekende afschrijvingen	-56.958	-13.139
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>-1.976.005</u></u>	<u><u>-1.142.270</u></u>

De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2018	2017
	€	€
Planmatig onderhoud	-1.484.928	-728.017
Mutatieonderhoud	-167.120	-126.632
Klachtenonderhoud	-323.957	-287.621
Totaal onderhoudslasten	<u><u>-1.976.005</u></u>	<u><u>-1.142.270</u></u>

20. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
	€	€
Toegerekende directe exploitatielasten	-79.238	-41.912
Onroerende zaakbelasting en heffingen	-241.718	-229.954
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-7.060	-5.686
Saneringsheffing	-76.127	0
Verhuurderheffing	-833.871	-774.432
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-1.238.014</u>	<u>-1.051.985</u>

23. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

23.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling</i>		
Waardeverminderingen	-1.938.722	-476.094
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-1.938.722</u>	<u>-476.094</u>

	2018	2017
	€	€
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-115.376	-2.037
Terugname waardeverminderingen	416.955	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>301.579</u>	<u>-2.037</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

24. Nettoresultaat overige activiteiten

	2018	2017
	€	€
Opbengsten beheerdiensten	63.440	61.855
Overige bedrijfsopbrengsten	16.078	14.808
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>79.518</u>	<u>76.663</u>

Kosten overige activiteiten

	2018	2017
	€	€
Kosten beheerdiensten	-69.840	-71.836
Overige bedrijfslasten	-8.373	0
Totaal overige bedrijfslasten	<u>-78.213</u>	<u>-71.836</u>

26. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2018	2017
	€	€
Lonen en salarissen	-538.636	-549.896
Ontvangen uitkeringen	7.752	0
Sociale lasten	-109.059	-90.205
Pensioenlasten	-81.736	-85.695
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>-721.680</u>	<u>-725.796</u>

Deze personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2018	2017
	€	€
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-493.008	-492.330
Lasten onderhoudsactiviteiten	-193.101	-191.178
Netto resultaat vastgoedportefeuille	-1.371	-466
Kosten overige activiteiten	-34.200	-41.822
Totaal	<u>-721.680</u>	<u>-725.796</u>

De personeelsbezetting bedraagt ultimo boekjaar 13 medewerkers in loondienst (2017: 12). Het aantal fte's bedraagt daarmee ultimo 2018: 11,7 (2017: 10,39). Er zijn 3 medewerkers (2017: 3) werkzaam zijn in de technische buitendienst. Dit betreft 2,94 fte (2017: 3).

30. Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	691	1.434
Overige rentebaten	8.842	157
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>9.533</u>	<u>1.591</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
	€	€
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-228.377	-256.757
Overige rentelasten	-17.275	-4.981
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-245.653</u>	<u>-261.738</u>

31. Belastingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Acute vennootschapsbelasting	-1.726.865	-583.419
Mutatie latente belastingverplichtingen duurzame waardedaling	897.058	370.980
Mutatie latente belastingvorderingen ivm te verrekenen verliezen	0	-1.141.774
Mutatie overige latente belastingvorderingen	<u>-2.828</u>	<u>-2.693</u>
Totaal belastingen	<u><u>-832.636</u></u>	<u><u>-1.356.905</u></u>

De te betalen vennootschapsbelasting is lager dan op basis van het commerciële resultaat. Dit wordt veroorzaakt door verschillen tussen de fiscale en commerciële resultaatbepaling. De effectieve belastingdruk over 2018 is 9,94% (boekjaar 2017: 13,9%).

32. Resultaat deelnemingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Resultaat deelneming	<u>504.468</u>	<u>1.274.756</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u><u>504.468</u></u>	<u><u>1.274.756</u></u>

Scheidingsbalans DAEB/Niet-DAEB toegelaten instelling 31-12-2018

	Daeb	Niet-Daeb
	31.12.2018	31.12.2018
Actief	€	€
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	124.727.451	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	424.644	0
	125.152.095	0
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	339.643	0
	339.643	0
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	22.728.018
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	22.728.018	0
Latente belastingvordering(en)	7.992	0
	22.736.010	22.728.018
Som der vaste activa	148.227.747	22.728.018
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	57.309	0
	57.309	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	45.180	0
Overheidsinstellingen	1.522	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	101.887	0
Overige vorderingen	420.700	0
Overlopende activa	28.525	0
	597.813	0
Liquide middelen	4.522.915	0
Som der vlottende activa	5.178.037	0
Totaal activa	153.405.783	22.728.018

Scheidingsbalans DAEB/Niet-DAEB toegelaten instelling 31-12-2018

	Daeb		Niet-Daeb	
	31.12.2018		31.12.2018	
	€		€	
Passief				
<i>Eigen vermogen</i>				
Herwaarderingsserve DAEB	89.981.820		0	
Overige reserves	51.715.113		22.728.018	
	141.696.933		22.728.018	
<i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.542.335		0	
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.597.904		0	
Overige voorzieningen	36.384		0	
	3.176.623		0	
<i>Langlopende schulden</i>				
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.816.044		0	
Overige schulden	740		0	
	5.816.784		0	
<i>Kortlopende schulden</i>				
Schulden aan kredietinstellingen	783.928		0	
Schulden aan leveranciers	257.833		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.366.403		0	
Schulden ter zake van pensioenen	8.859		0	
Overige schulden	175.598		0	
Overlopende passiva	122.822		0	
	2.715.443		0	
Totaal passiva	153.405.783		22.728.018	

Gescheiden winst-en verliesrekening toegelaten instelling over 2018

	Daeb	Niet-Daeb
	€	€
Huuropbrengsten	7.405.052	0
Opbrengsten servicecontracten	182.430	0
Lasten servicecontracten	-186.833	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.006.782	0
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.976.005	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.238.014	0
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.179.848	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	442.000	0
Toegerekende organisatiekosten	-8.247	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-397.671	0
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	36.082	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.637.143	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.038.235	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.401.092	0
Opbrengsten overige activiteiten	79.518	0
Kosten overige activiteiten	-78.213	0
Nettoresultaat overige activiteiten	1.305	0
Leefbaarheid	-3.153	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.533	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-245.653	0
Saldo financiële baten en lasten	-236.120	0
Resultaat voor belastingen	8.379.055	0
Belastingen	-832.636	0
Resultaat deelnemingen	0	504.468
Resultaat niet-daeb tak	504.468	0
Resultaat na belastingen	8.050.887	504.468

Gescheiden kasstroomoverzicht toegelaten instelling 2018

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
	€	€
Liquide middelen per 1 januari	4.764.826	0
Liquide middelen per 31 december	<u>4.522.915</u>	<u>0</u>
Toename / afname geldmiddelen	<u><u>-241.911</u></u>	<u><u>0</u></u>
Ontvangsten		
Huren:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	7.297.885	0
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	0
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	105.326	0
Overige niet woongelegenheden DAEB	6.552	0
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Vergoedingen	195.149	0
Overige bedrijfsontvangsten	69.560	0
Renteontvangsten	<u>9.585</u>	<u>0</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	7.684.057	0
Uitgaven		
Lonen en salarissen	540.372	0
Sociale lasten	136.322	0
Pensioenlasten	81.264	0
Onderhoudsuitgaven	1.721.015	0
Overige bedrijfsuitgaven	1.008.041	0
Rente-uitgaven	245.654	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	91.618	0
Verhuurdersheffing	833.871	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.153	0
Vennootschapsbelasting	<u>1.198.417</u>	<u>0</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	5.859.727	0
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.824.330</u>	<u>0</u>
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	442.000	0
(Des)investeringenontvangsten overig	<u>500</u>	<u>0</u>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	442.500	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	1.678.060	0
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0

Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0	
Investerings overig	47.197	0	
Externe kosten bij verkoop	5.448	0	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>1.730.705</u>	<u>0</u>	0
FVA			
Ontvangsten verbindingen	0	0	
Ontvangsten overig	0	0	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	0	0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	0
Kasstroom uit (des) investeringen	<u>-1.288.205</u>	<u>0</u>	0
Financieringsactiviteiten ingaand			
Nieuwe leningen	0	0	
Financieringsactiviteiten uitgaand			
Aflossingen geborgde leningen	<u>-778.036</u>	<u>0</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-778.036</u>	<u>0</u>	0
Mutatie geldmiddelen	<u><u>-241.911</u></u>	<u><u>0</u></u>	

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur:

De jaarrekening is opgemaakt door het bestuur op 18 juni 2019.

Raad van Toezicht:

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Toezicht op 18 juni 2019.

14. Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



NOORDENDIJK 207
POSTBUS 574
3300 AN DORDRECHT

T. (078) 648 15 55
E. (078) 648 15 59

Nr. 1018

Aan de raad van toezicht van Woningstichting Woensdrecht

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL
WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting Woensdrecht te Woensdrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Woensdrecht te Woensdrecht 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 topinkomens (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 Woningstichting Woensdrecht 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 [op pagina 86]. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Woensdrecht 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 waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERSTEGEN ACCOUNTANTS EN ADVISEURS BV - K.V.K. NR. 24142109
OP AL ONZE WERKZAAMHEDEN ZIJN DE ALGEMENE VOORWAARDEN VAN HET SRA VAN TOEPASSING. DEZE ZIJN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN ROEPHANDEL TE STRECHT ONDER NUMMER 40481496.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



2

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 [op pagina 101-102]. 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 jaarrapport opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in 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 toezicht 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 tevens 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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Op grond van genoemd 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 toezicht 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 inadequaet zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



4

- Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht 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.

Dordrecht, 18 juni 2019

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA



2018

