

wonen anno 2017

Jaarverslag 2017

woon**visie** |



2017 in vogelvlucht

Ons bezit

7.903	sociale zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen
1.089	geliberaliseerde huurwoningen
598	overige verhuureenheden
77	eenheden bedrijf-en maatschappelijk onroerend goed
118	nieuwe woningen gebouwd
15	voormalige huurwoningen verkocht
5	voormalige Koopgarantwoningen verkocht
1,3	procent huurachterstand woningen in Albrandswaard
1,5	procent huurachterstand woningen Ridderkerk
1,5	procent huurachterstand in gehele bezit
5	huisuitzettingen

Verhuren

585	huishoudens aan een sociale huurwoning geholpen
86	procent toewijzing sociale huurwoningen aan mensen binnen primaire doelgroep
73	procent van de maximale huurprijs gemiddeld in rekening gebracht sociale woningen
79	procent van de maximale huurprijs gemiddeld in rekening gebracht vrije sector woningen
544	euro is de gemiddelde netto huur van onze sociale huurwoningen
774	euro is de gemiddelde netto huurprijs van onze geliberaliseerde woningen
1,4	procent gemiddelde huurverhoging 2017 DAEB-woningen
1,58	procent gemiddelde huurverhoging 2017 Niet-DAEB woningen
1,14	procent gemiddelde huurverhoging van huishoudens met een inkomen onder de € 40.349
3,73	procent gemiddelde huurverhoging van huishoudens met een inkomen boven de € 40.349

Kwaliteit woning

3,2	miljoen euro geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen in 487 woningen
74	procent 'groene' energielabels (A++, A+, A, B, C)
10	miljoen euro geïnvesteerd in planmatig onderhoud
18,9	miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouw/hoogniveau renovatie
99	scootmobielplekken

Kwaliteit dienstverlening

7,4	gemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening volgens KWH
7	klachten bij de klachtencommissie ingediend waarvan 1 tot een hoorzitting is gekomen
0	geschillen bij de geschillencommissie

Prettige buurten

174.000	euro uitgegeven uit ons eigen leefbaarheidsfonds
4	hennepplantage(s) uit een woning verwijderd
13	huismeesters en wijkbeheerders actief in onze complexen, wijken en buurten
0	huisuitzetting(en) door overlast

Participatie

1	overkoepelende huurdersraad'
8	bewonerscommissies
6	klankbordgroepen bij sloop/nieuwbouw en renovatieproject
135	uitverhuizingen

Organisatie

1	procent reductie personeelsbestand ten opzichte van 2016
78,7	formatieplaatsen voor reguliere bedrijfsvoering
5	jongeren een stageplek geboden

Financiële Continuïteit

1.359.400	euro WOZ-waarde van ons hele bezit (x 1.000)
140.623	euro WOZ-waarde per eenheid
1.066.260	euro marktwaarde in verhuurde staat van ons hele bezit (x 1.000)
110.299	euro marktwaarde in verhuurde staat per eenheid
19,4	procent loan-to-value op basis van marktwaarde
18,9	rentedekkingsgraad

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Verslag van de bestuurder	6
	Volkshuisvestingsverslag	
Hoofdstuk 2	Betaalbaar en passend wonen	10
Hoofdstuk 3	Kwaliteit van de woning	18
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de dienstverlening	26
Hoofdstuk 5	Prettige buurten	30
	Bestuursverslag	
Hoofdstuk 6	Slimmer organiseren	35
Hoofdstuk 7	Governance	41
Hoofdstuk 8	Verslag van de raad van commissarissen	44
Hoofdstuk 9	Financiële continuïteit	56
	Jaarrekening	68
	Overige gegevens	121
	Controleverklaring	122
	Openingsbalans DAEB	126
	Openingsbalans Niet-DAEB	128
	Bijlagen	
	Bijlage 1 overzicht bepaling fiscaal resultaat	130
	Bijlage 2 winst en verliesrekening 2017 categoriaal model	131
	Bijlage 3 overzicht verbindingen	132
	Bijlage 4 overzicht VvE's	133
	Bijlage 5 kengetallen	134
	Bijlage 6 overzicht stakeholders	135
	Bijlage 7 afkortingen- en begrippenlijst	136

Hoofdstuk 1

Verslag van de bestuurder Op de helft

Wordt 2017 het jaar van het opnieuw uitvinden van de sociale woningbouw? De woningmarkt en daarbinnen betaalbaar wonen stijgt immers met stip op de ladder van maatschappelijke discussie. De rijksoverheid dacht enige jaren geleden dat zij met onder andere de nieuwe Woningwet en een strakker kader voor hypotheke een goede lijn had uitgezet. Diverse deskundigen waarschuwden de afgelopen jaren voor een vastlopende woningmarkt. In 2017 blijken deze waarschuwingen geen gebakken lucht. De prijzen op de koopwoningmarkt lopen snel op, het aanbod van woningen in diverse segmenten wordt snel kleiner. Huurders die aangewezen zijn op een sociale huurwoning zien hun wachttijd oplopen en kansen afnemen. Krapte en gebrek aan doorstroming vormen de basis van de woningmarktcrisis. De algemene reactie is terecht: bouwen, bouwen en bouwen. Ook Woonvisie kijkt op welke wijze zij een bijdrage kan leveren, bijvoorbeeld door onze nieuwbouw in Barendrecht. De evaluatie van de woningwet staat voor 2018 op de agenda. Hopelijk reikt die evaluatie verder dan de processen, maar wordt er gekeken naar de waarde van goede sociale woningbouw.

Tussenstand

Twee jaar geleden schetsten we in ons ondernemingsplan Wonen anno Nu een aantal ambitieuze beelden waarin onze huurders centraal staan. Beelden over een slimme corporatie waar huurders zelf hun zaken kunnen regelen, waar we in buurten en wijken aanwezig zijn om samen met onze partners bewoners te stimuleren om hun buurt op te pakken. Een corporatie die investeert in energiezuinige duurzame woningen en betaalbaarheid zoveel mogelijk benadert vanuit de reële portemonnee van onze huurders. Een compacte organisatie die waar mogelijk haar huurders ruimte geeft om te wonen zoals ze willen, adviseert en stimuleert. Vier jaar trokken we uit om die beelden tot werkelijkheid te brengen, dus we zijn op de helft. Tijd om de tussenstand op te nemen.

Betaalbaarheid: maatwerk

Als eerste hebben we betaalbaarheid in een ander daglicht gezet. We proberen betaalbaarheid zoveel mogelijk te benaderen vanuit de situatie van onze huurders. Geen generiek beleid, maar waar mogelijk maatwerk voor huurders. Zo min mogelijk absolute grenzen die niet zoveel zeggen over de vraag of huurders een groot betaalbaarheidsrisico lopen. In ons huurbeleid sluiten we, in samenspraak met onze huurdersorganisatie Progressie, zoveel mogelijk aan bij de zogenaamde Nibud-methode. Deze keuze vraagt van ons en onze huurders soms extra werk omdat essentiële gegevens niet eenvoudig beschikbaar zijn. In 2017 zijn we er in geslaagd om binnen de Nibud-methode gericht stappen te zetten. We onderzoeken samen met enkele andere corporaties en Platform31 mogelijkheden om volgende

stappen te zetten. Het grote aantal huurders namelijk 3.248 dat in 2017 gebruik maakten om hun huurverhoging te verlagen, sterkt onze zoektocht.

Duurzaamheid

We zien een sterk verband tussen duurzaamheid en de meest belangrijke kernen van Woonvisie: betaalbaarheid en kwaliteit. We investeren tijd, innovatie en geld om onze huurders in de toekomst in gezonde, energiezuinige en prettige woningen te laten wonen. Dat vraagt om verschillende oplossingen: grote stappen in onze vernieuwbouw en renovaties. Slimme stappen die aanvullen op het planmatig en groot-onderhoud. En ook goede communicatie om huurders bijvoorbeeld zo goed mogelijk uit te leggen hoe je gebruik maakt van nieuwe installaties. Ons zwaartepunt ligt op het verduurzamen van onze woningen. We werken aan een ambitieus investeringsprogramma waarin we in 2040 gemiddeld energie neutrale woningvoorraad hebben. Daarbij maken we zo goed mogelijk gebruik van nieuwe methoden die in en door de markt ontwikkeld wordt. Bijvoorbeeld door het toepassen van de uitgangspunten van de stroomversnelling, resultaat gericht samenwerken en uitdagende uitvragen naar de markt toe. In 2017 kozen 315 huurders ervoor om zonnepanelen op hun woning te plaatsen. Daar gaan we de komende jaren mee door.

Stevige investeringsambitie

Onze investeringsambitie is stevig. Vraagt de nodige voorbereiding, veel overleg in buurten en complexen omdat het vaak om vernieuwbouw of renovatie gaat dat veel impact heeft op de huurders. Daarom steken

we veel tijd in klankbordgroepen, sociale kaders en begeleiding bij dergelijke projecten. Met een goed resultaat waarbij we het herhuisvestingsproces op individueel niveau met huurders realiseren. Dit jaar realiseerden we 118 nieuwe woningen op het centrumplan fase 1. In totaal gaven we 34 miljoen euro uit aan onderhoud, verbetering en vernieuwing van onze woningen. Ook was 2017 het jaar dat we onze eerste stenen in de gemeente Barendrecht stapelden. We stapten in omdat lokale collega's de opgave niet konden realiseren.

Het zit in projecten niet altijd mee. De start van ons project in de Geerlaan heeft helaas veel langer geduurd dan we vooraf verwachtten. Onverwacht stuitten we op asbest en merkten we dat de aannemersmarkt is gekanteld. Gelukkig konden we uiteindelijk met Willems Vastgoedonderhoud een doorstart maken.

Versnelling is nodig

Die veranderde bouwmarkt is een zorgelijk teken. Het adagium is bouwen, bouwen en bouwen. Combineer dat met een tekort aan bouwcapaciteit en bouwvakkers. Bouwkosten gaan in 2017 zo snel omhoog dat de vraag of we onze ambities tegen elke prijs willen realiseren in discussies naar voren komt. Er is versnelling nodig. De industrialisering van het bouwproces, innovatie van bouwsystemen zal versneld moeten worden om de investeringsopgave de komende jaren te realiseren. Van Woonvisie vraagt dat een ander opdrachtgeverschap.

Eigentijdse organisatie

Woonvisie verandert op allerlei manieren als organisatie. Onder de noemer van het nieuwe werken bouwen we aan een

eigentijdse organisatie. We moderniseren onze ICT omgeving, veranderen onze fysieke werkomgeving, maken onze werkwijze slimmer en geven onze huurders ruimte om zoveel mogelijk hun gewenste woonsituatie te creëren. Om onze manier van werken goed aan te laten sluiten bij onze huurders zijn we in 2017 gestart met klantenpanels: groepen huurders die met ons mee kijken en denken hoe we ons werk organiseren. Samen bouwden we aan ons nieuwe klantenservice, -volgsysteem en mutatieprocedure. We verwachten daarmee een werkwijze te ontwikkelen waarbij enerzijds onze huurders zich prettig bij voelen en wij anderzijds op een slimme manier kunnen werken. Al deze veranderingen leiden tot intensieve tijden waarbij we veel van huurders en medewerkers vragen. Dat merken we, soms in een dalende klantwaardering of hoge werkdruk.

Op de goede weg

Halverwege ons ondernemingsplan zitten we op de goede weg. We zien zichtbare resultaten op belangrijke doelen zoals betaalbaarheid en investeringsbeleid. Maar ook de inspanning die het kost om onszelf te veranderen. Daarom is het goed om iedereen die in 2017 heeft bijgedragen aan Woonvisie te danken. Onze huurdersorganisatie Progressie, alle huurders in klankbordgroepen, onze medewerkers en de gemeenten waar we mee samenwerken.

Gezamenlijk hebben we volgende stappen gezet. Ik kijk met een positief gevoel terug op gesprekken en de samenwerking, onze relaties zijn gestoeld op een open lange termijn visie.

In dit bestuursverslag verantwoorden we ons over onze geleverde prestaties. We laten zien dat we in 2017 op veel fronten met volle energie hebben gewerkt aan ons ondernemingsplan. Ik verklaar dat al onze middelen in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend.

Veel leesplezier toegewenst!

Alfred van den Bosch
Directeur bestuurder



Hoofdstuk 2

Betaalbaar en passend wonen

Betaalbaar en passend wonen is belangrijk voor ons. Wij voeren al jaren een gematigd huurbeleid dat is afgestemd op de woningkwaliteit en op de ruimte die de doelgroep heeft. We monitoren de betaalbaarheid van onze woningvoorraad en stellen bij als doelgroepen in de knel komen. We hebben in 2017 gebruik gemaakt van verschillende woonruimteverdelingsmodellen. De inschrijfduur bleef echter wel de hoofdmoot.

Regels voor het huisvesten van onze doelgroep

Om de betaalbare woningen beter bij de lage inkomens terecht te laten komen, gelden vanaf 2016 nieuwe regels voor het verhuren en toewijzen van woningen: passend toewijzen en staatssteunregeling.

In 2017 verhuurden wij in totaal 729 (vrijkomende en nieuwe) woningen. 682 woningen hadden een huur onder de huurtoeslaggrens van € 710,68 en moesten voldoen aan deze twee regelingen.

Woningzoekenden en hun kansen

Wij boden in 2017 voor het tweede volledige jaar onze woningen aan via Woonnet Rijnmond. Dit woonruimtebemiddelingssysteem biedt woningzoekenden dagelijks een nieuw aanbod in de regio Rotterdam-Rijnmond.

Op elke woningadvertentie kwamen gemiddeld 90 reacties binnen. Dit is vergelijkbaar met de 85 reacties van 2016. Ze kwamen van ruim 10.000 woningzoekenden en zijn niet gelijk verdeeld over het woningaanbod. Op duurdere woningen kwamen gemiddeld 20 reacties binnen, op eengezinswoningen gemiddeld 145. De verdeling vraagt constant opletten op de slaagkansen van de verschillende groepen. De laagste inkomensgroep, senioren, starters en lokale woningzoekenden kregen daarbij extra aandacht.

Gemiddeld stond een woningzoekende 52 maanden ingeschreven en had hij 6% kans om een woning te vinden. Ten opzichte van de hele regio kostte het meer moeite om een woning van Woonvisie te krijgen. Ook ten opzichte van vorig jaar hadden woningzoekenden iets minder kans op resultaat in hun zoektocht. In deze cijfers zitten verschillen: de jongste woningzoekenden vonden vaak al na een jaar inschrijfduur een woning en huishoudens met een minimuminkomen hadden drie jaar nodig. Lokale woningzoekenden wachtten gemiddeld 59 maanden op een andere woning, ondanks extra inspanningen om hun kansen te verbeteren. Zij hadden dus een langere inschrijfduur dan gemiddeld nodig. Uiteindelijk ging wel ruim 55% van de vrijkomende woningen naar een lokale woningzoekende. Vorig jaar lag dat percentage maar net op 50%.

Op eengezinswoningen kwamen niet alleen de meeste reacties binnen, ook hadden woningzoekenden de langste inschrijfduur nodig: gemiddeld 59 maanden. Appartementen zonder lift waren al te vinden met 29 maanden inschrijfduur.

Dat woningzoekenden minder snel een woning vinden in Ridderkerk en Albrandswaard is onder andere het gevolg van de flinke herhuisvestingsopgave. Het heeft ook te maken met een aantrekkelijk aanbod van (bijvoorbeeld) betaalbare eengezinswoningen.

We bedienen verschillende groepen met betaalbare woningen



We sturen op passende woonlasten



We verhuurden veruit de meeste woningen op basis van inschrijfduur. De woningzoekende met de langste inschrijfduur krijgt dan in principe de woning aangeboden. Ongeveer 10% van de woningen wezen we toe via 'direct kans' en loting. De woningzoekenden die via deze bemiddelingsmodellen een woning vonden, stonden gemiddeld minder dan twee jaar ingeschreven. Dat is veel korter dan het totale gemiddelde van 4,5 jaar.

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat wij alleen woningen kunnen aanbieden als de hoogte van de huur past bij de hoogte van het verzamelinkomen en de huishoudgrootte van de nieuwe klant. De 5% ruimte die er is om kandidaten met een laag inkomen een woning met hogere huurprijs aan te bieden, hebben we in 2017 één keer gebruikt. De overige woningen zijn in 2017 passend toegewezen.

Op toewijzingen die gebaseerd zijn op IBRI documenten en bijhorende contractgegevens voeren wij maandelijks een controle achteraf uit. Een aanbieding op basis van berekening van het actueel inkomen controleren we vooraf op basis van het vier ogen principe.

Gebruik maken van de ruimte

Er zijn 682 DAEB- en 47 niet-DAEB-woningen opnieuw verhuurd. Wij hebben in 97,7 % van de nieuwe verhuringen van DAEB-woningen passend toegewezen volgens de EU regelgeving. De woningen zijn toegewezen binnen de 80/10/10 regeling.

>80% van de woningen mogen toegewezen worden aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.165 (de primaire doelgroep).

In 2017 hebben wij 646 huurders uit de primaire doelgroep een woning toegewezen. Dit is 94,72% .



>10% van de woningen mogen toegewezen worden aan huurder(s) met een inkomen van € 36.165 tot € 40.350 (de middeninkomens). Wij hebben voor deze ruimte een 55+ beleid ontwikkeld. De middeninkomens kunnen met voorrang reageren op 55+-woningen met een huurprijs van € 635,06 tot € 710,68 en appartementen tussen de genoemde huurprijs van het Goudenregenplantsoen en het Prunusplantsoen. Via deze regeling wezen we 13 woningen toe. Verder waren er nog eens 7 overige toewijzingen aan huurder(s) met een middeninkomen. In totaal hebben we 3% van de beschikbare ruimte gebruikt.

>De maximaal 10% vrij toe te wijzen woningen zetten wij in voor huishoudens uit onze herontwikkelgebieden. In 2017 verhuisden 16 huishoudens met een middeninkomen naar nieuwe woningen. 14 huishoudens daarvan verhuisden van een sloopwoning naar een nieuwbouw woning. De andere 2 huishoudens kregen een woning passend bij hun zorgvraag. In totaal ging 2% van de DAEB-toewijzingen naar deze doelgroep.

Urgent woningzoekenden

Er kunnen redenen zijn, bijvoorbeeld medische of sociale, waarom een woningzoekende met spoed een andere woning nodig heeft. Daarvoor bestaat een urgentieregeling. Een woningzoekende krijgt dan voorrang bij het vinden van een passende woning.

Net als de jaren ervoor was het merendeel van de urgent woningzoekenden een herhuisvester uit een van onze eigen herontwikkelprojecten (Ridderkerk-Centrum, Rembrandtweg, Vogelbuurt Rhooen).

In 2017 heeft de gemeente Ridderkerk 21 andere urgentieverklaringen afgegeven. De gemeente Albrandswaard gaf 10 andere urgentieverklaringen af. Urgentie om medische reden of om woonlasten kwam het vaakst voor. Het afgeven van een urgentie zegt niets over waar de urgent woningzoekende uiteindelijk een woning krijgt. Ook andere gemeenten en het SUWR (Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rotterdam) kunnen urgenties afgeven voor de subregio Zuidrand. Dat gebeurde ook in 2017: in totaal vonden 40 urgent woningzoekenden, niet herhuisvesters, bij ons een woning. Daarvan waren 12 huishoudens om medische redenen op zoek naar een andere woning en 16 vanwege te hoge woonlasten in hun vorige woning.

Sinds 1 januari 2015 beoordeelt de gemeente de urgentieaanvragen. Wanneer er onduidelijkheden zijn, vindt overleg plaats. We weten elkaar als partners hierin goed te vinden. Zaken als directe bemiddeling naar fase 2 en het actief zelf zoeken worden onder andere besproken.

De geplande verbetering van het urgentieregistratiesysteem in WoonnetRijnmond is uitgesteld.

Bijzondere doelgroepen

Stichting Pameijer en Stichting IJsselmonde-Oost zijn er voor iedereen voor wie meedoen in de samenleving lastig is. Zij helpen mensen verder bij wonen, werken en opgroeien. Altijd vanuit hun eigen kracht en talent. Net als deze twee stichtingen geloven wij in een samenleving waar iedereen ertoe doet en in samenwerking als vorm om kansen te scheppen. Ook in 2017 hebben wij met Pameijer en Stichting IJsselmonde-Oost afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen voor hun cliënten.

Woningzoekenden hebben gelijke
slaagkansen op een passende woning



In 2017 zijn er 9 huurcontracten met Pameijer gesloten. Met Stichting IJsselmonde-Oost hebben we geen nieuwe huurcontracten gesloten. Eind december 2017 staan er 52 woningen op naam van Pameijer en 11 op naam van Stichting IJsselmonde-Oost.

Statushouders

Ridderkerk

In totaal hebben we in 2017 79 personen in Ridderkerk geplaatst in 34 woningen. De achterstand die we nu nog hebben is 3 personen. Momenteel staan er veel grote gezinnen op de wachtlijst in afwachting van een geschikte woning. Zoals in 2016 al voorspeld zijn dit voornamelijk gezinsherenigingen. Het betreft gezinnen van minimaal 6 tot 7 personen. Ons woningbezit is hier niet erg op afgestemd, waardoor het lastig is om op korte termijn een woning te vinden voor deze gezinnen.

Tijdelijke woonruimte aan de Windmolen in Drievliet

Het project voor de tijdelijke huisvesting aan de Windmolen in Drievliet is geannuleerd. De reden is dat de cijfers voor de taakstelling ten opzichte van 2016 zijn gedaald. De beslissing is voorlopig om alles on hold te zetten.

Albrandswaard

In Albrandswaard hebben we 9 personen in 3 woningen geplaatst. De totale taakstelling voor 2017 was in Albrandswaard 34 personen. Met de achterstand van 2016 van 10 personen komt het totaal op 44 personen.

Er is een verdeling van de taakstelling gemaakt onder alle corporaties in Albrandswaard: Havensteder/Portland 20%, Woningbouwvereniging Poortugaal/Poortugaal 45% en Woonvisie/Rhoon 35%. De andere corporaties hebben vorig jaar meer woningen aangeboden aan vergunninghouders. De achterstand is in zijn geheel weggewerkt in Albrandswaard, waardoor de taakstelling is behaald.

Vanwege onze renovatie en slooprojecten in complex 203 en 204 hebben we onze mutatiwoningen volgens afspraken in het sociaal plan direct aangeboden aan herhuisvesters. Hierdoor is het geringe aanbod voor de taakstelling nog kleiner geworden.

Een achterstand in de taakstelling voor Barendrecht

De BAR-gemeente heeft ons verzocht om vergunninghouders die gekoppeld zijn aan Barendrecht in Ridderkerk te huisvesten. Barendrecht kampt met grote achterstanden en heeft een lage mutatiegraad. Inmiddels hebben we al 2 personen vanuit Barendrecht in Ridderkerk aan een woning geholpen. Deze personen tellen mee voor de taakstelling in Ridderkerk in de 2e helft van 2017.

Huurbeleid en betaalbaarheid

Streefhuren

In 2014 stelden wij de gewenste prijsopbouw van onze portefeuille voor de komende 10 jaar vast. Wij willen de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor onze doelgroep(en) ook in de toekomst kunnen garanderen. De huurprijs is daarin het eerste sturingsmiddel. Elk jaar bekijken wij opnieuw wat de streefhuur van onze woningen is en welke huur wij dus na een mutatie vragen.

Eind 2017 was de streefhuur van onze woningen gemiddeld 76% van de maximale huurprijs die wij volgens het woningwaarderingstelsel mogen vragen.

Net als in 2016 was de huur voor onze sociale huurwoningen gemiddeld 73% van de maximale huur. De gemiddelde (streef)huurprijs van deze woningen was € 544 en de werkelijk ontvangen huurprijs € 537,03. Voor onze vrijesectorwoningen betaalden de huurders gemiddeld € 774. De gemiddelde streefhuur van dit huursegment is € 808,98. Dat is 82% van de maximale huurprijs.

Inkomensafhankelijke huurverhoging 2017

Huursombenadering

In het voorjaar van 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 aangenomen. Onderdeel van die wet is de gewijzigde huursombenadering voor woningcorporaties en de gewijzigde systematiek van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging, die beide per 1 januari 2017 in werking traden. De huursombenadering biedt ons de mogelijkheid om niet alleen op prijs/kwaliteitverhouding te sturen, maar ook op betaalbaarheid voor de doelgroep. De wijziging in de inkomensafhankelijke huurverhoging is dat er nog maar één inkomensgrens wordt gehanteerd, namelijk € 40.349.

Maximale huurprijsnorm

Met het intreden van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is ook een maximum gesteld aan de maximale huursomstijging. Voor 2017 is dit 1,3% (inflatie van 0,3% plus 1 procentpunt).

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Net als de voorgaande drie jaar hadden wij de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Wij hebben hiervan gebruik gemaakt om de door de overheid opgelegde verhuurdersheffing en saneringssteun te kunnen betalen. We doen het ook om het doorstromen van scheefwoner

te stimuleren. Dit zijn huishoudens met een midden- of hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen.

Gematigd huurbeleid

In 2017 hebben we het gematigde huurbeleid dat we in 2016 in hebben gezet, voortgezet. Hierbij maakten we wel gebruik van de ruimte die de huursombenadering biedt. Een deel van de opbrengst hebben we ingezet om de huur te verlagen van een kleine 25 vrijkomende eengezinswoningen voor huishoudens van 3 personen en groter met een inkomen onder de € 30.150. We deden dit omdat we zien dat gezinnen in vergelijking met andere huishoudens te maken hebben met relatief hoge uitgaven. Na aftrek van de woonlasten van hun inkomen houden zij vaak te weinig over voor die uitgaven. Het betaalbaarheidsrisico is in deze groep het grootst.

Huurverhoging naar doelgroep in nauw overleg met bewonersraad Progressie

In nauw overleg met bewonersraad Progressie hebben wij de huurverhoging per doelgroep bepaald.

Huishoudens met een inkomen onder de € 40.349 kregen een huurverhoging tussen de 0% en 2,8% afhankelijk van de ruimte tussen de contracthuur en de streefhuur. De huishoudens van 3 personen en meer met een inkomen onder de € 40.349 krijgen een huurverhoging van alleen inflatie. We volgen daarmee de lijn van de afgelopen twee jaar: we ontzien gezinnen vanaf 3 personen (vanuit het landelijke huurbeleid geldt nu een grens van 4 personen).

Daarnaast hebben we een uitzondering gemaakt voor de groep AOW-ers met een inkomen onder de € 40.349. Zij konden na de aankondiging van de huurverhoging een verzoek tot verlaging aanvragen. De huurders moesten hiervoor zelf naar Woonvisie komen, omdat wij niet over deze gegevens beschikken. Ruim 3.000 huurder hebben hiervan gebruik gemaakt.

De gemiddelde huurverhoging voor huishoudens met een inkomen onder de € 40.349 bedroeg in 2017 1,14%.

Huishoudens met een inkomen boven € 40.349,- krijgen een huurverhoging 4% boven op de inflatie. Ook hier ontzien we de huishoudens met 3 personen of meer. Zij krijgen een huurverhoging van 2,8% boven op de inflatie. Dit geldt ook voor huishoudens waar één van de huurders gepensioneerd is. Voor 2017 was gemiddelde huurverhoging van huishoudens met een inkomen boven de € 40.349 3,73%.

Huurderving

De derving steeg in 2017 van € 678.000 naar € 858.000. Leegstand met reden sloop is met bijna € 190.000 toegenomen. Zonder de sloopkosten zijn de kosten gedaald met € 10.000. Dit is het totaal van alle overige redenen voor leegstand. De beïnvloedbare leegstand (frictie, in toewijzing, moeilijk verhuurbaar en mutatieonderhoud) bedraagt 0.23% en is met € 4.000 beperkt gestegen. Dit komt vooral door het mutatieonderhoud, invloed van oplevering nieuwbouw en een gewijzigd beleid om aansluitende verhuur los te laten in verband met veiligheidskeuringen. Als je ook nog een stijging van het aantal verhuizingen van 25% meeneemt, is dit beslist een zeer beperkte stijging van kosten. Dit is vooral het resultaat van procesverbeteringen die we in 2017 vanuit LEAN initiatieven hebben doorgevoerd.

Huurachterstand in cijfers

Ten opzichte van 2016 is de huurachterstand in Ridderkerk gestegen. In Albrandswaard is de achterstand echter gedaald. Op dit moment is nog niet exact aan te geven wat de oorzaak is van de stijging van de huurachterstand in Ridderkerk. Analyse en stuurcijfers komen in de loop van 2018 beschikbaar. Het vermoeden is dat de opgelopen achterstand met name veroorzaakt wordt door achterstanden in de nieuw opgeleverde vrije sector woningen.

Ontruiming

Wanneer een huurachterstand onbetaald blijft vragen we de kantonrechter uiteindelijk om een ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning uit te spreken. In 2017 werden er 27 vonnissen door de rechtbank uitgesproken, waarin Woonvisie in alle gevallen in het gelijk werd gesteld en mocht ontruimen. Ook na het halen van een vonnis tot ontruiming kijken wij of er een oplossing mogelijk is. Het halen van een vonnis is wel een stok achter de deur. Hierdoor wordt uiteindelijk maar een gedeelte van de vonnissen daadwerkelijk uitgevoerd. In 2017 is in 17 gevallen alsnog een betalingsregeling getroffen, 2 huurders hebben zelf de huur opgezegd, 5 woningen zijn ontruimd, 3 ontruiming staan gepland voor januari 2018.

	huurachterstand	huuromzet	Percentage huurachterstand 2017	Percentage huurachterstand 2016
Ridderkerk	€ 853.253,74	€ 56.636.105,47	1,5%	1,3%
Albrandswaard	€ 76.069,24	€ 5.676,558,11	1,3%	1,5%
Totaal	€ 929.322,98	€ 62.312.663,58	1,5%	1,4%

Verkoop, terugkoop en aankoop

Uitgangspunt voor de verkoop van woningen voor 2017 is dat wij 18 woningen verkopen. In totaal hebben wij 20 woningen verkocht in 2017. Hiervan zijn er 15 ex-huurwoningen en 5 voormalige Koopgarant-woningen. 2 ex-huurwoningen zijn verkocht uit het programma 'Koop je eigen Thuis'. Van de overige 13 ex-huurwoningen zijn 7 woningen gekocht door huurders van Woonvisie.

Op 31 december 2017 bestaat onze verkoopportefeuille uit 275 voor de verkoop gelabelde huurwoningen. Hiervan staan al 4 woningen per 31 december 2017 te koop en één woning is verkocht (o.b.v. financiering).

De gemiddelde doorlooptijd van de koopwoningen (van 'te koop' tot ondertekenen koopovereenkomst) was in 2017 minder dan 3 maanden.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed

Woonvisie heeft 77 eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed in bezit. In 2017 zijn er 4 huurovereenkomsten beëindigd

door opzegging van de huurder. Voor 2018 zijn er geen huuropzeggingen ontvangen. Wij hebben 7 nieuwe huurovereenkomsten getekend in 2017, waaronder 66% van de ruimte aan de Prinses Margrietstraat 44 tot en met 55 die al ruim 3 jaar leegstonden.

Per 31 december 2017 staat er 2 eenheden te huur. Het betreft 49 vierkante meter praktijkruimte in het Gezondheidscentrum Slikkerveer-Zuidoost (Prinses Margrietstraat) en Brucknerstraat 23C. Per 1 januari 2018 wordt een deel van Brucknerstraat 23C verhuurd en samengevoegd met Brucknerstraat 23A. Beide panden zijn vanwege hun bestemming (medische praktijkruimte en MOG) moeilijk verhuurbaar.

De huurachterstandspercentages van BOG en MOG zijn ten opzichte van 2016 gedaald. We hebben onze huurders met een achterstand in 2017 actief benaderd. We hebben daarom eerder betalingsregelingen getroffen, waardoor voorkomen is dat de huurachterstand verder toenam. In 2017 is één bedrijfsruimte ontruimd vanwege huurachterstand.

Huurachterstand bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG)

	huurachterstand	huuromzet	Percentage huurachterstand 2017	Percentage huurachterstand 2016
BOG	€ 22.596,02	€ 1.565.139,01	1,44%	2,01%
MOG	€ 0	€ 2.276.484,97	0,0%	0,0%



Hoofdstuk 3

Kwaliteit van de woning

Woonvisie realiseert in Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht een duurzaam, gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. In 2017 lag onze opgave voor verduurzaming en vernieuwing goed op koers. We zijn gestart met de Nul op de Meter pilot in Ridderkerk-West en de aanbidding van zonnepanelen voor eengezinswoningen. In nieuwbouw, zoals in Stationstuin, besloten we om ook kleinere betaalbare huurwoningen te realiseren.

De economie trekt aan en dat is sterk te merken in de bouw, in de beschikbaarheid van vaklieden en in de prijsstijgingen. Dit had ook bij Woonvisie gevolgen voor onze projecten. De prijsstijgingen en het tekort aan personeel bij de aannemers hadden effect op de planning bij Geerlaan, Centrumplan fase 1, Rembrandtweg en in Rhoon.

Vernieuwen

In 2017 zijn totaal 118 woningen opgeleverd, waarvan 22 woningen voor minder validen en 20 grondgebondenwoningen voor senioren. Eind 2016 waren de eengezinswoningen in dit plan al opgeleverd. De bewoners vinden de appartementen mooi qua uitstraling en indeling, maar de technische kwaliteit van de appartementen bij oplevering was matig. Bij de oplevering waren door een aantrekkelijke bouwmarkt en een verkeerde inschatting van de planning een aantal technische tegenslagen niet tijdig opgelost.

In Barendrecht is in de zomer van 2017 de eerste paal geslagen van 55 appartementen in Vrouwenpolder. De mooie ruime appartementen worden gebouwd door Blokland. Het is het eerste complex van Woonvisie in Barendrecht. Ook in Rijsoord is de eerste paal geslagen.

De ontwikkeling van Stationstuin, het tweede project in Barendrecht, is ook in

volle gang. We willen hier 23 appartementen ontwikkelen, waarvan 10 kleinere betaalbare tweekamerappartementen en 13 driekamerwoningen. Met bouwbedrijf BAM hebben we hiervoor in het voorjaar van 2017 een intentieovereenkomst afgesloten.

Na een moeizame start is in 2017 de Geerlaan weer voortvarend opgepakt. Uitgangspunt van dit project is een volledige sloop met uitzondering van het casco. Op basis van dit bestaande casco worden de oude portiekwoningen getransformeerd tot goed toegankelijke galerijwoningen met lift. Bij de start van de bouw hebben we een grotere hoeveelheid asbest in het gebouw aangetroffen. De samenwerking met de bouwcombinatie Hurks-Willems kwam onder druk te staan. Hierna besloten we in overleg met partijen om alleen met aannemer Willems verder te gaan. De sloop is volledig afgerond en eind 2017 is de opbouw in volle gang. Oplevering van de 42 woningen staat gepland medio 2018.

Voorjaar 2017 heeft het college van Ridderkerk besloten de beide ontwikkellocaties Prunus en Windmolen te stoppen. Woonvisie had op beide locaties met de gemeente een plan ontwikkeld voor de tijdelijke huisvesting van statushouders. Als de opgave weer actueel wordt dan pakken we dit weer op. In Rhoon is er voor een andere aanpak gekozen, waarbij

We zorgen voor een
passende prijs/kwaliteitverhouding



We ontwikkelen een duurzame woningvoorraad

we een grotere sociale voorraad realiseren. Hiervoor zijn ook diverse locaties aangemerkt. Het gaat hier om een ontwikkeling op langere termijn.

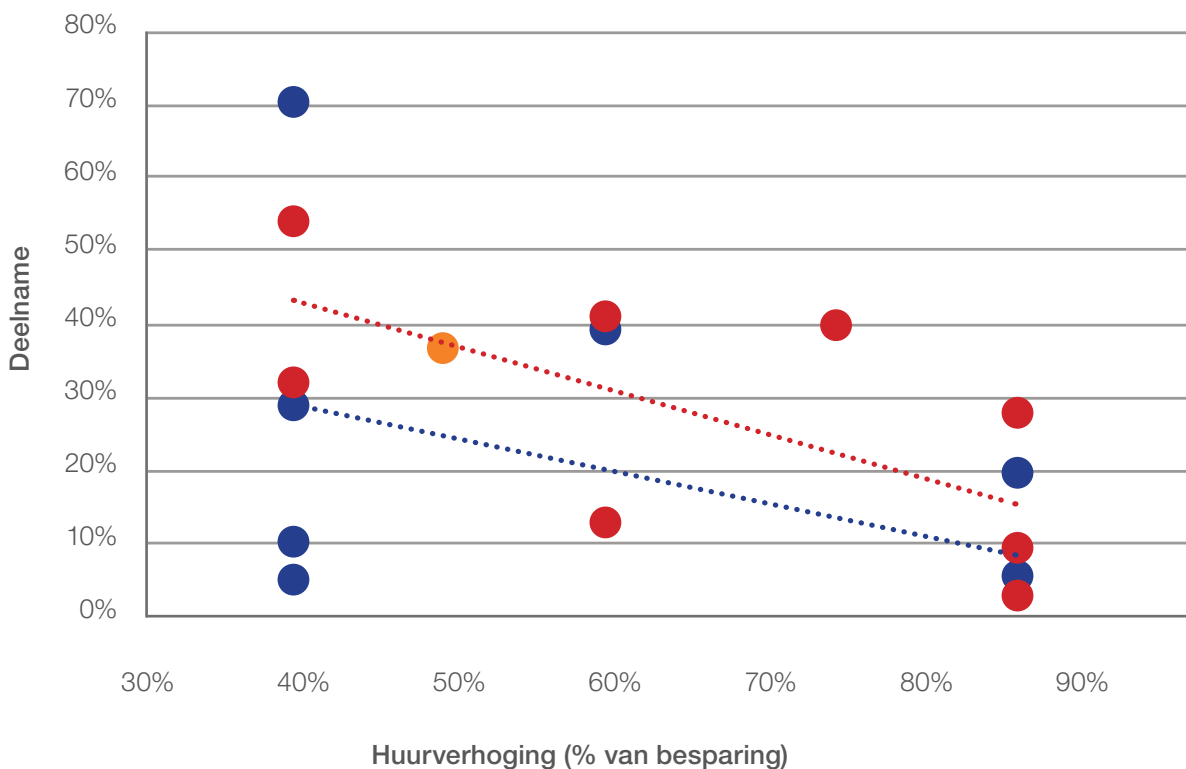
Duurzame verbeteringen

Onze ambities voor duurzaamheid kwamen afgelopen jaar naar voren in een groot aantal projecten. Niet alleen gekoppeld aan onderhoud voeren we onze duurzaamheidsmaatregelen uit. We hebben circa 850 bewoners van eengezinswoningen een mooi aanbod gedaan voor zonnepanelen. Hiervan hebben zich 315 bewoners aangemeld. We bekijken in 2018 hoe we dit succes verder door kunnen zetten.

De corporaties die al eerder zonnepanelen aanboden, hebben wisselende ervaringen rond de respons. De hoogte van de bijdrage van huurders is de belangrijkste factor in het deelnamepercentage. Wij hebben besloten tot een bijdrage op basis van circa 50 procent van de besparing. We hebben de suggesties van Bewonersraad Progressie meegenomen in de aanbiedingsvoorwaarden.

We hebben het aanbod vrijblijvend gedaan. Er was geen intensieve klantbenadering. We hielden wel informatiebijeenkomsten in de buurt en we gaven een folder uit. Hiermee hebben we een uitstekend resultaat behaald.

Grafiek: ervaringen respons van 40 corporaties bij aanbiedingen aan huurder.
De oranje bullit: aanbod Woonvisie deelname 37%.



- Lineair (zonder nabellen/huizen langs gaan)
- Lineair (met nabellen/huizen langs gaan)



Drie woningen in Ridderkerk-West transformeren we tot Nul op de meter woningen. Deze woningen zullen net zoveel energie opwekken als dat er verbruikt wordt. Het is een pilot waarin ook de gemeente Ridderkerk participeert.

In Rhoon hebben we voor de complexen 203/204, in totaal 209 woningen, in 2016 gekozen voor de toekomst. We willen 176 woningen voor de lange termijn renoveren zodat we deze woningen betaalbaar kunnen houden. Een klein deel, totaal 33 woningen, was technisch in zo'n staat dat we hebben gekozen voor sloop/nieuwbouw. Van de 176 te renoveren woningen krijgen 20 woningen alleen een onderhoudsgreep, op de middellange termijn nemen we een besluit over de toekomst van dit deel. In 2017 hebben we de renovatieplannen in overleg met de verschillende klankbordgroepen verder uitgewerkt en interne besluitvorming voorbereid. Bewoners hebben lang moeten wachten op de besluitvorming over de renovatie. Met de ingezette koers exploiteren wij circa 85 procent van de woningen. Hiervan knapen we een klein deel technisch op. Het overgrote deel renoveren we fors, zodat deze woningen een energielabel A krijgen en tevens

worden voorbereid op een zogeheten Nul op de meter aanpak in de toekomst. De uitvoering van de renovatiewerkzaamheden starten in 2018.

Het eerste deel van de renovatie van Reyerheem is eind 2017 opgeleverd. Bij totale afronding zijn de 114 zorgkamers met bijbehorende ruimtes getransformeerd naar 82 zelfstandige levensloopbestendige woningen voor Stichting Aafje.

Toegankelijkheid is een belangrijk element in ons portefeuillebeleid. We willen dat onze bewoners langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Daar bouwen we niet alleen nieuwe goed toegankelijke woningen voor, we zorgen ook voor een verbeterde toegankelijkheid van onze bestaande woningen. Zo voegen we in veel complexen scootmobielruimtes toe. Na een uitgebreide onderhoudsbeurt van het complex Ghijseland in Rhoon, verfraaiing van de entrees en binnenruimtes hebben we hier ook scootmobielbergingen gerealiseerd. Hierdoor kan het complex weer een lange tijd mee en is het goed toegankelijk voor de vooral oudere bewoners.

We zetten onze investeringskracht in
voor onze doelgroepen



We bieden variatie in type en huurprijs van woningen

Eind 2017 kwamen we op een totaal van 99 scootmobielstallingen in de volgende complexen:

Prunusplantsoen	14
Goudenregenplantsoen	17
Huygensplantsoen	35
Ghijseland	15
Prima Bolnes	12
Don Bosco	6
Totaal	99

Onderhoud

Planmatig Onderhoud

In het planmatig onderhoud hebben we vorig jaar een grote optimalisatieslag gemaakt. De Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) is nog eens kritisch doorgenomen en er zijn de nodige verbeteringen en/of alternatieven besproken en verwerkt. De afdeling werkt aan verdere professionalisering en formalisering. Dit gebeurt onder andere door het toepassen van een vooraf opgesteld inkoopplan planmatige werken 2017.

Realisatie inkoopplan/planmatige werken 2017

Alle planmatige werken zijn voor 1 september ingekocht. Door vervallen en gewijzigde werkzaamheden is € 954.000 vrijgevallen en was er een inkoopnadeel van € 57.000. Dit inkoopnadeel wordt met name veroorzaakt door twee projecten die noodgedwongen zijn toegevoegd.

Door late besluitvorming, juridische aspecten en een faillissement is een aantal vooral grotere planmatige werken (€1.477.000) en energiebesparende werken (€512.000) wel gestart, maar ze worden pas in het eerste kwartaal van 2018 afgerond. Totaal hebben we € 9.995 000 besteed aan planmatig onderhoud en € 3.200.000,- aan energiebesparende werkzaamheden.

Toelichting onderhoudswerkzaamheden

We hebben in de nodige complexen schilderwerkzaamheden uitgevoerd. Door het aangaan van prestatieovereenkomsten voor het schilderwerk is de gemiddelde cyclus voor het buitenschilderwerk verlengd naar 7 jaar. In woningen waar schilderwerk wordt uitgevoerd hebben we ook inbraakwerende voorzieningen aangebracht of geoptimaliseerd. Het totaal aantal van 4.850 woningen met een certificaat Veilig Wonen blijft op dit moment redelijk stabiel.

In enkele complexen hebben we tegelijk met planmatige werkzaamheden energetische verbeteringen doorgevoerd. Na de Rijnsingel zijn ook de 297 flats van de Spuistraat verduurzaamd met meer isolatie, nieuwe keukens en een betere installatie. Uiteindelijk heeft een groot deel van deze flats een label B behaald. Ook in Rhoon zijn we gestart met de verbetering en verduurzaming van 42 woningen in complex 202.

Vier woongebouwen aan het Vlietplein voorzagen we van nieuwe rookgasafvoerkanalen. Tevens zijn we begonnen met het verwijderen van open verbrandingstoestellen in enkele complexen. Dit zijn voor bewoners ingrijpende werkzaamheden, maar de medewerking van de bewoners is goed.

Contracten

We hebben de onderhoudscontracten voor individuele cv's verbeterd en opnieuw aanbesteed. Dit heeft geleid tot gelijkblijvende kosten maar een inhoudelijk sterk verbeterde overeenkomst. De verantwoordelijkheid voor een werkende installatie is bij de uitvoerende partij gelegd. Dit moet zorgen voor een betere en snellere afhandeling van storingen en minder discussie tussen Woonvisie en de opdrachtnemer. Totaal hebben we in 2017 € 1.570.000 aan contractonderhoud voor installaties besteed.

Reparatieonderhoud

Vanaf juni 2017 hebben we het dagelijks onderhoud uitbesteed. Externe ontwikkelingen, zoals de economische crisis in de afgelopen jaren en het kabinetsbeleid (verhuurdersheffing), dwongen ons om bij een onveranderd hoog ambitieniveau zeer kritisch naar onze uitgaven te kijken. Uitbesteding van het onderhoud zorgt voor optimale inkoopkosten bij de kwaliteit die wij willen. Bij deze optimaliseringsslag hebben we ook nadrukkelijk gekeken naar de reductie van de indirecte kosten.

Voorafgaand aan de uitbesteding hebben wij een uitgebreid onderzoek gedaan. Gestelde doelen waren het verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening en de klanttevredenheid, het verlagen van de directe en indirecte kosten in het niet planmatig onderhoud en het waarborgen dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft.

Daarnaast zou de nieuwe samenwerkingsvorm met de onderhoudspartners zich moeten kenmerken door onder andere respect en oog voor een ieders belangen. Ook moet er ruimte zijn voor innovaties in een cultuur van 'leren en verbeteren'.



Een projectteam samengesteld uit vertegenwoordigers van meer afdelingen zorgde vooreen selectieprocedure. Hierna hebben we per 1 juni met vier onderhoudspartners contracten gesloten op basis van een afkoopvariant, in combinatie met een nieuwe marktconforme set van eenheidsprijzen. Het reparatieonderhoud in de woning is tot een bedrag van € 500 afgekocht. Deze samenwerkingsvorm kenmerkt zich door 'resultaatgericht samenwerken', waarbij wij meer dan in het verleden de rol van vastgoedregisseur hebben.

Als onderdeel van het project KVS+ (Klantvolgsysteem) hebben we gekeken naar het verder professionaliseren van de intake van reparatieverzoeken. We hebben daarvoor reparatiebeslisbomen ingericht die afhankelijk van de keuze de meest gewenste opvolging van een reparatieverzoek tonen. Begin 2018

bieden we klanten ook de mogelijkheid om zelf de uitvoering van een reparatieverzoek te plannen.

In 2017 zijn 9.473 reparatie opdrachten verstrekt waarvan 40% binnen de afkoopvariant vallen. (NB: pas vanaf juni zijn deze contracten ingegaan). Overige opdrachten zijn bijvoorbeeld in algemene delen van complexen zoals trappenhuisen of buiten de woning uitgevoerd. Het totaal aantal opdrachten is gestegen omdat de werking van de beslisbomen een bundeling van taken uit verschillende discipline, gekoppeld aan een opdracht niet toestaat. Het gemiddeld aantal reparatieverzoeken per eenheid is 1.

De gemiddelde kosten per verhuureenheid bedraagt € 165. We zagen een stijgende trend bij de vervanging van individuele cv-ketels. We hebben hierop geanticipeerd door per 1 juli nieuwe contracten te sluiten met het cv-onderhoudsbedrijf. Ook het vervangen van elektrische boilers neemt een vlucht. Hiervoor zijn opnieuw marktconforme prijzen bepaald. Andere bijzondere uitgaven waren het herstraten van een deel van complex Huygensplantsoen en het begaanbaar maken van een kruipruimte compartiment in complex Vondelpark. Dit is gebeurd om herstel van riolering mogelijk te maken.

Mutatieonderhoud

Binnen het mutatieonderhoud is in veel minder een reductie van indirecte handlingskosten te behalen door het aangaan van een andere inkoop- en/of samenwerkingsvorm. Zo zou bij bijvoorbeeld een afkoopvariant voor een vast bedrag per woning of mutatie, het aantal af te handelen facturen in aantal nooit meer afnemen dan het aantal te verwachten mutaties. Daarom is besloten om het mutatieonderhoud buiten de afkoopvariant te laten.

Wel is ook op het mutatieonderhoud de nieuwe marktconforme set van eenheidsprijzen van kracht, die is genoemd onder noemer reparatieonderhoud. Ook zijn scherpe prijsafspraken gemaakt voor verschillende badkamer-, toilet- en keukenpakketten. Onze (voormalige) contractpartijen hebben zo'n 74% van het werk verzet. Aan asbestsanering en onderzoek gaven we 20% uit. Hiervan ging het voor het grootste deel om de daadwerkelijke verwijdering van asbesthoudend materiaal.

Wat een behoorlijke impact heeft op de indirecte kosten (maar ook de klantwaardering) bij het mutatieonderhoud is het LEAN-traject¹ dat is toegepast op dit proces. Zo zijn de contractpartners nu aanwezig bij inspecties van mutatiewoningen, waardoor offertes sneller worden aangeleverd en beoordeeld. Dit biedt de mogelijkheid om woningen sneller te adverteren. Voor de vertrekkende klant geeft dit ook een grotere kans om overnamezaken met de toekomstige klant te bespreken. Veiligheidskeuringen laten wij voortaan uitvoeren voordat sleutels worden uitgereikt.

De gemiddelde mutatiekosten bedragen € 229 per verhuureenheid. Hiervan kunnen we 20% toeschrijven aan uitvoering van het vastgestelde strategisch voorraadbeleid. In afwachting van definitieve vaststelling van nieuwe complexbeheerplannen keken we afgelopen jaar scherp naar de mutatiekosten in relatie tot het beleid van verlaagde huurprijzen van met name eengezinswoningen. Daar waar dit aan de orde was en mogelijk, kozen we voor een basiskwaliteit bij oplevering.

3% van de totale mutatiekosten hebben wij niet doorbelast aan vertrekkende klanten. Op basis van hun contractduur pasten we een korting toe.

¹ LEAN is een denk- en werkwijze gericht op het continue verbeteren van bedrijfsprocessen. Het is het leren denken in werken zonder verspillingen.

Woningverbetering

Er zijn in 2017 34 aanvragen voor woningverbetering binnen gekomen. Hiervan hebben we 11 aanvragen afgewezen. Voornaamste reden was de overschrijding van streefhuur die het toevoegen van de verbetering tot gevolg zou hebben. Ook nog lopende geldigheid van certificaat politie keurmerk veilig wonen, toekomstige sloop of veranderd beleid om alleen nog energie- of veiligheid verbeterende maatregelen uit te voeren waren redenen voor afwijzing.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Iedereen kan zijn woning zoveel mogelijk naar eigen smaak en wensen aanpassen. Voor het aanbrengen van ander behang, verf en gordijnen is het uiteraard niet nodig om toestemming te vragen, maar verdergaande plannen horen wij graag vooraf. De spelregels die wij bij ZAV aanvragen hanteren proberen we zoveel mogelijk te beperken en zijn vooral gericht op veiligheidseisen voor gas- en elektra. Wij hebben ongeveer 240 verzoeken

gekregen van klanten die informeerden naar de spelregels. Onverminderd populair is het aanbrengen van laminaat of een slimme cv-thermostaat.

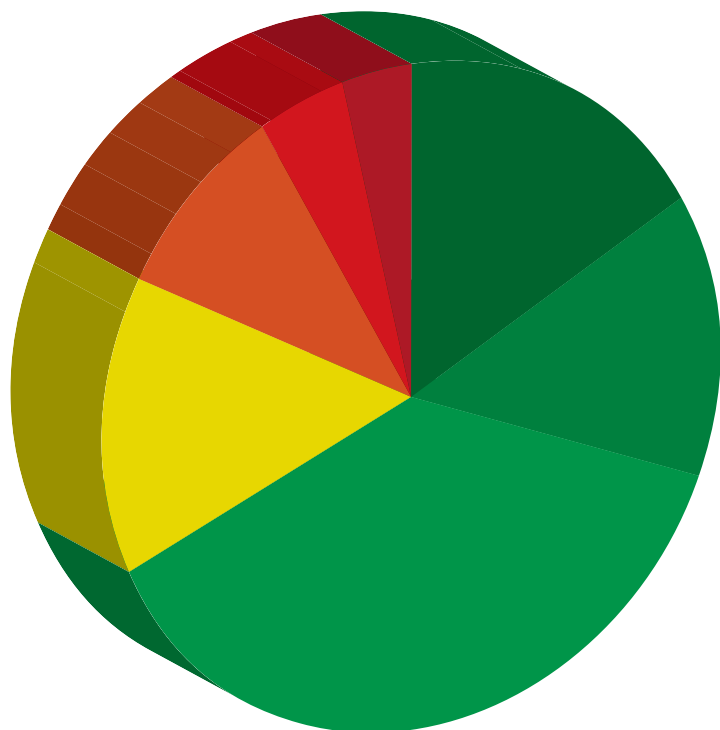
Slechts in enkel geval verleenden wij geen toestemming, bijvoorbeeld voor het aanbrengen van plavuizen in hoogbouw woningen of het plaatsen van een bepaald type zonwering, omdat dit afwijkt van de door de architect aangewezen variant in een complex.

Calamiteiten

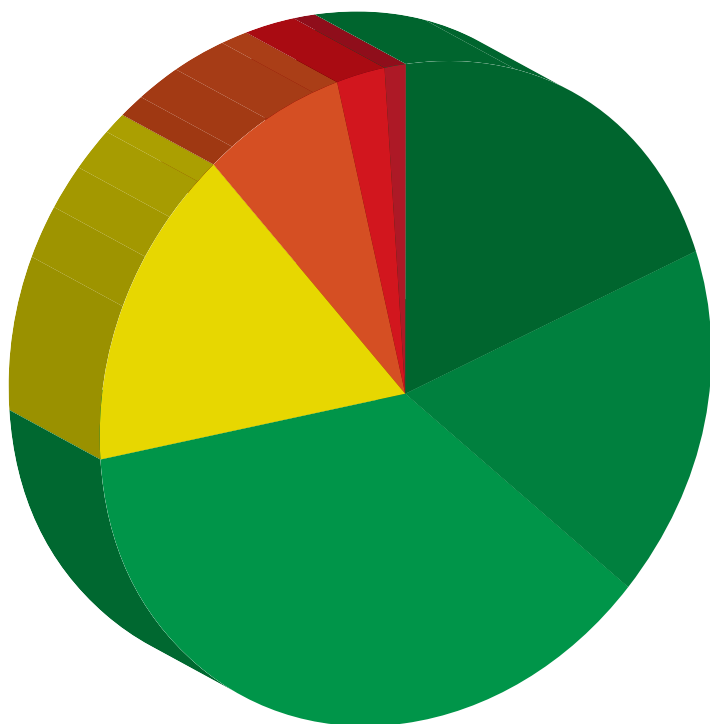
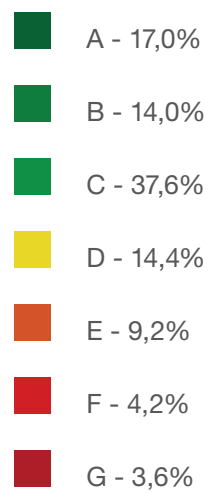
Als gevolg van brand hebben wij vorig jaar 4 keer met verzekeraars en bewoners om tafel gezeten om de schade te bespreken. In de meeste gevallen bleef die gelukkig beperkt. Op meer momenten hadden wij te maken met onvoorziene lekkages die ontstonden door extreme en langdurige regenval. We hebben samen met onze onderhoudspartners gekeken naar passende oplossingen om deze problemen in de toekomst te voorkomen.



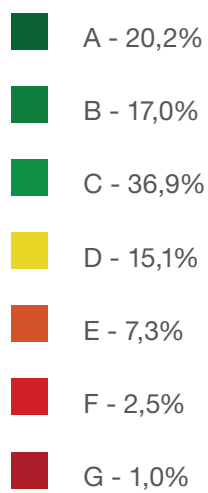
Energielabels 2017



Overzicht 01-01-2017



Overzicht 31-12-2017



Hoofdstuk 4

Kwaliteit van de dienstverlening

In ons ondernemingsplan zijn 'De klant aan zet en de klant beïnvloedt ons' twee belangrijke thema's. In 2017 hebben wij samen met onze klanten onze Klantvisie vastgesteld. Ook andere klantprocessen zijn onder de loep genomen. Door het maken van verschillende klantreizen zijn de wensen hierin vertaald. We hebben een klantvolgsysteem geïmplementeerd waardoor we de vragen van de klant beter kunnen monitoren. Vanaf het tweede kwartaal 2018 kan de klant ook zelf aan de slag in het klantportaal.

Klantvisie

Begin 2017 zijn we gestart met het opstellen van onze klantvisie. Deze visie is gebouwd in samenspraak met alle medewerkers van Woonvisie en, nog belangrijker, in samenwerking met de klant.

Onze klantvisie is helder en krachtig en bestaat uit drie punten:

1. De klant geeft ons minimaal een 8!
2. We dagen elkaar continu uit
3. Om onszelf en de klant te verbazen

In klantenpanels kon onze klant zijn mening en wensen uitspreken. Tijdens deze panels is niet alleen onze klantvisie opgesteld, ook hebben we verschillende klantreizen gemaakt waar onze klantprocessen zijn doorgenomen. Dit waren:

- Huuropzegging
- Afsluiten betalingsregeling
- Klacht dienstverlening
- Wijzigen contract
- Melden overlast
- Indienen reparatieverzoek
- Aanvraag ZAV

Voor elk proces hebben wij met het klantenpanel een klantreis gemaakt. Dit zorgde ervoor dat onze werkprocessen die direct met de klant te maken hebben, nu efficiënter zijn en afgestemd zijn op de wensen van de klant. Een directe beïnvloeding van de klant op onze interne organisatie.

De wensen en wijzigingen van de klanten zijn doorgevoerd in ons KlantVolgsysteem IRIS dat begin oktober live ging. Het systeem ondersteunt de uniforme beantwoording van vragen en vermindert de wachttijden voor de klant. Klanten kunnen nu sneller geholpen worden in de eerste lijn, zonder doorverbinden.

Digitale dienstverlening

Sinds de lancering van het klantVolgSysteem werken wij aan de vernieuwing van de website en het bijbehorende klantportaal. We zijn gestart met een standaard website en personaliseren deze met behulp van het bovengenoemde klantenpanel. Het panel gaf advies over layout en beeld, maar ook over navigatie binnen de website. Op advies van het panel gebruiken we bijvoorbeeld herkenbare foto's op de website en maken geen gebruik van stockfoto's.

Onze klant neemt verantwoordelijkheid
voor zijn eigen woonsituatie



Onze klant kan zaken zelf regelen

Doordat we onze interne kennisbank in feite openstellen voor onze klanten beschikken zij over dezelfde kennis als de Klant&Service-medewerker. De belangrijkste verbeteringen voor de klant zijn:

- Reparatieverzoeken doorgeven én direct en afspraak plannen
- Online (of telefonisch) de huur opzeggen
- Direct een betalingsregeling afsluiten
- Openstaande huur via iDeal betalen

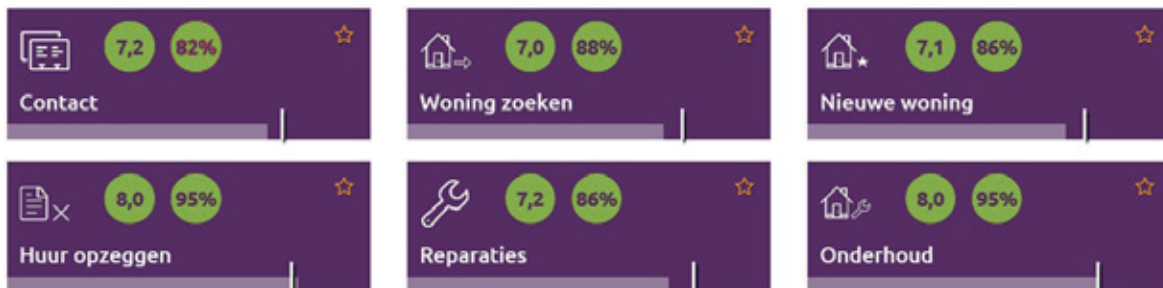
De lancering van de website staat gepland voor het tweede kwartaal van 2018.

Tevreden klanten

De tevredenheid van onze klanten over onze dienstverlening meten wij op verschillende manieren. In 2017 hielden we eigen enquêtes over onder andere het verduurzamingsproject

aan de Spuistraat in Ridderkerk en de oplevering van de nieuwbouwwoningen in de eerste fase van het Centrumplan. Van de bewoners van de Spuistraat kregen wij hoge cijfers. Zij waren te spreken over de informatie, over de begeleiding en over het resultaat. De bewoners van de nieuwbouw in Ridderkerk-Centrum waren helaas minder tevreden. Bij de oplevering bleken er in de woningen meer fouten en gebreken voor te komen dan verwacht. Het oplossen van de klachten liep (daardoor) ook niet helemaal goed.

KWH meet voor ons de klanttevredenheid over de hele breedte van onze dienstverlening. Helaas nam de gemiddelde tevredenheid van onze klanten in 2017 af. Ons rapportcijfer ging van een 7,7 in 2016 naar een 7,4 in 2017.



We wisten onze huurders bijvoorbeeld minder snel te helpen. Nieuwe huurders viel de staat van de woning vaak tegen. Om te beginnen gaan we daar in onze communicatie meer aandacht aan besteden. Ook bij reparatieverzoeken gaven de huurders ons een belangrijk aandachtspunt mee. Wij slagen er minder goed dan onze collega's in om reparaties in één keer volledig en naar tevredenheid uit te voeren. Hierdoor moeten huurders opnieuw bellen en/of thuis blijven. Verbeterde afspraken met onze aannemers en veranderingen in het proces moeten hier snel verbetering in aanbrengen. Onze huurders waren wel erg tevreden over ons onderhoud en onze dienstverlening bij het opzeggen van hun woning. Op die punten scoorden wij boven het landelijk gemiddelde.

Niet alleen bij reparaties veranderden wij onze werkwijze. Met ons nieuwe klantvolgsysteem, de aanpassingen in ons verhuisproces en een vernieuwde website blijven we werken aan verbeteringen in de dienstverlening. Wij verwachten daarvan in 2018 het effect te zien in onze klanttevredenheidscijfers, omdat we deze veranderingen samen met onze klanten vorm gaven.

Klachten

Wij doen onze uiterste best om al onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, maar toch kan het voorkomen dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening. Daarover gaan we graag met de huurder in gesprek. Komen we binnen onze organisatie niet samen tot een oplossing, dan kan de klacht worden voorgelegd aan de klachtencommissie.

Klachtencommissie

Woonvisie heeft een klachtencommissie ingesteld met onafhankelijke leden. De commissie adviseert aan de directeur-bestuurder over de klachtafhandeling. De klachtencommissie bestond in 2017 uit mevrouw mr. C.J. Vendel-Mulder (voorzitter), de heer M. Cornelisse (lid op voordracht van Woonvisie), de heer G. Rijsdijk (lid op voordracht van Woonvisie), de heer C.W. de Lijster, (lid op voordracht van Progressie), mevrouw R. Eggens (lid op voordracht van Progressie) en mevrouw J.J. Kooijman-Boekenstijn (ambtelijk secretaris).



We benaderen onze klant persoonlijk/betrokken en communiceren zorgvuldig/eenduidig



In 2017 zijn er 7 klachten bij de ambtelijk secretaris van de klachtencommissie binnengekomen. Een van deze klachten heeft geleid tot een hoorzitting. Alle andere klachten zijn door de medewerkers van Woonvisie naar tevredenheid afgehandeld of doorverwezen naar de Huurcommissie.

Er kwam ook vorig jaar een aantal klachten via de mail binnen (klachtencommissie@wv.nl) bestemd voor de afdeling reparatieverzoeken. Deze klachten zijn doorverwezen en niet meegeteld in het totaal.

De klacht die geleid heeft tot een hoorzitting ging over de afrekening van hoge stookkosten (eindafrekening) en is ongegrond verklaard door de klachtencommissie. Dit advies is overgenomen door de directeur-bestuurder. De klachtencommissie heeft advies uitgebracht aan de directeur-bestuurder over het te voeren beleid rond de afrekening van hoge stookkosten. Het advies is om dit beleid voor de toekomst schriftelijk vast te leggen, zodat de te nemen stappen voor iedere medewerker van Woonvisie duidelijk zijn en verder om acties

te registreren in het dossier van de betreffende huurder. Verder acht de klachtencommissie de gehanteerde grens van € 500 vrij hoog. Wellicht is het mogelijk de grens te koppelen aan een percentage van 10% van het jaarvoorschot stookkosten. De klachtencommissie meent dat een op schrift gesteld protocol de kwaliteit van de dienstverlening van Woonvisie kan verbeteren.

Dit protocol is er in 2017 gekomen: de grens is gesteld op afrekeningen die hoger uitkomen dan 10% van het jaarlijkse voorschot en hoger zijn dan € 250. De huurders bij wie dit het geval is, worden benaderd door de consulent.

Geschillen

Wie het niet eens is met het (niet) toewijzen van een woning kan een klacht indienen bij de (regionale) geschillencommissie. De geschillencommissie ontving in 2017 geen klachten over ons.

Hoofdstuk 5

Prettige buurten

Samen met onze huurders en partners werken we iedere dag hard om Ridderkerk en Albrandswaard tot een fijne woonplaats te maken. Dat vraagt meer inzet dan vroeger. We merken dat verschillende leefstijlen, een toename van verwarde personen en van stadse invloeden de leefbaarheid in buurten onder druk kan zetten. Leefbaarheid is en blijft daarmee een zeer belangrijk thema binnen ons werk.

Wijkbeheer

Ons wijkbeheer wordt voor het grootste deel uitgevoerd door onze 13 huismeesters en wijkbeheerders en de 4 Consulenten Wijken. Waar mogelijk werken we samen met de gemeente, Sport en Welzijn en de politie. Ook vragen we onze huurders om zoveel mogelijk zelf initiatief te nemen. Wanneer dit lukt, zien we vaak mooie resultaten en tevreden gezichten.

Een mooi voorbeeld vinden we in West, waar na inbraken en vondst van driemaal hennep in kort tijdsbestek bewoners samen met de huismeester een WhatsApp groep zijn gestart. Ook worden er rondes door de buurt gelopen. Zo is er al een geval van insluiping voorkomen en is een babbeltuc niet gelukt door ingrijpen. In Drievliet was rond het Vlietplein overlast van hangjeugd (vervuiling, inbraken). De huismeester hield samen met actieve bewoners een oogje in het zeil waarmee de overlast uiteindelijk stopte zonder de politie te betrekken. Maar soms is het de inzet van een enkel individu dat zo waardevol is, zoals in Bolnes. Hier is een vrijwilliger afgelopen jaar gestart met papier prikken in de plantsoenen rond de flats aan de Rijnsingel. In Drievliet zagen we het effect van actieve bewoners: het speeltuintje aan de Houtzaagmolen zou volgens het plan de gemeente verwijderd worden. Omwonenden wilden de speeltuin graag behouden voor hun (klein)kinderen en hebben het speeltuintje zelf opgeknapt.

Waar we mogelijkheden zien, proberen we samen met onze maatschappelijke partners initiatieven op te zetten waar onze huurders én de samenleving beter van worden. In het centrum van Ridderkerk wordt de schoonmaak van enkele portieken niet alleen door een professioneel schoonmaakbedrijf gedaan, maar ook door mensen die aan een leertraject van Sport en Welzijn deelnemen. In een ander leertraject houden mensen met achterstand tot de arbeidsmarkt verschillende achterpaden in Ridderkerk onkruidvrij.

Humanitas houdt tuinen bij in Ridderkerk voor mensen die hiertoe zelf niet meer in staat zijn en voor het onderhoud van groen voor bedrijfsonroerend goed en herstructureringsprojecten werken we samen met mensen van de Antes groep GGZ.

In Rhoon organiseerden we 'kennismaken met de burens' waarbij statushouders hun burens thuis ontvangen met een etentje om elkaar beter te leren kennen.

Ook met de gemeente werken we nauw samen. We zijn bijvoorbeeld actief met de 3 wijkregisseurs, maar ook binnen het Lokaal Zorgnetwerk en het leefbaarheidsteam in Ridderkerk en het wijkteam in Albrandswaard. Daarnaast overleggen we eenmaal per kwartaal met de gemeente Albrandswaard over veiligheid en leefbaarheid. Wijkprogramma's zijn gereed voor West en Oostendam.

Onze klanten wonen
in prettige buurten



Onze klanten nemen verantwoordelijkheid voor hun woonomgeving



Daarnaast zijn we voor Oost in 2017 gestart met het opstellen van een herzien wijkprogramma Oost 2017-2022. Dit is gebeurd met het leefbaarheidsteam onder regie van de gemeente. In Bolnes en West hebben we meegewerkt aan de pilot afvalscheiding door de gemeente in hoogbouwflats.

Wanneer overleggen geen optie meer is, grijpen we in. Zo hebben we in 2017 een gerechtelijke procedure gewonnen over tuinonderhoud. Een bewoner in Bolnes weigerde zijn tuin netjes te onderhouden. De rechter gaf Woonvisie gelijk waardoor de tuin nu op kosten van de bewoner is opgeknapt. Ook in Bolnes heeft een overlastgevende huurder zelf de huur opgezegd toen wij aangaven een juridische procedure te starten.

Woonfraude

In 2017 is in 4 woningen hennep geconstateerd. Driemaal betrof het een kwekerij, eenmaal een drogerij. In 3 gevallen heeft de huurder zelf de huur opgezegd, eenmaal is de zaak overgedragen aan onze advocaat. Deze zaak loopt nog. We treden hard op tegen woonfraude. Hennepsteelt vormt een gevaar voor de directe woonomgeving. Daarom zetten we bij ontdekking van hennep altijd in op ontbinding van de huurovereenkomst. Onze huismeesters en wijkbeheerders zijn in 2017 door een gespecialiseerd bureau getraind op het herkennen van hennepplantages en op het herkennen van voorbereidingen voor het inrichten ervan. Daarnaast hebben we een onderzoeksbureau in de hand genomen om woonfraude ook buiten kantooruren te kunnen onderzoeken.

Vanzelfsprekende samenwerkingspartner / Betrekken huurders, gemeente en belanghouders

Overleg met Progressie en de bewonerscommissies

Woonvisie overlegt minimaal vier keer per jaar met Bewonersraad Progressie. In 2017 adviseerde Progressie ons onder andere over het huurbeleid 2017, de huurverhoging bij zonnepanelen, de prestatieafspraken, de vergoeding aan bewonerscommissieleden en het cameraprotocol. Daarnaast waren de woonoverlast, de woningtoewijzing en de verandering in het wijkbeheer onderwerp van gesprek.

Progressie speelt ook een waardevolle rol bij de herstructureringsprojecten. Zij ondersteunen in de verschillende klankbordgroepen de huurders gedurende het hele traject. Het vorig jaar gestarte verandertraject op participatiegebied leidde in 2017 tot een nieuw participatiereglement. In dit reglement zijn nieuwe afspraken gemaakt over de rechten en plichten van bewonerscommissies en wordt ruimte gecreëerd voor nieuwe vormen van participatie.

Het aanscherpen van de eisen die gesteld worden aan het werk van bewonerscommissies, leidde er helaas toe dat een aantal leden van bewonerscommissies besloot om hun functies neer te leggen. Omdat in deze gevallen ook geen opvolgers werden gevonden, betekende dit in de loop van 2017 de opheffing van vijf bewonerscommissies. Eén bewonerscommissie heeft de status gewijzigd in die van activiteitencommissie.



Omdat de betrokkenheid en de mening van onze huurders erg belangrijk voor ons zijn, zochten we naar nieuwe vormen van participatie. Een voorbeeld hiervan is het succesvolle klantenpanel. In 2018 zetten we deze zoektocht met veel enthousiasme voort.

Belanghouders

Een goede relatie met onze belanghouders is voor ons heel belangrijk. In 2017 spraken we onze samenwerkingspartners op veel momenten in allerlei verbanden en op verschillende niveaus. We spraken bijvoorbeeld over leefbaarheid, individuele problemen bij huurders, woonruimtebemiddeling, projecten, de ontwikkeling van wijken, verduurzaming en regionale samenwerking.

In 2017 ondervroeg het KWH onze samenwerkingspartners uit onder andere zorg en welzijn, de gemeenten en de politie hoe zij Woonvisie zien. De belanghouders zijn positief. Zij zien ons als een betrouwbare,

toekomstgerichte en toegankelijke partner en vinden ons samenwerkingsgericht. Aandachtspunten liggen er volgens de belanghouders in communicatie en lokale betrokkenheid. Verschillende samenwerkingspartners zien ons in de toekomst graag een voortrekkersrol vervullen in het op peil houden van de leefbaarheid in de Ridderkerkse en Albrandswaardse wijken en buurten.

Prestatieafspraken

In 2017 hadden wij graag prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Albrandswaard, maar het is niet gelukt de afspraken op tijd af te ronden. We gaan ervan uit begin 2018 afspraken te kunnen maken. In de prestatieafspraken komen de gemeente, Havensteder, Woningbouwvereniging Poortugaal en Woonvisie samen met de verschillende huurdersvertegenwoordigingen onder andere overeen wat we de komende jaren doen om voldoende sociale woningen te

We zijn een vanzelfsprekende
samenwerkingspartner



houden, lokale woningzoekenden, urgenten en vergunninghouders voldoende kans te geven op een woning en de woningvoorraad te verduurzamen.

De prestatieafspraken tussen de gemeente Ridderkerk, Bewonersraad Progressie en Woonvisie werden in 2017 geëvalueerd. Wij concludeerden samen dat we op de goede weg zijn.

Participatie bij herstructurering of renovatie

Deze bewonersparticipatie gebeurt in klankbordgroepen.

Rhoon

Complex 202

In dit complex startte Woonvisie voor de zomer met de renovatie van 42 woningen. Het renovatievoorstel is besproken met een klankbordgroep die Woonvisie wierf. Drie bewoners participeerde in de klankbordgroep.

Complex 203 en 204

In dit projectgebied sloopt Woonvisie 33 woningen en renoveert er 176. Het grote animo onder huurders om te participeren in de klankbordgroep en de verschillende soorten ingrepen in het project resulteerde in 3 klankbordgroepen. Eén vertegenwoordigde de belangen van huurders in de sloopwoningen, één de belangen van huurders in woningen waar groot onderhoud verricht wordt en één de belangen van huurders waar planmatig onderhoud verricht wordt.

De klankbordgroepen renovatie

In de klankbordgroep groot onderhoud participeerden 8 bewoners en in de andere klankbordgroep planmatig onderhoud participeerden 3 bewoners. Begin 2018 ontvangen 100 huishoudens een planvoorstel dat is besproken met de klankbordgroepen. De overige 76 huurders ontvangen in de loop van 2018 een planvoorstel. Minimaal 70 procent van de huurders moet instemmen met het voorstel om het plan uit te kunnen voeren.

Klankbordgroep sloop

Eind 2016 startte Woonvisie de besprekingen met de klankbordgroep over het plan om 33 woningen te slopen in Rhoon. De besprekingen met de klankbordgroep over het herstructureringsplan en het sociaal plan duurde ongeveer een halfjaar en leidde tot een gedragen sociaal plan. Het sociaal plan is op 18 juli 2017 ondertekend door alle 8 leden van de klankbordgroep en de directeur bestuurder van Woonvisie.

Rijsoord

Complex 4

De klankbordgroep is al vanaf 2012 actief. In de beginfase spraken Woonvisie en de klankbordgroep over het sloopplan en de nieuwbouw. In 2015 is het sociaal plan vastgesteld en de klankbordgroep is nog steeds actief. De klankbordgroep behartigt de belangen van 22 huurders die terugkeren naar een nieuwbouwwoning in Rijsoord. De klankbordgroep adviseerde Woonvisie in het nieuwbouwontwerp, ontwerp van het binnenterrein, communicatie met terugkeerders en omwonenden. De klankbordgroep bestaat uit 5 huurders en bleek erg waardevol in zijn kritische én positieve rol.

Spuistraat

Woonvisie verbeterde de woningen op energetisch gebied. Na een oproep van Woonvisie gaven zich 35 huurders op voor deelname in de klankbordgroep. 6 huurders zijn door loting aangewezen om deel te nemen in de klankbordgroep. Na intensieve besprekingen over het projectplan werd het renovatievoorstel voorgelegd aan alle huurders. Een zeer hoog aantal stemde in met het voorstel: 90 procent.

Nul op de meter woningen Acaciastraat

Drie woningen aan de Acaciastraat zijn vanuit het landelijk verduurzamingsproject 'Stroomversnelling' gerenoveerd tot Nul op de meter woningen. 2 huurders dachten mee over de ingreep in een klankbordgroep.

Totaal overzicht van participerende klankbordgroepen bij renovatie en herstructureringsprojecten

Projectnaam	Participatievorm	Ingrep	Aantal leden in klankbordgroep
Rhoon complex 202	Klankbordgroep	Renovatie	3
Rhoon complex 203-204	Klankbordgroep	Renovatie	11
Rhoon complex 203-204	Klankbordgroep	Sloop	8
Rijsoord	Klankbordgroep	Sloop-nieuwbouw	5
NOM woningen Acaciastraat	Klankbordgroep	Renovatie experiment	2
Spuistraat	Klankbordgroep	Renovatie	3

Participatie in gemengde complexen

Bewonersraad Progressie vroeg ons in 2016 na te denken over de invloed van huurders in gemengde complexen met huur en koop (VvE). Dit om communicatie tussen de huurders en de eigenaren aan te scherpen. In 2017 leidde dit tot het volgende:

- De bewonerscommissie Vondelparck woonde in het voorjaar de ledenvergadering van de VvE Vondelpark PTH bij.
- De bewonerscommissie Vierjaargetijden woonde de ledenvergadering van de VvE Lente in het voorjaar en najaar bij.

- De bewonerscommissie Vondelparck agendeerde een onderwerp over aanpassing van het groen in het binnenterrein. Het voorstel is aangenomen door de ledenvergadering. De bewonerscommissie was ook betrokken bij de aanpassing van het huishoudelijk reglement van het complex.
- De bewonerscommissie Vierjaargetijden leverde ook een goede inbreng. Vragen van eigenaren over huurders beantwoordde de bewonerscommissie. Ook kwam er dialoog op gang tussen eigenaren en bewonerscommissie tijdens de vergadering.



Hoofdstuk 6

Slimmer organiseren

Woonvisie is een organisatie in ontwikkeling. Om invulling te geven aan die ambitie werken we anders dan voorheen. We worden moderner, ondernemender, efficiënter en zetten de klant voorop. We hebben daarbij geen eindplaatje in beeld: we willen onszelf continu blijven verbeteren. Zo optimaliseren we de dienstverlening en producten voor onze klanten, blijven we een gezonde organisatie en zijn we een goede werkgever voor onze medewerkers.

Formatie

Woonvisie wordt gekenmerkt door een gezonde bedrijfsvoering. We kijken kritisch naar onze prestaties en de bezetting die we daarbij voor ogen hebben. De formatie wordt ieder jaar in september opnieuw begroot, gebaseerd op de onderliggende jaarplannen van de afdelingen die aansluiting hebben met de bedrijfsdoelstellingen. Hiermee sturen wij aan op een goede beheersing van de personele bedrijfslasten.

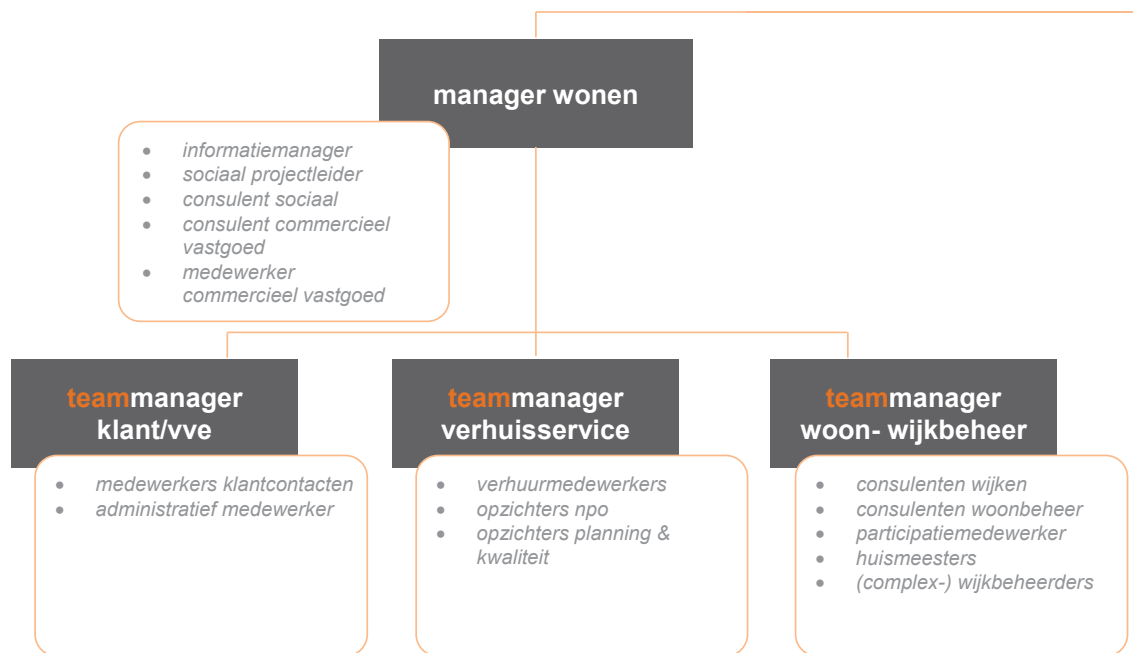
Aan het einde van 2017 bestond de formatie uit 78,7 fte, 88 medewerkers. Ten opzichte van eind 2016 is het personeelsbestand gedaald met 3,25 fte. Op het einde van het jaar stond 4,5 fte aan vacatures open, ten opzichte van 2,7 fte eind 2016.

Van 13 medewerkers (7 fulltimers en 6 parttimers) namen we afscheid door bijvoorbeeld pensionering, van rechtswege of op eigen initiatief. Zes nieuwe medewerkers kwamen onze organisatie versterken (4 fulltimers en 2 parttimers).

Mutaties 2017 vergeleken met 2016

Onbepaalde tijdscontracten	Bepaalde tijdscontracten	Subtotaal	Vacatures	Totaal
2016: 78 met 68,51	12 met 10,78	90 met 79,29	2,67	81,96
2017: 75 met 66,65	8 met 7,56	83 met 74,21	4,5	88 met 78,71

Woonvisie is een
goed werkgever 



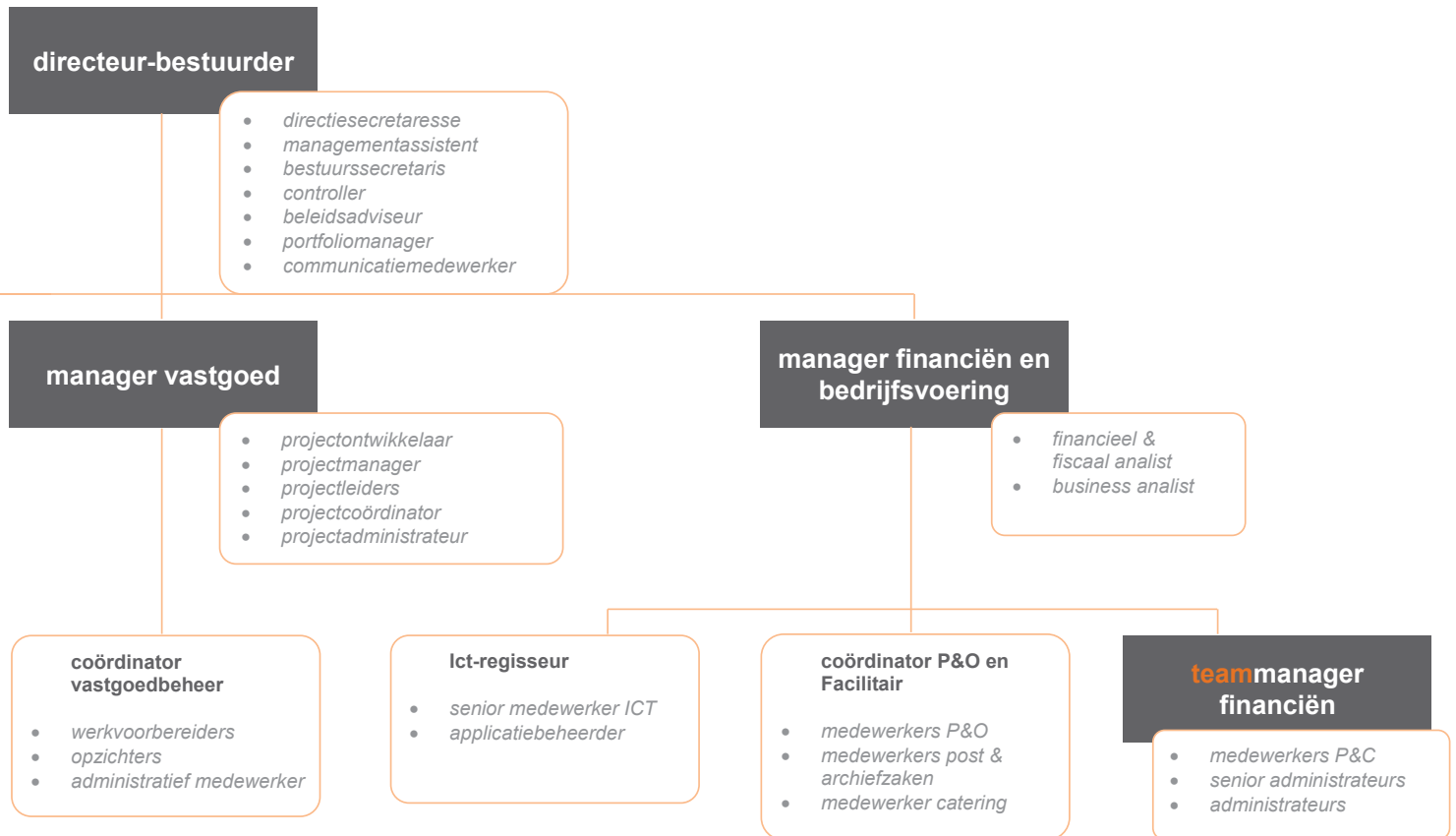
Personeelsopbouw

aantal fte	78,7
aantal medewerkers	88
aantal vatures in fte	4,5
aantal medewerkers in dienst	83
aantal vrouwen	48
aantal mannen	35
gemiddelde leeftijd	47,7 jaar
vrouwen	44,6 jaar
mannen	51,9 jaar
gemiddelde duur dienstverband	11,9 jaar
aantal fulltimers	47
aantal parttimers	36

Ziekteverzuim

Het totale verzuimpercentage is gedaald naar 6,9% (2016: 7,5%). Hiervan is 0,97% kort (<1 maand) en 5,93% lang verzuim (>1 maand). Dit was in 2016 respectievelijk 1,25% en 6,26%. In totaal waren zijn er 75 ziekmeldingen (2016: 102).

De gemiddelde verzuimmeldingsfrequentie per medewerker daalde naar 0,8 maal per jaar (2016: 1,1). Na een lichte stijging van het totale verzuimpercentage in de laatste maanden van 2016 herstelde het verzuimpercentage zich in Q2 van 2017 richting 5%. Hierna steeg het verzuimpercentage echter weer. Op alle punten is het verzuim gedaald ten opzichte van 2016. Het kort verzuim en de meldingsfrequentie zitten op gewenst niveau (respectievelijk <1% en <1 maal).



Toch hadden we een sterkere daling in het totale verzuimpercentage verwacht, gezien het verzuimverloop tijdens het jaar. We waren blij met de daling in het kort verzuim, maar een sterkere daling op het geheel is echter uitgebleven door de stijging van het langdurig verzuim vanaf halverwege het jaar. Dit is mede veroorzaakt door een aantal pechgevallen. Het lijkt erop dat de verzuimpiek zijn hoogtepunt heeft gehad. We verwachten dan ook dat het totale verzuimpercentage in 2018 verder zal afnemen.

HRM

Vanuit HR is in 2017 in slimmer en efficiënter werken een belangrijke stap gezet met de implementatie van een nieuw salarispakket. Dit voldoet volledig aan onze wensen voor een moderne organisatie, zoals digitale

salarisstroken en digitaal verlof aanvragen. In 2018 worden de functionaliteiten op het gebied van 'employee and management self service' verder benut.

Gekoppeld aan de doelstelling betrokken en competent en 'Het Nieuwe Werken' hebben we met elkaar gewerkt aan het prestatie- en ontwikkelmanagement. Doel is om medewerkers en leidinggevenden te ondersteunen bij meer resultaatgericht werken en meer eigen verantwoordelijkheid nemen voor hun prestaties. Daarbij wordt niet alleen gelet op 'wat' wordt gepresteerd, maar ook steeds meer op 'hoe' de prestatie wordt geleverd. Daarmee komt het accent naast beoordelen steeds meer op ontwikkelen te liggen. Hier past ook een nieuw functiehuis dat meer kijkt naar de rol en benodigde competenties van iemand en dat minder een

opsomming is van taken. In 2018 ronden we deze trajecten af.

Door het nieuwe werken/ resultaatgericht werken en de vele nieuwe ICT-functionaliteiten verandert ook de manier van samenwerken. Mensen werken deels individueler en gelijktijdig is juist meer samenwerking vereist. Daarom hebben wij in 2017 'Management Drives' geïntroduceerd. Dit levert ons inzichten in elkaars drijfveren op, wat beweegt een ieder en vandaar uit kunnen we in 2018 makkelijker een gezamenlijke taal spreken en hebben we manieren om elkaar constructiever feedback te geven.

Informatisering en automatisering

Informatievoorziening en de automatisering daarvan neemt steeds meer een strategische positie in binnen onze organisatie. Woonvisie speelt actief in op ICT-ontwikkelingen op dit gebied met focus op de corporatiesector.

We zien hierbij dat eerder gemaakte keuzes de basis bieden voor de volgende stappen op het ICT-terrein. De vorming van business-analyse en informatiemanagement, samen met een meer volwassen ICT-organisatie, voorzien in een continue verbeterende informatievoorziening. Het voorzien in managementinformatie, proceseigenaarschap, functioneel beheer en changemanagement zijn stappen die in 2017 zijn ingezet en in 2018 een vervolg krijgen.

De noodzaak van informatiebeveiliging heeft ook bij Woonvisie duidelijk aandacht. De termen "wet bescherming persoonsgegevens" en "datalekken" zijn bij iedereen duidelijk wat inhoud en gevolg betreft. Het nieuwe werken vraagt om flexibele oplossingen. Flexibiliteit gaat gepaard met focus op informatiebeveiliging waardoor ontwikkeling hand in hand gaat met een veilige

werkomgeving voor klant en werknemer.

Bewustzijn op informatiebeveiliging wordt bij herhaling op afwisselende wijze getoetst. Nieuwe ontwikkelingen waarbij informatie naar buiten toe wordt opengesteld, worden scherp getoetst.

De projecten in 2017 stonden in het teken van kennismanagement, digitalisering en mobiliteit. Vanuit kennismanagement wordt de klant eenduidig voorzien van de nodige informatie (Klantvolgsysteem).

Digitalisering is doorgevoerd op de bestaande financiële processen en zijn hiermee uitermate modern uitgerust (Verplichtingen). Mobiliteit is doorgevoerd in communicatie en werkplek (Telefonie en Mobile Devices). Veel ontwikkelingen richten zich direct op de nieuwe mogelijkheden die deze mobiliteit biedt in de vorm van apps op de telefoon.

Naast de bewezen stabiliteit van de ICT-omgeving wordt gericht op continuïteit in combinatie met flexibiliteit. Dit biedt ruimte aan creativiteit en ondernemingszin (Infrastructure As A Service).

Slimmer werken gaat de organisatie in 2018 verder voorzien van een moderne manier van content management en toepassingen, van het primaire proces tot office toepassing (ECM, Office Suite en Intranet).

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad kreeg in 2017 een nieuwe bezetting. Nurdan Yilmaz, Erica Houtman, Rob van Slobbe, Igor Marinkovic en Herson Martinus vertegenwoordigden sinds het begin van het jaar het belang van de medewerkers en de organisatie. Zij spraken als ondernemingsraad zeven keer met de directeur-bestuurder. Belangrijke gespreksonderwerpen waren de ontwikkeling van de organisatie, het slimmer en efficiënter organiseren van bedrijfsprocessen, integriteit en een mogelijke fusie.

We werken flexibel,
tijd en plaats onafhankelijk



Onze medewerkers zijn betrokken en competent



Verder werd ook overlegd over cao-regelingen, de begroting, het jaarverslag, de werkkostenregeling en werkdruk. Twee overlegvergaderingen werden bijgewoond door twee leden van de raad van commissarissen. Met hen werd ook gesproken over de herbenoeming van de directeur-bestuurder.

Tussendoor vonden informele(re) overleggen plaats. De ondernemingsraad overlegde ook onderling regelmatig en volgde in juni een training.

Het Nieuwe Werken

In 2016 beschreven we wat we verstaan onder Het Nieuwe Werken (HNW) en wat we ermee willen. Dat vertaalden we in 2017 in ons veranderverhaal:

‘Wij gaan voor een klantwaardering van minimaal een 8. Om ervoor te zorgen dat we die 8 halen en blijven scoren, passen wij ons aan aan de wensen van onze klant. Dit

houdt voor ons in dat we resultaatgericht en transparant gaan werken, zodat we goed van elkaar weten waar we mee bezig zijn. Zichtbaarheid is daarbij van groot belang. Daarom wordt ons pand letterlijk transparant en gaan we digitaal werken. Hierdoor kan iedereen bij de informatie die nodig is. Maar kunnen we ook werken op andere locaties, zoals thuis of bij de klant. Dat is nodig omdat onze klanten steeds meer zelf online gaan regelen. Het geeft hen toegang tot informatie en gegevens die ze zoeken. De klant verandert, wij veranderen mee.

Uiteraard gaat dat niet vanzelf. Het vraagt van ons meer en meer een manier van professioneel, resultaatgericht en zelfstandig werken. Op een plek en tijdstip die het beste bij het werk van dat moment past. Dus werken en handelen op een manier die aansluit bij de behoeften van onze klanten. Het ‘nieuwe werken’. Dat geldt voor iedereen, ongeacht functie of rol binnen Woonvisie.’



We startten begin 2017 met vier deelprojecten: HR, ICT, Slimmer Werken en de verbouwing van ons kantoor. Deze verbouwing moet het slimmer en efficiënter werken faciliteren en ruimte bieden voor ontmoeten en samenwerken. We ontwikkelden een plan om de tweede verdieping af te stoten en te verhuren. Eind 2017 is een investeringsbesluit genomen om dit plan daadwerkelijk uit te voeren. Vooruitlopend hierop stond de tweede helft van 2017 al in het teken van opruimen: schikken scheiden en schoonmaken, zowel fysiek als digitaal.

ICT speelt een belangrijke rol in het faciliteren van HNW. Dit gebeurt met praktische zaken zoals nieuwe software, bureaus en laptops zodat we kunnen werken waar we willen. Ook organiseren we trainingen, zoals leren om feedback te geven en uitleg over nieuwe tools zodat we die goed kunnen inzetten. Daarnaast gaven we in 2017 de eerste aanzetten voor een nieuw functiegebouw.

Continu Verbeteren

In 2017 is de implementatie van Continu Verbeteren doorgezet. Zichtbaarheid van de trajecten, kennis vergroten van de Leangedachte, maar ook vooral het inbrengen van het klantperspectief waren de grootste stappen. We gingen met een flink aantal processen aan de slag, onder andere het verhuisproces, het opvoeren van nieuwe eenheden (woningen) en het contractonderhoud.

In het verhuisproces keken we – nadat in 2016 met name de overbodige zaken uit het proces zijn gehaald – in 2017 vooral naar de klantbeleving en klantwens in het proces. Dit resulteerde er onder andere in dat huurders het huurcontract in plaats van op kantoor in de woning kunnen tekenen. Klanten kunnen kiezen of er een groepsbezichting in bewoonde staat is (meer kans op overname) en of de

bewoner een tweede inspectie wil (scheelt extra thuisblijven). Voordat de maatregelen zijn geïmplementeerd, hebben we pilots gedraaid en naar de mening van de klant gevraagd.

In het contractonderhoud is een tijds winst van 400 procent geboekt en daarnaast zijn de contracten nu beter geadmistreerd en voor medewerkers te raadplegen. Ook in het opvoeren van eenheden gaat nu ruim vijf keer sneller. In het verleden kostte het gemiddeld 260 uur om 125 eenheden op te voeren en te controleren; nu is dezelfde klus in 126 uur geklaard.

Dat Lean tot enthousiasme leidt onder de medewerkers is ook duidelijk. Zo hebben acht medewerkers de Black Belt in LEAN training succesvol afgerond.

Elf medewerkers hebben in 2017 de Green Belt in LEAN training succesvol afgerond. Alle Green Belts zijn direct na de training begonnen met een praktijkopdracht, met een Black Belt als coach. De Black Belts worden gecoacht door UNC Plus Delta. Woonvisie heeft eind 2017: 16 Greenbelts – 8 Black Belts – 20 Orange Belts in huis. De eerste aanvragen voor de opleiding tot Green Belt zijn al weer binnengekomen.

Het MT begon met het opstellen van een X-matrix onder begeleiding van de Black Belts. De Black Belts zijn met de daaruit voortkomende verbeterinitiatieven/-processen aan de slag gegaan. Er zijn uitdagende doelen geformuleerd die eind 2019 gehaald moeten zijn.

Daarnaast hebben we een succesvolle LEAN-markt georganiseerd. De opkomst was hoog en veel collega's die nog niets met LEAN gedaan hebben, konden veel kennis en ervaring ophalen op de markt.

We werken dagelijks
slimmer en efficiënter 

Hoofdstuk 7

Governance

Doelstelling Woonvisie

De missie van Woonvisie luidt:

Woonvisie is een ondernemende huisvester van mensen met een bescheiden inkomen aan de zuidrand van Rotterdam. Wij bieden betaalbare en passende huurwoningen in prettige buurten. Nu en in de toekomst.

In 2015 herijkten we ons ondernemingsplan. In 2016 startten we met de implementatie ervan en in 2017 gingen we hier volop mee verder. Betaalbaarheid en onze klanten staan nog meer dan voorheen centraal. We hebben ons ondernemingsplan vertaald naar 20 doelstellingen die we in vier jaar tijd willen halen. In dit jaarverslag rapporteren we onder andere over hoe ver we hiermee kwamen in 2017.

Hoofdpijnen governancestructuur

Juridische structuur

Woonvisie is een stichting met een raad van commissarissen en een eenhoofdig bestuur. Het bestuur van Woonvisie wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder vormt samen met de manager Vastgoed, de manager Wonen en de manager Financiën en Bedrijfsvoering het managementteam.

Verbindingen

Woonvisie is 100 procent aandeelhouder van Woonvisie Ridderkerk Vastgoed BV (verbonden onderneming). Tot op dit moment vinden er geen activiteiten plaats in deze besloten vennootschap. In 2017 zijn het verbindingenstatuut en de statuten van Woonvisie Ridderkerk Vastgoed BV in lijn met de Woningwet gebracht.

Rapportage bestuur aan raad van commissarissen

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten van Stichting Woonvisie. Het bestuur is verantwoordelijk voor het formuleren en realiseren van de doelstellingen, de strategie, de financiering en het beleid. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen en verschaft de raad van commissarissen de informatie die de raad nodig heeft voor de uitoefening van haar taak. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor de naleving van de statuten, wet- en regelgeving en de risicobeheersing verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de raad van commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad en de door de raad ingestelde auditcommissie (zie ook het jaarverslag van de raad van commissarissen).

Aanpassing statuten en reglementen

In 2016 zijn waar nodig de statuten en reglementen van Woonvisie herzien, zij voldoen aan de Woningwet. In 2018 passen we onze statuten en reglement waar nodig aan aan de Veegwet uit 2017.

Bestuursbesluiten

In 2017 nam het bestuur verschillende besluiten. Een aantal bestuursbesluiten is indien wenselijk en/of conform de wet en statuten vooraf ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- een aantal investeringsbesluiten
- het jaarverslag 2016 en de jaarrekening 2016
- het treasuryjaarplan 2017
- de contourennota 2018
- de begroting 2018 en de meerjarenraming 2018 – 2027
- het financieel reglement
- zie voor de lijst met besluiten het jaarverslag van de raad van commissarissen.

Opzet en werking interne beheersingssystemen

Met onze planning en controlcyclus willen we op adequate wijze sturing kunnen geven aan de organisatie en verantwoording afleggen over onze activiteiten. Een dergelijke systematiek moet ertoe bijdragen dat adequate sturing en verantwoording van de bedrijfsactiviteiten mogelijk is, dat de bestuurlijke en managementinformatie volledig en betrouwbaar is en dat wat wij doen en beslissen in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving. In ons ondernemingsplan hebben we beschreven wat we willen bereiken. Dit geheel werken we uit in meerjarenprognoses en jaarbegrotingen. Verantwoording vindt onder andere plaats door jaarverslaggeving, kwartaalrapportages, afdelingsrapportages, waarmee het management en het intern- en extern toezicht tijdig geïnformeerd worden.

Woonvisie werkte in 2017 aan een verdere verbetering van een gestructureerde vorm van de planning en controlcyclus van de organisatie. We hebben in 2016 opnieuw onze kpi's vastgesteld. Daarmee sturen we meer op resultaat en maken we met de kwartaalrapportages weer nieuwe professionaliseringsslag. In 2017 hebben we daarnaast ons risicomangement verder uitgewerkt. Dit wordt in 2018 geïmplementeerd.

Werkzaamheden op het gebied van de administratieve organisatie en interne controle vinden structureel plaats. Ook zijn er in het verslagjaar periodieke audits uitgevoerd. Diverse processen zijn de revue gepasseerd. De rapportage is besproken met het bestuur en de auditcommissie. De eventuele verbeteringsvoorstellen nemen we over en voeren we uit. Over de voortgang rapporteren we in de periodieke managementinformatie.

Benchmark

In 2017 werkten wij weer mee aan de verdiepende benchmark 2017 van Aedes. De resultaten:

- Op gebied van onderhoud zitten we in de A klasse.
- Wat betreft de bedrijfslasten zitten we zoals verwacht in de B klasse.
- De score op de klantwaardering is achteruit gegaan van een klasse B naar klasse C. Daar gaan we in 2018 hard aan werken.
- Op gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn we een C corporatie. Dat heeft te maken met lokaal beleid en onze afspraken met gemeente. Zo hebben we met Ridderkerk de afspraak om de sociale voorraad wat af te laten nemen. Maar de benchmark toetst niet op prestatieafspraken. In 2018 bekijken we of dit onderdeel van de benchmark toegevoegde waarde heeft voor Woonvisie.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Voor het verslagjaar 2017 is Deloitte opnieuw als accountant voor een jaar gekozen.

Integriteitscode

Woonvisie beschikt over een integriteitscode die op de website geplaatst is. In 2017 is een integraal integriteitsbeleid opgesteld. Dit wordt in 2018 verder geïmplementeerd.

Vertrouwenspersoon

Woonvisie beschikt over een vertrouwenspersoon.

Klokkenluidersregeling

Woonvisie beschikt over een klokkenluidersregeling die op de website geplaatst is.

Hoofdstuk 8

Verslag van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen van Woonvisie houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Woonvisie en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt zowel beoordeling als arbeidsvoorwaarden vast.

De raad handelt op basis van de bevoegdheden zoals in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement van de raad van commissarissen en wat betreft de commissies in de raad in het reglement van de auditcommissie en het reglement van de remuneratiecommissie (allen beschikbaar via de website van Woonvisie).

De raad van commissarissen van Woonvisie verantwoordt zich in dit verslag over zijn taken en verantwoordelijkheden in 2017. Er wordt verslag gedaan vanuit de verschillende rollen van de raad: de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de klankbordrol.

Over besturen en toezichthouden

De raad van commissarissen en het bestuur werken volgens een visie op toezicht en bestuur.

Hierin is onder andere vastgelegd dat zowel het bestuur als de raad de Governancecode Woningcorporaties 2015 onderschrijven en toepassen: zij zijn van mening dat het gedachtegoed van deze code een belangrijke leidraad is bij het invullen van goed bestuur en toezichthouderschap. De raad en het bestuur handelden in 2017 dan ook volledig volgens de 'Governancecode Woningcorporaties 2015'. Van 'leg uit' principes is geen sprake, alle bepalingen worden toegepast. Hierover spreekt de raad tenminste jaarlijks tijdens de laatste raadsvergadering van het jaar.

De raad van commissarissen hanteert een toezicht- en toetsingskader. Met het toetsingskader toetst de raad bestuursbesluiten inhoudelijk: er vindt dan een toets plaats op de ambities en doelstellingen en de daarvan afgeleide beleidsdoelstellingen en gestelde normen zoals vastgelegd in verschillende documenten. Het toezichtkader bestaat uit alle interne en externe wet- en regelgeving. De verantwoordelijkheden en rollen van bestuur

en raad van commissarissen liggen vast in de statuten en reglementen. De raad onderscheidt primair drie rollen voor zichzelf: toezichthouder, adviseur/klankbord en werkgever.

Commissies

Binnen de raad van commissarissen zijn twee commissies actief: een auditcommissie en een remuneratiecommissie. Beide commissies kennen een eigen reglement waarin rol en verantwoordelijkheden worden omschreven.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De raad van commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie gerealiseerd wordt. Het afgelopen jaar sprak de raad met de bestuurder onder andere over:

- De implementatie van het ondernemingsplan en de organisatie
Woonvisie herijkte het ondernemingsplan in 2015. Zo is betaalbaarheid een nog belangrijker item geworden en staat de klant meer dan ooit centraal. De klant centraal vraagt om een andere manier van werken en

de organisatieontwikkeling (continu verbeteren en de beweging naar het nieuwe werken) was dan ook regelmatig onderwerp van gesprek. In het kader van het nieuwe werken keurde de raad van commissarissen een investeringsvoorstel voor het verbouwen van het kantoor goed. Dit moet het ontmoeten en samenwerken van medewerkers meer dan voorheen faciliteren.

- Woningwet

De implementatie van de woningwet startte in 2015, liep in volle vaart door in 2016 en heeft ook in 2017 weer de nodige aandacht binnen de organisatie gehad. De raad liet zich hier regelmatig over informeren. De raad keurde het definitieve scheidingsvoorstel DAEB/ niet DAEB goed. Daarna volgden het verbindingsstatuut, de statuten van de Woonvisie Ridderkerk Vastgoed BV en het herziene Reglement Financieel Beleid en Beheer, die in lijn met de woningwet zijn gebracht.

Uit de compliance scan woningwet die eind 2017 is gehouden, blijkt dat de organisatie de implementatie van de woningwet goed op orde heeft.

- Contourennota

Belangrijke onderlegger van de begroting is de contourennota. In de contourennota worden in aanvulling op het ondernemingsplan beleidskeuzes gemaakt voor het volgende jaar. Deze contourennota is zowel met de auditcommissie als met de voltallige raad uitgebreid besproken en goedgekeurd.

- Strategisch voorraadbeleid

In november is uitgebreid gesproken over het huidige strategisch voorraadbeleid en de beleidskeuzes die de afgelopen jaren op dit gebied zijn gemaakt.

De notitie Staat van de Volkshuisvesting geeft de raad jaarlijks inzicht in het nakomen van onze beleidsafspraken. De bestuurder informeert de raad hiermee over de ontwikkeling van het strategisch voorraadbeleid in relatie tot de ingezette strategie.

- Integriteitsbeleid

Integriteit is een belangrijk onderwerp dat jaarlijks op de agenda van de raad staat. In 2017 besprak de raad met de bestuurder het integrale integriteitsbeleid dat de bestuurder in 2018 verder wil implementeren. De raad vond het een goed en compleet stuk en heeft aandacht gevraagd voor een goede implementatie van dit beleid.

- Inzet in de regio

De primaire focus van Woonvisie ligt in de BAR-gemeenten: Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk. Maar Woonvisie kijkt breder naar regionale volkshuisvestelijke opgaven die er liggen. De raad laat zich hierover met enige regelmaat informeren door de bestuurder.

- Invulling van de controlfunctie

In 2017 ontstond er een vacature in de controlfunctie. Daarop heeft de bestuurder in samenspraak met de raad een visie op de toekomstige controlfunctie ontwikkeld. Er is in 2017 een interim controller aangesteld om een visie op control 2.0 uit te werken. In 2018 wordt een vaste controller geworven.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naast toezicht op de strategie van de organisatie, houdt de raad ook toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Woonvisie. Zo ging het in 2017 bijvoorbeeld over:

- Statushouders

In 2016 lag er een grote opgave ten aanzien van het huisvesten van statushouders waarover het bestuur en de gemeente regelmatig met elkaar in gesprek waren. In 2017 bleek er een terugloop in het aantal statushouders waardoor deze opgave minder groot bleek dan eerder ingeschat. De raad heeft het aan de bestuurder in 2016 verstrekte mandaat van € 4 miljoen om huisvesting voor deze doelgroep te realiseren daarom in 2017 ingetrokken.

- Projecten

Woonvisie heeft de komende jaren een grote opgave en ambitie op gebied van (her)ontwikkeling en renovatie. Hier wordt regelmatig met de raad over gesproken. In 2017 keurde de raad verschillende startnotities en investeringsvoorstellen goed. Zie hiervoor de besluitenlijst van de raad van commissarissen.

- Prestatieafspraken/ Voornemens gemeente

De voornemens voor de gemeente Albrandswaard en Ridderkerk zijn vóór 1 juli naar de gemeentes verstuurd. In Ridderkerk zijn deze voornemens gebaseerd op de prestatieafspraken. Met Albrandswaard waren er in 2017 nog geen prestatieafspraken. Hier zijn de voornemens gebaseerd op ons ondernemingsplan.

- Jaarrapportage Woonruimtebemiddeling

De raad besprak de jaarrapportage Woonruimtebemiddeling. Naar aanleiding daarvan is een presentatie verzorgd over woonruimtebemiddeling waarbij ingegaan werd op de organisatie van de woonruimtebemiddeling en de rol van Woonnet Rijnmond. Daarnaast zijn de verschillende instrumenten om toe te wijzen kort aan de raad toegelicht en zijn het eigen beleid en doelstellingen van Woonvisie op dit gebied aan de raad geschetst.

- Klachtenbehandeling

Het jaarverslag van de klachtencommissie is in de raad besproken.

Bezichtiging bezit

Naast een inhoudelijke bespreking van bovenstaande onderwerpen stapte de raad in mei 2017 op de fiets om het bezit van Woonvisie in Rhoon te bezichtigen. Na afloop ontmoette de raad de leden van de bewonerscommissie Rhoon.

Toezicht op stakeholderdialoog

Bewonersraad Progressie

De raad kent drie huurderscommissarissen, conform de voorschriften van de woningwet. Deze huurderscommissarissen hebben verschillende vergaderingen van bewonersraad Progressie bijgewoond. Ook de voorzitter van de raad woonde een overlegvergadering met de bestuurder bij.

Overige stakeholders

De raad laat zich door de bestuurder goed informeren over de manier waarop Woonvisie omgaat met haar stakeholders. De raad is van mening dat de bestuurder de meest aangewezen persoon is om contacten met belanghouders namens Woonvisie te onderhouden. In 2016 stelde de raad een eigen belanghoudersbeleid op waarin de verschillende rollen van de bestuurder en de raad beschreven staan en aangegeven wordt hoe en hoe vaak de raad contacten onderhoudt met belanghouders van Woonvisie. Zo ontmoet de raad bijvoorbeeld belanghouders van Woonvisie tijdens een belanghoudersbijeenkomst. Dat zal weer plaatsvinden in 2018.

Ondernemingsraad

De raad ziet de ondernemingsraad ook als een belangrijke (interne) stakeholder van Woonvisie. Het lid dat op voordracht van de ondernemingsraad zitting heeft in de raad, was twee keer aanwezig bij ondernemingsraadvergaderingen met de bestuurder. De voorzitter van de raad van commissarissen is ook één per jaar aanwezig bij een overleg tussen bestuurder en ondernemingsraad. De raad heeft daarnaast het afgelopen jaar met de ondernemingsraad gesproken over de herbenoeming van de bestuurder en de ondernemingsraad om een zienswijze gevraagd.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de raad van commissarissen bij het toezicht op het gebied van diverse specifiek benoemde terreinen. Belangrijk zijn de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de financiering van de organisatie. De auditcommissie heeft ook een belangrijke adviserende rol bij benoeming en aansturing van de externe accountant en het werkprogramma van de interne controlefunctie. In 2017 kwam de auditcommissie zeven keer bij elkaar waaronder een aparte bijeenkomst over het investeringsstatuut. Hierover is de raad van commissarissen geïnformeerd.

Het afgelopen jaar besprak de auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen met de bestuurder en adviseerde de raad er over:

- Diverse startnotities en investeringsbesluiten
- Managementletter 2016
- Treasuryplan 2017
- Rapportages interne controle
- Jaarverslag en jaarrekening 2016
- Contourennota 2018
- Begroting 2018 en meerjarenraming 2019-2027
- Invulling en visie op control 2.0
- Financieel reglement
- Risicomanagement
- Verbindingenstatuut
- Statuten Ridderkerk Vastgoed BV
- Tax Control Framework
- Relatie met externe accountant
- Investeringsstatuut

Na goedkeuring van het investeringsstatuut heeft er een apart overleg plaatsgevonden met de bestuurder om de uitwerking van het investeringsstatuut op investeringsbesluiten gezamenlijk nader onder de loep te nemen. De auditcommissie gaf hierbij aan een zogenoemd afwegingskader voor investeringen wenselijk te vinden.

De managementletter 2016 is uitgebreid besproken met de bestuurder, in aanwezigheid van de accountant. Algemene conclusie was dat Woonvisie de zaken goed op orde heeft.

Op enkele punten vond de auditcommissie aanscherping wenselijk.

Functioneren auditcommissie

De auditcommissie bestond van 1 januari 2017 tot 1 mei 2017 uit Jan de Blok, voorzitter, Ingeborg de Jong en Imke Frijters. Cor van Oorschoot woonde vanaf 1 januari 2017 de vergaderingen bij ter voorbereiding op zijn lidmaatschap van de auditcommissie vanaf 1 mei 2017. Per 1 mei hebben Jan de Blok en Ingeborg de Jong de raad verlaten wegens het verstrijken van hun 2e termijn. Imke Frijters nam de voorzittershamer over en Cor van Oorschoot trad toe tot de auditcommissie. Op 15 mei trad ook Claudine van Benthum, nieuw lid van de raad, toe tot de auditcommissie waarmee deze commissie compleet was. De nieuwe voorzitter van de auditcommissie nam daarop het initiatief om nieuwe werkafspraken te maken.

De auditcommissie evalueerde haar functioneren in 2017 als onderdeel van de evaluatie van de raad van commissarissen. Geconstateerd is dat de overleggen met de bestuurder goed en in goede sfeer verliepen waarbij altijd ruimte was voor een kritische inhoudelijke dialoog. Van deze ruimte is gebruik gemaakt mede door een goede voorbereiding van de overleggen. De ervaringsgebieden van de nieuwe leden van de auditcommissie zijn complementair. Datervaart de auditcommissie als zeer effectief. De raad van commissarissen gaf in zijn zelfevaluatie aan tevreden te zijn over het functioneren van de auditcommissie. Wel werd aandacht gevraagd voor de balans tussen de auditcommissie en de raad, gezien de hoeveelheid onderwerpen die de auditcommissie behandelt: de meeste agendapunten die in de vergadering van de raad aan de orde komen, zijn in de auditcommissie al behandeld. Afgesproken is om in 2018 tijdens de vergaderingen van de voltallige raad meer volkshuisvestelijke onderwerpen op de agenda te zetten en meer aandacht aan ontwikkeling en innovatie te besteden. Hiermee wordt een betere balans gerealiseerd. Bijzondere aandacht van de auditcommissie gaat in 2018 uit naar investeringsbesluiten en de toepassing van een afwegingskader.

Jaarverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag

De auditcommissie besprak op 10 april 2017 het jaarverslag met het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en het accountantsverslag met de accountant en met de bestuurder. Het jaarverslag en de jaarrekening zijn daarna in de vergadering van de raad van commissarissen van 24 april 2017 in aanwezigheid van de accountant goedgekeurd.

Benoeming accountant

Voor het verslagjaar 2017 is opnieuw gekozen voor Deloitte als accountant voor een jaar. De auditcommissie heeft hiervoor samen met de bestuurder aan de raad een verslag uitgebracht over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, in het bijzonder zijn onafhankelijkheid. De auditcommissie adviseerde de raad hierover positief.

Toezicht op risicobeheersing

De auditcommissie is adviseur van de raad als het gaat om toezicht op risicobeheersing. Begin 2017 gaf de business analist van Woonvisie een presentatie aan de auditcommissie over risicomanagement naar aanleiding van de notitie Risicomanagement bij Woonvisie. De auditcommissie oordeelde positief over de notitie en vroeg onder andere aandacht voor de implementatie.

Verslag vanuit werkgeversrol

Remuneratiecommissie

De raad van commissarissen fungeert als werkgever voor de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad en adviseert de raad omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuur en leden van de raad en bereidt de besluitvorming van de raad daarover voor.

De remuneratiecommissie kwam in 2017 vier keer bij elkaar en heeft onder andere het remuneratiegesprek over 2016 met de directeur-bestuurder voorbereid en gevoerd. Hierbij zijn ook prestatieafspraken gemaakt voor 2017. Vooraf heeft de commissie hiervoor input gevraagd bij alle commissarissen. Het functioneren van de bestuurder is als goed beoordeeld.

Ook bereidde de commissie de besluitvorming over de herbenoeming van de bestuurder per 1 mei 2018 voor en sprak hierover met het managementteam, de ondernemingsraad en met Progressie. Daarnaast heeft de commissie de zelfevaluatie van de raad over 2017 voorbereid en uitgevoerd.

De remuneratiecommissie verzorgde de werving en selectie van een nieuw lid van de raad.

Directeur-bestuurder

Directeur-bestuurder van Woonvisie vanaf 1 mei 2014 is Alfred van den Bosch. In 2017 heeft de raad van commissarissen besloten tot zijn herbenoeming per 1 mei 2018, op voorwaarde van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties (deze is eind 2017 afgegeven).

Directeur-bestuurder

Alfred van den Bosch (1964)

Nevenfuncties 2017

- Nederlands Vastgoed Exploitatie Platform voorzitter bestuur
- Maaskoepel, federatie woningcorporaties Rijnmond Bestuurslid
- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, lid Centrale Raad
- Provada, , lid Raad van Advies
- Stichting Resultaat Gericht Samenwerken, bestuurslid
- Coloriet, Lelystad, lid Raad van Toezicht
- Woonenergie, lid Raad van Advies

De nevenfuncties van de directeur-bestuurder zijn in overleg met de voorzitter van de raad van commissarissen aangegaan.

Beoordeling en beloning bestuurder

De remuneratiecommissie voert jaarlijks in januari een beoordelingsgesprek met de bestuurder. Daarvoor is vooraf een beoordelingskader opgesteld. De leden van de raad gaven allen hun input om het beoordelingsgesprek aan te gaan. De remuneratiecommissie deed hiervan verslag en deed een voorstel voor remuneratie. Een samenvatting van het remuneratieverslag is terug te vinden op de website van Woonvisie. De raad van commissarissen stelde in 2014 bij de aanstelling van de bestuurder het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden vast. Deze passen binnen de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en WNT 2.

De belangrijkste afspraken over de beloning zijn: een functiecontract (dus geen overeengekomen arbeidsduur), een contract voor onbepaalde tijd, inschaling in klasse F van de WNT, een vast salaris, het gebruik van een leaseauto en de beoordeling door de raad van commissarissen van de ontwikkeling van de bestuurder in zijn functie. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de 'toelichting WNT' in de jaarrekening.

Organisatiecultuur en integriteit

Begin januari besprak de auditcommissie de rapportage integriteitsscan met de bestuurder. De raad ervaart de cultuur binnen de organisatie als goed, open en integer. Tijdens vergaderingen van de raad van commissarissen en auditcommissievergaderingen zijn regelmatig MT-leden aanwezig en geven medewerkers presentaties over uiteenlopende onderwerpen. Het lid dat op voordracht van de ondernemingsraad zitting heeft in de raad, is met enige regelmaat aanwezig bij ondernemingsraadvergaderingen. Dit geldt ook voor de voorzitter. Daarnaast hebben leden van de raad van commissarissen voldoende contacten binnen de organisatie om zich een goed beeld te vormen van de cultuur. In november sprak de raad met de bestuurder over het opgestelde integrale integriteitsbeleid, mede opgesteld naar aanleiding van de eerder

uitgevoerde integriteitsscan. De raad oordeelde dat er een goed en volledig stuk is opgesteld en is benieuwd naar de implementatie hiervan in 2018.

Verslag vanuit klankbordfunctie

De raad van commissarissen heeft ook een klankbordfunctie voor de bestuurder. Deze rol vult de raad op verschillende wijzen in. Regelmatig vindt overleg plaats tussen de bestuurder, de voorzitter van de raad en de vice-voorzitter van de raad. Naast het bespreken en voorbereiden van de agenda van de raad van commissarissen, wordt over diverse (actuele) onderwerpen van gedachten gewisseld. Waar nodig of wenselijk worden rondom bepaalde thema's aparte sessies georganiseerd, in 2017 over bijvoorbeeld ICT beveiliging. Hierin kunnen bestuur en raad uitgebreid met elkaar van gedachten wisselen.

Andere wijze van klankborden vindt plaats in de auditcommissie. Hierin worden bepaalde onderwerpen voorgelegd ter bespreking, zoals het afgelopen jaar de toepassing van het nieuwe investeringsstatuut in de praktijk. Ook binnen de vergaderingen van de raad van commissarissen zelf brengt de bestuurder regelmatig onderwerpen in ter bespreking.

Over de raad van commissarissen

Samenstelling

Naam	Functie	Deskundigheid	Beroep	Belangrijkste nevenfuncties
De heer T. Beishuizen (1957)	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	Bestuur Organisatie Financiën	Bestuurder en toezichthouder	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter bestuur van de Stichting Familiehuis Daniël den Hoed • Lid raad van advies Social Sciene Group UW/LEI • Lid comité van aanbeveling Wielerronde Barendrecht • UEFA, Match Delegate • Voorzitter raad van commissarissen Rijswijk Wonen • Adviseur raad van commissarissen in algemene zin • Lid RTV Albrandswaard (Publiek Beleidsbepalend Orgaan)
De heer R. Schallenberg (1959)	Vice voorzitter. Voorzitter remuneratiecommissie	Management Organisatie HRM Governance	Consultant	<ul style="list-style-type: none"> • Visitor Raeflex
De heer N.W. van den Berg (1953)	Lid. Huurderscommissaris	Vastgoed, bouw en stedelijke ontwikkeling	Ontwikkelingsmanager economie	<ul style="list-style-type: none"> • directeur Glazen-Maas infra BV en directeur Glazen-Maas Exploitatie BV.
Mevrouw drs. I.M.S. Frijters (1970)	Lid. Voorzitterauditcommissie. Huurderscommissaris.	Organisatie, strategie en financiën	Zelfstandig organisatieadviseur en interim manager	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Financiële Commissie Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties • Lid van de raad van commissarissen GroenWest, Woerden • Lid raad van toezicht ROC Nova College, Haarlem
De heer C.P.M. van Oorschot RA (1960)	Lid. Lid auditcommissie. Huurderscommissaris	Vastgoed, gebiedsontwikkeling en financiering, volkshuisvesting.	Zelfstandig adviseur en interim manager	<ul style="list-style-type: none"> • Lid van de investeringscommissie van het Groen Ontwikkefonds Brabant BV. • Lid raad van toezicht Dongemond College Raamsdonksveer • Bestuurslid VVD, afdeling Woensdrecht • Lid raad van commissarissen Woningstichting Clavis in Terneuzen • Lid raad van commissarissen Stichting Krachtbedrijf • voorzitter van het bestuur van Stichting RSG 't Rijks Bergen op Zoom
Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum (1979)	Lid (vanaf 15-5-2017)	Vastgoed, gebiedsontwikkeling en portefeuille- management	Senior adviseur, partner Realnomics B.V.	
De heer J. de Blok (1967)	Lid (tot 1-5-2017) Voorzitter auditcommissie	Financiën	Directeur Hoek en Blok accountants belastingadviseurs juristen BV	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur/aandeelhouder Expl.mij. Stonebuilding BV Rotterdam • Directeur/aandeelhouder Jayzet Investments BV Rotterdam\ • Lid Raad van Toezicht UFA Stellendam
Mevrouw I.K.L. de Jong (1964)	Lid (tot 1-5-2017) Lid auditcommissie	Vastgoed	Algemeen directeur Timpaan	<ul style="list-style-type: none"> • Lid raad van commissarissen Mozaïek Wonen Gouda • Lid raad van toezicht Altrecht, Utrecht • Lid raad van commissarissen SADC,Schiphol • Lid raad van toezicht UFA, Stellendam (SADC en UFA zijn geen grote rechtspersonen)

De raad is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld in deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad. Door een evenwichtige samenstelling kunnen commissarissen, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch opereren.

Nieuwe benoeming

Per 1 mei 2017 verlieten Jan de Blok en Ingeborg de Jong de raad nadat hun tweede termijn was verstreken. Deels was daar al in voorzien door de raad in 2016 tijdelijk uit te breiden van zes naar zeven leden om zo de continuïteit te waarborgen. Ook op deze plek wil de raad de vertrokken commissarissen nogmaals danken voor hun inzet, betrokkenheid en collegialiteit.

Begin 2017 zette de raad een vacature uit voor een commissaris met een vastgoedprofiel. De werving en selectie was in handen van een extern bureau. De vacature is uitgezet via landelijke media en stond op de website van Woonvisie. De raad besloot na een aantal selectiegesprekken om Claudine van Benthum als commissaris aan te stellen, onder voorbehoud van de goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties. Per 15 mei 2017 trad Claudine van Benthum na een succesvol verlopen fit & propertest toe tot de raad waarna de raad weer uit zes leden bestond. Claudine van Benthum doorliep na haar aanstelling een introductieprogramma. Zij maakte onder andere uitgebreid kennis met het bestuur, managementteam en medewerkers van Woonvisie en nam deel aan een excursie waarin het bezit van Woonvisie in Rhooon bezichtigd werd. In 2017 vonden er geen herbenoemingen van overige leden van de raad van commissarissen plaats.

Schema samenstelling en rooster van aftreden

naam	benoemd per	herbenoembaar	einddatum
De heer T. Beishuizen (1957)	1-4-2012	2016	2020
De heer N.W. van den Berg (1953)	1-4-2012	2016	2020
De heer drs. R. Schallenberg (1959)	1-4-2012	2016	2020
Mevrouw drs. I.M.S. Frijters (1970)	1-5-2016	2020	2024
De heer C.P.M. van Oorscot RA (1960)	1-5-2016	2020	2024
Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum (1979)	1-5-2017	2021	2025

Functioneren en zelfevaluatie raad

De raad onderzocht zijn eigen functioneren in 2017 in een zelfevaluatie. Tijdens deze zelfevaluatie is kritisch naar ieders rol, benodigde kennis en naar de toekomst gekeken. Er is onder andere gesproken over de samenstelling van de raad, het functioneren van de raad en de commissies, het toezicht in 2017. Ook is besproken in welke thema's de raad zich in 2018 verder wil verdiepen.

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad van commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2017 onafhankelijk uitoefende. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden door de leden van de raad gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de raad van commissarissen.

In 2017 deden zich bij de besluitvorming door de raad van commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de contacten van de raad met de ondernemingsraad, met bewonersraad Progressie en de regelmatige aanwezigheid van leden van de raad van commissarissen in het kantoor van Woonvisie. De regelmatige aanwezigheid van MT-leden bij vergaderingen van de raad met de bestuurder bevorderen de aanspreekbaarheid van de raad ook.

Daarnaast heeft de raad goede contacten met de drie gemeentes en stakeholders van Woonvisie.

Meldingsplicht

De raad van commissarissen is zich bewust van de meldingsplicht die zij heeft conform de Woningwet. In 2017 heeft zich geen aanleiding voorgedaan om een melding te doen bij de minister.

Informatievoorziening

Via tal van bronnen kreeg de raad in 2017 informatie die noodzakelijk is om zijn toezichthoudende rol in te vullen. Uiteraard volgen de leden van de raad de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot het wonen en mogelijke gevolgen voor Woonvisie. Dit gebeurt onder andere door informatievoorziening vanuit de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporatie en branchevereniging Aedes. Daarnaast ontvangt de raad informatie van de bestuurder, zowel tijdens plenaire overleggen als tussendoor. Met de accountant bespreekt de raad de interim controle, het jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast ontvangen leden van de raad informatie van de ondernemingsraad, de huurdersvereniging en belanghouders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars. De raad is van mening dat hij in 2017 goed is geïnformeerd en die informatie voldoende heeft kunnen bespreken om zijn toezichtrol adequaat in te kunnen vullen.

Lidmaatschappen

De raadsleden zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Permanente educatie

De woningwet en de Governancecode schrijven voor dat commissarissen scholing moeten blijven volgen. De commissarissen van Woonvisie volgden in 2017 zowel incompany als zelfstandige opleidingen, zodat zij voldoende kennis behouden om hun werk als lid van de raad goed te kunnen doen.

Alle raadsleden voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW. De voorzitter van de raad ziet erop toe dat de bestuurder en de leden van de raad van commissarissen hun benodigde PE punten halen en houdt dit bij. Voor leden van de raad is dat minimaal 5 punten in 2017 (inclusief mee te nemen punten uit 2016 en 2017). Dit hebben alle raadsleden behaald. Voor de bestuurder is dit 108 punten in drie kalenderjaren (2015/2016/2017). Ook dit is ruimschoots behaald.

PE punten raad van commissarissen

PE punten raad van commissarissen	2015	2016	2017
De heer T. Beishuizen Mee te nemen uit 2016-2017: 35	20	25	18
De heer R. Schallenberg Mee te nemen uit 2016-2017: 5	8	7	60
De heer N.W. van den Berg Mee te nemen uit 2016-2017: 2	3	8,5	8
Mevrouw drs. I.M.S. Frijters Mee te nemen uit 2016-2017: 41,5	31,5	20	25
De heer C.P.M. van Oorscot RA Mee te nemen uit 2016-2017: 10	11	9	7
Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum	Nvt	nvt	4 (vanaf 15 mei 2017)
De heer J. de Blok Mee te nemen uit 2016-2017: 57	39	28	9 (tot 1 mei 2017)
Mevrouw I.K.L. de Jong mee te nemen uit 2016-2017:45	27	28	0 (tot 1 mei 2017)
PE punten bestuurder			
De heer A. van den Bosch	15	76,5	112

Bezoldiging

De bezoldiging van de eerste helft van 2017 was conform het besluit van de raad op 20 april 2015. Voor 2016 en de eerste helft van 2017 is dit bedrag niet aangepast en niet geïndexeerd. De honorering bedroeg voor een lid van de raad van commissarissen € 11.904 en voor de voorzitter € 17.856.

Per 1 juli 2017 heeft de raad besloten om de honorering per 1 juli 2017 aan te passen

conform de normering van de VTW en heeft daarmee de hoogte voor de vergoedingen voor de voorzitter bepaald op € 17.440 (exclusief 21% BTW) en voor de leden op € 11.625 (exclusief 21% BTW).

De raad zit hiermee op circa 80% van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) en voldoet hiermee aan de wettelijke bepalingen op dit gebied. De raad volgt daarnaast het jaarlijkse advies en indexatie van de VTW op.

Vergaderingen

De raad van commissarissen stelt jaarlijks een jaaragenda op. De raad vergaderde in 2017 zes keer regulier met de bestuurder. Voorafgaand aan elk overleg heeft de raad een vooroverleg waarbij de directeur-bestuurder niet aanwezig is. Daarnaast hebben voorzitter en vice-voorzitter voorafgaand aan het overleg een agenda-overleg met de bestuurder.

In maart woonde de raad een presentatie bij over informatiebeveiliging. Daarnaast kreeg de raad in het voorjaar een rondleiding langs het bezit van Woonvisie in Rhooen. In november gingen de raad van commissarissen en de bestuurders van Woonvisie, Patrimonium Barendrecht en Woningbouwvereniging Portugaal tijdens een gezamenlijke bijeenkomst inhoudelijk in op het thema sociale rechtvaardigheid. De zelfevaluatie van het functioneren van de raad in 2017 vond plaats in het begin van 2018.

De auditcommissie kwam in 2017 zeven keer bij elkaar, de remuneratiecommissie vier keer.

Overleg met de huurders(vertegenwoordiging)

De raad van commissarissen onderhoudt vanuit zijn op voordracht gekozen leden regelmatig contact met bewonersraad Progressie door informeel contact en het bijwonen van een aantal vergaderingen en bijeenkomsten.

Overleg ondernemingsraad

Vice-voorzitter Rob Schallenberg is op voordracht van de ondernemingsraad lid van de raad van commissarissen. Hij had in 2017 twee keer informeel overleg met de ondernemingsraad. Daarnaast woonde hij samen met voorzitter van de raad van commissarissen Tammo Beishuizen twee keer een overlegvergadering van de directeur-bestuurder met de ondernemingsraad bij.

Tot slot

Dankwoord

De raad van commissarissen dankt de bestuurder, alle medewerkers van Woonvisie, de ondernemingsraad en Progressie voor hun inzet het afgelopen jaar. De raad is blij met de herbenoeming van de bestuurder per 1 mei 2018 en ziet het komende jaar weer met het volste vertrouwen tegemoet.

Slotverklaring

Conform het reglement van de raad van commissarissen van Woonvisie heeft de raad van commissarissen opdracht verstrekt aan Deloitte om de jaarrekening 2017 en het bestuursverslag van 2017 te onderzoeken. De accountant heeft in de vergadering van de auditcommissie van 3 april 2018 en tijdens de vergadering van de raad van commissarissen van 25 april 2018 een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken. Ook is er kennis genomen van de door de accountant afgegeven goedkeurende verklaring.

Ondertekening

De heer T. Beishuizen (voorzitter)

De heer drs. R. Schallenberg (vice voorzitter)

De heer N.W. van den Berg (lid)

Mevrouw drs. I.M.S. Frijters (lid)

De heer C.P.M. van Oorschot RA (lid)

Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum

Besluitenlijst raad van commissarissen 2017

De volgende bestuursbesluiten zijn (conform art. 7.4 van onze statuten en conform woningwet) ter voorafgaande goedkeuring aan de raad voorgelegd.

Projecten

- de investeringsnotitie Vrouwenpolder
- de investeringsnotitie PV panelen
- de startnotitie en investeringsnotitie Verbouwing Kantoor Woonvisie
- de investeringsnotitie Centrum Plan fase 2
- de investeringsnotitie Rhoon complex 203 en 204
- de startnotitie Stationstuin

Woningwet

- het definitieve scheidingsvoorstel DAEB niet DAEB
- het Reglement Financieel Beleid en Beheer
- het verbindingsstatuut
- de statuten van Woonvisie Ridderkerk Vastgoed BV

Treasury

- het treasury jaarplan 2017

Investeringen

- het investeringsstatuut 2018

Interne controle

- het werkplan interne controle 2017

Begroting, jaarrekening en bestuursverslag

- het bestuursverslag 2016 en de jaarrekening 2016
- de contourennota 2018
- de begroting 2018 met het onderliggende jaarplan 2018 en de meerjarenraming 2019-2027

Daarnaast nam de raad de volgende besluiten ten aanzien van zijn bezoldiging, samenstelling en bestuurder:

- besluit om voor het jaar 2017 eenzelfde commissarisvergoeding te hanteren als voor het jaar 2015 en 2016 zonder toepassing van indexatie en vanaf 1 juli 2017 de vergoeding aan te passen conform de normering van de VTW.
- besluit om Claudine van Benthum per 1 mei 2017 te benoemen als lid van de raad van commissarissen (onder voorbehoud goedkeuring van de Autoriteit Wonen).
- besluit om directeur-bestuurder Alfred van den Bosch per 1 mei 2018 te herbenoemen voor een periode van vier jaar (onder voorbehoud goedkeuring van de Autoriteit Wonen).

Hoofdstuk 9

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een voorwaarde om onze volkshuisvestelijke doelen ook in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Door stijgende heffingen en toenemende volkshuisvestelijke verwachtingen is het financieel perspectief veranderd waardoor woningcorporaties scherper aan de wind zeilen. Financiële sturing waarbij kasstromen en de marktwaarde centraal staan, denken in maatschappelijke toegevoegde waarde en een oog voor risico's zijn voor ons essentieel om de doelstellingen waar te maken.

In 2017 hebben wij een nieuw financieel pakket geïmplementeerd. Onderdeel hiervan is onder andere een financieel datawarehouse en digitale vastlegging en verwerking van de verplichtingen en de facturen. Dit stelt ons in staat om makkelijker en daarmee sneller aan de eisen vanuit compliance te voldoen.

In 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het definitieve scheidingsvoorstel, waarin wij keuzes hebben gemaakt voor de scheiding van ons sociaal en commercieel bezit, goedgekeurd. Wij hebben gekozen voor een administratieve scheiding tussen de DAEB (sociaal bezit) en de niet-DAEB tak (commercieel bezit). Beide takken zijn zelfstandig financieel levensvatbaar en financierbaar. Belangrijk onderdeel bij de uitwerking van het scheidingsvoorstel is de waardering van het bezit op marktwaarde in verhuurde staat. In 2017 waardeerden wij voor alweer het vijfde jaar ons bezit op marktwaarde in verhuurde staat conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving. Zowel het waarderingsproces als de kwaliteit van onze vastgoeddata zijn op orde. De marktwaarde in verhuurde staat stelt ons in staat om de maatschappelijk opgeofferde waarde van ons handelen in kaart te brengen, zowel bij het

vaststellen van het huurbeleid als ook bij het nemen van investeringsbeslissingen.

Resultaten

De winst- en verliesrekening geeft de middelen weer die wij hebben ingezet om onze strategische doelstellingen en specifiek de doelstellingen en de prestaties voor 2017 te realiseren. Het totale jaarresultaat in 2017 na belastingen is circa € 128,1 miljoen positief. Ten opzichte van 2016 hebben wij in 2017 een beter bedrijfsresultaat gerealiseerd. Het positieve resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardestijging van het vastgoed.

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van circa € 30,5 miljoen in 2017 is ten opzichte van 2016 met circa 2,6% gestegen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van een toename van de huuropbrengsten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

De ontvangen huuropbrengsten zijn toegenomen van circa 60,7 miljoen in 2016 naar € 62,2 miljoen in 2017. De toename van de huuropbrengsten is deels het gevolg van de oplevering van 118 nieuwe woningen begin 2017 en 69 nieuwe woningen eind 2016. De

We optimaliseren financieel en maatschappelijk rendement



We zijn een goed rentmeester

onderhoudslasten zijn gedaald als gevolg van de invoering van afkoopcontracten en nieuwe prijsafspraken met aannemers. In de stijging van de overige bedrijfslasten is zichtbaar dat de organisatie in beweging is. De kosten die nu gemaakt worden voor het verbeteren van de interne processen zorgen ervoor dat onze organisatie efficiënt en toekomstbestendig kan blijven werken.

Fiscaliteit

Resultaat en acute last

Over 2017 haalden we een fiscaal resultaat ter grootte van € 31,7 miljoen. We hebben geen verliesvoorziening die we hier op in mindering kunnen brengen. Het belastbaar bedrag wordt hiermee € 31,7 miljoen en de acute last € 9,1 miljoen.

Onderzoek Belastingdienst

Medio 2016 is de Belastingdienst een boekenonderzoek gestart. De Belastingdienst heeft de onderwerpen omzetbelasting, loonbelasting en vennootschapsbelasting betrokken in dit onderzoek. In januari 2018 hebben we het concept rapport besproken met het controleteam van de Belastingdienst. De resultaten uit het onderzoek kunnen worden onderverdeeld in twee categorieën, te weten: concrete correcties en overige correcties. Concrete correcties zijn qua omvang en effect bekend, hebben betrekking op 2013 en worden in een naheffing voldaan in 2018. De overige correcties betreffen afspraken met de Belastingdienst welke betrekking hebben op de jaren na 2013 en zullen na nadere analyse voor de effecten worden doorgevoerd in de nog in te dienen aangifte vennootschapsbelasting van 2016. Op het moment van opmaken van de jaarrekening zijn deze harde correcties in de jaarrekening doorgevoerd..

Kasstroomontwikkeling

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. Een gezonde operationele kasstroom is van groot belang om aan de rente- en de aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. De kasstroom uit operationele activiteiten was € 13,1 miljoen. De kasstroom uit investeringsactiviteiten was € 13,6 miljoen. De kasstroom uit financieringsactiviteiten was € 11,8 miljoen.

Waardeontwikkeling en effect op vermogensratio's

De marktwaarde van het woningbezit van Woonvisie is in totaal over het jaar 2017 met € 126,4 miljoen (13,4%) toegenomen. De waardeinstijging door marktontwikkelingen betreft 119,7 miljoen. De overige 6,7 miljoen betreft de waardeinstijging door oplevering van nieuwe woningen (Centrumplan) minus afwaardering van sloopcomplexen en dispositie (verkochte woningen uit ons verkoopprogramma).

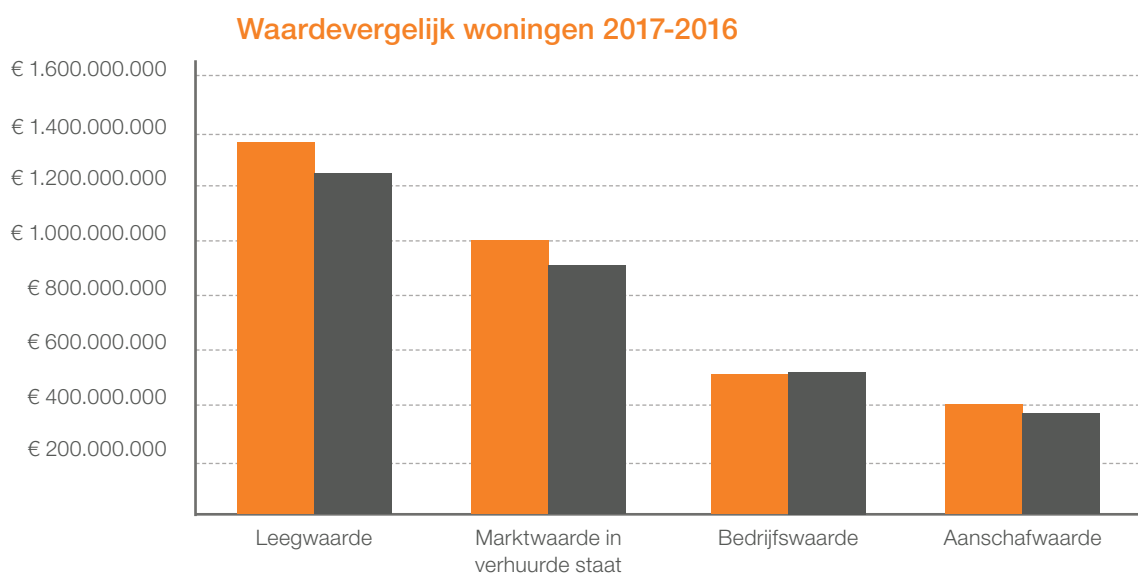
In Ridderkerk en Albrandswaard zagen we in 2017 dat de waardeinstijging over 2016 zich in 2017 versterkt heeft doorgezet. De marktwaardeontwikkeling van 13,4% is te verklaren vanuit verschillende factoren, waarbij met name de lagere disconteringsvoet, de stijging van de leegwaarden en hogere contracturen eruit springen. In 2017 bedroeg de marktwaardeinstijging als gevolg van hogere huurcontracten 7,4 miljoen. Hieronder valt zowel de stijging door reguliere huurverhoging als de huurharmonisatie bij nieuwe contracten. Ook de aanpassing van de gecombineerde huur- en kostenindexering leidde tot een stijging van de marktwaarde. Deze stijging bedraagt in totaal 14,1 miljoen.

Een volgende oorzaak is een stijging van de leegwaarde. Deze steeg in 2017 met ruim 9%. Daarnaast is de leegwaardestijging van het aankomende jaar bijgesteld van 3,0% naar 5,0% voor Ridderkerk en Albrandswaard. Deze stijging ligt in lijn met de stijging in Zuid-Holland en de verwachting is dat deze stijgingen parallel blijven lopen. De marktwaarde is hierdoor met 40,6 miljoen toegenomen.

De disconteringsvoet is in 2016 verder afgenomen met gemiddeld 0,6%. In het exploitatiescenario is de disconteringsvoet sneller gedaald dan in het uitpondscenario, vanwege de ontwikkelingen op de woningbeleggersmarkt. De daling heeft een stijging van de marktwaarde van 66,4 miljoen tot gevolg. In 2017 heeft de overheid de regels rondom de verkoop van sociale woningen voor corporaties gewijzigd. Deze verkooprestrictie leidt tot een verlaging van de marktwaarde van 6,7 miljoen. De diverse aanpassingen aan parameters hebben gezorgd voor een waardestijging van 0,5 miljoen.

De waarde van onze BOG-portefeuille is met 3,2 miljoen (10,1%) gestegen. De waardeontwikkeling als gevolg van marktinvloeden komt uit op 10,1%. Dit verschil wordt, naast een geringe stijging door marktontwikkelingen, vooral veroorzaakt door de transformatie van het verzorgingstehuis Reyerheem, waar de afgeboekte waarde daalde van 5,7 naar 2,7 miljoen, omdat de helft van de transformatie inmiddels is gerealiseerd.

De bedrijfswaarde gaat net als de marktwaarde uit van contant gemaakte kasstromen en laat dezelfde omhooggaande beweging als de marktwaarde zien. Verschillen in de mate van stijging komen door beleidsmatige afwegingen die wel van invloed zijn op de bedrijfswaarde maar niet op de marktwaarde. Afbeelding 1 laat het verschil zien tussen de verschillende waarden van ons bezit in 2017 en 2016.

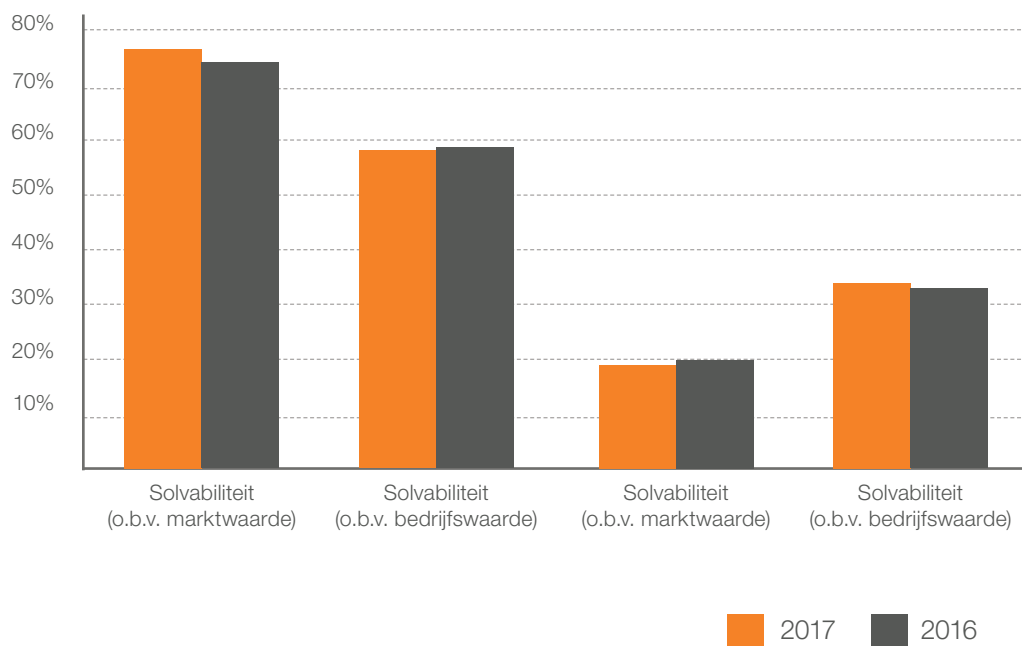


Afbeelding 1

■ 2017 ■ 2016

De marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde geven op verschillende wijzen inzicht in de vermogensopbouw van Woonvisie. De marktwaarde geeft een geobjectieerde weergave van wat ons bezit waard is en welk marktpotentieel aanwezig is. De bedrijfswaarde is conform de belangrijkste parameters van het Aw opgesteld en geeft meer het beleidsperspectief weer.

Solvabiliteit & Loan to value



Afbeelding 2

Afbeelding 2 vergelijkt de vermogensratio's uitgedrukt in beide waarderingen. Beide afbeeldingen laten het potentieel zien tussen marktconforme en beleidsmatige aannames.

Volkshuisvestelijke bestemming

De marktwaardering geeft inzicht in de totale mogelijke verdien capaciteit van de portefeuille. Hierbij wordt uitgegaan van verkopen en/of marktconforme kasstromen bij mutatie. De uitvoering van de publieke taak van Woonvisie leidt echter tot het voeren van een ander beleid met het sociale vastgoed in exploitatie. Hierdoor ontstaat er een verschil tussen de marktconforme kasstromen en de daadwerkelijke beleidskasstromen die worden ingegeven door de maatschappelijke doelstellingen. Dit heeft onder andere invloed op het beschikbare eigen vermogen. De waarde op basis van de beleidskasstromen wordt ook wel beleidswaarde genoemd. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt geduïd met het begrip volkshuisvestelijke bestemming.

Voor 2017 bestaan er voor dit verschil nog meerdere begrippen. Zo hanteert het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

de bedrijfswaarde om de waarde van de beleidskasstromen te duiden. De Aw heeft een eerste aanzet voor de uitwerking van deze volkshuisvestelijke bestemming opgenomen in het "Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB".

De Aw en het WSW hebben begin 2018 een stap voorwaarts gemaakt in de eenduidige en transparante beoordeling van woningcorporaties. Vanaf 2019 beoordelen Aw en WSW de corporaties volgens een nieuwe beoordelingskader, waarbij er nog maar één begrip zal worden gehanteerd voor het verschil tussen de marktconforme kasstromen en de beleidskasstromen.

Hierna wordt de volkshuisvestelijke bestemming ofwel maatschappelijk toegevoegde waarde uiteengezet op basis van de marktwaarde in verhuurde staat versus de bedrijfswaarde.

Maatschappelijke toegevoegde waarde

Het vergelijk van de waarden in afbeelding 1 toont onze maatschappelijke prestatie uitgedrukt in geld. Zo maken we zichtbaar welk financieel resultaat we niet hebben gerealiseerd vanwege onze maatschappelijke functie.

De toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van Woonvisie een waarde van € 1.066 miljoen (2016: € 940 miljoen). De toekomstige beleidsmatige doelstellingen uitgerekend met de parameters van het Aw/WSW (bedrijfswaarde) geven een contante waarde van € 584 miljoen (2016: € 574 miljoen). Het verschil van € 482 miljoen is ons 'economisch offer'. Voor het beeld kunnen we dit rekenkundig omslaan bij een 15 jarige kasstroomperiode naar een gemiddelde per jaar en komen dan op een maatschappelijke toegevoegde waarde van circa € 32 miljoen. Onder andere het niet direct optrekken van de huur naar wat de markt maximaal aankan, is één van de belangrijke oorzaken.

Het verschil tussen de markthuur en de te realiseren lagere contractuur leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat die doorgaans lager is dan de gemaakte kosten van de nieuwbouw. Hierdoor ontstaan bij aanvang van de exploitatie de zogenoemde onrendabele investeringen. Voor 2017 bedraagt de dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen € 0,4 miljoen. In lijn met de stijging van de marktwaarde van het bezit in exploitatie is de verwachte marktwaarde bij oplevering van

de lopende projecten naar boven bijgesteld. Hierdoor is van de lopende projecten de voorziening teruggebracht in omvang met € 7,3 miljoen.

Aan leefbaarheid en bewonersparticipatie heeft Woonvisie vanuit haar visie op prettig wonen en leven in 2017 een bedrag van € 1 miljoen uitgegeven (2016: € 1 miljoen).

Bovengenoemde bedragen aan leefbaarheid, onrendabele investeringen en niet-maximale huur zijn uitgaven die een woningcorporatie doet en een commerciële verhuurder (vastgoedonderneming) niet of in zeer beperkte mate. De conclusie is dat Woonvisie een jaarresultaat had kunnen realiseren dat hoger ligt dan nu het geval is. Vanwege onze maatschappelijke functie hebben wij hier niet voor gekozen.

Faciliteringsvolume en beoordeling WSW

Het WSW beoordeelde medio 2017 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2016 en de prognosegegevens 2016. In zijn jaarlijkse beoordelingsbrief van 31 juli 2017 verklaart het WSW dat Stichting Woonvisie te Ridderkerk voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Woonvisie binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW borging, indien wij voldoen aan de voorwaarden voor borging.

Financiële ratio's

De onderstaande tabel is gebaseerd op de cijfers de begroting 2018 en de meerjarenbegroting 2019 t/m 2027.

DAEB											
	norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	>1,4	3,3	3,1	2,7	2,7	2,3	2,2	2,1	2,0	1,9	2,0
DSOR	>1,0	2,1	1,9	1,8	1,9	1,8	1,6	1,5	1,5	1,4	1,5
DSOR gecorrigeerd	>1,0	2,6	2,3	2,3	2,2	2,1	1,9	1,9	1,8	1,7	1,8
Solvabiliteit MVS	<49%	73,9	73,8	73,4	72,4	71,0	71,0	70,5	69,8	70,9	72,3
LTV bedrijfswaarde	<75%	40,2	43,5	46,2	48,2	49,8	50,4	52,5	54,0	53,6	51,9
Dekkingsratio MVS	<70%	20,4	21,7	23,9	26,0	27,4	28,0	29,5	30,4	29,5	28,0
niet-DAEB											
	norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	>1,8	2,1	2,3	2,8	2,5	2,4	2,4	2,5	3,0	3,1	3,2
DSOR	>1,0	1,2	1,3	1,2	1,2	1,1	1,3	1,1	1,2	1,2	1,3
Solvabiliteit MVS	>40%-<60%	61,8	64,3	64,9	66,6	67,1	69,1	71,3	73,4	75,7	77,7
LTV bedrijfswaarde	n.v.t.	42,0	38,4	38,3	37,4	36,9	34,4	32,9	30,0	28,2	26,8
Dekkingsratio MVS	<70%	32,4	29,8	29,5	28,4	28,1	25,9	24,1	21,7	19,8	18,2
TI											
	norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	>1,4	2,8	2,8	2,7	2,5	2,3	2,1	2,1	2,0	2,0	2,0
DSOR	>1,0	1,8	1,7	1,6	1,6	1,6	1,5	1,4	1,4	1,3	1,4
DSOR gecorrigeerd	>1,0	2,1	2,0	1,9	1,9	1,8	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6
Solvabiliteit MVS	>49%	72,7	72,8	72,0	70,9	69,3	69,2	68,7	67,9	68,9	70,2
LTV bedrijfswaarde	<75%	41,4	43,1	45,5	47,0	48,8	49,0	50,6	51,7	51,4	50,4
Dekkingsratio MVS	<70%	22,7	23,4	25,2	26,7	27,9	28,1	29,1	29,5	28,5	27,1

Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) / Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder van verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Financiële beoordeling

De Aw voert jaarlijks een onderzoek uit op basis van de ingediende prognosegegevens en de verantwoordingsgegevens en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten. De Aw stelt daarbij de governance bij de woningcorporatie centraal. Uiteindelijk gaat het er om hoe de corporatie aangestuurd wordt en hoe het reageert op schokken en risico's. Het toezicht door de Aw richt zich op de volgende zes toezichtsvelden:

- Governance;
- Risico realisatiebeleid;
- Rechtmatigheid;
- Integriteit;
- Omvalrisico;
- Efficiency en doelmatigheid.

De Aw geeft hieraan een nadere duiding door toetsingskaders, signaleringsnormen, kengetallen, ratio's en normen te formuleren ten aanzien van elk van de zes toezichtsvelden.

De integrale wijze van beoordeling van corporaties vindt vanaf 2017 op een andere wijze plaats. Corporaties ontvangen de integrale oordeelsbrieven niet meer allemaal op hetzelfde moment voor 1 december, maar gedurende het jaar. Het jaarlijkse en integrale oordeel over corporaties zal daarom meer verspreid over het jaar plaatsvinden. Voor wat betreft het verslagjaar 2016 zal dat plaatsvinden in de eerste helft van 2018.

Woonvisie heeft in 2017 dan ook nog geen integrale oordeelsbrief ontvangen. Op 30 november 2017 ontvingen wij wel het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) inzake de staatssteunnorm en de passendheidsnorm over het verslagjaar 2016. De reden dat wij dit oordeel los hebben ontvangen van het

jaarlijkse integrale oordeel, is gelegen in het feit dat het oordeel inzake staatssteun volgens de Woningwet (art. 48, lid 7) jaarlijks voor 1 december aan de corporatie moet worden verstrekt. Het ligt in de rede om dat gepaard te laten gaan met het oordeel inzake de passendheidsnorm, omdat ze allebei zijn gebaseerd op de toewijzingen van een corporatie in een bepaald verslagjaar.

De zogenoemde passendheidsnorm is ingegaan per 1 januari 2016. De norm komt erop neer dat corporaties geacht worden om huishoudens met een recht op huurtoeslag bij aanvang voor minstens 95% te huisvesten in woningen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen.

Passendheidsnorm

Uit de verantwoordingsstukken over verslagjaar 2016 heeft de inspecteur opgemaakt dat de accountant de juistheid en volledigheid van de opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat wij 95% of meer van de huishoudens met een recht op huurtoeslag woningen heeft toegewezen met een huur onder de vigerende aftoppingsgrenzen.

Staatssteunnorm

Uit de verantwoordingsstukken over verslagjaar 2016 heeft de inspecteur opgemaakt dat de accountant de juistheid en volledigheid van de opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat de toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 710,68 voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrenzen van € 35.739,-/€ 39.874,-. Hiermee voldoen wij zowel aan de Passendheidsnorm als aan de Staatssteunnorm.

Risicomanagement

Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. We actualiseren twee keer per jaar onze risico-inschatting. Woonvisie is en blijft een solide corporatie in een relatief rustig vaarwater. De risico's zijn in verbinding met de doelstellingen

zoals verwoord in ons ondernemingsplan. Ook hebben we de zwaarstwegende risico's ingedeeld in categorieën conform de RJ400.

a) **Strategische risico's** hebben vaak een externe oriëntatie/ontstaansgrond en hebben mogelijk invloed op potentieel strategische lange termijn doelstellingen. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Woonvisie's positie in de BAR-regio zou van dien aard kunnen worden dat Woonvisie niet kan bijdragen tot het oplossen van problematiek in de stadsregio Rotterdam;
2. De aantrekkende vastgoedmarkt heeft een prijsopdrijvend effect op bouwprojecten met als gevolg dat er meer verlies wordt geleden op sociale woningbouw.
3. In de politieke discussie rondom inzet van het maatschappelijk bestemd sectorvermogen kunnen onze beleidsopties verder afnemen in relatie tot ons bestaansrecht. Hierdoor kan de beleidsmatige bewegingsruimte beperkt worden;
4. Macrodynamiek van vraag en aanbod op de sociale woningmarkt kan leiden tot leegstand of onrendabele verhuur.
5. De grote herstructureringsopgave legt grote druk op de krappe in- en externe capaciteit. Dit vergroot het risico op imagoschade en legitimiteitsvraagstukken;

b) **Operationele risico's** hebben vooral betrekking op de processen binnen Woonvisie en zouden de korte termijn doelstellingen kunnen belemmeren. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Asbestrisico's, pur-schuim en onveilige spouw-ankers kunnen een bedreiging vormen voor medewerkersveiligheid, volksgezondheid en de waarde van het bezit;
2. Sociale media zijn krachtige communicatiekanalen die mogelijk impact hebben op het imago van Woonvisie bij de doelgroepen;

3. Doordat in bouw- en onderhoudsprojecten het verschil tussen confectie en maatwerk niet altijd duidelijk is lopen we het risico dat middelen niet effectief worden ingezet.
4. Door de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen als asbest in woningen kunnen onveilige situaties ontstaan tijdens het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden. Hierbij kunnen menselijke, financiële en imagoschades optreden;
5. Minder aantrekkelijk gevonden worden als werkgever. Door de toenemende vraag naar talenten op de arbeidsmarkt bestaat de kans dat medewerkers op cruciale functies van werkgever wisselen.

c) **Financiële positierisico's** bedreigen de continuïteit van Woonvisie. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Bij een grote financiële calamiteit in de sector kan onze financiële borging onder druk komen met mogelijk ongewenste gevolgen voor solventie, liquiditeit en rentekosten;
2. Aannemers (of hun toeleveranciers) van onze bouwprojecten kunnen failliet gaan waardoor projecten vertraagd of afgezegd moeten worden. Hierdoor zou de positie van Woonvisie onder druk kunnen komen te staan;

d) **Financiële verslaggevingsrisico's** kunnen invloed hebben op de betrouwbaarheid van onze interne en externe financiële verslaggeving en daarmee tevens de relatie met onze stakeholders. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Het ontbreken van een tax control framework kan bij complexe regelgeving leiden tot onjuiste vaststelling van belastingverplichtingen;
2. Het inzicht in processen en daaraan gekoppelde sturingsparameters is voor een deel niet actueel. Hierdoor kan financiële en imagoschade ontstaan;
3. Doordat informatiearchitectuur en rapportages ontoereikend kunnen zijn, bestaat de kans dat sturings- en verantwoordingsinformatie niet juist, tijdig en

- volledig zijn, met mogelijke consequenties voor onze verslaggeving en prestaties in relatie tot interne en externe stakeholders;
4. Door de complexiteit van financiële kengetallen in de corporatiesector bestaat de kans dat de financiële prestaties onvoldoende inzichtelijk zijn waardoor er verkeerde sturing plaatsvindt.
- e) **Wet- en regelgevingsrisico's** kunnen een directe invloed op de bedrijfsfunctie, continuïteit en gemeten prestaties van Woonvisie hebben en daarmee ook op de relatie tot diverse actoren. In deze categorie onderkennen we de volgende risico's.
1. Doordat passend toewijzen voorgeschreven wordt, bestaat er een kans dat de differentiatie in onze wijken daalt met eenzijdigheid tot gevolg;
 2. Door mogelijke misstanden in de sector, kan de beleidsmatige bewegingsruimte van Woonvisie beperkt worden, wat een bestendige beleidslijn in gevaar kan brengen en daarmee ons imago als betrouwbare partner;
 3. Door hogere eisen aan woningcorporaties op gebied van regelgeving bestaat de kans dat de nadruk teveel komt te liggen op het naleven van regels en richtlijnen waardoor er onvoldoende klantgericht en efficiency gewerkt wordt;
 4. Toekomstige opbrengsten kunnen tegenvallen door toenemende bemoeienis van overheden met het huurbeleid van Woonvisie, wat de beleidsruimte van Woonvisie in gevaar kan brengen;
 5. Bouwprojecten zouden tussentijds gewijzigd kunnen worden door aangescherpte wet- en regelgeving. Dit kan mogelijk ook tot imago- en financiële schade leiden, of eventuele fricties met toekomstige bewoners en andere belanghebbenden;

Risico bereidheid

Voor alle onderkende risico's bepalen we sluitende maatregelen. Dat doen we door tweejaarlijks de risicolijst te bespreken en aan te vullen. Naast het ontwerpen van sturingsindicatoren voor top risico's, passen we beleid en interne richtlijnen aan om tegemoet te komen aan de onderkende risico's. Dit doen we enerzijds bottom-up, door per risico te beslissen en kwantificeren wat de maatregel en het restrisico is. Anderzijds wordt op macro niveau (top down) door ons gekeken of de maatregelen voldoende effectief en efficiënt zijn met het oog op te verwachten schade. De maatregelen die van kracht zijn, krijgen periodiek een update, op hetzelfde moment als de risico matrix als geheel wordt bijgewerkt.

Eind 2017 hebben we ten opzichte van 2016 een verbetering gemaakt door voor een aanvullend aantal risico's maatregelen te bepalen. 2018 gaan we verder op de ingeslagen weg door het risicomangement systeem verder te verbeteren.

Risico taxatie

Per risico brachten we in kaart wat de kans en impact zijn als de gebeurtenis van het risico zich zou voordoen. De kleurentabellen op de volgende pagina laten zien hoe de verdeling er ultimo 2017 uit ziet. Het betreft de positionering van onder de RJ 400 categorieën benoemde risico's aangevuld met overige risico's.

Financieel	Kans 0-10%	Kans 10-30%	Kans 30-50%	Kans 50-70%	Kans 70-100%
> € 20.000.000	2		1		
€ 1.000.000 - € 20.000.000	5	5	2		
€ 100.000 - € 1.000.000	2	7	6	4	
€ 10.000 - € 100.000	7	15	3	2	1
< € 20.000.000	5	9	4	4	1

Imago	Kans 0-10%	Kans 10-30%	Kans 30-50%	Kans 50-70%	Kans 70-100%
Zeer groot	1	1	1		
Groot	5	3			
Matig	1	9	4	3	
Klein	6	7	4	4	
Zee klein	7	6	3		2

Figuur 1 en 2: risicoverdeling in aantal risico's (financieel, imago)

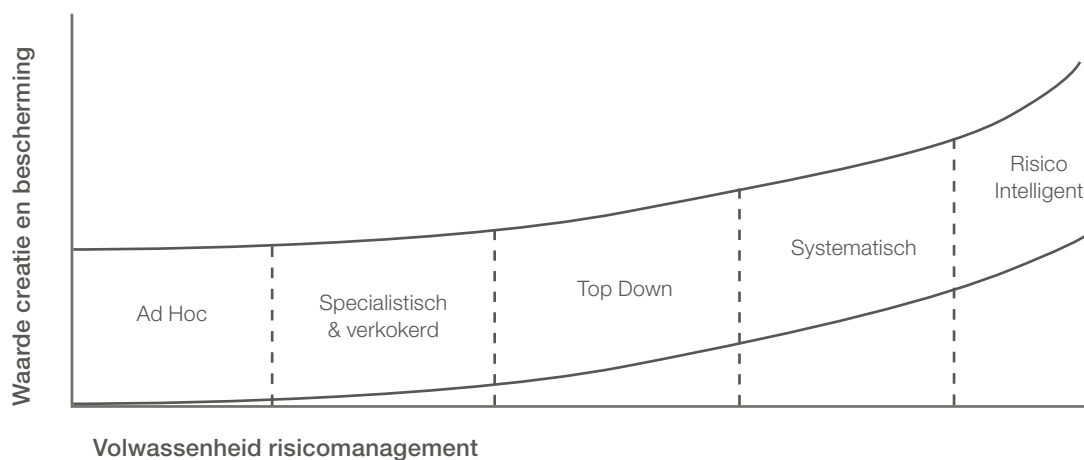
De risico's die oranje of hoger getaxeerd zijn, voegen we als indicator toe aan het sturingsdashboard en bespreken we ieder kwartaal.

Risico impact

Met name gewijzigde wet- en regelgeving en operationele risico's hadden invloed op het beleid van Woonvisie. De positie van risicomangement is veranderd tot

organisatiehulpmiddel bij het behalen van ondernemingsdoelen. Risico's zijn gekoppeld aan doelstellingen en kunnen gebruikt worden om afwijkingen tot vooraf gestelde normen te verklaren. Er is veel inspanning gedaan om processen in kwetsbare risicogebieden te verbeteren. Overal binnen Woonvisie zijn veranderingen aangebracht om dichterbij de gewenste situatie te komen. Belangrijke onderdelen zijn het integriteits- en veiligheidsbeleid, interne regelingen rond datalekken en het verbeteren van de informatie architectuur. De frequentie van bespreking van diverse risico's wordt verhoogd, waarbij er toegewerkt wordt naar de risico-intelligente organisatie.

Woonvisie Risico Intelligente Organisatie



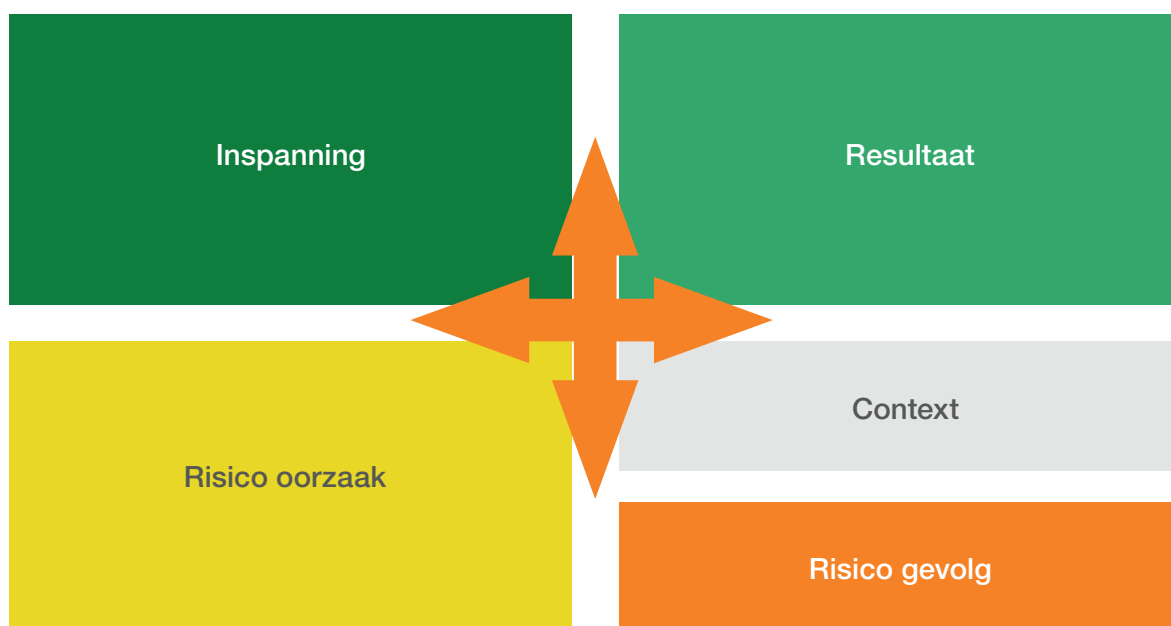
Figuur 3: Woonvisie wordt risico intelligente organisatie

We bevinden ons eind 2017 nog op hetzelfde punt op de volwassenheidschaal als vorig jaar (fase 3: Top Down). We werken er aan in 2018 de volgende stap te zetten naar fase 4 (Systematisch).

Verankering

Risicomanagement is verankerd in de organisatie en aangesloten bij de meest recente wet- en regelgeving. Het

risicobeleid voorziet erin dat tweejaarlijks verantwoording wordt afgelegd aan de Raad van Commissarissen. Door het opnemen van risico-indicatoren in de rapportagecyclus en het benoemen van three lines of defense zorgt Woonvisie ervoor dat risicobewustzijn onderdeel wordt van de dagelijkse praktijk. Openheid, transparantie, begrip en het aanvaarden van consequenties leiden daarbij tot een verbeterde risicocultuur (soft controls).



Figuur 4: sturingsdashboard waarbij risico-indicatoren als verklaring voor prestaties gebruikt worden

Jaarrekening

Balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

	Referentie	31-12-2017	31-12-2016
ACTIVA			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	1.1 1.1.1	654	202
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2 1.2.1	867.616	865.461
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	198.644	74.421
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2.2	9.779	8.947
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2.2	2.663	8.717
Totaal vastgoedbeleggingen		1.078.701	957.547
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3 1.3.1	3.765	3.809
Totaal materiële vaste activa		3.765	3.809
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.4 1.4.1	18	18
Latente belastingvordering(en)	1.4.2	3.703	3.061
Leningen u/g	1.4.3	1.210	888
Overige vorderingen FVA	1.4.4	3	5
Totaal financiële vaste activa		4.933	3.971
Som der vaste activa			
		1.088.053	965.529
Vlottende Activa			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.5 1.5.1	708	557
Vorderingen			
Huurdebiteuren	1.6 1.6.1	680	548
Gemeenten	1.6.2	306	4
Belastingvorderingen	1.6.3	2.656	1.129
Overige vorderingen	1.6.4	290	311
Overlopende activa	1.6.5	3.100	214
Liquide middelen			
	1.7	12.747	1.488
Som der vlottende activa			
		20.487	4.250
TOTAAL ACTIVA		1.108.540	969.779

Balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

	Referentie	31-12-2017	31-12-2016
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Overige reserves	1.8.1	242.945	218.927
Herwaarderingsreserve	1.8.2	613.941	509.871
Totaal eigen vermogen		856.886	728.799
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.1	12.683	23.951
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.9.2	4.603	970
Overige voorzieningen	1.9.3	1.467	345
Totaal voorzieningen		18.753	25.266
Langlopende schulden			
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.10.1	198.796	187.184
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	9.757	9.222
Overige langlopende schulden	1.10.3	127	113
Totaal langlopende schulden		208.680	196.519
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	1.11.1	8.387	8.242
Schulden aan leveranciers	1.11.2	5.038	2.957
Schulden aan groepsmaatschappijen		17	17
Belastingen en premies sociale verzekering	1.11.3	4.569	2.491
Schulden ter zake van pensioenen	1.11.4	281	15
Overige schulden	1.11.5	89	201
Overlopende passiva	1.11.6	5.839	5.272
Totaal kortlopende schulden		24.221	19.195
TOTAAL PASSIVA		1.108.540	969.779

Winst- en verliesrekening 2017

Bedragen x €1.000

	Referentie	2017	2016
Exploitatie vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	62.156	60.719
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	2.807	2.706
Lasten servicecontracten	2.1.3	-3.096	-3.017
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-1.774	-1.748
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-17.053	-17.931
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-12.510	-10.991
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.529	29.738
Verkopen vastgoed in ontwikkeling	2.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende financieringskosten verkopen vastgoed in ontwikkeling		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkopen vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	3.750	5.161
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-254	-334
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-2.716	-3.938
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		779	889
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	14.079	-7.246
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	103.654	47.872
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	297	106
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		118.030	40.732
Overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	90	293
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-449	-26
Totaal overige activiteiten		-359	267
Overige organisatiekosten	2.6		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-3.142	-2.794
Totaal overige organisatiekosten		-3.142	-2.794
Leefbaarheid	2.7		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-376	-373
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-600	-607
Totaal leefbaarheid		-976	-979
Financiële baten en lasten	2.8		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6	9
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.648	-9.061
Saldo financiële baten en lasten		-7.642	-9.052
Belastingen	2.9		
Belastingen		-9.133	-3.378
Jaarresultaat na belastingen		128.087	55.423

Kasstroomoverzicht (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	2017	2016
Ontvangsten:		
Huren	62.849	61.004
Vergoedingen	2.734	2.620
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-	156
Renteontvangsten	6	25
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<u>65.590</u>	<u>63.805</u>
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	-5.267	-5.549
Onderhoudsuitgaven	-13.337	-14.145
Overige bedrijfsuitgaven	-14.352	-15.137
Rente-uitgaven	-7.434	-9.968
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-48	-
Verhuurderheffing	-5.946	-5.538
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-191	-369
Vennootschapsbelasting	-5.914	3.204
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>-52.489</u>	<u>-47.502</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.100	16.303
MVA:		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	3.750	5.176
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>3.750</u>	<u>5.176</u>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-10.503	-13.763
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-4.134	-5.775
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-142	-3.452
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-677	-
Aankoop grond	-1.135	-
Investerings overig	-735	-
Externe kosten bij verkoop	-22	-57
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-17.348</u>	<u>-23.047</u>
FVA:		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit (des)investerings	-13.599	-17.871

Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	20.000	30.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom financieringen</i>	<u>20.000</u>	<u>30.000</u>
Aflossingen geborgde leningen	-8.242	-27.393
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-11.582
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen</i>	<u>-8.242</u>	<u>-38.975</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.758	-8.975
Mutatie geldmiddelen	11.260	-10.543
Wijzigingen kortgeldmutaties	-	-
Liquide middelen per 1 januari	1.487	12.030
Liquide middelen per 31 december	12.747	1.487
Saldo mutatie boekjaar	11.260	-10.543

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

Stichting Woonvisie (hierna: Woonvisie), statutair gevestigd en kantoor houdende te Koningsplein 50 in Ridderkerk, is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting (TI). Zij heeft toestemming van de Minister voor de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam als werkgebied en is werkzaam binnen de wetgeving vanuit de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regelingen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen. Het feitelijke werkgebied betreft Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht (in ontwikkeling). Het KvK-nummer van Woonvisie is 24108743.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en BTIV. In het BTIV wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaglegging uitgegeven richtlijn 645 toegelaten instelling volkshuisvesting.

In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening overeenkomstig genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen, zoals opgenomen in de navolgende paragraaf.

Stelselwijzigingen

In jaarrekening 2017 hebben wij te maken met een aantal stelselwijzigingen in de vorm van presentatiewijzigingen:

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) te worden gepresenteerd onder de post 'materiele vaste activa' (van toepassing op het boekjaar 2016). In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Presentatiewijziging n.a.v. handleiding functionele indeling winst- en verliesrekening

Op basis van de "handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2017", uitgegeven door de Autoriteit woningcorporaties (Aw), hebben onderstaande posten een andere presentatielocatie in de winst- en verliesrekening gekregen:

	2017	2016
Onroerend zaak belasting	2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Rioolbelastingen	idem	idem
Waterschapslasten	idem	idem
Overige belastingen	idem	idem
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	idem	idem
VvE bijdragen	idem	idem
Kleine rendabele investeringen	2.4.1 Overige waardeveranderingen	2.1.5 Onderhoudslasten

Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Oordelen en schattingen

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

Grondslagen voor consolidatie

Woonvisie vormt sinds 20 december 2007 een organisatorische en economische eenheid met Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. Woonvisie heeft een honderd procent deelneming in Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. Integrale consolidatie is niet aan de orde vanwege het beperkte materiële belang. Bijlage 3 geeft de specificaties van Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. Daarnaast heeft Woonvisie belangen in meerdere Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Zie hiervoor bijlage 4. VvE's worden niet geconsolideerd door het bijzondere karakter en de beperkte omvang van het belang hierin.

Uitgangspunten bij het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij de directe methode worden de kasstromen rechtstreeks afgeleid uit de administratie, dat wil zeggen vanuit alle kas-bankmutaties van de organisatie. Zo wordt direct duidelijk hoe Woonvisie de middelen genereert.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen die vrij te beschikking staan van de organisatie.

Model resultatenrekening

In de functionele indeling zijn de kosten en opbrengsten, met uitzondering van de personeelskosten en de overige bedrijfskosten, direct toegewezen aan de bedrijfsactiviteiten van Woonvisie. Kosten en opbrengsten waar geen specifieke activiteiten van Woonvisie tegenover staan zijn verantwoord onder de overige organisatiekosten. De saldi van de personeelskosten en de overige bedrijfskosten zijn indirect aan de bedrijfsactiviteiten en de overige organisatiekosten toegewezen op basis van toegerekende uren van de op 31 december 2017 beschikbare formatie.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep;
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen (bijvoorbeeld uitgaven van onderzoek en intern ontwikkelde merken, logo's, uitgavenrechten en klantenbestanden) worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa die zijn verkregen bij de acquisitie van een groepsmaatschappij worden tegen de reële waarde op het verkrijgingsmoment opgenomen.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van twintig jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan twintig jaar zal, vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar, een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

Overige immateriële vaste activa

De overige immateriële vaste activa omvat de gemaakte kosten voor de aanschaf en implementatie van het financiële pakket Exact. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige levensduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden.

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De liberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wordt vastgesteld. Voor het jaar 2017 geldt een bedrag van 710,68 euro.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed (BOG) dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties (MOG), 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 september 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

DAEB vastgoed in exploitatie

Het DAEB (sociaal) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woonegelegenheden in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij aanvang contract en het maatschappelijk vastgoed.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het niet-DAEB (commerciële) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woonegelegenheden in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens bij aanvang contract, de parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed in exploitatie.

Waardering

Woonvisie waardeert haar DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bij de eerste verwerking, tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde. De waardering vindt plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat conform de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017.

Generieke onzekerheid marktwaarde

De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een portefeuille vastgoed. Inherent hieraan ontstaat een schattingonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen. Het gaat hier om een schattingonzekerheid doordat bijvoorbeeld onzekerheid kan bestaan over individueel kopersgedrag in de markt.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) mutaties in de reële waarden worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Mutaties in de actuele waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'herwaarderingsreserves' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woonvisie een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonvisie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De waardeveranderingen die voortvloeien uit de terugkoopverplichting worden bepaald met behulp van de prijsindex bestaande uit koopwoningen van het Kadaster en verantwoord via de winst- en verlies rekening. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Vastgoed in ontwikkeling betreft uitsluitend complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie en complexen in exploitatie waar een levensduur verlengende investering wordt gerealiseerd.

Waardering

Complexen in aanbouw worden uitsluitend gekwalificeerd als vastgoed in ontwikkeling wanneer de bijbehorende projectplannen intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd. Gemaakte kosten voor projecten inzake complexen in aanbouw die niet aan deze kwalificatie voldoen zullen in het betreffende verslaggevingsjaar direct ten laste van de winst- en verliesrekening worden gebracht. Op individueel niveau (project, deelproject of eenheid) kan Woonvisie afwijken van de bovenstaande standaard kwalificatie, mits de afwijking gemotiveerd is onderbouwd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten of lagere marktwaarde. Op iedere balansdatum wordt de realiseerbare waarde van de kosten getoetst. Indien de projectvoortgang per (deel)project zich bevindt in één van de volgende fasen ultimo het verslagjaar, wordt voor het betreffende (deel)project de volledige investering afgeboekt ten laste van de winst- en verliesrekening:

- Geen formeel plan (kale grond);
- Start ontwikkeling (haalbaarheidsonderzoek);
- In ontwikkeling, interne formalisatie afgerond maar externe communicatie nog niet afgerond.

Indien op individueel niveau gemotiveerd wordt afgeweken van bovenstaande afboeking, dan zal het vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie als vastgoedbelegging ultimo balansdatum worden gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten of lagere marktwaarde.

Vanaf het moment dat een (deel)project in de fase in ontwikkeling, intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is aangekomen wordt het (deel)project initieel en na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten onder aftrek van eventuele voorzieningen onrendabele toppen. Wanneer er sprake is van een lagere marktwaarde onder aftrek van nog te verwachten kosten dan volgt waardering tegen die lagere marktwaarde.

De marktwaarde van vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald door het berekenen van de marktwaarde in verhuurde staat, onder aftrek van de nog te verwachten kosten. Dit levert de meest waarschijnlijke prijs op die redelijkerwijs op de markt kan worden gerealiseerd. Hierbij hanteert Woonvisie de volgende rekenmethodieken bij de volgende fasen binnen de projectvoortgang:

- *Fase in ontwikkeling, intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd:*
 - Waardering tegen de op balansdatum bekende werkelijke kosten onder aftrek van eventuele voorzieningen onrendabele toppen, of tegen lagere marktwaarde (vergelijkbaar met 90 procent van de leegwaarde);
- *Fase projecten in aanbouw:*
 - Waardering tegen de op balansdatum bekende werkelijke kosten exclusief bouwrente onder aftrek van eventuele onrendabele toppen of tegen lagere marktwaarde in verhuurde staat op basis van markthuur (vergelijkbaar met 90 procent van de leegwaarde) minus nog te verwachten kosten.

Bijzondere waardeverminderingen

Afwaarderingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ten gevolge van een waardering tegen lagere marktwaarde, alsmede eventuele correcties hierop, worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Waardering van grond bij sloopcomplexen

Bij herontwikkeling van een complex komt er een moment dat het besluit tot sloop/nieuwbouw intern is geformaliseerd, extern is gecommuniceerd en de uitverhuizing van huurders vordert (> 50 procent), maar de sloop nog niet is gestart. De marktwaarde in verhuurde staat voor deze complexen verdwijnt dan van de balans en hiervoor in de plaats komt een grondwaarde. Deze wordt bepaald als de resultante van de marktconforme grondwaarde conform gemeentelijk grondbeleid gegeven het bestemmingsplan gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsingskosten, kosten van sloop en opnieuw bouwrijp maken (met andere woorden: gecorrigeerd voor te maken kosten om de grond weer in oorspronkelijke staat te brengen).

Uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond is bouwrijpe grond met een marktconforme huurbestemming.

De verwerking van de grondwaarde in de balans vindt in eerste instantie plaats als waardevermindering bij het vastgoed in exploitatie. Wanneer de betreffende complexen (of gedeelten hiervan) volledig uit exploitatie worden genomen en de sloop wordt geïnitieerd, zal de grondwaarde binnen dezelfde rubriek worden overgeboekt van het vastgoed in exploitatie naar het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De grondwaarde wordt daarmee ingebracht in het project.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik en ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden.

De activa ten gunste van leveringen en diensten worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van annuïtaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Financiële vaste activa

Deelneming - Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.

De deelneming in Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs als direct gevolg van het ontbreken van activiteiten in de deelneming. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Een bijbehorende afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de reële waarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonvisie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en mogelijkheden tot verrekenen kunnen worden benut. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde in plaats van de nominale waarde.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft woningen waarvoor per balansdatum nog geen definitieve verkoopovereenkomst is afgesloten. Deze voorraad wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging. In de kosten van de vervaardiging zijn begrepen de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie onder aftrek van een eventueel noodzakelijk geachte voorziening voor dubieuze vorderingen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden en staan ter vrije beschikking van Woonvisie. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, is dit in de toelichting opgenomen.

Eigen vermogen

De resultaatsbestemming staat onder de toelichting op het eigen vermogen in de balans.

Voorzieningen

Algemeen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de verwachte waarde bij oplevering. Indien, en voor zover de verwachte (stichtings)kosten de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van de investeringen van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Op de voorziening worden gemaakte kosten in mindering gebracht tot het moment waarop de gemaakte kosten de voorziening overstijgen. De gemaakte kosten blijven geclassificeerd onder de activa in ontwikkeling tot het moment van oplevering van het project.

Voorziening pensioenen

Woonvisie heeft één (enkele) pensioenregeling(en). De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woonvisie heeft voor haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen van Woonvisie, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonvisie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113 procent (ultimo 2016: 104 procent). In 2017 diende het pensioenfonds een dekkingsgraad van tenminste 125,5 procent te hebben. Het pensioenfonds voldoet sinds 2015 niet aan het wettelijke vermogen van 125,5 procent daarom is eind maart 2016 een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank (DNB). Dit herstelplan is in 2016 goedgekeurd door DNB en nog steeds van toepassing.

Vanaf 31 december 2014 moeten pensioenfondsden iedere maand ook een beleidsdekkingsgraad aan De Nederlandsche Bank doorgeven. Dit is een gemiddelde van de dekkingsgraden over de afgelopen twaalf maanden. Met de beleidsdekkingsgraad kunnen pensioenfondsden bepalen of zij voldoende vermogen hebben. Ook kan de beleidsdekkingsgraad als basis worden gebruikt bij beslissingen zoals toeslagverlening. Het voordeel van een gemiddelde dekkingsgraad is dat korte schommelingen in de markt minder invloed hebben op het beleid. Het pensioenfonds verwacht aan de eis voor minimale dekkingsgraad te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonvisie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsden en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonvisie. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk claim de vier jaargetijden en DIGH en reorganisatie.

De voorziening claim de vier jaargetijden dient ter dekking van de financiële afwikkeling van de gebreken bij opgeleverde complexen. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen.

De voorziening DIGH dient ter dekking van een afgegeven garantie. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van de mogelijke claim.

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd omdat op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

Lang- en kortlopende schulden

Voor zover niet anders wordt aangegeven worden deze gewaardeerd op de reële waarde en na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Operationele leasing

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

Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

Algemeen

Woonvisie hanteert in overeenstemming met RJ 645 het functionele model voor het opstellen van de winst- en verliesrekening.

Als baten worden die opbrengsten aangemerkt, die op de balansdatum geïnd dan wel invorderbaar waren.

Als lasten worden aangemerkt die kosten die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren, c.q. waarvoor de verplichting is aangegaan.

In de jaarrekening is de vennootschapsbelasting opgenomen. De verwerking in de balans en het exploitatie resultaat is gebaseerd op de vaststellingsovereenkomst 1 en 2, overeenkomsten tussen de belastingdienst en de sector. De verwerking voldoet aan de vigerende regelgeving van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Opbrengstverantwoording

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

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Onder deze post 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.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreft de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. In het klachten- en mutatieonderhoud worden de kosten van derden inclusief materiaalverbruik opgenomen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardenverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woonvisie verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde in verhuurde staat (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, omdat de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde

terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV-woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Voor de onrendabele top van een nieuwbouwproject, of een project met levensduurverlenging voor een bestaand complex, wordt een 'Voorziening onrendabele toppen projecten' gevormd ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op wijzigingen die in het verslagjaar zijn ontstaan in de reële waarde van het vastgoed in exploitatie.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Netto resultaat overige activiteiten

Overige activiteiten

Opbrengsten en kosten inzake overige activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van Woonvisie behoren of ten gevolge van nagekomen baten van reguliere activiteiten. De kosten behorende bij overige activiteiten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Netto resultaat overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden. De overige organisatiekosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Netto resultaat leefbaarheid

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van uitgaven voor activiteiten en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen in de omgeving van woonegelegenheden van Woonvisie, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

Belasting over het resultaat

Vanaf 1 januari 2008 is Woonvisie integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over al hun activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een VSO. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Lonen en salarissen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

Alle pensioenregelingen zijn verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'.

Afschrijvingen materiële vaste activa (ten dienste van de exploitatie)

Op activa voor eigen gebruik en activa ten dienste van de exploitatie wordt afgeschreven (respectievelijk lineair en annuïtair). De afschrijvingen op activa ten behoeve van diensten servicecontracten zijn direct toegerekend aan de exploitatie van de vastgoedportefeuille. De kosten van afschrijvingen op activa ten dienste van de eigen bedrijfsvoering worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder 'toerekening baten en lasten'. De afschrijvingen zijn in de jaarrekening opgenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend.

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 en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de instelling gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;
- een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen;
- het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

De leningen in de portefeuille van Woonvisie bevatten geen rentederivaten en geen embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. Op balansdatum werd door Woonvisie geen markt-, prijs- of valutarisico gelopen. Het gebruik van rente-instrumenten is volgens het financieel reglement van Woonvisie toegestaan. Er mag slechts gebruik worden gemaakt van rentecaps of payer swaps die risico beperkend werken en geen speculatieve doelstelling hebben.

Renterisico

Woonvisie loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

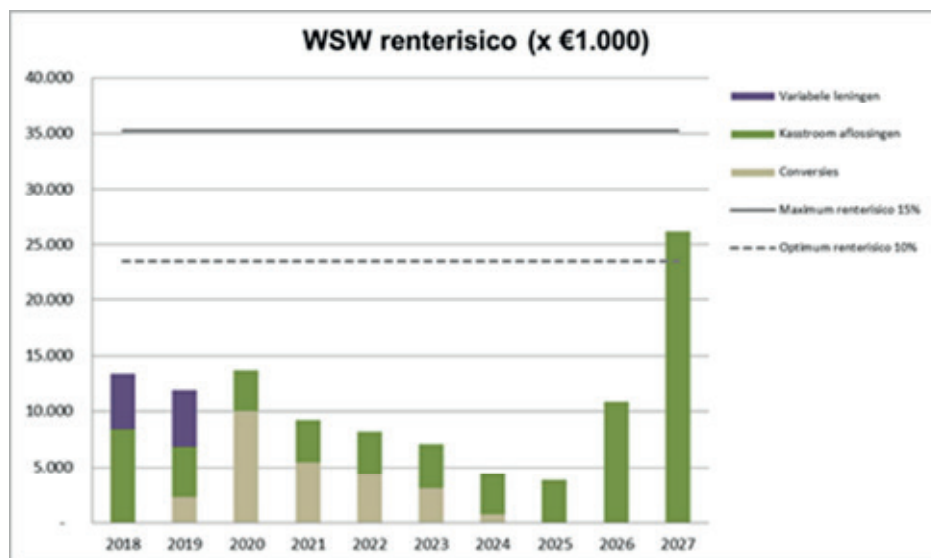
Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonvisie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonvisie risico's over de marktwaarde.

WSW renterisicoprofiel

Van oudsher heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een richtlijn renterisico op haar website staan. Volgens deze richtlijn mag vrij vertaald het deel van de leningenportefeuille van een individuele corporatie dat jaarlijks blootstaat aan renteherziening en/of herfinanciering niet meer bedragen dan 15 procent van die leningenportefeuille. In 2014 besloot het WSW dat zij de richtlijn niet gebruiken als richtlijn waar elke individuele corporatie aan moet voldoen. De bepaling dat een individuele corporatie niet meer dan 15 procent van haar leningenportefeuille jaarlijks mag blootstellen aan renterisico is daarmee ook komen te vervallen. Het WSW handhaaft wel de 15 procent als risicomatstaf voor de maximum herfinanciering voor WSW op het collectief aan corporaties. Dit komt voort uit de wens van WSW dat het liquiditeitsrisico binnen de totale borg beheersbaar blijft en dat WSW wil voorkomen geconfronteerd te worden met het risico op omvangrijke aanspraken op de borg die het niet kan honoreren. WSW zal er daarom op toezien dat het herfinancieringsrisico van alle deelnemende corporaties samen per jaar maximaal 15 procent van het geborgde lening volume bedraagt.

In het treasury statuut is bepaald dat het totaal bedrag waarover renterisico mag worden gelopen maximaal het door WSW vastgestelde maximum voor de gehele sector mag bedragen. Voor wat betreft het renterisico volgens de WSW-berekening blijft Woonvisie alle jaren onder het maximum renterisico.

Figuur 1: WSW renterisico



In de bovenstaande grafiek is het verloop van het renterisico voor de in de meerjarenbegroting opgenomen jaren weergegeven, uitgesplitst in variabele leningen, kasstroom annuïtaire aflossing (excl. rente), kasstroom operationeel + (des)investeringen, herfinancieringen (fixe leningen) en conversies. Het maximum en optimum van het renterisico is gebaseerd op het saldo van de leningenportefeuille van het jaar ervoor (t-1).

Kredietrisico

Woonvisie heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Er bestaat een kredietfaciliteit ad 3 miljoen euro bij de Rabobank en er kan gebruik worden gemaakt van een variabele lening ad 5 miljoen euro bij de BNG (met verplichte opname van 1 miljoen euro). Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico

Woonvisie maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de Rabobank. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit.

Voor de door Woonvisie afgesloten basisrentelening, met een hoofdsom van 10 miljoen euro geldt het volgende liquiditeitsrisico (passage uit de lening overeenkomst): Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de lening overeenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteaftspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend.

Voor genoemde basisrentelening is tot 21 december 2020 een rente verschuldigd over het schuldrestant van 3,44 procent, bestaande uit een basisrente van 3,12 procent en een kredietopslag van 0,32 procent. De kredietopslag loopt tot en met 21 december 2020.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van geborgde financiering voor sociale woningbouw tegen gunstige voorwaarden is de organisatie sterk afhankelijk, in lijn met de gehele sector, van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Voor de beschikbaarheid van financiering voor activiteiten waar geen borging voor mogelijk is, is de organisatie evenals andere marktpartijen sterk afhankelijk van de bereidheid van banken of andere financiers om deze financieringen te verstrekken.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedportefeuille zijn gehanteerd zijn uiteengezet in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva.

De volgende aspecten, met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering, kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid:

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur.

Verhuurderheffing

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de volledige DCF-periode. Op basis van de nu geldende wet- en regelgeving is gerekend met een percentage van 0,569 procent voor 2017, 0,591 procent voor 2018 en 2019, 0,592 procent voor 2020, 0,593 procent voor 2021 en 0,567 procent voor 2023 en verder.

Verwerking verplichtingen

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

Verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

De aannames gedaan voor de vaststelling van de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

De belastingdienst en Woonvisie hebben in het boekjaar 2015 overeenstemming bereikt over verliesverrekening op projecten conform VSO2. Dit heeft geleid tot aanpassing van de aangiften vennootschapsbelasting (vpb) 2007 tot en met 2012 naar nihil. Met ingang van de aangifte vpb 2013 heeft Woonvisie ervoor gekozen het vastgoed voor fiscale doeleinden af te waarderen. De afwaardering naar lagere WOZ-waarde betreft circa 55 miljoen euro op vastgoed dat 30% of meer in waarde is gedaald. Dit verlies wordt verrekend met de aanslagen over de jaren 2013 tot en met 2016. Daarbij komt voor de jaren 2013 tot en met 2015 de acute vpb last op nihil uit. In 2016 resteert een klein belastbaar bedrag.

1.1 Immateriële vaste activa

1.1.1 Overige immateriële vaste activa

	2017	2016
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	202	-
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde 1 januari	202	-
Mutaties boekjaar		
-Investerings	493	202
-Desinvesteringen	-	-
-Afschrijvingen	-40	-
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	-	-
Saldo	452	202
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	695	202
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-40	-
Boekwaarde 31 december	654	202

Overige immateriële vaste activa

Onder de overige immateriële vaste activa zijn de kosten die betrekking hebben op de implementatie van diverse softwarepakketten geactiveerd.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
- Automatisering	lineair	3-5 jaar

1.2 Vastgoedbeleggingen

1.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	396.368	62.555	458.923
-Cumulatieve herwaarderings	486.672	23.200	509.872
-Cumulatieve waardeveranderingen	-17.578	-11.335	-28.913
Boekwaarde 1 januari	865.461	74.421	939.882
Overheveling op basis van definitieve scheidingsvoorstel			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-51.081	51.081	-
-Cumulatieve herwaarderings	-52.623	52.623	-
-Cumulatieve waardeveranderingen	1.336	-1.336	-
Boekwaarde overheveling	-102.368	102.368	-
Boekwaarde per 1 januari na overheveling	763.093	176.789	939.882
Mutaties			
-Investerings - initiële verkrijgingen	-	-	-
-Investerings - opleveringen nieuwbouw	21.018	1.251	22.270
-Investerings - uitgaven na eerste verwerking	2.915	268	3.183
-Desinvesteringen - buitengebruikstellingen en afstotingen	-16.301	-1.781	-18.082
-Overboeking naar Verkopen onder Voorwaarden	-	-	-
-Overboeking naar voorraad te verkopen vastgoed	-77	-631	-708
-Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-
-Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-
-Aanpassing marktwaarde	96.967	22.748	119.715
Totaal mutaties	104.522	21.855	126.377
Saldo 31 december			
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	360.979	114.201	475.180
-Cumulatieve herwaarderings	519.929	93.904	613.833
-Cumulatieve waardeveranderingen	-13.293	-9.461	-22.753
Boekwaarde 31 december	867.616	198.644	1.066.260

Vastgoed in exploitatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 7.905 (2016: 8.572) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.762 (2016: 982) verhuureenheden opgenomen. Als gevolg van het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel zijn 759 DAEB eenheden overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Deze overheveling is verwerkt in het saldo per 1 januari.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 1.359 miljoen euro (2016: 1.297 miljoen euro).

De aanpassing marktwaarde betreft het totaal van de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Deels betreft dit terugname van eerdere afwaarderingen, welke in de overige reserves worden verwerkt. Pas als de marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs ontstaat er een herwaarderingsreserve. Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings 613.833.000 euro. Deze heeft voor 519.929.000 euro betrekking op het DAEB-vastgoed en voor 93.904.000 euro op het niet-DAEB-vastgoed.

De marktwaarde van het woningbezit van Woonvisie is in totaal over het jaar 2017 met € 126,4 miljoen (13,4%) toegenomen. De waardeinstijging door marktontwikkelingen betreft 119,7 miljoen. De overige 6,7

miljoen betreft de waardestijging door oplevering van nieuwe woningen (Centrumplan) minus afwaardering van sloopcomplexen en dispositie (verkochte woningen uit ons verkoopprogramma).

De marktwaardeontwikkeling van 13,4% is te verklaren vanuit verschillende factoren, waarbij met name de lagere disconteringsvoet, de stijging van de leegwaarden en hogere contracturen eruit springen. In 2017 bedroeg de marktwaardestijging als gevolg van hogere huurcontracten 7,4 miljoen. Hieronder valt zowel de stijging door reguliere huurverhoging als de huurharmonisatie bij nieuwe contracten. Ook de aanpassing van de gecombineerde huur- en kostenindexering leidde tot een stijging van de marktwaarde. Deze stijging bedraagt in totaal 14,1 miljoen.

Een volgende oorzaak is een stijging van de leegwaarde. Deze steeg in 2017 met ruim 9%. Daarnaast is de leegwaardestijging van het aankomende jaar bijgesteld van 3,0% naar 5,0% voor Ridderkerk en Albrandswaard. Deze stijging ligt in lijn met de stijging in Zuid-Holland en de verwachting is dat deze stijgingen parallel blijven lopen. De marktwaarde is hierdoor met 40,6 miljoen toegenomen. De disconteringsvoet is in 2016 verder afgenomen met gemiddeld 0,6%. In het exploitatiescenario is de disconteringsvoet sneller gedaald dan in het uitpondscenario, vanwege de ontwikkelingen op de woningbeleggersmarkt. De daling heeft een stijging van de marktwaarde van 66,4 miljoen tot gevolg.

In 2017 heeft de overheid de regels rondom de verkoop van sociale woningen voor corporaties gewijzigd. Deze verkooprestrictie leidt tot een verlaging van de marktwaarde van 6,7 miljoen. De diverse aanpassingen aan parameters hebben gezorgd voor een waardestijging van 0,5 miljoen.

Waardering

Waarderingsgrondslag

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde die als bijlage is opgenomen bij de RTIV. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De belangrijkste parameters lichten we hieronder kort toe:

• Exit yield (%)

De eindwaarde of restwaarde is de geschatte opbrengstwaarde van het object aan het einde van de beschouwingsperiode. De eindwaarde wordt bepaald door de geschatte bruto huuropbrengsten aan het einde van de beschouwingsperiode te delen door een geschat (bestaande voorraad) of gewenst (investeringsprojecten) rendement. Dit rendement wordt de Exit yield (EY) genoemd. Hoe hoger de Exit yield hoe lager de eindwaarde.

De woningen kenden ultimo 2017 een gemiddelde Exit yield van 7,0 (2016: 7,2) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2017 een gemiddelde Exit-yield van 9,7 (2016: 9,7) procent.

• Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de vertaling van de rendementseis waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis voor de disconteringsvoet wordt het 24-maandsgemiddelde van de 10-jaars IRS (Interest Rate Swap) genomen. Het 24-maandsgemiddelde wordt bepaald door de IRS zoals deze geldt op het moment van waardebepaling op peildatum en de IRS op de laatste dag van de 23 daaraan voorgaande kalendermaanden te middelen. Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- Een vastgoed sector gebonden risico-opslag, ter compensatie van het verschil tussen het generieke onroerend goed risico van het te waarderen object en de generieke risicovrije rentevoet.
- Een marktrisico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's van het object, die specifiek voortvloeien uit het gebied en de markt waar het vastgoedobject in is gelegen, ten opzichte van het eerder bepaalde generieke onroerend goed risico.
- Een objectrisico-opslag voor het specifieke vastgoedsegment waartoe het object behoort, ten opzichte van het eerder onderscheiden generieke vastgoedrisico en het specifieke marktrisico. Hoe hoger het ingeschatte risico van het object hoe hoger het te hanteren percentage.

De woningen kenden ultimo 2017 een gemiddelde disconteringsvoet van 6,9 (2016: 7,6) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2017 een gemiddelde disconteringsvoet van 7,8 (2016: 7,8).

• *Instandhoudingsonderhoud*

Instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Tot het onderhoud wordt ook gerekend het zogeheten incidenteel of klachtenonderhoud.

• *Mutatieonderhoud*

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het vrijkomen van de woning door contractopzegging door de huurder. De hoogte van de kosten voor het mutatieonderhoud is afhankelijk van het type verhuureenheid. Mutatieonderhoud geldt alleen in het geval van wederverhuur (doorexploiteerscenario). In het geval van verkoop (uitpondscenario) wordt mutatieonderhoud niet opgenomen.

• *Beheerkosten*

Onder beheerkosten worden verstaan de interne kosten gemaakt ten behoeve van het beheer van ieder object, inclusief kosten van huurherziening en interne kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van het object en exclusief niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerskosten, taxatiekosten en accountantskosten. De beheerkosten worden rechtstreeks afgeleid uit de Vastgoedexploitatiewijzer, als zijnde de meest representatieve norm in de markt.

• *Mutatieleegstand*

De periode waarin geen huur wordt ontvangen voor leegstaande eenheden.

• *Effect vrijheidsgraden op marktwaarde*

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuurstijging
De gehanteerde markthuurtafel is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.
- Exit yield (%)
Bij BOG is de exit yield bepaald in relatie tot de gehanteerde disconteringsvoet. Bij woningen is de exit yield conform het handboek toegepast.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende exit yields:

Exit yield categorie	Aantal complexen	
	Woningen	BOG/Parkeren
4,5% - 5,0%	2	-
>5,0% - 5,5%	3	-
>5,5% - 6,0%	14	1
>6,0% - 6,5%	22	-
>6,5% - 7,0%	22	2
>7,0% - 7,5%	16	-
>7,5% - 8,0%	12	4
>8,0% - 8,5%	3	2
>8,5% - 9,0%	3	2
>9,0% - 9,5%	-	-
>9,5% - 10,0%	-	2
>10,0% - 10,5%	-	1
>10,5% - 11,0%	-	2
>11,0% - 11,5%	-	2
>11,5% - 12,0%	-	1
>12,0% - 12,5%	-	4
>12,5% - 13,0%	-	-

>13,5% - 14,0%	1	
>14,0% - 14,5%	-	1
>14,5% - 15,0%	-	1
Totaal	98	25

- **Leegwaarde(stijging)**
De gehanteerde leegwaarde is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.
- **Onderhoud**
Het Handboek hanteert een bedrag per woning rekening houdend met eengezinswoningen/meergezinswoningen en ouderdom. Woonvisie past het VTW-boekje (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties) toe (VEX-normen), welke de instandhoudingskosten per woning verrijnder berekent.
- **Disconteringsvoet**
De gehanteerde disconteringsvoeten zijn in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende disconteringsvoeten:

Disconteringsvoet categorie	Aantal complexen	
	Woningen	BOG/Parkeren
4,5% - 5,0%	-	-
>5,0% - 5,5%	1	-
>5,5% - 6,0%	7	-
>6,0% - 6,5%	23	-
>6,5% - 7,0%	23	1
>7,0% - 7,5%	29	4
>7,5% - 8,0%	14	7
>8,0% - 8,5%	1	4
>8,5% - 9,0%		3
>9,0% - 9,5%	-	2
>9,5% - 10,0%	-	2
>10,0% - 10,5%	-	1
>10,5% - 11,0%	-	
>11,0% - 11,5%	-	1
>11,5% - 12,0%	-	
>12,0% - 12,5%	-	-
>12,5% - 13,0%	-	-
>13,5% - 14,0%	-	-
>14,0% - 14,5%	-	-
Totaal	98	25

Gehanteerde complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen.

De gekozen complexindeling sluit aan bij de financieel administratieve complexindeling zoals die ook in het primaire systeem is opgenomen en die ten behoeve van de sturing wordt gehanteerd. Uitgangspunten binnen deze complexindeling zijn homogeniteit van het bezit binnen een complex alsmede vergelijkbare bouwjaren. Per complex (zijnde een kasstroom genererende eenheid) is ten behoeve van de taxatie een onderscheid gemaakt tussen woningen, parkeren en BOG. Dit is noodzakelijk omdat binnen de gekozen waarderingssystematiek de methodiek en de opbouw van de parameters verschilt.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	8,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€937	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€825	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€0	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€0	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€836	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€628	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€395	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€387	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid	€0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten per VHE – EGW	€427	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Beheerkosten per VHE – MGW	€420	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,569%	0,591%	0,591%	0,592%	0,593%	0,593%	0,567%
Maximale grondslag verhuurderheffing	€250.000	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,20%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	508	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	€0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Inschakeling externe taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt

getaxeed. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeed wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde parameters zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonvisie en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€5,10	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud per m ² BVO	€10,20	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€0	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€47	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€157	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€25,50	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Beheerkosten garagebox per jaar	€36	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€508	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	€0	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Verkoopkosten per eenheid	€508	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO	€8,15	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatiekosten per m ² BVO	€10,20	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€0	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	0	0	0	0	0
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Woonvisie is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het WSW toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woonvisie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde per 31 december 2017 van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt 445.186.105 euro (2016: 509.456.921 euro) en van het niet-DAEB-vastgoed in 138.462.574 euro (2016: 64.833.289 euro). De totale bedrijfswaarde voor de TI per 31 december 2017 komt daarmee op 583.648.679 euro (2016: 574.290.210 euro).

De gemiddelde levensduur voor het volledige vastgoed in exploitatie bedraagt 21,6 jaar per 31 december 2017 (2016: 21,9 jaar).

Uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie
bedragen x €1

	2017	2016
Jaarlijkse huurverhogingen DAEB	1,25%	1,25%
Jaarlijkse huurverhogingen niet-DAEB	1,60%	1,60%
Mutatiegraad	6,50%	6,50%
Jaarlijkse huurderving DAEB	0,50%	0,50%
Jaarlijkse huurderving niet-DAEB	1,50%	1,50%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe	€677	€480
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe	€582	€720
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	4,60%	1,40%
Norm exploitatielasten per vhe	€1.143	€1.150
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	1,90%	1,40%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond	€45.186.000	€44.450.000
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Huuropbrengsten

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Huurstijging (%)	1,40%	1,60%	1,40%	1,50%	1,80%	2,00%
Prijsinflatie (%)	1,40%	1,60%	1,40%	1,50%	1,80%	2,00%
Stijging loonkosten (%)	1,90%	2,10%	1,90%	2,00%	2,30%	2,50%
Stijging kosten onderhoud (%)	4,60%	2,10%	1,90%	2,00%	2,30%	2,50%
Stijging overige variabele lasten (%)	1,90%	2,10%	1,90%	2,00%	2,30%	2,50%

De inkomensafhankelijke huurverhoging bedraagt 2,5 procent (2016: 2,0 procent) voor de doelgroep middeninkomens en 4,0 procent (2016: 4,0 procent) voor de doelgroep hoge inkomens.

Verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	21	22	23	23	23
Opbrengstwaarde	€3.013	€3.267	€3.373	€3.266	€3.398

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Exploitatie van 50 jaar vanaf moment van oplevering
- Minimale levensduur van 15 jaar, tenzij er concrete sloop besluiten zijn genomen
- Herziening van de oorspronkelijke levensduur indien er sprake is van levensduur verlengende ingrepen

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van onderstaande tabel per eenheid:

Netto bedragen x €1

	2017
Zelfstandige wooneenheden	€5.000
Onzelfstandige wooneenheden	€2.500
Bedrijfsonroerendgoed	€2.500
Overige niet-wooneenheden	€500

1.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari				
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.906	19.061	326	29.294
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-959	-10.344	-326	-11.629
Boekwaarde 1 januari	8.947	8.717	-0	17.665
Mutaties				
-Investerings (incl. verbeteringen bestaand bezit)	-	16.403	2.473	18.875
-Desinvesteringen - terugkopen	-146			-146
-Desinvesteringen - activa in exploitatie	-	-23.933	-1.519	-25.452
-Subsidiebijdragen		-2.691	-	-2.691
-Herwaarderingen	957	-3.434	-953	-3.431
-Terugname herwaarderingen	21	7.601	-	7.622
Totaal mutaties	832	-6.054	-	-5.223
Saldo 31 december				
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.761	8.840	1.280	19.880
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	19	-6.177	-1.280	-7.439
Boekwaarde 31 december	9.779	2.663	-	12.442

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017 Koopgarant	2016 Koopgarant
Aantal VOV woningen per 1 januari	67	74
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	1	7
Aantal VOV woningen per 31 december	66	67

Woonvisie hanteerde in het verleden de koopvariant Koopgarant. In deze variant worden bij de verkoop niet alle risico's overgedragen en heeft Woonvisie een zogenaamde terugkoopplicht. Indien niet alle risico's worden overgedragen worden dergelijke transacties op basis van RJ 270 aangemerkt als financieringstransactie. Zie voor nadere toelichting de waarderingsgrondslagen. Bij het aangaan van de contracten is een gemiddelde startkorting verleend tussen 25 procent en 35 procent van de taxatiewaarde en bij terugkoop bedraagt het aandeel in de waardeontwikkeling voor Woonvisie 50 procent.

Er zijn in 2017 geen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De in 2017 teruggekochte woning is verkocht in de vrije verkoop. Daarnaast zijn in 2017 vier voormalig VoV woningen verkocht in de vrije verkoop die al in 2016 waren teruggekocht (zie verkopen).

Ultimo 2017 zijn er nog 66 koopgarantwoningen, waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Gedurende 2017 zijn er 11 projecten verdeeld over één of meerdere deelprojecten in verschillende stadia van ontwikkeling waarin in 2017 voor circa 18,9 miljoen euro is geïnvesteerd. Met deze projecten was veelal

in voorgaande jaren reeds een aanvang gemaakt, waarbij ook een voorziening voor het onrendabele gedeelte van de investering is getroffen.

In 2017 heeft besluitvorming plaats gevonden inzake project Stationstuin in Barendrecht, waarvoor een voorziening is getroffen. In lijn met de stijging in de marktwaarde van het bezit in exploitatie is de verwachte marktwaarde bij oplevering van de lopende projecten naar boven bijgesteld. Hierdoor is van de lopende projecten de voorziening teruggebracht in omvang. Ten laste van deze voorzieningen was reeds €7,6 miljoen aan kosten gerealiseerd die in 2017 geleid heeft tot een terugname van de afwaarderingen.

In 2017 heeft oplevering plaats gevonden van de DAEB-woningen van Centrumplan Fase 1a bestaande uit 20 senioren hofjes en 98 appartementen. Daarnaast heeft de oplevering plaats gevonden van de energetische maatregelen aan de Spuistraat en enkele kleinere projecten. De totale waarde van de opleveringen bedraagt 25,5 miljoen. De subsidie die in mindering is gebracht op de stichtingskosten betreft STEP-subsidie (Stimuleringsregeling energiepresentatie huursector) voor de energetische maatregelen.

De kosten voor projecten die nog in de start fase van ontwikkeling zitten, zoals Blaak en Klepperwei, worden jaarlijks afgeboekt.

1.3 Materiële vaste activa

1.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2017	2016
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.538	6.529
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.729	-2.439
Boekwaarde 1 januari	3.809	4.089
Mutaties boekjaar		
-Investeringen	208	9
-Desinvesteringen	-	-
-Afschrijvingen	-252	-289
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	-	-
Saldo	-44	-280
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.746	6.538
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.981	-2.729
Boekwaarde 31 december	3.765	3.809

De in het boekjaar gedane investeringen hebben met name betrekking op kantoorautomatisering en investeringen in warmtemeters. Op het eigendom van de activa rusten geen beperkingen.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
- Terreinen	geen afschrijvingen	-
- Bedrijfsgebouwen	lineair	15-25 jaar
- Installaties	lineair	10 jaar
- Inventaris	lineair	5-10 jaar
- Vervoermiddelen	lineair	6 jaar
- Automatisering	lineair	3-5 jaar
- Warmtemeters	annuïtair	10-15 jaar

1.4 Financiële vaste activa

1.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelneming Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.:

Saldo begin boekjaar	18	18
- Mutaties boekjaar	-	-
Saldo einde boekjaar	18	18

In Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. zijn in 2017 geen activiteiten uitgevoerd.

1.4.2 Latente belastingvordering(en)

	2017	2016
Saldo begin boekjaar	3.061	7.482
- Mutatie inzake in de toekomst te verrekenen verliezen	-	-4.251
- Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g en u/g	-27	-31
- Mutatie inzake waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	669	-139
Saldo per einde boekjaar	3.703	3.061

De mutaties in de latenties zijn toegelicht bij 2.9. De vordering heeft een looptijd van 21 jaar.

1.4.3 Leningen u/g

	31-12-2017	31-12-2016
Uitgestelde betalingsverplichting Riederborgh:		
Saldo begin boekjaar Riederborgh	888	585
-Dotatie / Onttrekking Riederborgh	322	302
Boekwaarde 31 december	1.210	888

De lening u/g betreft een uitgestelde huurbetalingsverplichting van Zorgorganisatie Riederborgh in verband met de bekostigingssystematiek vanuit de zorg. De rente bedraagt 5,5 procent en de regeling loopt tot 2029.

1.4.4 Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-2017	31-12-2016
Uitgestelde betalingsverplichting airco De Metronoom:		
Saldo begin boekjaar De Metronoom	5	-
-Dotatie / Onttrekking De Metronoom	-3	5
Saldo betalingsverplichting De Metronoom	2	5
Saldo einde boekjaar overige vorderingen	2	5

1.5 Voorraden

1.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2017	31-12-2016
Voorraad VOV-woningen	-	557
Voorraad reguliere koopwoningen	708	-
Saldo einde boekjaar	708	557

Voorraad ex-koopgarant woningen

In het verleden heeft Woonvisie woningen verkocht met een terugkoopgarantie. Deze regeling is na 2012 beëindigd. Wel resteert tot op heden de verplichting om de verkochte woningen terug te kopen. Deze woningen worden verantwoord op de balans onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De woningen worden niet opnieuw met een terugkoopgarantie verkocht, maar in de vrije verkoop. Teruggekochte woningen worden verantwoord onder vastgoed bestemd voor verkoop.

Per 31-12-2017 staan er geen (2016: vier) ex-koopgarantwoningen op voorraad.

Voorraad voormalig huurwoningen

De totale verkoopportefeuille bestaat uit 278 woningen. De woningen worden de komende tien jaar aangeboden aan de zittende huurder of bij mutatie verkocht. Deze woningen zijn verantwoord onder de activa in ontwikkeling zolang ze op balansdatum nog zijn verhuurd. Woningen die per balansdatum leeg staan en gereed zijn voor verkoop worden gepresenteerd als voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Deze woningen worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat of lagere opbrengstwaarde.

Per 31-12-2017 zijn zes (2016: nul) woningen aangemerkt als voorraad bestemd voor verkoop.

1.6 Vorderingen

1.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2017	31-12-2016
Huurdebiteuren	1.002	853
Voorziening dubieuze debiteuren	-322	-306
Saldo einde boekjaar	680	548

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 1,44 procent ultimo 2017 (ultimo 2016: 1,39 procent).

De voorziening dubieuze debiteuren is op statische wijze bepaald. De vorderingen zijn beoordeeld op de mogelijkheden deze nog te kunnen incasseren.

1.6.2 Gemeenten

	31-12-2017	31-12-2016
Gemeente Ridderkerk:		
Diverse vorderingen	306	4
Voorziening dubieuze vordering	-	-
Saldo einde boekjaar	306	4

De vordering op de gemeente Ridderkerk betreft met name de gemeentelijke bijdrage in de kosten voor het woonrijpmaken van Centrum Plan fase 1.

1.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingenvorderingen	31-12-2017	31-12-2016
Vennootschapsbelasting	1.776	-
Omzetbelasting	487	718
Nog te ontvangen prorata BTW	393	411
Saldo einde boekjaar	2.656	1.129

De vordering voor vennootschapsbelasting heeft betrekking op verslagjaar 2016. De per 31-12-2017 verschuldigde vennootschapsbelasting is nader toegelicht onder 2.9. De nog te ontvangen pro-rata heeft betrekking op de jaren 2008 tot en met 2010. De te vorderen omzetbelasting betreft in zijn geheel een vordering op de Belastingdienst inzake een aantal ingediende suppleties. De verschuldigde omzetbelasting is verantwoord onder 1.11.3.

1.6.4 Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-2017	31-12-2016
Overige	290	311
Saldo einde boekjaar	290	311

Het saldo van de overige vorderingen bestaat ultimo 2017 bijna volledig uit overige debiteuren. De verwachting is dat deze bedragen in 2018 worden ontvangen.

1.6.5 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Overlopende activa	31-12-2017	31-12-2016
Te ontvangen rentebaten	-	6
Te ontvangen overig	2.729	71
Nog te factureren bedragen	46	23
Vooruitbetaalde kosten	247	85
Vooruitbetaalde rente en aflossing	-	-
Vorderingen uit crediteuren	33	28
Overige overlopende activa	45	-0
Saldo einde boekjaar	3.100	214

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter van alle bovenstaande vorderingen en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. Onder nog te ontvangen overig zijn de nog te ontvangen STEP-subsidies voor met name de projecten Rijnsingel en Spuistraat opgenomen.

1.7 Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
Kas	3	1
Rekening-courant banken	7.741	484
Gelden onderweg	3	2
Spaarrekeningen (direct opeisbaar)	5.000	1.000
Totaal liquide middelen	12.747	1.488

Het saldo van de liquide middelen per 31 december 2017 is 12,7 miljoen euro. Hiervan is 8,5 miljoen euro bestemd voor de niet-DAEB tak. Het overschot voor de DAEB tak is het resultante van lagere projectuitgaven.

Per balansdatum stond een tegoed van 5,0 miljoen euro op direct opvraagbare spaarrekeningen bij de Rabobank. Er is een bankgarantie afgegeven voor 100.000 euro. Het saldodeel tot 100.000 euro kent een

rentevergoeding van 0,1 procent. Het saldodeel vanaf 100.000 euro tot 1.000.000 euro kent een rentevergoeding van 0,05 procent. De totale liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonvisie.

1.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonvisie is als volgt onder te verdelen:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Overige reserves	242.945	218.927
Herwaarderingsreserve	613.941	509.871
Saldo einde boekjaar	856.886	728.799

Het resultaat boekjaar is opgenomen in het saldo van de overige reserves.

1.8.1 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand per 1 januari	218.927	204.614
Af: mutatie herwaarderingsreserve	-104.069	-41.110
Bij: resultaat boekjaar	128.087	55.423
Saldo einde boekjaar	242.945	218.927

De overige reserve is binnen de doelstelling van toegelaten instellingen vrij beschikbaar. Jaarlijks wordt het resultaat, na goedkeuring door de Raad van Commissarissen, aan deze post toegevoegd of onttrokken. In de jaarrekening is het resultaat boekjaar, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, al verwerkt.

1.8.2 Herwaarderingsreserves

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderingsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2016	448.332	20.430	-	468.762
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.463	-299	-	-1.762
- Realisatie uit hoofde van sloop	-230	-	-	-230
- Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	42.082	3.740	-	45.822
- Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.522	-225	-	-2.747
- Herclassificaties/herkwalificaties	473	-446	-	27
Boekwaarde 31 december 2016	486.672	23.200	-	509.872
Saldo 1 januari 2017	486.672	23.200	-	509.872
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-192	-1.288	-	-1.479
- Realisatie uit hoofde van sloop	-11.708	-	-	-11.708
- Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	98.451	21.106	108	119.665
- Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-641	-807	-	-1.448
- Herclassificaties DAEB naar niet-DAEB	-52.599	52.131	-	-468
- Herclassificatie naar voorraad	-55	-438	-	-493
Boekwaarde 31 december 2017	519.929	93.904	108	613.941

De herwaarderingsreserve wordt voor het vastgoed in exploitatie op complexniveau bepaald aan de hand van het verschil in de boekwaarde op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Als gevolg van het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel zijn per 1 januari 2017 759 DAEB eenheden overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Deze overheveling is verwerkt op de regel herclassificatie DAEB naar niet-DAEB. Per saldo heeft dit een negatief effect op de herwaarderingsreserve van 468.000 euro. Als gevolg van het overhevelen van delen van complexen ontstaan andere verhoudingen tussen historische kostprijs en marktwaarde. Dit komt doordat de marktwaarde en historische kostprijs per complex als gevolg van de overheveling kunnen zijn gewijzigd. Hierdoor ontstaat een andere herwaardering.

De mutatie in de herwaarderingsreserve ten opzichte van voorgaand jaar bedraagt 104.068.000 euro.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Woonvisie zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 128.087.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van 128.087.000 euro dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft 24.136.000 euro gerealiseerd resultaat en 103.951.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn weer onder te verdelen in 103.654.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en 297.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Het niet-gerealiseerde vermogen is ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen (1.8.1).

1.9 Voorzieningen

1.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2017	2016
Saldo 1 januari	23.951	18.852
Dotatie	421	6.617
Vrijval	-7.301	-
Besteding als gevolg van investeringen	-4.389	-1.518
Boekwaarde 31 december	12.683	23.951

Op de regel dotatie wordt enerzijds het bedrag van nieuw gevormde voorzieningen verantwoord (positief) en anderzijds een correctie op de voorziening of het terugboeken van de voorziening bij oplevering (beide negatief). Op de regel besteding als gevolg van investeringen staan de kosten die op de voorziening in mindering worden gebracht (negatief) en de terugname van kosten bij oplevering van het project (positief).

De mutaties in de voorziening laten zich als volgt specificeren:

	Saldo voorziening 1 januari	Terugname onrendabele toppen agv opleveringen	Terugname eerdere bestedingen tlv voorziening	Dotatie nieuw e ORT	Verlaging eerder genomen ORT	Besteed tlv voorziening in huidig boekjaar	Saldo voorziening 31 december
Centrumplan 1a	-	6.206.000	-6.206.000				
Spuistraat	-	1.394.000	-1.394.000				
Rijsoord	3.567.000				-876.000	2.320.000	371.000
Geerlaan	950.000				-991.000	-41.000	-
Rembrandtweg	5.233.000				-1.263.000	300.000	3.670.000
Centrumplan fase 2	3.888.000				-649.000	472.000	2.767.000
Vogelbuurt fase 1 Rhoo	8.086.000				-2.573.000	59.000	5.454.000
Vrouw enpolder	2.228.000				-949.000	1.279.000	-
Stationstun	-			421.000	-	-	421.000
	23.952.000	7.600.000	-7.600.000	421.000	-7.301.000	4.389.000	12.683.000

De voorziening voor de projecten Geerlaan en Vrouwenpolder hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar. De overige voorzieningen hebben een looptijd tussen 1 en 5 jaar. Alle voorzieningen zijn gewaardeerd op nominale waarde.

1.9.2 Voorziening voor latente belastingverplichtingen

	2017	2016
Saldo begin boekjaar	970	417
- Mutatie inzake in de toekomst te verrekenen verliezen	-	-
- Mutatie inzake waarderingsverschil verkoop bestaand bezit komende 10 jaar	3.633	554
- Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g en u/g	-	-
- Mutatie inzake waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	-	-
Saldo einde boekjaar	4.603	970

Zie 1.4.2. en 2.9 voor de toelichting bij de latente belastingen. De voorziening heeft een looptijd van 10 jaar.

1.9.3 Overige voorzieningen

	De Vier Jaargetijden		DIGH		Voormalig personeel	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Saldo 1 januari	315	-	30	30	-	-
Dotatie	920	336	-	-	359	-
Vrijval	-157	-21	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	1.078	315	30	30	359	-

Voorziening claim De Vier Jaargetijden:

In 2007 is het nieuwbouwproject De Vier Jaargetijden opgeleverd. Sindsdien is een aantal gebreken vastgesteld bij de opgeleverde complexen. In 2016 is een voorziening getroffen voor herstel van de tot dan toe bekende problemen. Eind 2017 resteert van deze voorziening nog een bedrag van 158.000 euro.

In december 2017 is omvangrijke schade geconstateerd aan de daken van de torens van het complex Vier Jaargetijden. Deze schade is ontstaan door eerdere herstelwerkzaamheden, maar kan waarschijnlijk niet worden verhaald op derden. Een aantal onderzoeken is gestart in 2017 en loopt door in 2018, zowel juridisch als financieel technisch. Op basis van eerste offertes is een inschatting gemaakt van de totale verwachte schade die voor rekening van Woonvisie komt. Hiervoor is een voorziening gevormd van 920.000 euro met een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

Voorziening voormalig personeel:

In 2017 is een plan opgesteld voor een wijk- en woonbeheer dat klaar is voor de toekomst. De huidige invulling van de functies in de afdeling wijk- en woonbeheer past onvoldoende bij wat de omgeving van Woonvisie vraagt en het antwoord daarop, ofwel de visie op participatie en wijkbeheer. De nieuwe structuur heeft een kleinere bezetting dan de huidige structuur. Voor de kosten die gepaard zijn met deze reorganisatie is een voorziening getroffen van 359.000 euro. De verwachting is dat de voorziening een looptijd heeft korter dan 1 jaar.

Voorziening DIGH:

Deze voorziening is gevormd voor de garantstelling met betrekking tot Durban Housing in Zuid-Afrika. De afgegeven garantstelling bedraagt maximaal 60.000 euro. Ultimo 2017 is 50 procent hiervan voorzien, waardoor een voorziening is gevormd van 30.000 euro. Deze voorziening is als langlopend (looptijd > 5 jaar) aan te merken.

Alle overige voorzieningen zijn gewaardeerd op nominale waarde.

1.10 Langlopende schulden

1.10.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen is als volgt:

Langlopende schulden kredietinstellingen	2017	2016
Saldo begin boekjaar	195.425	204.399
Nieuwe leningen	20.000	30.000
Reguliere aflossingen	-8.242	-21.814
Vervroegde aflossingen	-	-17.160
Saldo langlopende leningen	207.184	195.425
Aflossingsverplichting <1 jaar	-8.387	-8.242
Saldo einde boekjaar	198.796	187.184

Het totale aflossingsbestanddeel voor de komende 5 jaar bedraagt circa 24,2 miljoen euro. Het aflossingsbestanddeel van de leningen voor 2018, inclusief de contracten die geheel vervallen, bedraagt circa 8,4 miljoen euro en is opgenomen onder de kortlopende schulden. De gemiddelde restant looptijd van de langlopende leningen per 31 december 2017 bedraagt circa 21 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen o/g op 31 december 2017 bedraagt exclusief de Flex lening (lening met variabele hoofdsom en variabele rente) circa 3,70 procent (2016: 3,87 procent). Al deze leningen zijn geborgd door het WSW (circa 151,5 miljoen euro) of de gemeente (circa 55,7 miljoen euro). Voor overige informatie betreffende langlopende schulden wordt verwezen naar de paragraaf financiële instrumenten en risicobeheersing in de grondslagen. Op 31-12-2017 bedraagt de marktwaarde (NCW) van de leningen 177,3 miljoen euro.

Onder de langlopende schulden is een basisrentelening, met een hoofdsom van 10 miljoen euro, opgenomen onder de volgende voorwaarden:

- Het rentepercentage was in 2017 opgebouwd uit een basisrente van 3,12 procent vermeerderd met een kredietopslag van 0,32 procent. De totale rente kwam hiermee op 3,44 procent. De vervaldatum van de huidige kredietopslag is 21 december 2020;
- Marktwaarde van de basisrentelening is circa 7,3 miljoen euro (disagio is circa 2,7 miljoen euro).
- Gehele of gedeeltelijke extra aflossing van de lening is toegestaan, indien geldgever en geldnemer hierover gezamenlijk overeenstemming hebben bereikt;
- Liquiditeitsrisico: Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningsovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend;
- De basisrentelening hoeft niet te worden gesplitst vanwege het feit dat de herziening van de kredietopslag nauw verbonden is met het basiscontract. Op het moment van de renteherziening wordt eventueel afgerekend op basis van marktconforme voorwaarden.

De leningen in de portefeuille van Woonvisie bevatten geen rentederivaten en geen embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

Het totaal van de leningen aan kredietinstellingen (langlopend en kortlopend) bedraagt 207,2 miljoen euro. Hiervan is een bedrag van 151,5 miljoen euro in eerste aanleg geborgd door het WSW. De gemeentes Ridderkerk of Albrandswaard zijn achtervang voor ieder een deel van de gehele van de leningenportefeuille.

1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Saldo begin boekjaar		
- Oorspronkelijke verkoopprijs	9.907	10.802
- Aandeel verkoper in waardemutatie	-685	-946
Boekwaarde 1 januari	9.222	9.856
Mutaties in het boekjaar		
- Aanpassing verplichting	-	-
- Verkopen	-	-
- Terugkopen (oorspronkelijke verkoopprijs)	-146	-895
- Aandeel verkoper in waardemutatie	681	261
Saldo mutaties	535	-634
Saldo einde boekjaar		
- Oorspronkelijke verkoopprijs	9.761	9.907
- Aandeel verkoper in waardemutatie	-4	-685
Boekwaarde 31 december	9.757	9.222

Gedurende 2017 is 1 woning (2016: 7) onder een VOV-regeling teruggekocht door Woonvisie. De daarmee samenhangende afname van de terugkoopverplichting bedraagt 146.000 euro (2016: 895.000).

Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de onroerende zaken van 10,8 procent, stijgt de terugkoopverplichting in 2017 met 681.000 euro.

1.10.3 Overige schulden

De overige langlopende schulden bestaan voor 127.000 euro uit waarborgsommen (2016: 113.000 euro).

1.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

1.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2017	31-12-2016
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	8.387	8.242
Saldo einde boekjaar	8.387	8.242

De aflossingsverplichting voor het komend boekjaar betreft de reguliere aflossingen die binnen een jaar moeten worden betaald op de betreffende valutadata inclusief leningen die binnen een jaar in zijn geheel dienen te worden afgelost.

1.11.2 Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	31-12-2017	31-12-2016
Crediteuren	5.038	2.957
Saldo einde boekjaar	5.038	2.957

Het saldo einde boekjaar betreft de per balansdatum openstaande crediteuren. Het debetsaldo in de crediteuren is apart verantwoord onder de overlopende activa.

1.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2017	31-12-2016
Vennootschapsbelasting	3.498	1.899
Loonheffing en sociale verzekeringspremie	273	281
Af te dragen omzetbelasting	799	311
Saldo einde boekjaar	4.569	2.491

De opgenomen schuld vennootschapsbelasting betreft een te betalen post à 3,5 miljoen euro voor het aangiftejaar 2017. Onder de post omzetbelasting is de aangifte december 2017 opgenomen. De per 31-12-2017 te vorderen omzetbelasting is verantwoord onder 1.6.3.

1.11.4 Schulden ter zake van pensioenen

Schulden terzake van pensioenen	31-12-2017	31-12-2016
Nog af te dragen pensioenpremie	281	15
Saldo einde boekjaar	281	15

Het pensioenfonds brengt gedurende het jaar voorschotten in rekening met betrekking tot te betalen pensioenpremies. Na afloop van een boekjaar komt er een afrekening over het betreffende jaar. Het openstaande saldo betreft nog te ontvangen (correcties op de) afrekeningen over de afgelopen jaren.

1.11.5 Overige schulden

Overige schulden	31-12-2017	31-12-2016
RC Riederborgh	46	9
Gas en elektra	-	133
Eerste verhuurnota's	8	16
Overige	35	43
Saldo einde boekjaar	89	201

1.11.6 Overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

Overlopende passiva	31-12-2017	31-12-2016
Niet vervallen rente van geldleningen	3.919	3.747
Nog te betalen kosten	741	583
Stook-/servicekosten	369	213
Vooruitontvangen huur	810	729
Saldo einde boekjaar	5.839	5.272

De schuld uit hoofden van stook- en servicekosten heeft betrekking op de nog met huurders af te rekenen kosten. De stook- en servicekosten worden maandelijks bij huurders in rekening gebracht middels voorschotten en worden aan het einde van het jaar afgerekend op basis van de werkelijke kosten. Het verschil ten opzichte van voorgaand jaar wordt veroorzaakt door individueel stookgedrag van huurders in combinatie met de temperatuurverschillen jaar op jaar.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operationele leases

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

Te betalen leaseverplichtingen (x 1.000 euro)	2017	2016
Binnen één jaar	27	38
Tussen één en vijf jaar	71	25
Meer dan vijf jaar	4	-
Totaal leaseverplichtingen	102	63

Per einde van het verslagjaar zijn er leaseverplichtingen voor een viertal auto's. Er gaat een nieuw contract in vanaf 1 april 2018 voor de 3 auto's voor de wijkbeheerders. Deze nieuwe auto's lopen vanaf 1 april 60 maanden door. Tevens zijn opgenomen de leaseverplichtingen voor een inpakmachine, koffiemachines en projectbeplanting. Alle verplichtingen hebben een looptijd korter dan vijf jaar.

Obligoverplichting WSW

De totale leningensom onder WSW-garantie ultimo 2017 bedraagt 155,5 miljoen euro inclusief het volledige bedrag van de flexlening. Conform de voorwaarden van het instituut moet rekening worden gehouden met een mogelijke toekomstige obligoverplichting van 5,4 miljoen euro. De tarieven zijn gedifferentieerd. Voor flexleningen 75 procent * 3,85 procent en voor de overige leningen 3,85 procent van het schuldrestant.

Aangegane verplichtingen projecten

De aangegane verplichtingen met betrekking tot lopende projecten worden niet op de balans vermeld. Zij geven het volgende beeld: ultimo 2017 is voor circa 19,6 miljoen euro aan verplichtingen aangegaan voor projecten in voorbereiding en in uitvoering (2016: 14,6 miljoen euro).

Voorzieningen voor pensioenen

De Stichting Pensioenfondsen voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt. De zogenaamde 'beleidsdekkingsgraad' bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze 'beleidsdekkingsgraad' bedraagt afgerond 113 procent ultimo 2017 (2016: 104 procent). De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de beleidsdekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2017 bedraagt het totale budget 178.000 euro (2016: 180.000 euro).

Juridische zaken

Op 31 december 2017 heeft Woonvisie geen lopende rechtszaken.

Beklemmingen aangaande vastgoed in exploitatie

In diverse exploitatieovereenkomsten tussen Woonvisie en de gemeente Ridderkerk zijn afspraken opgenomen betreffende de realisatie van woningen in vooraf benoemde marktsegmenten/prijsklassen. Dezelfde exploitatieovereenkomsten stellen geen eisen aan de duur van de periode na oplevering waarin de initiële marktsegmenten/prijsklassen gehandhaafd moeten worden. Daar zijn wel mondelinge afspraken over gemaakt. De geldigheidsduur en einddatum variëren per project. In de waardering van de complexen (zijnde kasstroomgenererende eenheden) die vallen onder dergelijke exploitatieovereenkomsten is geen rekening gehouden met een dergelijke aftopping van de markthuurl, gezien de zeer geringe impact hiervan, zowel in de tijd als in de financiële waardering.

Volmacht WSW

Woonvisie heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW, waarmee het WSW de mogelijkheid heeft over te gaan tot het vestigen hypotheek op een deel van het bezit van Woonvisie.

DIGH

Met een aantal corporaties uit de stadsregio Rotterdam en de Gemeente Rotterdam heeft Woonvisie in het verleden middels een geldlening willen bijdragen in de ontwikkeling van sociale woningbouw in Durban Zuid Afrika. De lening U/G bedroeg 114.000 euro en was renteloos verstrekt aan de stichting Durban Rotterdam Housing Project. In 2014 is deze lening geheel terugbetaald onder de voorwaarden dat in de plaats daarvan een garantie werd afgegeven tot zekerheid voor de betalingsverplichting. Deze regeling is geëffectueerd en de geldelijke lening is omgezet in een 'papieren' garantieverstreking waarbij Woonvisie een deel garandeert (tot max. 60.000 euro). Van de verstrekte garantie is in de balans 30.000 euro voorzien (1.9.3).

Toelichting op de winst-en verliesrekening

Bedragen x €1.000

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

		2017	2016
Huuropbrengsten			
Netto huur woningen	DAEB	49.404	53.615
	niet-DAEB	9.423	3.190
Netto huur niet-woningen	DAEB	2.334	2.512
	niet-DAEB	1.852	1.928
Af: huurdering leegstand		-305	-315
Af: huurdering sloop		-553	-210
Totaal huuropbrengsten		62.156	60.719

De totale huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2016 met 2,4 procent gestegen. Deze stijging is het resultaat van enerzijds de jaarlijkse huurverhoging. In 2017 bedroeg deze gemiddeld 1,4 procent voor onze DAEB woningen en 1,58 procent voor de niet-DAEB woningen. Daarnaast wordt een deel van de stijging verklaard door de oplevering van 118 nieuwe woningen begin 2017 en 69 nieuwe woningen eind 2016 en door de huurverhoging die het gevolg is van diverse verbeteringen aan het bestaand bezit.

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten

		2017	2016
Opbrengsten servicecontracten			
Vergoedingen leveringen en diensten (stook- en servicekosten, glasverzekering)		3.130	3.163
Doorbelaaste administratiekosten		103	98
Af: leeg voor verhuur		-28	-22
Af: te verrekenen (vooruitbetaalde bedragen) met huurders		-398	-533
Totaal opbrengsten servicecontracten		2.807	2.706

De opbrengsten servicecontracten bestaan uit de in rekening gebrachte voorschotten minus de nog met bewoners af te rekenen kosten over 2017 en voorgaande jaren.

2.1.3 Lasten servicecontracten

Deze post is als volgt samengesteld:

		2017	2016
Lasten servicecontracten			
Lasten leveringen en diensten (service- en stookkosten, glasverzekering)		2.634	2.567
Administratiekosten		103	98
Toerekening indirecte kosten		359	352
Totaal lasten servicecontracten		3.096	3.017

De lasten servicecontracten bestaan uit de door leveranciers in rekening gebrachte kosten, administratiekosten en de toerekening van onze indirecte kosten.

2.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze post is als volgt samengesteld:

	2017	2016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Beheerkosten woonwagens	9	16
Toerekening indirecte kosten	1.765	1.732
Totaal lasten verhuur en beheer	1.774	1.748

Voor de lasten verhuur en beheeractiviteiten heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden (zie grondslagen) waardoor onder andere de gemeentelijke heffingen nu onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit vallen (2.1.6). De (indirecte) kosten die hier gepresenteerd worden zijn het deel van de personeels- en overige bedrijfslasten die direct toe te rekenen zijn aan onze primaire activiteit: verhuur en beheer van vastgoed.

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Deze post is als volgt samengesteld:

	2017	2016
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	9.828	9.576
Contractonderhoud	1.579	1.637
Kwaliteitsonderhoud	-0	-2
Zorgvriendelijk wonen	54	5
Klachtenonderhoud	1.561	2.096
Mutatieonderhoud	2.010	2.757
Toerekening indirecte kosten	2.022	1.862
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	17.053	17.931

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten voor het niet planmatig onderhoud gedaald. Dit is het gevolg van het afsluiten van afkoopcontracten en nieuwe prijsafspraken met aannemers voor het klachten- en mutatieonderhoud.

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Deze post is als volgt samengesteld:

	2017	2016
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	5.946	5.538
Onroerend zaak belasting	1.695	1.685
Rioolbelastingen	618	673
Waterschapslasten	624	618
Overige belastingen	6	-
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	154	103
Diverse kosten	1.378	440
VvE bijdragen	71	52
Vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten	47	44
Overige directe exploitatiekosten	126	136
Toerekening indirecte kosten	1.846	1.703
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.510	10.991

De post diverse kosten bestaat uit dotaties aan gevormde overige voorzieningen, zoals toegelicht onder 1.9.3. De afschrijving op materiële vaste activa bestaat uitsluitend uit afschrijving op de activa ten behoeve van diensten servicecontracten. De afschrijving op activa ten dienste van de eigen bedrijfsvoering maakt onderdeel uit van het saldo van indirecte kosten dat wordt toegerekend aan de posten van de functionele winst- en verliesrekening.

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2017 hebben geen verkoopactiviteiten van nieuwbouw woningen plaatsgevonden.

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voormalige huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	2.782	3.229
Af: verkoopkosten huurwoningen	-68	-93
Af: boekwaarde huurwoningen	-2.021	-2.345
Resultaat huurwoningen	692	790
VOV woningen		
Verkoopopbrengst VOV woningen	968	1.932
Af: verkoopkosten VOV woningen	7	-66
Af: boekwaarde VOV woningen	-695	-1.593
Resultaat VOV woningen	280	273
Grondposities		
Verkoopopbrengst grondposities	-	-
Af: verkoopkosten grondposities	-	-1
Af: boekwaarde grondposities	-	-
Resultaat grondposities	-	-1
Af: toegerekende organisatiekosten	-193	-174
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	779	889

Voormalig huurwoningen

In 2017 zijn 15 voormalig huurwoningen verkocht (2016: 21). De marktwaarde van deze 15 verkochte huurwoningen (2016: 21) bedroeg voor de verkoop 2 miljoen euro (2016: 2,3 miljoen euro). Het verkoopresultaat van de huurwoningen ten opzichte van de marktwaarde bedraagt 692.000 euro (2016: 790.000 euro).

Voormalig VoV woningen

In 2017 zijn vijf voormalig koopgarant woningen (2016: 12) verkocht in de vrije verkoop. De boekwaarde van deze woningen bedroeg 695.000 euro (2016: 1.593.000 euro). Het verkoopresultaat van deze woningen ten opzichte van de boekwaarde bedraagt 280.000 euro (2016: 273.000 euro).

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Overige waardeveranderingen projecten	14.424	-6.719
Kleine rendabele investeringen	-345	-526
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.079	-7.246

De overige waardeveranderingen projecten laten zich als volgt specificeren:

	2017	2016
Waardeverminderingen		
- Onrendabele top Rijsoord	-	-1.367
- Onrendabele top Vogelbuurt fase 1	-	-8.155
- Onrendabele top Vrouwenpolder fase 1	-	-2.239
- Onrendabele top Spuistraat (energetische maatregelen)	-	-1.394
- Onrendabele top Geerlaan	-	328
- Onrendabele top Centrumplan fase 1a	-	976
- Onrendabele top Centrumplan fase 2a	-	553
- Onrendabele top Centrumplan fase 2b	-	471
- Onrendabele top Rembrandtweg	-	508
- Onrendabele top Stationstuin	-421	-
<i>Tussentelling waardeverminderingen</i>	<i>-421</i>	<i>-10.319</i>
<i>Waardevermindering door afboeken haalbaarheidsonderzoeken</i>	<i>-55</i>	<i>-102</i>
Terugname waardeverminderingen		
- Oplevering Centrumplan fase 1b	-	1.125
- Oplevering Kuyperhof	-	1.217
- Oplevering Rijnsingel (energetische maatregelen)	-	1.360
- Oplevering Centrumplan 1a	6.205	-
- Terugname ORT Geerlaan	991	-
- Terugname ORT Rijsoord	876	-
- Terugname ORT Rembrandtweg	1.263	-
- Terugname ORT Centrumplan 2	649	-
- Terugname ORT Spuistraat	1.394	-
- Terugname ORT Vogelbuurt fase 1	2.573	-
- Terugname ORT Lagewei/ Vrouwenpolder	949	-
<i>Tussentelling terugname waardeverminderingen</i>	<i>14.900</i>	<i>3.702</i>
Totaal overige waardeveranderingen projecten	14.424	-6.719

Waardeverminderingen

Eén project in ontwikkeling heeft in 2017 de fase bereikt waar de plannen dermate concreet zijn dat we voor het verschil tussen de geschatte stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat een voorziening vormen voor onrendabele investeringen. Dit betreft het project Stationstuin.

Waardeverminderingen door afboeken haalbaarheidsonderzoeken

De projecten Klepperwei en Stadhouderslaan zijn op balansdatum nog niet ver genoeg in ontwikkeling om een voorziening te mogen vormen en de gemaakte kosten hierop af te boeken. De inspanningen hebben op balansdatum nog niet geleid tot een geformaliseerd project. De grondslagen geven aan dat de reeds gemaakte kosten dan worden afgeboekt. Voor deze haalbaarheidsonderzoeken is dat voor 2017 in totaal een bedrag van 55.000 euro.

Terugname waardeverminderingen

In 2017 is het project Centrumplan fase 1a opgeleverd. Dit betreft 118 woningen DAEB waarvan 20 senioren hofjes. De oplevering en waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat onder de vastgoedbeleggingen leidt in 2017 tot een terugname van waardeveranderingen van in totaal 6,2 miljoen euro.

Voor alle projecten waarvoor een voorziening was getroffen in 2016 of eerder is bekeken of deze voorziening op basis van de huidige geschatte stichtingskosten en marktwaarde in verhuurde staat nog toereikend is. Dit heeft voor een aantal projecten geleid tot een terugname van een eerdere waardevermindering. Voor deze projecten is in voorgaande jaren een voorziening onrendabele top gevormd tegen de toen gangbare ratio van 80 procent van de leegwaarde terwijl op dit moment 90 procent beter aansluit bij de huidige realisatie. In totaal is op bestaande ORT's voor nieuwbouwprojecten in 2017 een bedrag van 7,3 miljoen euro teruggenomen. Voor bestaand bezit projecten is een bedrag van 1,4 miljoen euro teruggenomen.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
- Toename marktwaarde	98.420	47.346
- Afname marktwaarde	-17.514	-3.025
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	80.906	44.321
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
- Toename marktwaarde	23.574	5.129
- Afname marktwaarde	-825	-1.577
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	22.748	3.552
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	103.654	47.873

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op vastgoedbeleggingen (1.2).

2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
- Toename marktwaarde	832	367
- Afname marktwaarde	0	-895
- Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-535	634
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	297	106

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

Deze post is als volgt samengesteld:

	2017	2016
Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengsten overige administratiekosten	2	2
Opbrengst overige verhuur	-9	20
Nagekomen baten exploitaties	97	272
Totaal opbrengsten overige activiteiten	90	293

In 2016 en 2017 bestaan de nagekomen baten exploitaties voornamelijk uit nog te ontvangen baten uit hoofde van BTW pro rata. In 2016 zijn er baten opgenomen door het opheffen van VvE burcht en VvE Toren.

2.5.2 Kosten overige activiteiten

Deze post is als volgt samengesteld:

	2017	2016
Kosten overige activiteiten		
Overige	449	26
Totaal kosten overige activiteiten	449	26

Afstemming van de uitkomsten van het boekenonderzoek met de Belastingdienst heeft geleid tot een gedeeltelijke vrijval van de pro rata vordering.

2.6 Overige organisatiekosten

2.6.1 Overige organisatiekosten

Deze post is als volgt samengesteld:

	2017	2016
Overige organisatiekosten		
Contributie AEDES / Maaskoepel	127	142
Bijdrageheffing Aw	39	48
Continue verbeteren / BPO	17	79
Rendementsturing	6	16
ICT projecten	188	120
Implementatie Woningwet	16	23
Boetes en betalingsverschillen	16	5
Toerekening indirecte kosten	2.733	2.360
Totaal overige organisatiekosten	3.142	2.794

In 2016 zijn diverse projecten opgestart die moeten zorgen voor digitalisering van onze processen. Deze digitalisering is enerzijds nodig om bij te blijven met alle rapportagevereisten die zowel intern als extern gesteld worden en helpt ons anderzijds bij het realiseren van de meer klantgerichte werkwijze die wij nastreven. Deze projecten worden zoveel mogelijk uitgevoerd door eigen personeel, maar kunnen niet volledig binnen de reguliere werkzaamheden worden ingepast. De (tijdelijke) stijging van de indirecte kosten is daardoor het gevolg van de transitie die de organisatie doormaakt.

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Kosten en toegerekende organisatiekosten leefbaarheid

Deze post is als volgt samengesteld:

	2017	2016
Directe kosten leefbaarheid	370	369
Wonen en Zorg	6	3
Toerekening indirecte kosten	600	607
Totaal kosten leefbaarheid	976	979

De toerekening van indirecte kosten wordt verdeeld op basis van de urenbesteding van het personeel. Deze inschatting wordt jaarlijks herijkt.

2.8 Financiële baten en lasten

	2017	2016
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-6	-9
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-6	-9
Rentelasten leningenportefeuille	7.612	8.087
Kosten van financiering en borgstelling	36	1.157
Overige rente en soortgelijke kosten	0	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.648	9.253
Saldo financiële baten en lasten	7.642	9.244

In 2017 is de leningenportefeuille afgenomen met een bedrag aan aflossingen van circa 8,2 miljoen euro. Er zijn nieuwe leningen aangetrokken met een totaal volume van 20 miljoen euro. Het gemiddelde rentepercentage van de totale portefeuille ultimo jaar is 3,70 procent (2016: 3,87 procent). De kosten van financiering en borgstelling in 2016 van 1,2 miljoen euro hebben betrekking op de vervroegde aflossing van leningen in 2016.

2.9 Belastingen

De post belastingen bestaat uit de acute last van boekjaar 2017, de mutaties in de latenties en de nieuwe inschatting van de acute last over boekjaar 2016.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De cumulatieve latentie vennootschapsbelasting bestaat uit vier onderdelen:

1. Te compenseren verliezen tot en met huidig boekjaar	-
2. Waarderingsverschil verkoop bestaand bezit komende 10 jaar	-4.603 looptijd 10 jaar
3. Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	576 looptijd 21 jaar
4. Waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	3.127 looptijd 17 jaar
Cumulatieve latentie vennootschapsbelasting	-900

De nominale waarde van de latentie vennootschapsbelasting bestaat uit vier onderdelen:

1. Te compenseren verliezen tot en met huidig boekjaar	-
2. Waarderingsverschil verkoop bestaand bezit komende 10 jaar	-5.394 looptijd 10 jaar
3. Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	712 looptijd 21 jaar
4. Waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	4.902 looptijd 17 jaar
Nominale waarde van de latentie	219

1. De te compenseren verliezen zijn in 2016 geheel verrekend.

2. Waarderingsverschil verkoop bestaand bezit is vanaf 2017 gebaseerd op de ingeschatte verkopen in de komende 10 jaar en bestaat uit de contant gemaakte waarderingsverschillen tussen de fiscale en de commerciële balans. De te verwachten verrekening < 1 jaar bedraagt 413.000 euro. In het boekjaar 2016 waren de ingeschatte verkopen voor acht jaar ingerekend. De wijziging in 2017 is doorgevoerd naar aanleiding van de Handreiking Aedes d.d. februari 2017.

3. Waarderingsverschil leningen o/g is gebaseerd op de afschrijving van het bij de fiscale openingsbalans berekende en opgenomen agio en disagio. De te verwachten verrekening < 1 jaar bedraagt 49.000 euro.

4. Betreft het waarderingsverschil voor de materiële vaste activa in exploitatie. Het waarderingsverschil is het op dit moment bekende verschil tussen de fiscale en commerciële waarde, namelijk het afschrijvingspotentieel.

De latenties zijn berekend tegen een VPB tarief van 25 procent en een disconteringsvoet van 2,78 procent (0,75 * de gemiddelde vermogenskostenvoet van 3,7 procent). De mutatie van zowel de actieve als de passieve belastinglatentie is in de winst-en-verliesrekening verantwoord. De opbouw is als volgt:

	31-12-2017	Referentie
Mutatie inzake in de toekomst te verrekenen verliezen	-	
Mutatie inzake waarderingsverschil verkoop bestaand bezit	-	
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-27	
Mutatie inzake waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	669	
Mutatie in de actieve latentie vennootschapsbelasting	642	1.4.2
Mutatie inzake in de toekomst te verrekenen verliezen	-	
Mutatie inzake waarderingsverschil verkoop bestaand bezit	3.633	
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-	
Mutatie inzake waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	-	
Mutatie in de passieve latentie vennootschapsbelasting	3.633	1.9.2
Beginstand 1-1-2017	0	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2016	1.776	
Te vorderen vennootschapsbelasting	1.776	1.6.3
Beginstand 1-1-2017	1.899	
Betaalde vennootschapsbelasting 2016	-1.899	
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal resultaat (acute la	3.497	
Te betalen vennootschapsbelasting	3.498	1.11.3
De mutaties in de vennootschapsbelasting met resultaatseffect zijn als volgt:		
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal	7.919	
Verwerkte vpb bate in de winst-en-verliesrekening naar aanleiding toename act	-642	
Verwerkte vpb last in de winst-en-verliesrekening naar aanleiding herijking pas	3.632	
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-1.776	
Vennootschapsbelasting	9.133	

Het toepasselijke belastingtarief vennootschapsbelasting bedraagt over de eerste 200.000 euro 20 procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief 25 procent. De effectieve belastingdruk bedraagt 6,66 procent.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij de directe methode worden de kasstromen rechtstreeks afgeleid uit de administratie, dat wil zeggen vanuit alle kas-bankmutaties van de organisatie. Zo wordt direct duidelijk hoe Woonvisie de middelen genereert.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen die vrij ter beschikking staan van de organisatie.

Kasstroom uit operationele activiteiten

De totale kasstroom uit operationele activiteiten is circa 13,1 miljoen euro positief. Ten opzichte van vorig jaar is de totale kasstroom uit operationele activiteiten afgenomen met circa 3,2 miljoen euro. De ingaande kasstroom is met 1,8 miljoen euro toegenomen. Dit is het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en het toevoegen van nieuw opgeleverde woningen (118 eenheden van centrum plan fase 1a). De uitgaande kasstroom is ten opzichte van vorig jaar 5 miljoen euro toegenomen. In voorgaande jaren hadden wij mede door verliescompensatie een ingaande kasstroom voor de vennootschapsbelasting. Vanaf 2017 slaat dit om naar een uitgaande kasstroom.

Kasstroom uit (des)investeringen

De totale (des)investeringskasstroom is in 2017 circa 4,3 miljoen euro lager dan in 2016. Dit betekent dat wij minder uitgaven hebben gedaan aan projecten in 2017. De lagere uitgaande kasstroom heeft te maken met de oplevering van een tweetal complexen waarvan het merendeel van de uitgaande kasstroom in 2016 heeft plaatsgevonden. De aankoop grond betreft de aankoop van bouwgrond ten behoeve van een van de lopende projecten.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De totale financieringskasstroom is in 2017 met circa 20,7 miljoen euro toegenomen ten opzichte van 2016. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de vervroegde aflossingen in 2016 (17,2 miljoen euro).

Overige toelichtingen

Lonen en salarissen

Als gevolg van het gebruik van het functionele model voor de winst- en verliesrekening ontbreekt het inzicht in het totaal van de lonen en salarissen.

Hieronder volgt een overzicht:

	2017	2016
Lonen en salarissen	4.194	4.176
Sociale lasten	664	654
Pensioenlasten	616	604
Totaal Lonen en salarissen	5.474	5.434

Werknemers

Eind 2017 bestond het personeelsbestand van Woonvisie uit 74,2 fte (2016: 79,3). Dit aantal is als volgt over de organisatie verdeeld:

	2017	2016
Directie en staf	5,7	6,8
Financiën en bedrijfsvoering	13,3	16,1
Wonen	44,0	46,3
Vastgoed	11,2	10,1
Totaal leaseverplichtingen	74,2	79,3

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

Accountantskosten

De kosten van de accountant worden hieronder gespecificeerd:

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	117	103
Andere controlewerkzaamheden	23	9
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controle diensten	13	-
Accountantskosten	153	111

De vaststelling van de accountantskosten inzake de jaarrekeningcontrole 2017 is uitsluitend bepaald op basis van de in het verslagjaar gemaakte kosten. Dit houdt in dat in het verslagjaar 2017 geen reservering is opgenomen voor het verslagjaar 2018. Onder de andere controlewerkzaamheden is verantwoord de controle van de dVi.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die hier melding behoeven.

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

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonvisie van toepassing zijnde regelgeving, namelijk de Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 november 2013. Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Woonvisie is 151.000 euro. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen, dit bedraagt voor de voorzitter 15 procent en voor de overige leden 10 procent van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen - met dienstbetrekking

Naam	Functie(s)	Periode		Beloning+ belastbare onkostenvergoeding		Beloningen betaalbaar op termijn		Totale bezoldiging		Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Dhr. A. van den Bosch	directeur-bestuurder	01-01 tot en met 31-12	01-01 tot en met 31-12	130.156	130.329	20.844	19.586	151.000	149.915	1,0	1,0

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen - zonder dienstbetrekking

Naam	Functie(s)	Periode		Beloning+ belastbare onkostenvergoeding		Beloningen betaalbaar op termijn		Totale bezoldiging		Omvang van het dienstverband in het jaar (fte c.q. dagen)	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Dhr. T. Beishuizen	voorzitter	01-01 tot en met 31-12	01-01 tot en met 31-12	17.698	17.856	-	-	17.698	17.856	365	365
Dhr. N.W. van den Berg	lid	01-01 tot en met 31-12	01-01 tot en met 31-12	11.765	11.904	-	-	11.765	11.904	365	365
Mevr. I.K.L. de Jong MRE	lid	01-01 tot en met 30-04	01-01 tot en met 31-12	3.968	11.904	-	-	3.968	11.904	120	365
Dhr. J. de Blok RA	lid	01-01 tot en met 30-04	01-01 tot en met 31-12	3.968	11.904	-	-	3.968	11.904	120	365
Dhr. R. Schallenberg MMC	lid	01-01 tot en met 31-12	01-01 tot en met 31-12	11.765	11.904	-	-	11.765	11.904	365	365
Mevr. I.M.S. Frijters	lid	01-01 tot en met 31-12	01-05 tot en met 31-12	11.765	7.936	-	-	11.765	7.936	365	244
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA	lid	01-01 tot en met 31-12	01-05 tot en met 31-12	11.765	7.936	-	-	11.765	7.936	365	244
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	lid	15-05 tot en met 31-12		7.301	-	-	-	7.301	-	230	-

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Overige informatie

Verantwoording uit hoofde van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ)

	<i>Periodiek betaalde beloningen</i>		<i>Beloningen betaalbaar op termijn</i>		<i>Uitkering bij beëindiging dienstverband</i>		<i>Winstdeling en bonusbetalingen</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Naam en functie(s)								
Dhr. A. van den Bosch directeur- bestuurder	139.844	138.852	20.844	20.502	-	-	-	-

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

	<i>Als lid van de Raad van Commissarissen</i>		<i>Als lid van commissies</i>		<i>Overige kosten vergoedingen</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Naam en functie(s)						
Dhr. T. Beishuizen (voorzitter)	21.404	21.606	-	-	-	-
Dhr. N.W. van den Berg (lid)	14.235	14.404	-	-	-	-
Mevr. I.K.L. de Jong MRE (lid)	4.801	14.404	-	-	-	-
Dhr. J. de Blok RA (lid)	4.801	14.404	-	-	-	-
Dhr. R. Schallenberg MMC (lid)	14.235	14.404	-	-	-	-
Mevr. I.M.S. Frijters (lid)	14.235	9.603	-	-	-	-
Dhr. C.P.M. van Oorscot RA (lid)	14.235	9.603	-	-	-	-
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum (lid)	8.834	-				
Totaal	96.780	98.428	-	-	-	-

Ridderkerk, 25 april 2018

Raad van Commissarissen

De heer T. Beishuizen

Bestuur

De heer A. van den Bosch MRE

De heer R. Schallenberg MMC

De heer N.W. van den Berg

Mevrouw I.M.S. Frijters

De heer C.P.M. van Oorscot RA

Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum

Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

In de statuten van Woonvisie zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 128.087.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, als volgt in de jaarrekening verwerkt:

	2017	2016
Herwaarderingsreserve	613.941	509.871
Overige reserves	114.858	163.505
Resultaat boekjaar	128.087	55.423
Totaal eigen vermogen	856.886	728.799

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Accountantsverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonvisie Ridderkerk

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG 2017 OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woonvisie Ridderkerk te Ridderkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag 2017 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonvisie Ridderkerk op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, 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 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonvisie Ridderkerk zoals vereist in 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.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG 2017 OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag
- Het volkshuisvestingsverslag
- De overige gegevens
- De bijlagen
- Verslag van de bestuurder

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

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

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Rotterdam, 25 april 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA

Openingsbalans DAEB

01-01-2018

ACTIVA	
Vaste Activa	
Immateriële vaste activa	
Overige immateriële vaste activa	537
Vastgoedbeleggingen	
DAEB-vastgoed in exploitatie	867.616
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.766
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.663
Totaal vastgoed beleggingen	873.045
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.087
Totaal materiële vaste activa	3.087
Financiële vaste activa	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-
Latente belastingvordering(en)	2.482
Leningen u/g	1.210
Interne lening u/g	63.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	133.702
Overige vorderingen FVA	-
Totaal financiële vaste activa	200.393
Som der vaste activa	
1.077.061	
Vlottende Activa	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	77
Vorderingen	
Huurdebiteuren	503
Gemeenten	251
Belastingvorderingen	2.494
Overige vorderingen	499
Overlopende activa	5.407
Liquide middelen	
6.126	
Som der vlottende activa	
15.357	
TOTAAL ACTIVA	
1.092.418	

01-01-2018

PASSIVA**Eigen vermogen**

Overige reserves	336.929
Herwaarderingsreserve	519.957
Totaal eigen vermogen	856.885

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.907
Voorziening latente belastingverplichtingen	235
Overige voorzieningen	1.155
Totaal voorzieningen	13.297

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	198.796
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.769
Overige langlopende schulden	117
Totaal langlopende schulden	201.682

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	8.387
Schulden aan leveranciers	4.629
Schulden aan groepsmaatschappijen	-
Belastingen en premies sociale verzekering	1.402
Schulden ter zake van pensioenen	230
Overige schulden	90
Overlopende passiva	5.814
Totaal kortlopende schulden	20.553

TOTAAL PASSIVA**1.092.418**

Openingsbalans niet-DAEB

01-01-2018

ACTIVA

Vaste Activa

Immateriële vaste activa

Overige immateriële vaste activa 118

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie -

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie 198.644

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 7.013

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie -0

Totaal vastgoed beleggingen 205.657

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 678

Totaal materiële vaste activa 678

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen 18

Latente belastingvordering(en) 1.221

Leningen u/g -

Overige vorderingen FVA 3

Totaal financiële vaste activa 1.242

Som der vaste activa

207.694

Viottende Activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop 631

Vorderingen

Huurdebiteuren 178

Gemeenten 55

Belastingvorderingen 162

Overige vorderingen -209

Overlopende activa 130

Liquide middelen

6.621

Som der viottende activa

7.568

TOTAAL ACTIVA

215.262

01-01-2018

PASSIVA**Eigen vermogen**

Overige reserves	39.718
Herwaarderingsreserve	93.984
Totaal eigen vermogen	133.702

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	776
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.368
Overige voorzieningen	312
Totaal voorzieningen	5.455

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	-
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.989
Overige langlopende schulden	10
Interne lening o/g	63.000
Totaal langlopende schulden	69.998

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	-
Schulden aan leveranciers	409
Schulden aan groepsmaatschappijen	17
Belastingen en premies sociale verzekering	3.167
Schulden ter zake van pensioenen	51
Overige schulden	-1
Overlopende passiva	2.463
Totaal kortlopende schulden	6.106

TOTAAL PASSIVA**215.262**

Bijlage 1: overzicht bepaling fiscaal resultaat

bedragen x € 1.000

	<u>2017</u>
Commercieel resultaat	137.221
Correcties i.v.m. afschrijvingen/waardeveranderingen	293
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-118.030
Te activeren onderhoudskosten	802
Subtelling	20.286
Fiscale afschrijvingen:	
Afschrijving bestaand bezit	-692
Afschrijving onroerend goed (eigen kantoor/magazijn)	-68
Afschrijving maatschappelijk onroerend goed	0
Afschrijving bedrijfsnonroerend goed	0
Afschrijving inventaris/ICT	-89
Afschrijving leveringen en diensten	-47
	<u>-896</u>
Fiscale af- of opwaarderingen	13.125
Kosten stopgezette projecten	-91
Correctie winst verkoop bestaand bezit	-548
Afschrijving (dis)agio leningen	-201
Te activeren interne kosten en rente:	
Algemene kosten	0
Rente	42
	<u>42</u>
Fiscale projectresultaten	0
Afwaardering i.v.m. sloopwoningen	0
Bijtelling gemengde kosten	14
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek (KIA)	-16
Fiscaal resultaat	31.716
Te verrekenen verliezen	0
Belastbaar bedrag	31.716
Belastingbedrag 20% over €200.000	40
Belastingbedrag 25% over restantbedrag	7.879
De verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt op basis hiervan	<u>7.919</u>

Over de eerste 200.000 euro is het belastingtarief 20 procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief 25 procent.

Bijlage 2: winst- en verliesrekening 2017 categoriaal model

	2017	2016
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	62.156	60.719
Opbrengsten servicecontracten	2.704	2.608
Overheidsbijdragen	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	972	1.063
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-	-
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	90	293
Som der bedrijfsopbrengsten	65.921	64.683
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-293	-289
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	14.079	-7.246
Lonen en salarissen	-4.194	-4.176
Sociale lasten	-664	-654
Pensioenlasten	-616	-604
Onderhoudskosten	-15.031	-16.070
Leefbaarheid	-370	-369
Lasten servicecontracten	-2.737	-2.665
Overige bedrijfslasten	-15.184	-12.543
Som der bedrijfslasten	-25.010	-44.617
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	103.951	47.978
BEDRIJFSRESULTAAT	144.863	68.045
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.648	-9.253
Saldo financiële baten en lasten	-7.642	-9.244
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	137.221	58.801
Belastingen	-9.133	-3.378
Resultaat deelnemingen	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	128.087	55.423

Bijlage 3: overzicht verbindingen

Algemene gegevens

• Naam van de verbinding	Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.
• Rechtsvorm	Besloten vennootschap
• Vestigingsplaats	Ridderkerk
• Statutaire doelstelling	Vastgoedontwikkeling
• Kern-/nevenactiviteiten in verslagjaar	Geen
• Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	Nee

Financiële gegevens 2016:

• Vennootschap	Besloten
• Eigen vermogen	18.000 euro
• Jaaromzet	-
• Belang in %	100
• Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	18.000 euro
• Intrinsieke waarde	-
• Eventuele overige participanten in vennootschap	Geen
• Stichting / Vereniging	-
• Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Volledig
• Productie en ontwikkeling van de voorraad woonegelegenheden in de verbinding	Geen

Geldstromen:

• Van TI naar verbinding	-
• Doorberekende kosten aan de verbinding	-
• Waarde verstrekte lening(en)	-
• Rentepercentage	-
• Zekerheden	-
• Aflossingstermijn	-
• Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	-
• Inzet van personeel van de TI	-
• Van verbinding naar TI	-
• Ontvangen winstuitkeringen door TI	-
• Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	-
• Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	-

Risicobeheersing:

• Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	In 2017 en tot heden vinden er geen activiteiten plaats, waardoor het risicoprofiel beperkt is.
• verkregen zekerheden	
• juridische structuur	
• selectie samenwerkingspartners	
• maximale omvang projectaanspraken	
• gegarandeerde afzet vooraf	
• vermogensdoelstelling en dividendbeleid	

Bijlage 4: overzicht VvE's

Vereniging van Eigenaars	Vestigingsplaats	Aantal appartementen		Stemverhouding/breukdelen	
		Overige eigenaren	Woonvisie huurobjecten	Eigenaren	Woonvisie huurwoningen
Bizetstaete Bizetstraat (nog ongenummerd)	Ridderkerk	15	2	82%	18%
Boksdoornstraat 4 tot en met 24	Ridderkerk	18	92	24%	76%
Essendael	Portugaal	24	21	59%	41%
Flatgebouw "Lente" Reijerweg/hoek Sweelinckstraat	Ridderkerk	14	64	23%	77%
Flatgebouw "Zomer" Reijerweg/hoek Willem Landréstraat	Ridderkerk	14	97	14%	86%
Flatgebouw De Jonge Jan aan de Rijksstraatweg	Ridderkerk	1	1	50%	50%
Flatgebouw De Jonge Jan II	Ridderkerk	9	0	100%	0%
Flatgebouw Riedertoren	Ridderkerk	25	55	33%	67%
Gerard Doustraat 1 t/m 41	Ridderkerk	7	14	33%	67%
Gerard Doustraat 43 t/m 83	Ridderkerk	9	12	42%	58%
Gezondheidscentrum Slikkerveer	Ridderkerk	12	1	90%	10%
Hollandsestraat 74 t/m 120	Ridderkerk	5	19	21%	79%
Kantoorpand centrumplein met bovenliggende woningen Blaak 97 tot en met 119	Ridderkerk	12	1	22%	78%
Kuyperhof A2	Ridderkerk	1	1	50%	50%
Kuyperhof hoofdsplitsing	Ridderkerk	2	0	100%	0%
Noordstraat	Ridderkerk	30	45	44%	56%
Vechstraat	Ridderkerk	25	41	44%	56%
Vondelparck aan de Vondellaan, Nicolaas Beetslaan en Jan Luykenstraat	Ridderkerk	4	3	57%	43%
Vondelparck tuin- en terraswoningen aan de Jan Luykenstraat	Ridderkerk	16	0	100%	0%
Willem de Koning Allee	Rhoon	25	16	67%	33%

*= Het aandeel van Woonvisie in deze VVE bedraagt meer dan 250.000 euro waardoor dit belang valt onder de vereisten van het interne verbindingsstatuut. In het verbindingsstatuut is opgenomen dat voor besluiten de stappen moeten worden gehanteerd die in het statuut staan benoemd. Aan het saldo van de reserve waarin Woonvisie een aandeel heeft, ligt een meerjarenonderhoudsplan van de VVE ten grondslag op basis waarvan besluiten over de middelen worden genomen. Voor deze VVE zijn er in 2016 echter geen besluiten genomen die hieronder zouden kunnen vallen.

Bijlage 5: kengetallen

	2017	2016
Verhuur van het bezit		
Nieuwe verhuringen sociaal	682	524
% toewijzen aan doelgroep (staatssteunregeling)	95%	86%
% passend toegewezen	99%	99%
Aanbiedingscijfer	3,2	3,2
Huurachterstand % huur	1,5%	1,39%
Gemiddelde huur % maximale huur	76%	75%
Kwaliteit van het bezit		
Verkoop huurwoningen	15	21
Verkoop koopwoningen	5	12
Oplevering huurwoningen	118	69
Oplevering koopwoningen	0	0
Aantal toegankelijke woningen (3 of 4 sterren)		
Aantal reparatieverzoeken	9.473	7.768
Uitgaven onderhoud (bedragen x € 1.000)	17.053	17.931
Woningen met Politiekeurmerk Veilige woning	4.850	6.198
Betrokkenheid bewoners		
Sociale klachten	202	169
Ontruiming	5	8
Waardering dienstverlening (KWH huurlabel)	7,4	7,8
Investerings leefbaarheid (x € 1.000)	976	979
Financiële kengetallen		
Financiering totaal leningportefeuille (x € 1.000)	207.156	195.425
Financiering per woning (totaal leningportefeuille/aantal woningen)	21.429	20.455
WOZ waarde volledig bezit (x € 1.000)	1.359.400	1.297.196
Gemiddelde WOZ waarde per eenheid	140.623	135.775
Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	1.066.260	939.882
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	77,8%	75,2%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaarde)	19,4%	20,8%
Operationele kasstroom minus aflossingsfictie (x € 1.000)	6.061	9.912
Rentedekkingsratio	17,9	6,5
De organisatie		
Fte's	74,2	79,3
Stageplaatsen	5	5
Ziekteverzuim	6,9%	7,5%

Bijlage 6: overzicht stakeholders

Gemeente

Gemeente Ridderkerk
Gemeente Albrandswaard
Gemeente Barendrecht

Belangenorganisaties

Bewonersraad Progressie
VAC (Voorlichtings- en Adviescommissie
wonen) Ridderkerk
Gehandicaptenraad Ridderkerk
ACOR (Adviescommissie ouderenbeleid
Ridderkerk)
Winkeliersvereniging Vlietplein

Zorg en welzijn

Sport en Welzijn/Karaat
Stichting Welzijn Albrandswaard
De Poort
WWZ-beraad
Lokaal Zorgnetwerk
Aafje
Riederborgh
Pameijer
Stichting IJsselmonde-Oost
Argos Zorggroep
Present Ridderkerk
SchuldHulpMaatje-Ridderkerk

Regionaal

Maaskoepel
Politie Rotterdam-Rijnmond

Wonen

Patrimonium Barendrecht
Woningbouwvereniging Poortugaal
Havensteder
Vestia
Rhiant

Vereniging tot verbetering der Volkshuisvesting
Rijsoord
Woningbouwvereniging Bolnes
Woningbouwvereniging Samenwerking
Slikkerveer
Woningbouwvereniging Vooruitgang
Woonzorg Nederland

Onderwijs

Maxima College

Landelijk

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Autoriteit Woningcorporaties
Aedes

Bijlage 7: afkortingen- en begrippenlijst

begrip, afkorting

A-corporatie

Aedes

Aedes benchmark

Aedescode

ALV

app

Audit

Auditcommissie

Aw

Betaalbaarheid

BOG

BZK

Cao

Continu verbeteren

DAEB

Design-and-build

Direct kans

EGW

ERP

Fte

Geliberaliseerde woningen

Governancecode woningcorporaties

HBO

Herhuisvesters

Herstructurering

omschrijving

Corporatie in de hoogste scoregroep van de Aedes benchmark

Koepelorganisatie voor woningcorporaties

Vergelijkend onderzoek op verschillende prestatievelden uitgevoerd door Aedes

De AedesCode is per 1 januari 2017 opgegaan in de Governancecode

Algemene Leden Vergadering

Appartement

Onderzoek naar het functioneren van een bedrijf als geheel of op onderdelen

Een commissie die de Raad van Commissarissen ondersteunt bij het toetsen van de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving en de naleving van wet- en regelgeving.

Autoriteit Wonen

Of een woning met bijbehorende woonlasten past bij het inkomen van een bepaald huishoudentype

Bedrijfs Onroerend Goed

Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Collectieve Arbeids Overeenkomst

Continu verbeteren van de (bedrijfs)processen zorgt voor een kwalitatief beter eindresultaat (dienst of product) waarbij de kosten zullen afnemen. Een kwalitatief beter eindresultaat betekent tevreden klanten, minder klachten en een beter bedrijfsresultaat.

Diensten van Algemeen Economisch Belang

Een overeenkomst waarbij een persoon of organisatie onder één contract de verantwoordelijkheid op zich neemt voor zowel het ontwerp als de bouw van een project.

Een zoekmodel binnen Woonnet Rijnmond. Als men als eerste op een advertentie binnen het Directkans-model reageert én aan de voorwaarden voldoet, biedt de corporatie u de woning als eerste aan.

Eengezinswoning

Enterprise Resource Planning. Het proces waarin een organisatie de belangrijkste delen van haar bedrijfsvoering integreert en automatiseert.

Full time equivalent

Een huurwoning is geliberaliseerd als de huurovereenkomst na 1 juli 1994 is aangegaan én de huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst boven de huursubsidielgrens ligt.

De Governancecode woningcorporaties weerspiegelt hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht.

Hoger Beroeps Onderwijs

Huishoudens in sloop- en hoogniveaurenovatieprojecten die binnen de wettelijke termijnen een andere woning moeten vinden en daarvoor voorrang krijgen op andere woningzoekenden.

Het planmatig en veelal grootschalig ingrijpen in de gebouwde omgeving van een stad om verouderde gebieden zodanig te vernieuwen dat zij voldoen aan huidige eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit.

HNW	Het Nieuwe Werken
Hoogniveaurenovatie	Grootschalige woningverbetering die leidt tot modernisering en levensduurverlenging van een woning.
HRM	Human Resource Management
ICT agenda	Informatie en Communicatie Technologie
Klantportaal	Online omgeving waar een klant kan inloggen
Klantvolgsysteem	Met het Klantvolgsysteem handelen frontoffice medewerkers van de corporatie binnenkomende vragen snel en adequaat af. Alle beschikbare gegevens zijn bij elkaar gebracht: over de huurder, zijn situatie, zijn woning én alle contacten die er zijn geweest. Door middel van tickets, wordt ieder klantcontact gedocumenteerd.
Koopgarant	Koopgarant is een vorm van verkoop onder voorwaarden, waarbij een terugkoopgarantie geldt en waardestijgingen en -dalingen gedeeld worden.
Kpi	Kritische prestatie-indicator
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
KWH huurlabel	Keurmerk van KWH voor klanttevredenheid
LEAN	Een business strategie en vooral een manier van werken waarbij alles en iedereen in de onderneming zich richt op het creëren van waarde voor de klant in alle processen. Hiervoor worden verspillingen geëlimineerd.
Loan to value	Een kengetal dat de schuldpositie afzet tegen de marktwaarde van een onderneming. Dit mag maximaal 75 procent zijn.
Marktwaarde	De waarde die een woning bij vrije verkoop oplevert
Marktwaarde in verhuurde staat	Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat verkocht kan worden.
MDH	Middeldure huur
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Managementteam
niet-DAEB	niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang
NOM-woning	Nul op de meter woning; een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden.
NRP	Nationaal Renovatie Platform
OR	Ondernemingsraad
P&C cyclus	Planning & Control cyclus
PE punten	Permanente Educatie punten
Prestatiecontracten	Een prestatiecontract geeft partijen de mogelijkheid om op basis van vooraf gedefinieerde meetpunten prestaties te evalueren.
Remuneratiecommissie	Commissie die is samengesteld uit leden van de Raad van Commissarissen die voorstellen doet aan de RvC over de beloning en de overige arbeidsvoorwaarden van het bestuur van een onderneming.
Rentedekkingsratio	Rentedekkingsgraad: de mate waarin een bedrijf uit de winst voor aftrek van belastingen en te betalen rente aan zijn renteverplichtingen kan voldoen.
RJ	Raad voor de jaarverslaggeving
RVC	Raad van Commissarissen
Scheidingsvoorstel	Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Zo wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. Zij moeten hier in

	2017 een definitief voorstel voor indienen bij de Aw: het scheidingsvoorstel.
SH	Sociale huur
SWC	Service Woon Centrum
UAV-GC	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen
Veegwet	In de Veegwet staat een aantal aanpassingen op de Woningwet.
Vhe	Verhuureenheid
VitaliteitsAPK	Een uitgebreide organisatie- en medewerkersscan.
VTW	Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaren
WNT 2	Wet Normering Topinkomens 2
WOZ waarde	De WOZ waarde is de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ), die elke vier jaar door de gemeente opnieuw wordt vastgesteld. Aan de hand van de WOZ-waarde wordt het eigenwoningforfait en de onroerendzaakbelasting berekend.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorzieningen

