



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

Jaarstukken 2018

DEEL I BESTUURSVERSLAG	3
1. Inleiding	3
2. Samenwerking	5
3. Verhuur	9
4. Voorraad	13
5. Financiën	16
6. Organisatie	27
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	31
8. WvH als vereniging – Algemene Ledenvergadering	39
9. Kengetallen.....	40
DEEL II JAARREKENING 2018	41
1. Balans per 31 december	42
2. Winst- en verliesrekening	44
3. Kasstroomoverzicht	45
4. Toelichting op de jaarrekening	46
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	47
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	55
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	58
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	59
9. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	60
10. Toelichting op de balans	61
11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	77
12. Toelichting op de posten van de winst-en-verliesrekening	79
13. Toelichting op het kasstroomoverzicht	86
14. WNT verantwoording 2018.....	87
15. Verdeling DAEB – niet- DAEB.....	89
16. Opstellen en vaststellen van het jaarrapport 2018	100
DEEL III OVERIGE GEGEVENS.....	101
1. Overige gegevens	101

DEEL I BESTUURSVERSLAG

1. Inleiding

Het gaat goed met Nederland. De crisis is achter de rug, de economie draait op volle toeren en de werkloosheid was in jaren niet zo laag. We zijn opgeklommen naar plaats 4 in de lijst met gelukkigste landen ter wereld. Dat het goed gaat, merken we ook in Hoek van Holland. De woningmarkt trekt aan en er wordt weer volop geld uitgegeven. In de zonnige zomer van 2018 wisten veel mensen de weg naar de terrasjes te vinden.

Maar er zit een keerzijde aan dit positieve verhaal. De pensioenen en lonen blijven achter bij de prijsstijgingen en veel mensen hebben moeite om de hogere huren en andere kosten voor levensonderhoud te betalen. Het aantal huishoudens dat leeft onder de armoedegrens stijgt. Ook in Hoek van Holland. Alleenstaande ouders en ouderen zijn een risicogroep. De meesten profiteren niet van de economische voorspoed. En solidariteit met mensen die het minder hebben, is geen vanzelfsprekendheid.

In dit spanningsveld doet WVH haar werk. Het is onze taak om te zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen in Hoek van Holland. Daarin hebben we in 2018 stappen gezet.

Zo hebben wij de huurstijging voor de meeste huurders weten te beperken tot inflatie. Wel vragen we een extra bijdrage van de meer draagkrachtige huurders. Dat doen wij via de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Onze vastgoedprojecten vorderen, ook al gaat dat soms langzamer dan wij willen. Door hogere bouwkosten en (te) veel werk voor bouwend Nederland is de nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat vertraagd. Een keerzijde van de goed draaiende Nederlandse economie. Hogere bouwkosten hebben ook de renovatie van de Houtmanflat vertraagd, naast een paar andere tegenvallers zoals asbest. De werkzaamheden worden nu in 2019 afgerond.

De opgave voor de komende jaren is groot. Naast de nieuwbouw maken we plannen voor een nieuw Bertus Bliekhuis en het verduurzamen van onze woningen. In de komende periode bepalen we welke ingrepen nodig zijn en wat de financiële mogelijkheden zijn. Dat doen wij in nauw overleg met huurdersorganisatie Houdt Zicht en andere belanghebbenden.

Positief is dat we in september de twee woningen aan de Tasmanweg hebben geopend. Samen met de Hoekse druppies is dit uitgebreid gevierd. WVH heeft voor de realisatie van hun watertuin een prijs van het Hoogheemraadschap gewonnen. Voor mij één van de hoogtepunten van het jaar. Geweldig dat dit idee van schoolkinderen werkelijkheid is geworden.

In het afgelopen jaar is de organisatie opnieuw behoorlijk in beweging geweest. Voor mij persoonlijk was dat positief. Ik ben in augustus gestart als directeur-bestuurder van WVH en heb mij vanaf het begin welkom gevoeld. Maar er zijn ook medewerkers en een RvC lid vertrokken. Ik begrijp dat mijn collega's bij WVH dat soms lastig vinden.

Op governance gebied zijn in het afgelopen jaar belangrijke stappen gezet. Met nieuwe statuten voldoen we weer aan alle eisen die aan ons gesteld worden. En de visitatie leverde mooie voldoendes op. Net als vier jaar geleden kwam deze visitatie op een "kantelmoment". Naast de bestuurswisseling zit WVH in een overgang van 'plannen maken' naar 'plannen uitvoeren'. Deze visitatie is een mooie nulmeting als het gaat om ons maatschappelijk presteren. We zullen de uitkomsten van de visitatie nadrukkelijk betrekken in de keuzes voor de komende tijd.

Over de prestaties van de organisatie ben ik tevreden. Ondanks de personele wisselingen zijn de meeste doelstellingen bereikt, grotendeels volgens de begroting. Ik realiseer me goed dat we daarbij veel van onze medewerkers vragen. Ik wil hen graag bedanken voor hun betrokkenheid en inzet

voor WVH. De prestatie van het team van Financiën verdient een speciale vermelding. Het is een prestatie van formaat om met een vrijwel nieuw team een jaarrekening van deze kwaliteit op tijd op te leveren!

Mijn dank gaat ook uit naar iedereen die heeft meegewerkt aan het realiseren van onze doelen. Dan heb ik het over onze samenwerkingspartners, waarvan ik huurdersorganisatie Houdt Zicht even in het bijzonder wil noemen.

Uiteraard zijn er nog verbeterpunten. Naast projectontwikkeling ook op belangrijke thema's als dienstverlening en klanttevredenheid. Samen met bouwpartner Coen Hagendoorn is veel werk verzet om de dienstverlening weer op het juiste niveau te krijgen. De stijgende lijn is inmiddels ingezet, maar het was een tegenvaller dat de tevredenheid in 2018 daalde.

De interne organisatie kan op gebied van opdrachtgeverschap en klantgerichtheid nog stappen vooruit maken. Dit alles draagt bij aan een dienstverlening die 'gewoon goed' is. Dat mogen huurders van ons verwachten en daar zetten wij ons in 2019 voor in.

In dit jaarverslag kunt u meer gedetailleerd lezen over de zaken waarvoor wij ons in 2018 hebben ingespannen, over de status van ons woningbezit, de ledenvergadering, de verantwoording van onze Raad van Commissarissen en onze financiën.

Ik wens u daarbij veel leesplezier.

Marcel Korthorst
Directeur-bestuurder

2. Samenwerking

2.1 Samenwerking en overleg met huurders

WVH hecht aan goed overleg met haar huurders. Overleg met huurders vindt op diverse niveaus plaats. Over beleidszaken die alle huurders aangaan, overlegt WVH met huurdersorganisatie Houdt Zicht en over zaken op wijk- of complexniveau met bewonerscommissies.

In 2018 hebben diverse overleggen plaatsgevonden met het huurdersplatform bestaande uit ongeveer 20 huurders (verdeeld over werkgroepen wonen, vastgoed en communicatie). Op basis hiervan zijn de lijnen uitgezet voor de toekomst.

2.1.1 Huurdersvereniging Houdt Zicht

Het overleg met huurders is volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) geregeld in een participatieovereenkomst tussen Huurdersvereniging Houdt Zicht en WVH.

Eén van de afspraken is dat Houdt Zicht een activiteitenplan en een begroting op basis van haar beleidsvoornemens aan WVH overlegt. Aan de hand van deze stukken beoordeelt WVH of het budget volgens de afspraken in de overeenkomst wordt besteed.

WVH ondersteunt Houdt Zicht financieel. In 2018 is een bedrag van € 58.000 (2017 € 38.000) aan de huurdersvereniging uitgegeven.

In 2018 vond één keer formeel bestuurlijk overleg plaats tussen Houdt Zicht en WVH. Naast het bestuurlijk overleg heeft er in verschillende samenstellingen zeer regelmatig overleg plaatsgevonden tussen Houdt Zicht en WVH. Het bestuur van Houdt Zicht heeft daarnaast minimaal één keer per jaar overleg met (een vertegenwoordiging van) de RvC. Houdt Zicht was in 2018 tijdens het visitatietraject ook uitvoerig betrokken.

In het bestuurlijk overleg op 7 november zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Manifest Passend Wonen
- Scheef wonen
- Nieuwbouwproject Prins Hendrikstraat
- Prestatieafspraken met gemeente Rotterdam
- Bertus Bliekhuis
- Adviesraad van kinderen
- Regionale instroom in Hoek van Holland
- Evaluatie werkwijze en overleg Houdt Zicht en WVH
- Financiële ondersteuning van Houdt Zicht door WVH

2.1.2 Bewonerscommissies

Structureel zijn de volgende bewonerscommissies actief:

- Flatcommissie, namens de bewoners van de vier hoogbouwflats
- Bewonerscommissie de Atlas

De Afdeling Wonen van WVH heeft in 2018 regelmatig overleg met deze bewonerscommissies gevoerd.

2.1.3 Contact met individuele huurders

WVH informeert individuele huurders over haar activiteiten via Woontij Magazine (twee keer per jaar) en via een digitale nieuwsbrief (ongeveer tien keer per jaar). Daarnaast zijn huurders per brief op de hoogte gesteld van belangrijke zaken zoals de jaarlijkse huurverhoging, de servicekosten-afrekening en de uitvoering van geplande onderhoudswerkzaamheden.

Informatie over huren bij WVH is beschikbaar via de website van WVH.

2.1.4 Klachten

Regionale Klachtencommissie en meldingen bij deze commissie over WVH

WVH is aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie. In 2018 waren bij deze klachtencommissie naast WVH ook aangesloten: Arcade en Wonen Midden-Delfland. De samenstelling en de werkwijze van de commissie zijn beschreven in een reglement. Per eind 2018 is de Regionale Klachtencommissie gestopt. WVH is daarom halverwege het jaar gestart met de selectie van een nieuwe klachtencommissie. In 2019 sluit WVH aan bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH).

Regionale geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond

De Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond heeft in 2018 één klacht ontvangen over WVH. Deze klacht ging over de interpretatie van een urgentie. Volgens WVH zou de betreffende kandidaat met urgentie onreglementair wooncarrière maken. De klacht is gegrond verklaard. WVH deed de kandidaat daarna een woningaanbod, waar niet meer op is gereageerd.

Huurcommissie

In 2018 heeft de Huurcommissie totaal vier verzoeken tot huurverlaging ontvangen.

- 1 verzoek tot huurverlaging op basis van onderhoudsgebreken. Dit verzoek is afgewezen.
- 3 verzoeken tot huurverlaging met bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Eén daarvan is toegewezen door een procedurefout.

Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij het meldpunt Integriteit Woningcorporaties zijn in 2018 geen meldingen over WVH gedaan waar WVH kennis van draagt.

2.1.5 Leefbaarheid

WVH deelt samen met de gemeente de verantwoordelijkheid voor de zorg voor leefbaarheid. WVH heeft in 2018 regelmatig deelgenomen aan het maandelijks door de gemeentelijke diensten georganiseerde overleg. Als actie van WVH nodig is, neemt WVH vanzelfsprekend haar verantwoordelijkheid. WVH zette zich in 2018 in voor leefbaarheid door:

- De aanleg van de 'ideale watertuin' bij één van de twee nieuwbouwwoningen aan de Tasmanweg. Met als belangrijk doel bewustwording creëren over wat je als bewoner zelf kunt doen en als mooi voorbeeld dienen voor klimaatadaptatie.
- Het aanbrengen van achterpadverlichting (Cornelis Sterrenburgstraat)
- Het samen met de bewoners opknappen van de portiek in de Compagnie
- Het tijdelijk in beheer geven van de (sloop)woningen aan de Rietdijkstraat en het starten van het KUZhuis (galerie- en ontmoetingsruimte van Kunstenaar aan Zee)
- Het ondersteunen van het initiatief voor de tijdelijke stadstuin op de bouwgrond van de Prins Hendrikstraat;
- Inzet van huismeesters;
- Overleg met politie, gemeente, bewonerscommissies en buurtpreventie;
- Actieve inzet om tuinen netjes bij te houden;
- Duidelijk drugsbeleid: hennepsteelt of drugshandel = huis uit;
- Ondersteunen van kleinschalige initiatieven van bewoners die een positieve bijdrage leveren aan sociale samenhang binnen een complex;

2.2 Samenwerking en overleg met gemeente en zorg- en welzijnspartners

WVH werkt samen en heeft overleg met de gemeente, vertegenwoordigers van het gebied Hoek van Holland en partners op het gebied van veiligheid, zorg en welzijn.

2.2.1 Samenwerking met zorg- en welzijnspartners

WVH is eigenaar van het verzorgingshuis Bertus Blik en verhuurt dit aan Stichting Humanitas Zorg. Humanitas verhuurt vervolgens de zorgappartementen aan haar cliënten en levert zorg.

Zorgorganisatie Careyn huurt in WVH-complex de Atlas aan de Mercatorweg een steunpunt van waaruit zij haar klanten in heel Hoek van Holland ondersteunt.

WVH is eigenaar van een sociaal pension aan de Prins Hendrikstraat voor de opvang van maximaal acht voormalig dak- en thuislozen. WVH heeft een samenwerkingsverband met Stichting Ontmoeting, die de begeleiding van de bewoners verzorgt. Stichting Ontmoeting heeft meerdere malen een verzoek gedaan tot uitbreiding (op een andere locatie). In 2019 kijken we opnieuw samen met de gemeente naar de mogelijkheden.

2.2.2 Integraal wijkteam

De gemeente zet in Hoek van Holland een integraal wijkteam in. Gemeentelijke en niet-gemeentelijke professionals met expertise op het gebied van jeugdzorg en professionals met kennis en ervaring op het gebied van volwassenenproblematiek werken in dit team samen. WVH is geen onderdeel van het wijkteam, maar is een zogenaamde netwerkpartner. Dit betekent dat indien nodig de expertise van WVH erbij wordt gevraagd en ingezet. Elke zes weken vindt overleg plaats tussen het wijkteam en haar netwerkpartners. Doel van dit overleg is om de lijnen kort te houden en de stand van zaken van de problematiek van de Hoekse bewoner te bespreken. Uiteraard wordt de privacy van de bewoner gewaarborgd.

Vanuit de gemeentelijke Vraagwijzer is er intensief contact tussen gemeente, de Sociaal Raadsman van Hoek van Holland en WVH over huurders met financiële problemen waaronder huurachterstand. Door dit contact worden regelmatig problemen rond huurschulden opgelost zonder tussenkomst van een deurwaarder.

2.2.3 Coöperatief samenwerkingsverband

Sinds 2017 is een Coöperatief Samenwerkingsverband voor welzijn, zorg, wonen, veiligheid, mobiliteit/toegankelijkheid en participatie actief in Hoek van Holland. De partners zijn onder andere zorgorganisaties voor volwassenen en jeugd, belangenorganisaties, vervoersorganisaties, gemeente Rotterdam, het wijkteam, de VraagWijzer en WVH. Het samenwerkingsverband komt een paar keer per jaar bij elkaar. Het Coöperatief Samenwerkingsverband ontvangt signalen uit de samenleving en bepaalt aan de hand daarvan welke thema's in Hoek van Holland inzet vragen. De inzet wordt met elkaar bepaald en in gang gezet.

2.2.4 Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie Houdt Zicht

De gemeente Rotterdam, huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH maken elk jaar prestatieafspraken voor het jaar erop. De afspraken gaan vooral over de beschikbaarheid van woningen, over betaalbaar en prettig wonen, over duurzaamheid en de inzet van beide partijen om ervoor te zorgen dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. In de prestatieafspraken is speciale aandacht voor Hoek van Holland via het Kleine Kernenbeleid van de gemeente. WVH en gemeente kijken samen naar de woningmarkt in Hoek van Holland en de positie van woningzoekenden van binnen en buiten Hoek van Holland.

2.2.5 Ontmoetingen met belanghebbenden

Klantvisie

In 2018 heeft WVH haar klantvisie opgesteld. Daarbij zijn de huurdersorganisatie, klanten en medewerkers betrokken. We hebben ook gesproken met onze belangrijkste samenwerkingspartners. Tijdens een ontbijt bij WVH op kantoor hebben we hen bevraagd over onze dienstverlening en klanthenadering. Aan tafel schoven een aantal aannemers, vertegenwoordigers van zorgorganisaties, de gemeente en het gebied Hoek van Holland.

Jaarlijkse ontmoeting met belanghebbenden

WVH organiseert elk jaar een informele ontmoeting rond een bepaald thema met haar partners en belanghebbenden. Dit zijn vertegenwoordigers van huurders, partners uit de zorg- en welzijnswereld, de gemeente Rotterdam, het gebied Hoek van Holland, aannemers en andere organisaties. De ontmoeting heeft steeds een ander thema of geeft een kijkje achter de schermen. In 2018 vond de ontmoeting plaats in oktober. De goedbezochte bijeenkomst stond in het teken van duurzaamheid en klimaatverandering. Onderdelen van het programma waren een presentatie van het Hoogheemraadschap van Delfland en een bezoek aan de twee nieuwe modulair gebouwde, energie neutrale, gasloze woningen en de ideale watertuin aan de Tasmanweg.

2.3 WVH als regiecorporatie: samenwerking en overleg met bouw- en ketenpartners

WVH transformeert naar een regiecorporatie. Daar waar mogelijk worden werkzaamheden uitbesteed aan een externe partij. Uitbesteden stelt ons in staat om ons meer te richten op de regie en op tactische en strategische vraagstukken. Het helpt ons als organisatie nog meer *in control* te zijn bij de processen en onze rol als professionele opdrachtgever verder te versterken. Door werkzaamheden uit te besteden kunnen we bepaalde specialistische kennis en kwaliteit aan ons binden die we zelf als kleine organisatie moeilijk georganiseerd krijgen. Enkele voorbeelden: een inspectiebedrijf dat gespecialiseerd is in vastgoedbeheer, verzorgt voor WVH het energielabelbeheer van de woningen. Vanuit onze inkoop samenwerking met vijf andere corporaties in de regio (zie hierna onder 2.4), is onderhoud en vervanging van automatische deuropeners collectief aanbesteed. Voor het thema duurzaamheid werken we samen met een gespecialiseerd adviesbureau. Ook op gebied van installatietechnische projecten werken we in toenemende mate samen met een deskundig adviesbureau. In 2018 zijn we gesprekken gestart met organisaties die zich richten op analyse en optimalisatie van data zoals WOZ-waarden en woningwaarderingsgegevens.

2.4 Samenwerking en overleg met andere corporaties

WVH ziet samenwerking met andere corporaties als een strategische keuze. Corporaties zijn geen concurrenten die op de woningmarkt strijden om de gunst van de klant. Ze vullen elkaar juist aan op een schaarse markt om de volkshuisvestelijke doelstellingen per woningmarktgebied zo goed mogelijk in te vullen. WVH doet dit op regionaal lokaal niveau door overleg en afspraken met de gemeente Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties. Specifiek voor de buitengebieden heeft Rotterdam hiervoor een Kleine Kernenbeleid ontwikkeld. En op regionaal niveau: via de overlegstructuur van de Maaskoepel, en via het overleg van de subregio Waterweg.

Samenwerking tussen woningcorporaties biedt ook kansen om de kwaliteit van dienstverlening en bedrijfsvoering verder te optimaliseren en verbeteren. In dit verband is WVH een samenwerking aangegaan met meerdere kleine corporaties in de regio Rotterdam en omstreken. Door hun beperkte schaal en omvang zijn deze corporaties ieder voor zich kwetsbaar in hun bedrijfsvoering processen. Door samenwerking en bundeling van krachten kunnen kleine corporaties robuuster worden. WVH werkt met name nauw samen met Wonen Midden Delfland en Ressort Wonen. Deze drie corporaties hebben in 2018 een intentieovereenkomst waarin deze samenwerking als strategische keuze bevestigd en geformaliseerd wordt.

Op sectorniveau is WVH lid van Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties. Hierbinnen neemt WVH deel aan verschillende overleggen en initiatieven. Daarnaast is WVH op bestuurlijk niveau lid van het MKW (Platform van middelgrote en kleine woningbouwcorporaties binnen Aedes).

3. Verhuur

WVH beheert het grootste deel van de voorraad huurwoningen in Hoek van Holland. Hieronder worden de ontwikkelingen in 2018 geschetst.

3.1 Klanttevredenheid

WVH meet de tevredenheid van haar huurders via KWH, het Kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties. In 2018 scoorde WVH op klanttevredenheid gemiddeld een 7,4.

In de Aedes Benchmark is WVH op het onderdeel 'Huurdersoordeel' met een 6,9 gezakt naar de C-groep (de staartgroep). Aan het einde van 2018 is gelukkig de stijgende lijn weer ingezet.

3.2 WVH en de Hoekse woningmarkt

Eind 2018 exploiteert WVH 1917 woningen, zeven bedrijfspanden, een sociaal pension (acht onzelfstandige eenheden), een aan Humanitas verhuurd verzorgingshuis (36 kamers) en 13 parkeerplaatsen. Daarnaast heeft WVH nog 37 woningen in bezit aan de Rietdijkstraat. Het beheer van deze woningen wordt verzorgd door leegstandsbeheerder Ad Hoc.

De vraag naar woningen is hoog en sinds 2017 fors gestegen. Terwijl het aanbod door de lage mutatiegraad laag is. Daardoor blijft de druk op de lokale woningmarkt groot.

3.3 Woonruimteverdeling

Bij de verdeling van de vrijkomende woningen maakt WVH gebruik van de diensten van Woonnet Rijnmond.

3.3.1 Reacties en aanbiedingen woningzoekenden

Per woning reageerden in 2018 gemiddeld 241 woningzoekenden (in 2017: 134). De gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden bedraagt 6,1 jaar en is daarmee gestegen ten opzichte van 2017 (4,9 jaar). In 2018 is het aantal aanbiedingen per woningzoekende verder gestegen naar gemiddeld 6,3 (4,8 in 2017 3,5 in 2016).

3.3.2 Toewijzingen

WVH onderscheidt de volgende doelgroepen voor de toewijzing van haar woningen :

- Primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen;
WVH heeft als doel te voorzien in passende woonruimte voor mensen die dat zelfstandig niet of niet goed kunnen. Die groep mensen wordt de primaire doelgroep genoemd. De reden kan verband houden met het inkomen, maar ook met andere aspecten. Het gaat dan om bijzondere doelgroepen als ouderen, starters, urgent woningzoekenden, mindervaliden, verstandelijk gehandicapten, statushouders, dak- en thuislozen.
- Overige woonconsumenten; dit zijn huurders die woningen huren boven de sociale huurgrens.

Verhuur aan primaire doelgroep voldoet aan EU-norm

In 2018 zijn 101 woningen en 1 parkeerplaats opnieuw verhuurd.

Per ultimo 2018 was de gemiddelde huurprijs van een WVH-woning ongeveer 70% van de maximale huurprijs. De gemiddelde huurprijs van de woningen per maand bedraagt ultimo 2018 € 569 (ultimo 2017: € 559). Van de 101 verhuurde woningen waren er 93 DAEB en 8 niet-DAEB. De liberalisatiegrens van 2018 lag op € 710,68. Alle 93 DAEB-verhuringen voldoen aan de EU-norm, met als belangrijkste voorwaarde dat 95% van de DAEB-verhuringen binnen de eerste inkomensgrens moet zijn toegewezen:

EU grenzen DAEB-verhuringen	Aantal	%
Contracten met toetsingsinkomen ≤ inkomensgrens 1 (€ 36.798)	91	97,84
Contracten met toetsingsinkomen > inkomensgrens 1 (€ 36.798)	2	2,15
En ≤ inkomensgrens 2 (€ 41.056)		
Contracten met toetsingsinkomen > inkomensgrens 2 (€ 41.056)	0	0
Totaal	93	100%

Verhuur aan primaire doelgroep voldoet aan Passend Toewijzen

Conform de Woningwet moeten corporaties 'Passend Toewijzen' aan huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen. Dat houdt in dat tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens moet worden gehuisvest in woningen met een huur tot aan de voor hen geldende aftoppingsgrens. Deze norm geldt voor alle nieuwe verhuringen van woningen met een netto huurprijs tot € 710,68 aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Onderstaande tabel laat zien dat in 2018 100% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens gehuisvest is in een woning met een huur tot aan de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Type huishouden	Inkomen	Aantal	Percentage	Niet passend
Eenpersoonshuishouden	€ 22.400 € 22.675 *	25	100%	0
Tweepersoonshuishouden	€ 30.400	10	100%	0
Drie-en meerpersoonshuishouden	€ 30.400	18	100%	0
Totaal		53		0

(* inkomensgrens AOW-gerechtigden)

In totaal verhuurde WVVH 93 DAEB-woningen opnieuw: 53 aan de primaire doelgroep (zie tabel), 35 aan huishoudens met een inkomen tot € 41.056 en 5 woningen aan huishoudens met een inkomen boven de € 41.056.

Bijzondere doelgroepen

Ouderen

In 2018 waren 550 woningen specifiek voor senioren (55+) gelabeld. Deze woningen zijn verdeeld over verschillende complexen en woningtypen. Hiervan zijn er in 2018 26 vrijgekomen en weer verhuurd. In 2018 zijn 8 van deze woningen verhuurd via de wooncoach. Met inzet van de wooncoach wil WVVH de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. We zetten deze manier van bemiddeling voort in 2019.

Starters

Het aandeel starters in de nieuwe verhuringen is toegenomen ten opzichte van 2017. Van de nieuwe verhuringen is 31% van onze woningen naar een starter gegaan (in 2017 was dit 27%).

Mindervaliden

Het woningaanbod specifiek voor mindervalide bewoners is beperkt. Dat maakt dat WVVH nieuw te ontwikkelen woningen in principe levensloopbestendig bouwt. Er wordt vanaf het ontwerp rekening gehouden met het feit dat mensen minder valide kunnen raken. Aanpassingen kunnen eenvoudig worden aangebracht. Aanpassingen in woningen vinden plaats via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Hierdoor kunnen huurders langer zelfstandig in hun woning blijven wonen.

Dak- en thuislozen

WVH verhuurt in de Prins Hendrikstraat een sociaal pension aan Stichting Ontmoeting, die er onderdak biedt aan acht voormalig dak- en thuislozen. Stichting Ontmoeting heeft bij WVH en de gemeente het verzoek gedaan om te kijken naar mogelijke uitbreiding. WVH heeft binnen het bestaande bezit géén passend vastgoed. Daarom is de vraag gesteld aan de gemeente om hierin actief mee te zoeken. Hier wordt in 2019 vervolg aan gegeven.

Statushouders

WVH heeft in 2018 één woning verhuurd aan in totaal 5 statushouders. De gemeente legt de Rotterdamse corporaties jaarlijks een taakstelling op voor de huisvesting van statushouders. WVH heeft meerdere woningen aangeboden waarvan géén gebruik is gemaakt. Waar in het verleden de aangeboden woningen meetelden voor de taakstelling, was dat in 2018 niet langer het geval. Hierdoor is een achterstand opgelopen.

De formele taakstelling voor WVH over 2018 bestond uit het huisvesten van 9 statushouders. De opgelopen achterstand wordt toegevoegd aan de taakstelling voor 2019.

Urgenties

Woningzoekenden die door een dringende en aantoonbare noodzaak moeten verhuizen, kunnen een urgentieverklaring aanvragen. De beoordeling gebeurt op basis van regionaal vastgestelde criteria. Deze criteria zijn onderdeel van de regionale overeenkomst woonruimteverdeling. De uitvoering is in handen van de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR).

Met de voormalig deelgemeente is enige jaren geleden een procedureafpraak gemaakt over de zogenaamde *schrijnende gevallen*. Dit zijn woningzoekenden die niet via het reguliere systeem als urgent worden aangemerkt, maar waarbij wel een acuut huisvestingsprobleem aan de orde is. In de tabel hierna zijn deze aangeduid als 'besluit corporatie'. In 2018 is hier éénmaal gebruik van gemaakt. Van alle toewijzingen was 14,9% aan urgent woningzoekenden. In 2017 was dit percentage 29%.

Label bij toewijzing	2018		2017	
	Aantal woningen	%	Aantal woningen	%
Geen urgentie	86	85,1%	69	71%
Woonlasten urgentie	7	6,9%	14	15%
Medische urgentie	3	3%	6	6,5%
Doorstroming vanuit hulpverlening	3	3%	6	6,5%
Geweld en bedreiging	1	1%		
Besluit corporatie	1	1%	1	1%
Totaal	101	100%	96	100%

3.4 Huurprijsbeleid

WVH heeft in 2018 in totaal de huur verhoogd met 2,10%. In 2018 is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren (inflatie + 3%). Er is ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid binnen de huursombenadering om huren die dicht bij streefhuurniveau liggen minder te verhogen dan huren die veel lager liggen dan de streefhuur. Dit volgens onderstaande tabel:

Huidige huur versus streefhuur	Huurverhoging
Gelijk aan of hoger	inflatie + 0%
€ 0 tot € 35 lager	inflatie + 0,4%
€ 35 tot € 75 lager	inflatie + 0,8%
Meer dan € 75 lager	inflatie + 1,5%
Inkomensafhankelijk	4,4%

3.5 Huurderving en huurachterstanden

3.5.1 Huurderving

Huurderving bestaat uit de bruto huurinkomsten die WVH misloopt als gevolg van leegstand en oninbaarheid.

Omschrijving	2018	2017	2016
Leegstand in €	60.000	87.000	57.000
Oninbaar in €	-35.000	6.000	13.000
Totaal	25.000	93.000	70.000

In 2018 is de huurderving wegens leegstand gedaald. Er zijn geen vorderingen afgeboekt. De hiervoor getroffen voorziening is met € 35.000 vrijgevallen.

3.5.2 Huurachterstanden

WVH besteedt veel aandacht aan het terugdringen en voorkomen van huurachterstanden. Huurders kunnen in ernstige problemen komen wanneer een achterstand zich over enkele maanden opbouwt. WVH benadert huurders met achterstand actief, en stuurt een eerste betalingsherinnering bij achterstand van een maand. WVH voert incasso- en betalingsregelingen meestal zelf uit. Alleen als het noodzakelijk is, geven we vorderingen uit handen.

Het gemiddelde bedrag aan achterstand van zittende huurders bedroeg aan het eind van 2018 € 689 (€ 672 in 2017 en € 772 in 2016). Het aantal huurders met een achterstand is gestegen van 81 in 2017 naar 94 in 2018. Totaal bedraagt de achterstand ultimo 2018 € 83.000.

4. Voorraad

4.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB)

Met het ondernemingsplan 2016-2020 *Gewoon goed wonen* heeft WvH in 2016 een begin gemaakt met de actualisatie van haar SVB. In 2018 is verder ingezoomd op de aanpak van 'de vier complexen'. Deze 4 complexen vormen ongeveer een derde van het bezit van WvH (640 woningen). De plannen van aanpak van de complexen verschillen in complexiteit en omvang. In 2018 vond overleg plaats met Houdt Zicht met als doel een participatietraject op te starten. WvH wil de plannen voor deze complexen samen met bewoners concretiseren. Door de schaalgrootte en complexiteit van deze projecten, zal de uitvoering een langere periode bestrijken. We investeren bewust veel tijd aan de voorkant om samen met de belanghebbenden tot een gedragen samenhangende totaalaanpak te komen en de juiste keuzes te maken die voor de lange termijn in Hoek van Holland volkshuisvestelijk het beste zijn.

4.2 Onderhoud, projecten / sloop en nieuwbouw

4.2.1 Algemeen

De afdeling Vastgoed heeft in 2018 de beweging van een traditionele naar een regisserende organisatie verder doorgezet. Dat gebeurt geleidelijk. Het vraagt een andere rol van ons als opdrachtgever. Het vraagt ook om selectie van partners die op een resultaatgerichte en samenwerkende manier voor meerwaarde weten te zorgen.

Vastgoed gerelateerde kosten en investeringen hebben betrekking op sloop-, nieuwbouw-, renovatie-/ groot-onderhoud(projecten) en/of onderhoud. Onderhoud wordt onderverdeeld in reparatie-, mutatie- contract en planmatig (inclusief kort en onvoorzien). Bij serviceabonnements, huismeesterwerk en individuele woningverbeteringen staan hier (huur)inkomsten tegenover.

4.2.2 Niet planmatig onderhoud

Uitbesteding NPO

In 2017 is het niet-planmatig onderhoud uitbesteed. In 2018 zijn er signalen ontvangen dat de kwaliteit van de dienstverlening op dit onderdeel terugliep. Dat heeft geleid tot organisatorische aanpassingen. De maatregelen betreffen de personele bezetting, een strakkere regievoering, verbetering van het digitale proces en aanscherping van de afspraken rond het realiseren van kpi's.

Reparatie onderhoud

Overzicht reparatieonderhoud	Realisatie 2018	Begroet 2018	Realisatie 2017
Aantal woningen	1.961	1.961	1.959
Kosten	643.000	478.000	533.000
Realisatie/ woning	328	244	272
Aantal reparatieverzoeken	2.115	2.250	2.115
Reparaties/ woning	1,08	1,15	1,08

Ten opzichte van de begroting 2018 is er sprake van een overschrijding van € 165.000. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door de uitbesteding van het niet planmatig onderhoud. Dit heeft geleid tot hogere kosten. Wel bespaart WvH zelf op salariskosten en indirecte kosten (voorraad, auto's e.d.). Daarnaast zijn de kosten om de woningen tot de ingreep verhuurbaar te houden in 'de 4 complexen' fors hoger en is € 48.000 aan het herstellen van stormschaade uitgegeven.

4.2.3 Service abonnement

Overzicht serviceabonnement	Realisatie 2018	Begroot 2018	Realisatie 2017
Aantal deelnemers ultimo	1.375	1.375	1.356
Opbrengsten	38.000	38.000	38.000
Kosten	154.000		67.000
Resultaat	-116.000	38.000	-29.000

WVH biedt haar huurders een serviceabonnement aan. Huurders die hieraan deelnemen kunnen het huurdersonderhoud laten uitvoeren door WVH. In 2018 is sprake van een significant verschil in de opbrengsten ten opzichte van de kosten voor het serviceabonnement. Bij onderhoud onder de vlag van het serviceabonnement wordt soms ook regulier reparatieonderhoud uitgevoerd. De kosten daarvoor worden dan ten onrechte ook geboekt onder 'kosten serviceabonnement'. In 2019 wordt de invulling van het serviceabonnement nader bekeken.

4.2.4 Mutatieonderhoud

Overzicht mutatieonderhoud	Realisatie 2018	Begroot 2018	Realisatie 2017
Aantal woningen	105	104	103
Kosten	661.000	494.000	405.000
Kosten per woning	6.295	4.750	3.932

Ten opzichte van de begroting 2018 is er sprake van een overschrijding van € 167.000. Deze overschrijding heeft vooral te maken met uitgevoerde werkzaamheden aan woningen van 'de 4 complexen' (51%).

4.2.5 Planmatig onderhoud en contractonderhoud

In 2018 is € 2.368.000 gerealiseerd aan planmatig- en contractonderhoud.

Overzicht planmatig- en groot-onderhoud	Realisatie 2018	Begroot 2018	Realisatie 2017
Planmatig onderhoud	2.125.000	2.066.000	733.000
Contract onderhoud	243.000	269.000	234.000
Totaal	2.368.000	2.335.000	967.000

De overschrijding van de begroting wordt veroorzaakt door extra kosten voor de aanpak van de Houtmanflat. Een forse overschrijding. Want van de geplande onderhoudswerkzaamheden in de overige complexen is 30% niet uitgevoerd:

- 200 nog niet vervangen cv-ketels in 'de 4 complexen';
- Er zijn, buiten de '4 complexen' minder toilet-, keuken- en doucherenovaties uitgevoerd dan vooraf begroot.

Contract onderhoud

De contracten van WVH (met name die voor installaties) zijn in 2018 binnen de inkoop samenwerking grotendeels herzien. Dit heeft al in 2018 geleid tot een inkoopvoordeel op:

- cv-onderhoud en -vervanging;
- liftonderhoud en liftadvies;
- automatische deuren.

Aanpak Houtmanflat

De werkzaamheden van de eerste fase zijn in 2018 afgerond. Bewoners zijn intensief betrokken geweest bij de aanpak. De 2^e fase is in het tweede kwartaal van 2019 gestart en wordt afgerond voor de bouwvak in 2019.

Nieuwbouw Prins Hendrikstraat

Het totale voorlopige budget bedraagt € 15,7 miljoen. Inmiddels is aan voorbereidingskosten € 1,1 miljoen uitgegeven. De voorlopig berekende marktwaaarde bedraagt € 11,2 miljoen. De onrendabele top bedraagt € 4,5 miljoen. Hiervoor is een voorziening gevormd. De voorbereidingskosten zijn ten laste van deze voorziening gebracht.

Het plan is in oktober 2018 beoordeeld door de commissie Welstand. Tijdens een interne workshop zijn optimalisatiemogelijkheden afgewogen. Het plan is verder doorontwikkeld. De doorontwikkeling heeft geleid tot een totaal van 76 woningen. Het vernieuwde ontwerp is in januari 2019 nogmaals aan Welstand voorgelegd. Voor het plan is besloten om het door te zetten tot een Definitief ontwerp om belangrijke vraagstukken rondom installaties e.d. af te kunnen ronden. Hierover is in november 2018 een besluit genomen en extra budget beschikbaar gesteld. De start van de bouw is voorzien eind 2019.

Nieuwbouw Tasmanweg 159-161

De twee NOM (Nul op de Meter) nieuwbouwwoningen aan de Tasmanweg 159-161 zijn op 28 september 2018 opgeleverd en in oktober verhuurd. De twee huurders van deze woningen worden ondersteund door een energiecoach. De totale kosten, na aftrek van de verzekeringsuitkering, bedragen € 221.000.

Herontwikkeling Rietdijkstraat en Bertus Bliekhuis

De herontwikkeling van het Bertus Bliekhuis en de 37 Van Dam- en Miva-eenheden wordt vormgegeven. WVVH en Humanitas hebben samen met KAW Architecten een programma, stedenbouwkundige mogelijkheden en per saldo een voorkeur schetsontwerp uitgewerkt voor de locatie. In januari 2019 is dat resultaat gedeeld met de gemeente. Tegelijk worden op hoofdlijnen de eerste financiële doorrekeningen gemaakt. Het tijdelijk beheer van de woningen aan de Rietdijkstraat verloopt erg positief en is daarom verlengd. In december is in één van de woningen een tijdelijk Kunsthuis in gebruik genomen. Een initiatief van Kunstenaars aan Zee (KUZ).

5. Financiën

5.1 Financieel beleid

In het ondernemingsplan voor de periode 2016-2020 zijn ook de financiële beleidsdoelstellingen van WVH vastgelegd. Het doel is om de (financiële) continuïteit van de vereniging te waarborgen, waarbij geldt dat solide financiën een randvoorwaarde zijn om onze maatschappelijk doelstellingen te realiseren. Zeker als het gaat om toekomstige nieuwbouw en de aanpak van het woningbezit in het kader van de energietransitie. Bij dit laatste gaat het erom dat de exploitatie van woningen in 2050 CO2 neutraal is.

De komende jaren zullen veel investeringen gedaan worden die niet op de lange termijn worden terugverdiend. Dat vraagt om een stevige financiële basis.

In het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting en het treasurystatuut heeft WVH de financiële kaders vastgesteld om de financiële continuïteit te waarborgen en te kunnen sturen op:

- Positief operationeel resultaat
- Positieve kasstromen en goede financierbaarheid
- Solvabiliteit

De uitgangspunten voor het toetsingskader van dit beleid zijn gekoppeld aan de actuele normen van Aw en WSW.

5.2 Scheiding DAEB niet-DAEB

Met ingang van 1 januari 2018 is de scheiding DAEB niet-DAEB geëffectueerd. Het bezit is administratief verdeeld in twee takken: een niet-commerciële en een commerciële tak, elk met eigen financiële ratio's. De niet-DAEB tak vormt hierbij een dochter van de DAEB tak.

De verdeling van het bezit over beide takken is als volgt:

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.812	149	1.961
Bedrijfsruimten	3	4	7
Parkeervoorzieningen		13	13
Totaal	1.815	166	1.981
Gewogen eenheden	1.818	156	1.974

In de DAEB tak bevinden zich woningen waarvan de huurprijs bij aanvang van het huurcontract lager is dan de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 31-12-2018). Door huurverhogingen kan deze huurprijs hoger zijn dan genoemd bedrag, maar het blijft een DAEB-woning.

In de niet-DAEB tak bevinden zich woningen die oorspronkelijk al een huurprijs hadden die hoger is dan liberalisatiegrens, en woningen die na mutatie geliberaliseerd kunnen worden. Het maatschappelijk onroerend goed is ondergebracht in de DAEB tak, het bedrijf onroerend goed en de parkeervoorzieningen in de niet-DAEB tak. Het zorgvastgoed is opgenomen in de DAEB tak.

Staatssteun (lagere grondprijzen bij nieuwbouw, borging van leningen via WSW en saneringssteun) wordt uitsluitend aan de DAEB tak verstrekt. Benodigde financiering voor de niet-DAEB kan uitsluitend via ongeborgde leningen of eigen (niet-DAEB) middelen.

In de bijlagen, behorende bij de jaarrekening 2018 is een uitgebreide financiële toelichting te vinden over de afzonderlijke financiële resultaten van de DAEB en de niet-DAEB tak.

5.3 dVi 2018, dPi 2018

De dVi 2018, over het boekjaar 2017, is tijdig ingediend. Dat geldt ook voor de dPi 2018, de begroting 2019 – 2023. Deze verantwoordingstukken hebben niet tot vragen geleid.

5.4 Resultaat 2018

Over 2018 is een resultaat na belastingen gehaald van bijna € 44 miljoen. Ten opzichte van de begroting 2018 en de jaarrekening 2017 ziet het beeld er als volgt uit.

Post in jaarrekening	Werkelijk 2018	Begroot 2018	Werkelijk 2017
Exploitatie vastgoed	3.129	3.654	5.433
Resultaat verkoop			41
Waardeveranderingen	42.532	569	7.362
Leefbaarheid	-85	-23	-96
Financiële baten en lasten	-1.103	-1.119	-1.203
Belastingen	-490	-1.056	-835
Resultaat na belastingen	43.983	2.025	10.702

De belangrijkste verschillen ten opzichte van de begroting 2018 zijn:

- Lagere opbrengst exploitatie vastgoed door hogere inhuurkosten
- Hogere waardeverandering dan vooraf aangenomen door sterke stijging van de leegwaarde
- Lagere belastingen door afrekeningen VPB 2015 t/m 2017

Ten opzichte van 2017 is het resultaat per saldo hoger door:

- Hogere waardeverandering (inschatting leegwaarde ontwikkeling 2018 ten opzichte van 2017 is fors hoger), minus
- Hogere onderhoudskosten 2018 ten opzichte van 2017.

De balans ziet er ultimo 2018 als volgt uit:

Activa	Markt-waarde 31-12-2018	Beleids-waarde 31-12-2018	Passiva	Markt-waarde 31-12-2018	Beleids-waarde 31-12-2018
Vastgoedbeleggingen	284.261	87.385	Eigen vermogen	248.614	51.738
Materiele vaste activa	1.645	1.645	Voorzieningen	3.471	3.471
Financiële vaste activa	39	39			
Vorraden	0	0			
Vorderingen	120	120	Langlopende schulden	30.980	30.980
Liquide middelen	1.929	1.929	Kortlopende schulden	4.929	4.929
Totaal	287.994	91.118	Totaal	287.994	91.118

In de balans is zowel de marktwaarde als de beleidswaarde opgenomen. De beleidswaarde vervangt de bedrijfswaarde en vormt het bedrag dat - gezien de doelstelling van WVH - in de toekomst via de exploitatie van het vastgoed wordt gerealiseerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het maatschappelijke karakter van WVH. Wij verkopen niet, verhuren nagenoeg niet tegen marktwaarde en het beleid rond onderhoud en beheer is anders ingestoken dan bij een belegger. Dat leidt tot afslagen in de marktwaarde.

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2018 € 1.000		
Marktwaarde		283.954
Beschikbaarheid	-15.006	
Betaalbaarheid	-130.288	
Onderhoud	-24.034	
Beheer	-27.548	
Totaal afslagen	-196.876	
Beleidswaarde		87.078

De ratio's zien er eind 2018 als volgt uit

Ratio	Grens	2018	2017
Solvabiliteit op marktwaarde	> 20%	86,3%	83,1%
Solvabiliteit op beleidswaarde	> 20%	56,8%	45,4%
Loan to value (LTV)	< 75%	25,4%	36,1%
Dekkingsratio (LTV mw)	< 70%	9,1%	15,3%
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	2,39	4,29

De betekenis van de ratio's is als volgt:

Financiële ratio's	Norm	Toelichting
Solvabiliteitsratio	> 20%	Geeft aan of de corporatie in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen door het eigen vermogen te relateren aan het totale vermogen. DAEB: >20% niet-DAEB: >40%
Loan to value (LTV)	< 75%	Geeft de verhouding weer tussen externe financiering en bedrijfswaarde (om te toetsen of deze schuldpositie gezond is)
Dekkingsratio (LTV marktwaarde)	< 70%	Geeft de verhouding weer tussen externe financiering en marktwaarde
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4 > 1,8	DAEB Niet-DAEB Geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

5.5 Rendement exploitatie vastgoed

Het directe rendement op het vastgoed bedraagt in 2018 0,64% (2017: 1,82%). Het indirecte rendement over 2018 bedraagt 15,73% (2017: 4,21%). De daling van het directe rendement wordt veroorzaakt door hogere onderhoudslasten, hogere lasten VPB en hogere beheerkosten. De stijging van het indirecte rendement houdt verband met de leegwaardeontwikkeling van het vastgoed.

5.6 Financiële ontwikkeling 2019-2023

De meerjarenprognose 2019-2023 laat het volgende beeld zien (begroting 2019-2023 aangepast door uitkomsten 2018).

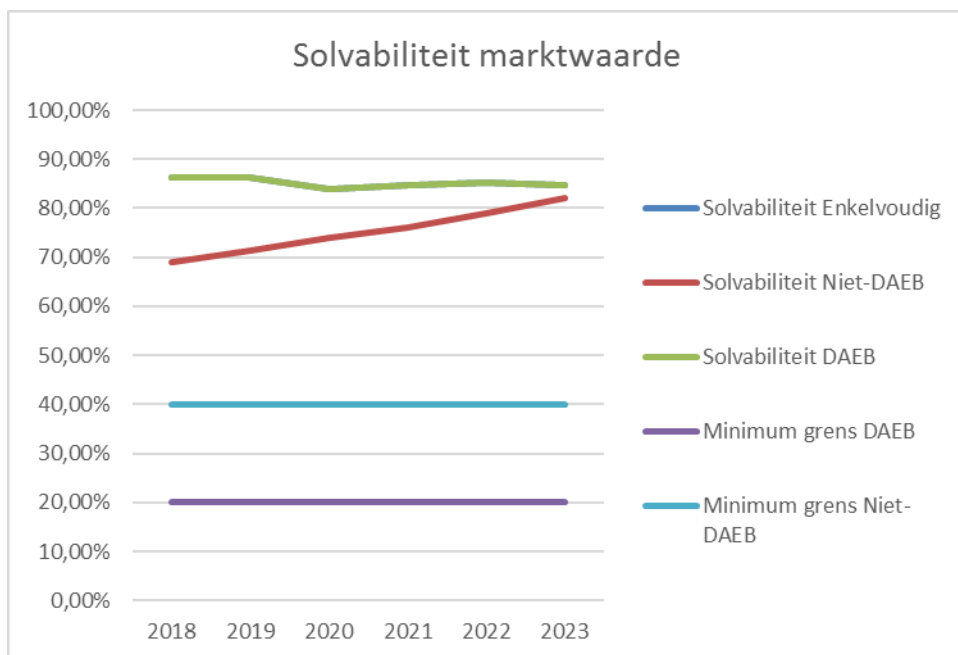
V en W post (x € 1.000)	Werkelijk 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023
Exploitatie vastgoed	3.129	3.978	3.856	5.817	4.246	4.912
Waardeveranderingen	42.532	5.911	4.750	2.625	4.525	-4.376
Leefbaarheid	-85	-126	-128	-128	-127	-129
Financiële baten en lasten	-1.103	-1.087	-1.195	-1.228	-1.167	-1.076
Belastingen	-490	-907	-1.037	-1.331	-1.157	0
Resultaat na belastingen	43.983	7.769	6.246	5.755	6.320	-669

De balans voor de komende jaren toont het volgende beeld

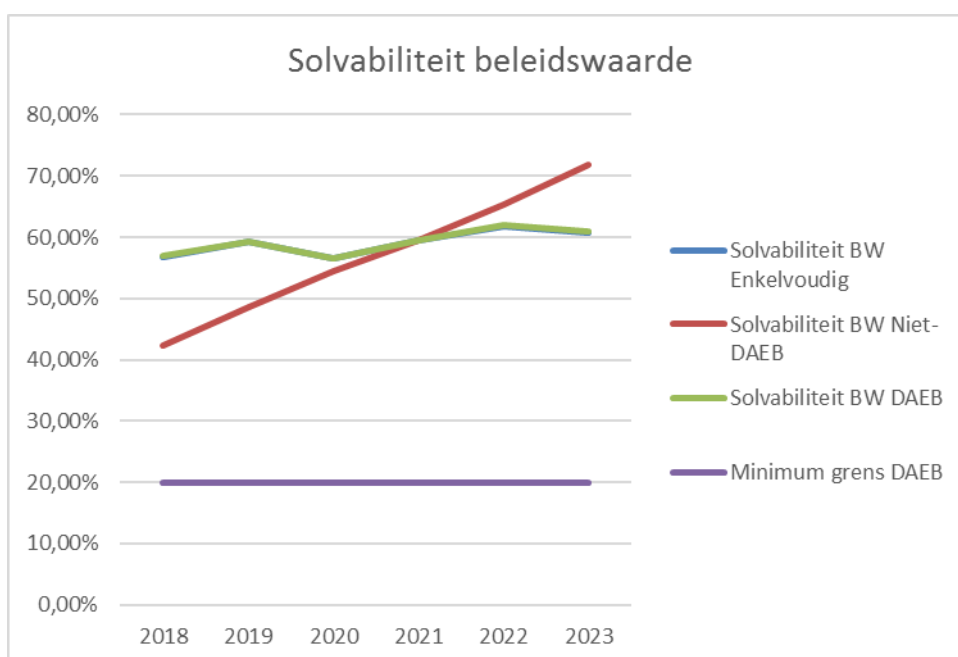
Activa (x € 1.000)	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023
Vastgoedbeleggingen	284.261	293.753	309.750	313.806	319.483	320.356
Materiele vaste activa	1.645	1.781	1.694	1.602	1.507	1.407
Financiële vaste activa	39	12	12	12	12	12
Voorraden	0	0	0	0	0	0
Vorderingen	120	122	126	128	129	223
Liquide middelen	1.929	1.804	1.687	1.634	1.706	1.803
Totaal	287.994	297.472	313.269	317.182	322.837	323.801
Passiva (x € 1.000)	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023
Eigen vermogen	248.614	256.384	262.631	268.386	274.706	274.037
Voorzieningen	3.471	0	0	0	0	3.180
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Langlopende schulden	30.980	38.864	48.253	46.100	45.833	45.233
Kortlopende schulden	4.929	2.224	2.385	2.696	2.298	1.351
Totaal	287.994	297.472	313.269	317.182	322.837	323.801

Op basis van deze prognoses en rekening houdend met de ontwikkeling van de kasstromen kan de ontwikkeling van de ratio's voor de komende 5 jaar in beeld worden gebracht. Daarbij wordt zowel de ontwikkeling van de DAEB tak, de niet-DAEB tak, als enkelvoudig getoond.

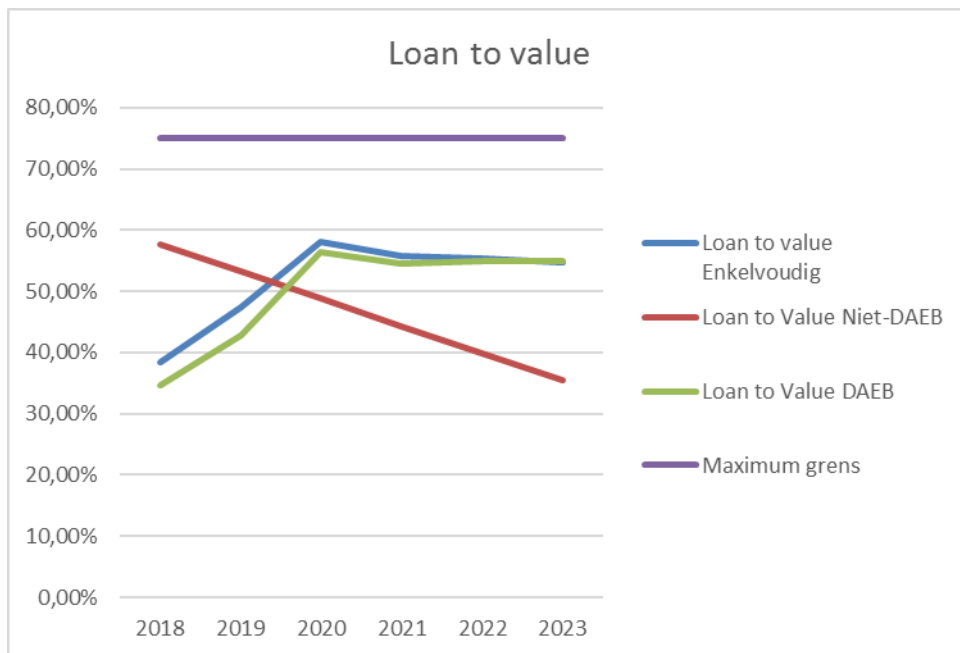
5.6 De balansratio's



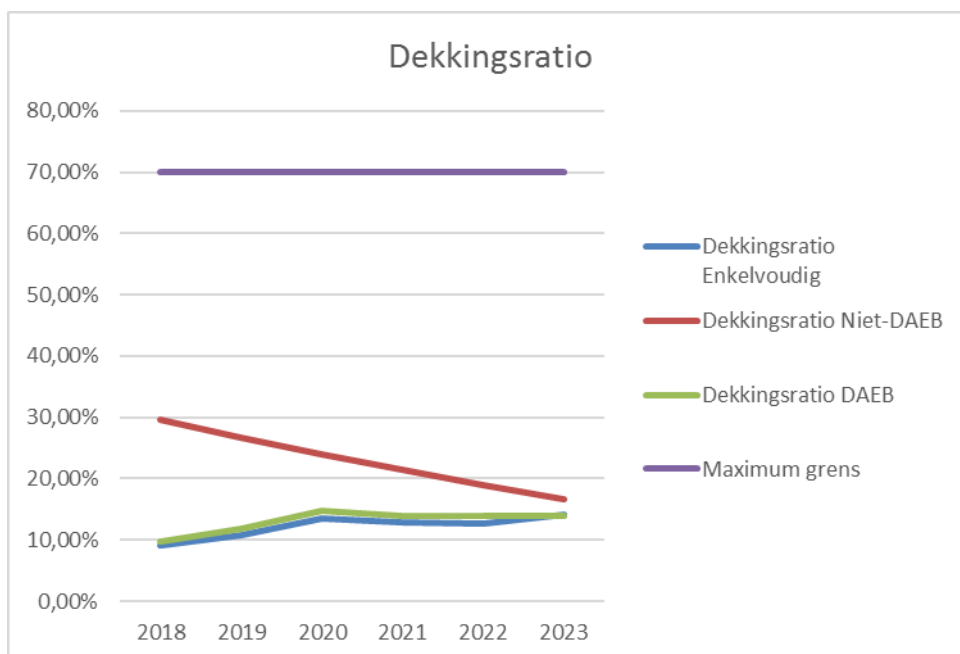
De solvabiliteit van de DAEB tak blijft op het niveau van 80%-90%. In de meerjarenprognose zijn de gevolgen van de nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat, de herontwikkeling van het Bertus Bliedhuis en een eerste aanpak van de vier complexen meegenomen. De solvabiliteit van de niet-DAEB tak stijgt voornamelijk door aflossing van de scheidingslening.



De solvabiliteit op basis van beleidswaarde laat eenzelfde beeld zien. De startpositie is lager door een afslag van € 197 miljoen op de marktwaarde.



De loan to value stijgt in de DAEB tak de komende jaren door de investeringen die grotendeels met vreemd vermogen worden gefinancierd. Niettemin blijft de ratio ruim binnen de grens. De lening van de DAEB aan de niet-DAEB tak wordt in de komende jaren verder afgelost.



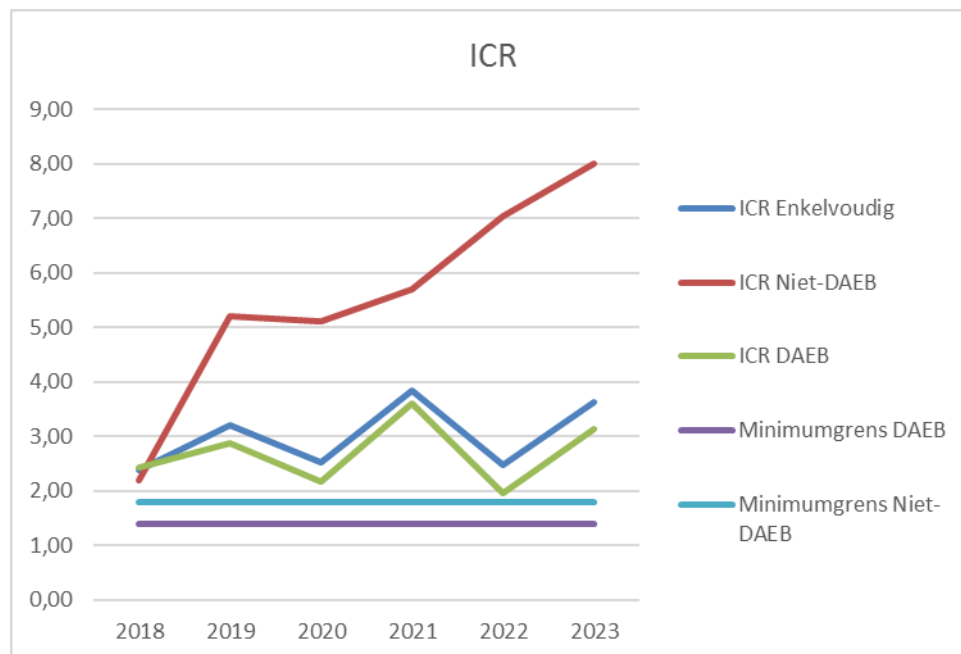
Ook de dekkingsratio ontwikkelt zich positief en laat eenzelfde beeld zien als de Loan To Value.

5.7 Treasury

De kasstroomontwikkeling ziet er voor de komende vijf jaren als volgt uit:

Kasstroom (x € 1.000)	Werkelijk 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023
Operationele kasstromen	1.528	2.403	1.822	3.475	1.711	2.821
Investeringskasstromen	-432	-7.743	-11.329	-1.375	-1.372	-2.124
Financieringskasstromen	-3.177	5.216	9.390	-2.153	-267	-600
Totale kasstroom	-2.081	-124	-117	-53	72	97

De rentedekkingsgraad hieruit is als volgt:



Bij de DAEB tak treedt een fluctuatie op als gevolg van wisselende uitgaven aan onderhoud. Daling van de rentelasten in de niet-DAEB tak komt door aflossingen van de interne lening.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In december 2018 heeft WSW de borgbaarheidsverklaring voor de periode 2018 – 2020 afgegeven, gebaseerd op de dPi 2017 en de daarin verwerkte investeringsplannen. In onderstaande tabel is deze verklaring afgezet tegen de prognose van de leningenportefeuille. Hieruit blijkt een tekort in 2020. Op basis van onze financiële positie en de investeringsplannen afgegeven in de dPi 2018 is de verwachting dat het borgingsplafond in de nieuwe borgbaarheidsverklaring wordt verruimd.

Borgingsruimte WSW (x € 1.000)			
	2018	2019	2020
Leningen per 1 januari	36.737	33.560	38.831
Aflossing leningen	-3.177	-2.580	-2.580
Prognose nieuwe leningen		7.851	11.690
Prognose leningen 31 december	33.560	38.831	47.941
Borgingsplafond 31 december	36.998	42.435	43.515
Ruimte borgingsplafond	3.438	3.604	-4.426

Eén van de taken van de afdeling Financiën is het beheren van de geldstromen en zorgen voor voldoende financiering. WVVH heeft in haar treasurystatuut de randvoorwaarde financiële continuïteit nader uitgewerkt in zeven subdoelstellingen:

1. Waarborgen financierbaarheid op korte en lange termijn;
2. Zorg dragen voor effectief en efficiënt betalingsverkeer;
3. Zorg dragen voor lage financieringskosten;
4. Beheersen van rente- en andere belangrijke risico's;
5. Inzetten van rente-instrumenten (uitsluitend toegestaan na toestemming van de RvC);
6. Risicobeheer: risicomijdend beleid;
7. Onderhouden van goede relaties met financiers.

Hiermee zorgen we ervoor dat de financierbaarheid (op basis van onder andere de kasstroom) is gewaarborgd tegen zo laag mogelijke kosten. Jaarlijks wordt op basis van de (meerjaren)begroting het treasury jaarplan geactualiseerd.

In 2018 zijn een lening van de BNG en de resterende leningen van de Gemeente Rotterdam afgelost.

Financier	Datum aflossing	Bedrag (x € 1.000)	Rente
BNG (43092)	2-4-2018	3.000	2,72%
Diverse gemeente Rotterdam annuïteit	31-12-2018	97	4,00%
Totaal aflossingen 2018		3.097	

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille per 31 december 2018 bedraagt 3,20% (2017 3,30%). Het schuldrestant lang- en kort lopende schulden per 31 december bedraagt € 33,6 miljoen (2017: € 36,7 miljoen).

Uitgangspunt bij het beheren van de geldmiddelen is dat tijdig voldoende middelen beschikbaar zijn om betalingen te verrichten. Het saldo aan liquide middelen bedroeg per 31 december 2018 € 1,9 miljoen (2016: € 4,0 miljoen). Daarnaast beschikt WVVH over een rekening-courant faciliteit van € 0,5 miljoen.

De aflossingen van de bestaande leningenportefeuille mogen niet meer bedragen dan 15% van de leningenportefeuille. Dat is vastgelegd in het treasury statuut.

Treasury commissie

In 2018 is de treasury commissie in april en oktober bijeen geweest. De bijeenkomsten stonden in het teken van het opstellen van een treasury jaarplan, het beheersen van de leningenportefeuille, het reduceren van de rentelast en de herfinancieringen van 2018.

5.8 Risicomanagement

5.8.1 Algemeen

Risicobeheersing maakt integraal onderdeel uit van onze organisatie en werkwijze. De ontwikkelingen op het gebied van risicobeheersing gaan snel. Dat vraagt om een alerte houding en continue aandacht voor dit onderwerp.

WVH richt zich op de belangrijkste financiële en niet-financiële risico's. Onze organisatie heeft voor deze risico's controlesystemen geïmplementeerd. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Interne risicobeheersing

Ter beheersing van de interne risico's zet WVH diverse instrumenten in:

- de administratieve organisatie;
- het periodiek opstellen van kwartaalrapportages en de jaarrekening;
- geleverde informatie wordt samengesteld uit het geautomatiseerde informatiesysteem;
- de planning & control cyclus waarbij:
 - bedrijfsactiviteiten zo doelmatig en efficiënt mogelijk worden verricht;
 - financiële en operationele informatie volledig en betrouwbaar is;
 - handelingen en beslissingen in overeenstemming zijn met het ondernemingsplan.

Indien risico's door de bovengenoemde controlesystemen onvoldoende worden afgedekt zorgt de organisatie ervoor dat deze kennis wordt verkregen door externe inleen, opleiding of extern advies.

Bewustzijn en risico-inventarisatie

Bij het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen loopt WVH risico's. Het is van belang dat onze organisatie zich bewust is van die risico's. WVH beseft dat zij zowel financiële als imago risico's moet beheersen en hecht er veel belang aan dat alle medewerkers hiervan op de hoogte zijn.

Daarom heeft WVH in 2017 onder begeleiding van deskundige adviseurs een risico-inventarisatie uitgevoerd (de zogenaamde nulmeting). Hierbij hebben alle medewerkers en de MT-leden actief geparticipeerd in drie risico-workshops. Er is vooral aandacht besteed aan de bevordering van het risicobewustzijn. Ook de RvC heeft een risico-inventarisatie gedaan. De uitkomsten van beide risico-inventarisaties zijn verwerkt in een interne risicorapportage.

Risicomanagement

Voor belangrijke risico's uit de rapportage van 2017 zijn maatregelen getroffen. Het gaat om de volgende risico's:

- *Governance*
Een vertrouwenscrisis binnen de vereniging maakte WVH in 2014 kwetsbaar. De komst van de Woningwet heeft ons geholpen om de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende gremia duidelijk te krijgen en de relaties te herstellen. Samen met huurdersorganisatie Houdt Zicht is de governance inmiddels op orde gebracht. De verenigingsvorm blijft een aandachtspunt. Het kan de slagvaardigheid van de organisatie negatief beïnvloeden. We blijven daarom werken aan de goede onderlinge verhoudingen.
- *Relatie gemeente*
Er was sprake van afstand tussen WVH en de gemeente Rotterdam. Dit werd nog eens versterkt door de overgang van deelgemeente naar gebiedscommissie. Voor WVH ontbrak een duidelijk aanspreekpunt. Dit bracht als risico mee dat de belangen van Hoek van Holland en de huurders van WVH bij de gemeente onvoldoende behartigd werden. Inmiddels is de relatie met de

gemeente goed. Via het kleine kernen beleid heeft Rotterdam Hoek van Holland nu voldoende in beeld.

- *Realiseren strategische doelstellingen*

In het verleden is het onvoldoende vertalen van de strategie van WVH naar operationele SMART doelstellingen als risico benoemd. Daardoor ontbrak focus en werden niet alle doelen bereikt. In het jaarplan 2019 zijn de strategische doelstellingen uit het ondernemingsplan vertaald naar haalbare jaardoelstellingen en KPI's.

In 2018 is risicomanagement verder geïntegreerd in de planning en control cyclus. De definitieve vertaling in een controleplan is nog niet gebeurd. De belangrijkste risico's zijn in hoofdlijnen:

- *Kwetsbaarheid organisatie*

Onze organisatie is klein. Dat levert risico's op. Ziekteverzuim en vertrek kunnen forse gaten slaan in de organisatie. Ook het aantrekken van voldoende deskundigheid is lastig. Genomen maatregelen: benoeming plaatsvervangend directeur, samenwerken met andere organisaties, opleiding is een vast onderdeel geworden van de HRM cyclus en daarnaast heeft WVH vaste partners op gebied van HRM, projectontwikkeling, treasury, fiscaliteit en risicomanagement.

- *Grote opgave*

- WVH wil de komende jaren circa 1/3 van het bezit grondig aanpakken. Het ambitieniveau is hoog en verwachtingen zijn gewekt. Om de opgave goed in beeld te krijgen en te bepalen of onze financiële polsstok toereikend is actualiseren wij onze portefeuillestrategie. Fasering van de aanpak is onderdeel daarvan.
- De kennis en kunde op het gebied van projectontwikkeling en verduurzaming is beperkt in de organisatie aanwezig. Wij huren hier specifieke capaciteit en deskundigheid voor in en selecteren een bouwpartner om gezamenlijk tot een juiste aanpak komen.
- WVH wil een regiecorporatie zijn. Dat betekent dat wij een goed opdrachtgever moeten zijn voor onze samenwerkingspartijen. Dat vraagt om een leertraject en cultuuromslag.
- De budgetbeheersing bij grote projecten was in het verleden onvoldoende. Onder andere door gebrek aan tijdig inzicht in gerealiseerde kosten. In het IC-plan zullen specifieke beheersingsmaatregelen worden opgenomen. Ook werkt WVH aan een professionele projectadministratie.

- *Bouwmarkt onder druk*

De druk op de bouwmarkt is hoog. We merken dat de bouwkosten fors zijn gestegen. Onder andere door gebrek aan bouwmaterialen en grondstoffen. Het is lastig om projecten binnen het budget uit te voeren. Ook zijn minder aannemers bereid om projecten voor WVH uit te voeren. WVH wil als beheersingsmaatregel langjarige afspraken maken om een vaste bouwpartner aan zich te binden.

In 2019 worden deze risico's geïmplementeerd in het IC plan, waarbij ook mogelijke beheersingsmaatregelen worden benoemd.

5.9 Dochteronderneming, deelnemingen en verbindingen

WVH is voor 100% aandeelhouder in WVH deelnemingen BV. Doelstelling van de vennootschap is doen uitvoeren van holdingactiviteiten. Niettemin worden er op dit moment geen activiteiten vanuit deze vennootschap verricht.

Het jaarresultaat over 2018 is te verwaarlozen. Het eigen vermogen bedraagt € 12.246 (2017 12.309). De vordering op WVH bedraagt € 11.800 (2017 11.800).

De vennootschap vormt voor de vennootschapsbelasting een fiscale eenheid met WVH. WVH heeft verder geen belangen in andere rechtspersonen of personenvennootschappen.

WVH is op grond van het appartementsrecht lid van de Vereniging van Eigenaren De Plancius. Het eigen vermogen van deze vereniging is eind 2018 € 729.000 (2017 € 664.000). Het aandeel van WVH hierin bedraagt circa € 292.000 (2017 € 266.000) Het aandeel is onveranderd gebleven en bedraagt (40%). Een gedegen opbouw van de onderhoudsreserves is noodzakelijk om de kwaliteit van de gemeenschappelijke bouwdelen te garanderen.

Verder heeft WVH verbindingen met Aedes, vereniging van Woningcorporaties; Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties en Vereniging Woonnet Rijnmond.

Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.

Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties heeft tot doel werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting in de stadsregio Rotterdam.

Woonnet Rijnmond verzorgt met inzet van verschillende media de koppeling tussen vraag en aanbod op de markt van huurwoningen. 23 sociale verhuurders uit de regio Rijnmond, waaronder WVH, zijn lid van deze vereniging. Zij bezitten ruim 200.000 woningen.

6. Organisatie

6.1 Inleiding

WVH heeft in haar ondernemingsplan *Gewoon goed wonen* voor 2016-2020 haar missie geformuleerd:

Missie

WVH is dé sociale huisvester in Hoek van Holland met hart voor de Hoekse samenleving. We zorgen voor goede, eenvoudige en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen die willen wonen in Hoek van Holland. Onze grootste maatschappelijke bijdrage is het beschikbaar hebben en houden van deze woningen. We zetten ons – samen met partners – in voor een fijne woonomgeving.

6.2 Governance

Governance is de manier waarop een organisatie invulling geeft aan het besturen van de organisatie en hierover verantwoording aflegt. WVH is als woningcorporatie een maatschappelijke organisatie. Wij houden ons aan de Governancecode voor Woningcorporaties.

WVH is een vereniging. In hoofdstuk 8 van dit Bestuursverslag is beschreven welke bevoegdheden de Algemene Ledenvergadering heeft.

In 2016 paste WVH haar statuten aan vanwege de Woningwet die in 2015 van kracht werd. In 2017 ging de Veegwet in. In deze wet is een aantal aanpassingen van de Woningwet gebundeld. Alle corporaties in Nederland hebben daardoor in 2018 opnieuw hun statuten aan moeten passen. De nieuwe statuten van WVH zijn in september 2018 bij de notaris geformaliseerd.

De wet had daarnaast een aantal specifieke gevolgen voor corporaties die een vereniging zijn, waaronder ook WVH. De Veegwet geeft de ALV de bevoegdheid om advies uit te brengen bij goedkeuringsbesluiten door de Raad van Commissarissen. Dit blijkt in de praktijk - ook bij andere woningbouwverenigingen - niet werkbaar. Het vertraagt de besluitvorming en geeft problemen rondom de vertrouwelijkheid van informatie. WVH organiseerde drie klankbordbijeenkomsten voor leden om mee te denken over mogelijke oplossingen. Daaraan namen 14 leden van WVH deel. In de ALV van 2018 is vanuit de klankbordbijeenkomsten het voorstel gedaan dat de ALV bij jaarlijks besluit afziet van haar adviesrecht. Dit voorstel is aangenomen. De ALV heeft daarna formeel besloten voor een periode van 12 maanden – te rekenen vanaf 26 juni 2018 - de Raad van Commissarissen te ontheffen van de op de Raad rustende verplichting aan de ALV advies te vragen conform het bepaalde in artikel 26 lid 2 van de Woningwet.

6.3 Integriteit

WVH heeft een integriteitscode. Deze code staat op de website van WVH. WVH heeft sinds 2016 een vaste vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Samen met de vertrouwenspersoon worden jaarlijks de activiteiten rond het thema integriteit bepaald. In december 2018 vond een personeelsbijeenkomst plaats waarin aandacht is besteed aan:

- de integriteitdocumenten die WVH heeft: de integriteitscode, de meldprocedure bij het vermoeden van een misstand en de klachtenprocedure bij ongewenste omgangsvormen
- de kernwaarden van WVH in relatie tot integriteit
- drie risico's bij integriteit: druk, rationalisme en gelegenheid
- het in gesprek gaan met elkaar over onderwerpen. Dit keer is stil gestaan bij vriendjespolitiek bij opdrachtverstrekking, uitnodigingen voor een etentje van een aannemer, huurders die familie of bekenden zijn en het delen van cv's van sollicitanten.

Op deze manier is de aandacht voor het onderwerp Integriteit in de organisatie geborgd.

De vertrouwenspersoon legde in een separaat jaarverslag over 2018 verantwoording af over haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De vertrouwenspersoon heeft in 2018 geen officiële meldingen of klachten ontvangen.

6.4 Visitatie

Alle corporaties worden eenmaal per vier jaar gevisiteerd. WVH heeft in 2018 een visitatie laten uitvoeren over de jaren 2014 tot en met 2017 door het onafhankelijke bureau Raeflex. Met het visitatierapport leggen we verantwoording af aan onze belanghebbenden over onze maatschappelijke prestaties. Het visitatierapport staat op onze website, samen met de bestuurlijke reactie op het rapport. WVH kreeg de volgende rapportcijfers:

Beoordeling visitatierapport 2018 WVH	
Presteren naar opgaven en ambities	6,9
Presteren volgens belanghebbenden	7,3
Presteren naar vermogen	6,4
Governance	7,3

6.5 Organisatie in beweging

De organisatieverandering die onder de naam WVH 2.0 in 2016 is ingezet, is in het afgelopen jaar afgerond. Maar WVH blijft in beweging en ontwikkelt zich tot een regie-corporatie: we blijven doen waar we zelf sterk in zijn, we werken samen met andere corporaties waar het kan en we besteden die taken uit waar kennis en kunde bij andere partijen in betere handen zijn. Het dagelijks (niet planmatig) onderhoud van onze woningen is uitbesteed aan de Coen Hagedoorn Bouwgroep. In 2019 evalueren we deze samenwerking en bepalen we of we het contract verlengen of niet.

Andere voorbeelden van taken en proces(onderdelen) die WVH inmiddels succesvol heeft uitbesteed zijn o.a. HRM advies, projectcommunicatie, projectleiderschap voor nieuwbouw en renovaties, treasury en salarisadministratie.

WVH heeft het afgelopen jaar stappen gezet in de digitalisering van haar dienstverlening en processen. We zijn overgestapt naar een nieuwe serveromgeving en hebben een nieuw klantvolgsysteem geïmplementeerd. Doel hiervan is de klanttevredenheid op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Maar ook de kwaliteit en efficiëntie van onze bedrijfsvoering te verbeteren.

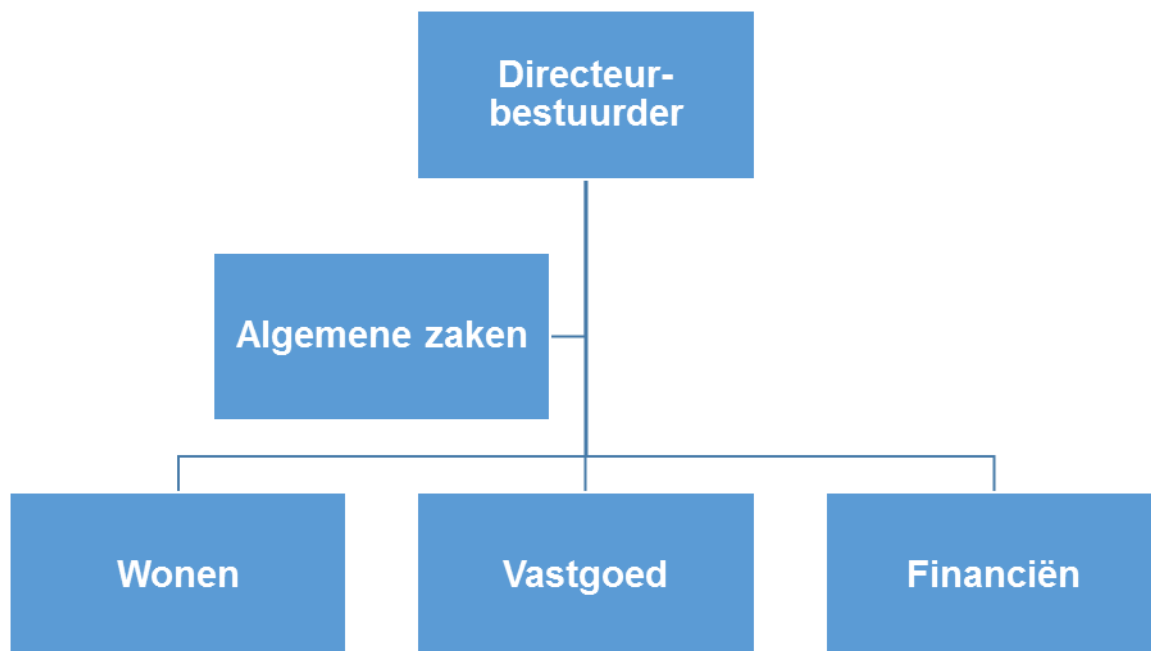
Ook in 2018 werkte WVH samen met andere kleine corporaties in de regio. Doel hiervan is om onze organisaties op sommige onderdelen en processen te versterken en kwalitatief te verbeteren. Een voorbeeld van deze samenwerking is een gezamenlijk inkoopproces. Niet alleen valt hierdoor prijsvoordeel te halen bij inkoop van diensten en goederen, ook slagen we erin op deze wijze de kwaliteit van ons inkoopproces sterk te verbeteren. *Zie over de samenwerking tussen de corporaties verder in hoofdstuk 2.*

Corporaties in beweging

WVH werkt met 15 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende corporaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Het initiatief richt zich op drie hoofdlijnen: bewustzijnsvergroting, ontwikkeling van vaardigheden en matching. *Corporaties in Beweging* wordt ondersteund door FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties). In 2018 werden diverse bijeenkomsten georganiseerd en is de website de lucht in gegaan. Ook vanuit WVH hebben medewerkers deelgenomen aan de bijeenkomsten. In april 2018 liepen 5 medewerkers van WVH stage bij een andere corporatie.

Formatie

De organisatie van WVH is sinds begin 2016 ingericht volgens het zogenaamde *DrieKamerModel*. De organisatiestructuur is als volgt:



De vastgestelde formatie van WVH 2.0 omvatte 19,53 fte. In de loop van 2017 zijn 3 formatieplaatsen vervallen in verband met de samenwerking met bouwpartner Coen Hagedoorn. Het formatieoverzicht ultimo 2018 ziet er als volgt uit:

Afdelingen	Formatie	Bezetting in fte ultimo 2018	Aantal medewerkers ultimo 2018
Directeur-bestuurder	1,00	1,00	1,00
Afdeling Wonen	6,19	5,11	7,00
Afdeling Vastgoed	3,89	3,00	3,00
Afdeling Algemene zaken	1,78	1,94	2,00
Afdeling Financiën	3,67	2,44	3,00
Totaal	16,53	13,49	16,00

Naast de vaste formatie werkt WVH met aanvullende inzet op bedrijfsprocessen zoals HRM- advies (maximaal 4 uur per week), projectcommunicatie (16 uur per week) en projectontwikkeling (16 uur per week). Daarnaast worden op projectmatige basis inhuurkrachten ingezet bij de tijdelijke ondersteuning (zowel voor extra capaciteit als kwaliteit) in processen, zoals het begrotings- of jaarrekeningtraject.

6.6 Overleg en personeelsvertegenwoordiging

In 2017 is de OR opgeheven. In overleg met de directeur-bestuurder heeft het personeel gekozen voor de variant: personeelsoverleg. In 2018 is 2 maal een plenair personeelsoverleg georganiseerd. Daarin kwamen aan de orde: integriteit, onze klantvisie, de aanpak van '4 complexen' en de introductie van een nieuwe ICT werkomgeving. Daarnaast is zeven keer een *krokettenlunch*

georganiseerd, die bij toerbeurt door een afdeling wordt ingevuld met een toelichting op een onderwerp of thema.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft het Bestuursverslag en de Jaarrekening over 2018 vastgesteld. Dit besluit is ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In het kader van het Btiv verklaar ik dat de middelen uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Hoek van Holland, 13 juni 2019

Was getekend

Marcel Korthorst,
Directeur-bestuurder

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1 Inleiding

Het intern toezicht wordt bij WvH vormgegeven door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WvH en de met haar verbonden ondernemingen. Naast de toezichthoudende rol, vervult de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Ook heeft de RvC een klankbordfunctie en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. In dit verslag beschrijft de raad zijn taken en werkwijze en de manier waarop hieraan in 2018 invulling is gegeven.

7.2 Governance

Governancecode

Voor woningcorporaties geldt de Governancecode 2015. Deze governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is niet vrijblijvend; voor leden van Aedes en de VTW is het verplicht de code te volgen en dus ook voor WvH en haar RvC. De code kent vijf principes die zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. WvH volgt de principes en houdt zich aan de bepalingen. WvH heeft op basis van de Governancecode een governance-jaaragenda opgesteld, waarin alle onderwerpen zijn opgenomen die volgens de code de revue moeten passeren. WvH voldoet aan de Governancecode 2015.

Waarneming bestuurstaken

Eind februari kondigde François Claessens zijn vertrek als directeur-bestuurder van WvH per 1 juni aan. Na die aankondiging heeft de RvC alle mogelijkheden voor een snelle opvolging en de noodzakelijke tijdelijke invulling van de rollen van directeur en bestuurder besproken en een afgewogen besluit genomen. Aw is geïnformeerd en akkoord gegaan met de gekozen oplossing, die inhield dat Heleen Dekker voor de periode van 1 juni tot 1 augustus de bestuurstaken waarnam. Zij is daartoe gedurende de maanden juni en juli tijdelijk teruggetreden als voorzitter van de RvC. Vicevoorzitter Mathieu Belt heeft in deze periode het voorzitterschap van de RvC waargenomen. Plaatsvervangend directeur Jeanette de Koning is voor deze periode benoemd tot waarnemend directeur. De RvC benoemde per 1 augustus Marcel Korthorst tot nieuwe directeur-bestuurder van WvH.

Statutenwijziging

Ter implementatie van de Veegwet (1 juli 2017) heeft WvH in 2018 haar statuten opnieuw aangepast.

De wijziging van de statuten is besproken in een klankbordbijeenkomst van de Algemene Ledenvergadering (ALV) in februari. Op 17 april heeft de directeur-bestuurder van WvH besloten tot het voorstel om de statuten te wijzigen. De RvC heeft dit besluit op 26 april goedgekeurd. Op 20 juni heeft WvH een positieve zienswijze van de minister ontvangen, waarna de ALV de statutenwijziging op 26 juni heeft goedgekeurd. De statuten zijn te vinden op de website van WvH.

Voorkómen belangenverstrengeling

Per 1 september 2018 startte Carlinde Adriaanse in een nieuwe (hoofd)functie als projectmanager bij adviesbureau Balance. WvH huurt Balance in ter ondersteuning bij haar duurzaamheidsopgave. Om elke schijn van belangenverstrengeling te voorkomen besloot Carlinde Adriaanse om zich terug te trekken uit de raad. Per 1 september 2018 heeft Carlinde Adriaanse haar functie als commissaris van WvH neergelegd.

In 2018 was er verder geen sprake van zich voordoende belangenverstrengeling of de mogelijke schijn daarvan, die noodzaakte tot (incidenteel) afzien van deelname aan bespreking of besluitvorming van één of meerdere leden van de raad van commissarissen.

Zelfevaluatie

De governancecode draagt de RvC op zich jaarlijks te evalueren, waarvan één keer per twee jaar met een externe begeleider. De zelfevaluatie over 2018 heeft plaatsgevonden op 13 december 2018, dit keer zonder externe begeleiding. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

Wijziging in samenstelling RvC

Tijdens deze zelfevaluatie is stil gestaan bij de samenstelling van de RvC na het vertrek van Carlinde Adriaanse, aan de hand van de 'geschiktheidsmatrix' van Aw. De RvC heeft besloten voorlopig met 4 commissarissen de RvC te bemensen. De grootte van de RvC past op deze manier beter bij de grootte van de organisatie. Bij deze keuze heeft de raad zich mede gebaseerd op de geschiktheidsmatrix (model van Aw). De raad is ook met 4 leden evenwichtig ingevuld. De portefeuille volkshuisvesting is overgedragen aan één van de zittende commissarissen. De raad evalueert de invulling van de volkshuisvestelijke portefeuille en het functioneren met een even aantal commissarissen na één jaar evalueren. Dan bepaalt de raad of een vijfde commissaris geworven zal worden.

7.3 Invulling toezichthoudende rol: werkwijze, overleggen en aandachtsgebieden

Werkwijze

De RvC heeft voor de uitoefening van zijn toezichthoudende taak een toezichtskader, dat is gebaseerd op: de Woningwet en Veegwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode, de missie van WVH, het ondernemingsplan 2016 - 2020 en goedgekeurde beleidsstukken.

De RvC ziet erop toe dat de corporatie haar maatschappelijke opdracht zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig vorm geeft, dat geformuleerde doelstellingen gerealiseerd worden, dat de continuïteit gewaarborgd blijft en dat risico's worden gesignaleerd, juist worden ingeschat en navolgbaar worden afgewogen.

Overleggen

In goed overleg en samenwerking met huurdersorganisatie Houdt Zicht is de werving van de nieuwe directeur-bestuurder afgerond. Op 4 oktober vond het jaarlijks overleg van de het bestuur van Houdt Zicht met de RvC plaats.

Eens per jaar spreekt een vertegenwoordiging van de RvC met een informele vertegenwoordiging van het personeel, dat is in 2018 gebeurd op 14 juni.

Een vertegenwoordiging van de RvC woonde op 11 oktober de jaarlijkse belanghebbendenontmoeting van WVH bij.

Aandachtsgebieden

Eén of meer leden van de raad brachten in 2018 kennis en ervaring van de hieronder genoemde disciplines en deskundigheden in:

- openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid)
- volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (doelgroepen, sociale aspecten, leefomgeving)
- woningbouw en grondbeleid (verwerving/verkoop, projectontwikkeling, renovatie, verduurzaming, initiatieven en samenwerking in verschillende vormen)
- financiën en economie (vermogenspositie, kastromen, beleggingen, leningen, huurbeleid)
- juridisch (relevante regelgeving, contracten)
- communicatie & public affairs (relatiebeheer, dienstverlening, beeldvorming)
- huurdersbelangen en betrokkenheid bij lokale gemeenschap
- bedrijfs- en organisatiekunde, HRM
- zorg, welzijn, veiligheid en milieu

7.4 Vergaderingen en behandelde onderwerpen en besluiten

In 2018 zijn – naast de genomen besluiten – onder andere de volgende onderwerpen in de RvC aan de orde geweest:

- Voortgang vastgoedontwikkelingen, waaronder de projecten Korrelbeton en Bertus Bliekhuis
- Kaders voor investeren
- Het bod en de prestatieafspraken 2019 tussen de gemeente Rotterdam, Houdt Zicht en WVH
- Samenwerking met collega-corporaties
- Werving nieuwe directeur-bestuurder
- Periode van waarneming tot start nieuwe directeur-bestuurder
- Veegwet en consequenties voor de vereniging
- Vertrek Carlinde Adriaanse als commissaris
- De Aw-oordeelsbrief
- Accountantsverslag;
- Managementletter 2017
- Kwartaalrapportages
- Risicomanagement
- De financiële positie van WVH
- Governance, Governancecode en integriteit
- Privacywetgeving

Besluiten

In 2018 heeft de RvC een aantal besluiten goedgekeurd dan wel vastgesteld overeenkomstig hetgeen daarover geregeld is in de statuten. Alle besluiten zijn vastgelegd op een ondertekende besluitenlijst. De belangrijkste besluiten en goedkeuringen waren:

- Jaarverslag en jaarrekening 2017
- Meerjarenbegroting 2019-2028
- Realisatie van 2 nieuwbouw eengezinswoningen aan de Tasmanweg
- Voorstel tot statutenwijziging
- Besluit tot benoeming van Peter Zwart als commissaris
- Besluit tot benoeming van Marcel Korthorst als directeur-bestuurder
- Besluit tot herbenoeming van Coen Sleddering en Mathieu Belt als commissarissen
- Benoeming van de bestuurssecretaris tot plaatsvervangend directeur
- Besluit tot tijdelijke waarneming van bestuurstaken door de voorzitter van de RvC en directietaken door de plaatsvervangend directeur
- Uitvoering visitatie in 2018 door Raeflex
- Treasury statuut en jaarplan

7.5 Invulling werkgeverstaak

De RvC vult de werkgeverstaak voor de directeur-bestuurder in. Van 1 november 2014 tot 1 juni 2018 was François Claessens directeur-bestuurder van WVH. Op 8 mei is afscheid van hem genomen. Per 1 augustus 2018 is Marcel Korthorst benoemd tot directeur-bestuurder van WVH.

In de periode van 1 juni tot 1 augustus nam de voorzitter van de RvC tijdelijk de bestuurstaken waar. Zij ontving hiervoor geen extra vergoeding. De plaatsvervangend directeur was bereid de directie-taken waar te nemen in de periode van 1 juni tot 1 augustus. Zij ontving hiervoor een vergoeding van 10% van haar salaris. In de periode was er wekelijks contact en een prettige samenwerking tussen de waarnemer bestuurstaken en de waarnemend directeur over de dagelijkse gang van zaken. Het overzicht van de beloningen en emolumenten in 2018 was als volgt:

Naam	Rol	Periode	Bedrag in €
François Claessens	Directeur-bestuurder	01-01 t/m 31-05	48.471
Heleen Dekker	Waarnemer bestuurstaken	01-06 t/m 31-07	2.267
Jeanette de Koning	Waarnemend directeur	01-06 t/m 31-07	13.179
Marcel Korthorst	Directeur-bestuurder	01-08 t/m 31-12	47.960
Totaal			111.877

De beloningen voldoen aan de Wet Normering Topinkomens.

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. De voorzitter van de RvC heeft in juni een exitgesprek gevoerd met François Claessens. Elk kwartaal worden door de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder voortgangsgesprekken gevoerd. Het eerste formele jaarlijkse functioneringsgesprek met Marcel Korthorst vindt plaats een jaar na zijn benoeming, in juli 2019.

Integriteit

Er waren in 2018 geen incidenten m.b.t. integriteitsschending. WVH heeft sinds 2016 een vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Naast haar rol als vertrouwenspersoon heeft WVH met haar afgesproken samen het thema integriteit bij WVH levend en open bespreekbaar te houden. Het thema integriteit wordt minimaal één keer per jaar geagendeerd bij personeelsbijeenkomsten, het MT en de RvC. De vertrouwenspersoon legt verantwoording af over haar activiteiten in een eigen jaarverslag. Dit verslag is besproken in de RvC-vergadering van februari. Het jaarverslag kan bij WVH worden ingezien.

7.6 Invulling klankbordfunctie

In 2018 voerden de voorzitter en vicevoorzitter elk kwartaal gesprekken met de directeur-bestuurder om te klankborden op managementvraagstukken en te sparren over verschillende thema's. Ook tussen deze geplande gesprekken door was er regelmatig (telefonisch) contact/overleg. Het initiatief hiertoe kan zowel liggen bij de directeur-bestuurder als bij de (vice)voorzitter van de RvC. In de periode van 1 juni tot 1 augustus (tussen vertrek François Claessens en start Marcel Korthorst) was er nauw contact tussen de waarnemer bestuurstaken en de waarnemend directeur.

Met de voorzitter en vicevoorzitter is voor 2019 weer een vaste cyclus opgezet voor klankbordgesprekken.

7.7 Samenstelling RvC en benoemingstermijnen

Voor de RvC is een algemene profielschets opgesteld, waarin aandachtsterreinen van de individuele commissarissen zijn beschreven. Deze profielschets staat op de website van WVH.

In 2018 is Peter Zwart benoemd als commissaris en zijn Coen Sleddering en Mathieu Belt herbenoemd tot commissaris. Per 1 september is Carlinde Adriaanse gestopt als commissaris.

De RvC bestond in 2018 uit de volgende personen:

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
Mr. Heleen Dekker (1958) Deskundigheid: Bestuursrecht / openbaar bestuur	Hoofddirecteur hoofddirectie Bestuurlijke en Juridische zaken Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat	- Voorzitter Vereniging Juristen Rijk (tot voorjaar 2017) - Bestuurslid Vereniging voor Wetgeving en Wetgevingsbeleid - Lid bestuur kleine aandeelhouders Boekhandel Donner te Rotterdam
Mathieu Belt (1973) Deskundigheid: financieel- economisch	Founder RPA Partners BV Tot juli 2018: Chief financial officer NRG Value Retail Nederland BV	-
Coen Sleddering (1953) Deskundigheid: Communicatie-public affairs Op voordracht van de huurders	Eigenaar Sleddering Advies	- Gemeenteraadslid / fractievoorzitter VVD Rijswijk
Tot 1 september 2018 Dr. Carlinde Adriaanse (1964) Deskundigheid: volkshuisvesting – ruimtelijke ordening	Omgevingsmanager Badhoevedorp (Gemeente Haarlemmermeer) Eigenaar Adriaanse- Research & Mediation: Onderzoek, procesbegeleiding en toezicht in volkshuisvesting en ruimtelijk ordening	- Visitator bij Cognitum - Eigenaar van Direct Governance: online onderzoekstool met consensusmaten - Partner Buitenkans; atelier voor transformaties in buitengebied - Voorzitter vereniging Duurzaam Overveen
Sinds 15 februari 2018 Peter Zwart (1971) Deskundigheid: Bouwen en Vastgoed Op voordracht van de huurders	Projectmanager / vastgoedontwikkelaar bij STEAD Advisory BV	- Jongerenwerk (vrijwilliger) bij Crossroads International Church of The Hague

Rooster van aftreden

Naam	Aftredend	Herbenoembaar
Mw. H. Dekker	1 juli 2020	Nee
Dhr. M. Belt	14 mei 2022	Nee
Dhr. C. Sleddering	14 mei 2022	Nee
Mw. C. Adriaanse	1 september 2018	N.v.t.
Dhr. P. Zwart	15 februari 2022	Ja

7.8 Commissies

In 2018 waren binnen de RvC de volgende commissies actief:

- Audit Commissie
- Selectie- en remuneratie Commissie

De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor. Daarmee wordt kennis en ervaring van de individuele leden nog meer benut en kan tijdens de reguliere vergaderingen integraal naar het bestuur van WVH gekeken worden.

Commissie	Voorzitter	Lid
Audit	Mathieu Belt	Tot 1 september: Carlinde Adriaanse Vanaf 1 oktober: Peter Zwart
Selectie- en remuneratie	Mathieu Belt	Heleen Dekker

Selectie- en Remuneratie

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in januari de werving van een nieuwe commissaris afgerond en zich in 2018 gericht op de werving van een nieuwe directeur-bestuurder. De werving en selectie zijn gedaan in intensieve samenwerking met het bestuur van huurdersorganisatie Houdt Zicht.

Audit

De auditcommissie is in 2018 vijf maal bijeen geweest. Belangrijkste agendapunten waren:

- Kwartaalrapportages
- Jaarrekening 2017
- Management letter 2017
- Accountantsverslag 2017
- Treasuryjaarplan en treasury onderwerpen
- Fiscale planning
- Risicomanagement en frauderisicomanagement
- Intern controleplan
- Meerjarenbegroting 2019-2028 en uitgangspunten

7.9 Educatie

De raad van commissarissen onderkent het belang van permanente educatie ofwel het op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op het eigen aandachtsgebied en meer algemeen op het gebied van de volkshuisvesting en toezicht. In 2018 volgden de commissarissen cursussen en workshops, werden vergaderingen van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bezocht, en werden lezingen bijgewoond over actuele thema's in de volkshuisvesting en over de toezichtrol. Volgens de governancecode voor woningcorporaties moesten toezichthouders in de periode 2015 - 2018 minimaal 20 PE-punten halen.

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2015	Aantal behaalde PE-punten in 2016	Aantal behaalde PE-punten in 2017	Aantal behaalde PE-punten in 2018
<i>Leden van de RvC</i>				
Heleen Dekker	18	1	17	6
Mathieu Belt	15	9	15	6
Coen Sleddering	6	5	5	4
Carlinde Adriaanse	19	13	14	-
Peter Zwart	-	-	-	9
<i>Directeur-bestuurder</i>				
François Claessens	12	91	52	Tot juni: 39,5
Marcel Korthorst	-	-	-	Vanaf aug: 34,5

7.10 Vergoedingen aan leden van de Raad van Commissarissen

De RvC wordt beloond volgens de wettelijke kaders met in achtneming van de Wet Normering Topinkomens. De RvC volgt de Honoreringscode van de VTW.

Volgens de Wet Normering Topinkomens is WVH te classificeren als een D-corporatie. Dit betekent dat de maximale bruto vergoeding voor de directeur-bestuurder op fulltime basis in 2018 € 118.000 mag bedragen. De normen voor de vergoedingen van de RvC-leden worden hiervan afgeleid. De vergoedingen voor de voorzitter mag hiervan maximaal 15% zijn (d.w.z. € 17.700) en voor de overige leden maximaal 10% (d.w.z. € 11.800). In het jaar 2018 bedroeg de feitelijke bezoldiging (excl. BTW) van de zowel de voorzitter als de leden minder dan deze norm, namelijk:

Naam	Bezoldiging als lid		Bezoldiging als voorzitter		Totaal	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Heleen Dekker	4.390	-	6.583	11.333	10.973	11.333
Mathieu Belt	8.780	7.583	-	1.517	8.780	9.100
Coen Sleddering	8.843	9.134	-	-	8.843	9.134
Carlinde Adriaanse	8.811	6.066	-	-	8.811	6.066
Peter Zwart	-	7.963	-	-	-	7.963
Totaal	30.824	30.746	6.583	12.850	37.407	43.596

7.11 Onafhankelijkheid

De RvC van WVH is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder geheel onafhankelijk maar als team wel onderling aanvullend opereren. De RvC opereert als een team, met respect en gebruikmaking voor elkaars deskundigheid en stijl. Er wordt sterk gehecht aan het voorkomen van oneigenlijke beïnvloeding en (ogenschijnlijke) belangenverstrengeling binnen de RvC. Hiervan is dan ook geen sprake geweest in 2018. WVH verleent aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen, die niet onder het beloningsbeleid vallen. Dat is ook in 2018 niet het geval geweest.

7.12 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Om de maximaal 8 jaar wordt gewisseld van kantoor (om de maximaal 5 jaar van accountant in persoon). Eind 2015 is Deloitte Accountants benoemd als nieuw controlerend accountant met ingang van boekjaar 2015. De accountants van Deloitte zijn aanwezig bij de bespreking van de jaarrekening 2018.

7.13 Verklaring van de Raad van Commissarissen

De directeur-bestuurder heeft het jaarrapport 2018 opgesteld, met daarin opgenomen, het bestuursverslag, de jaarrekening en de overige gegevens. Deloitte Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de directeur-bestuurder decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van Woningbouwvereniging Hoek van Holland zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de vereniging. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Hoek van Holland, 13 juni 2019

De Raad van Commissarissen,
namens deze,

Heleen Dekker

8. WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering

WVH is een vereniging met leden. Iedereen die in een woning van WVH woont (één persoon per woning) kan lid worden van WVH.

De bevoegdheden van de Algemene Ledenvergadering (ALV) zijn vastgelegd in de statuten. De ALV heeft adviesrecht bij besluiten van de bestuurder die goedkeuring nodig hebben van de RvC. De ALV heeft in de haar vergadering in 2018 besloten voor een jaar af te zien van dat adviesrecht.

In 2018 is de vergadering van Leden één keer bijeengekomen. Volgens artikel 16 van de statuten heeft de directeur-bestuurder een onafhankelijk technisch voorzitter voor de vergadering benoemd: Roderik van Loon. Tijdens de ALV zijn de volgende agendapunten behandeld:

- Jaarstukken 2017
- Statutenwijziging n.a.v. de Veegwet uit 2017
- Besluit afzien van adviesrecht door ALV
- Stand van zaken benoeming nieuwe directeur-bestuurder (3 leden hebben tijdens de wervingsprocedure namens de vereniging advies uitgebracht)
- Vaststelling van de contributie voor het lidmaatschap van WVH

De agenda en de stukken voor de ALV worden gepubliceerd op de website van WVH. Alle leden ontvangen uiterlijk twee weken voor de vergadering een uitnodiging.

Per 31 december 2018 was ongeveer 40% (2017: 42%) van de huurders lid van de vereniging.

In 2018 telde de vereniging in totaal 802 leden (2017: 846).

9. Kengetallen

Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens vastgoedbezit (eenheden)		**		*	
1945 tot 1959	642	642	630	693	693
1960 tot 1969	216	216	216	216	216
1970 tot 1979	598	598	601	601	604
1980 tot 1989	198	198	212	212	212
1990 tot 1999	193	192	192	192	192
2000 en later	134	132	116	116	116
in aanbouw		2			
Totaal	1.981	1.980	1.967	2.030	2.033
Gemiddelde WOZ-waarde eenheid	180.413	168.930	162.000	158.000	158.000
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,08	1,07	1,17	1,52	1,30
Percentage mutatiewoningen/aantal vhe	5,46	5,26	4,83	5,76	4,57
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	687	471	294	320	330
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.062	497	1.216	1.284	1.547
Kosten woningverbetering per woning	245	9	176	488	1.216
Totaal onderhoud per woning	1.994	977	1.686	2.092	3.093
Prijs-kwaliteitverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS	163,73	162,65	163,00	159,00	134,00
Gemiddelde netto huurprijs	569,00	545,21	532,00	513,00	500,00
Verhuur van woningen					
Mutatiegraad	5,20	5,21	4,83	5,10	4,70
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,64	0,48	0,50	0,50	0,50
Huurderving in % van jaarhuur	0,46	0,63	0,50	0,60	0,80
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit*	86,33	83,10	82,50	79,10	47,90
Liquiditeit	0,42	0,75	0,20	0,00	0,10
Rentabiliteit eigen vermogen (na belasting) in%	31,11	5,23	12,20	0,60	14,00
Rentabiliteit vreemd vermogen in%	3,14	3,58	0,70	3,30	3,50
Rentabiliteit totaal vermogen (na belasting) in %	16,88	4,35	10,03	0,40	6,70
Eigen vermogen per eenheid*	124.995	107.000	98.000	85.000	21.000
Cash-flow per eenheid	709	1.121	1.209	1.595	894
Loan to Value (definitie WSW)	33,09	46,85	49,60	53,50	55,10
Balans en winst- en verliesrekening x € 1.000					
Eigen vermogen*	248.614	204.631	193.929	170.357	40.875
Totaal netto huren	12.942	12.672	12.558	12.493	12.208
Vergoedingen	264	285	264	265	322
Jaarresultaat	43.983	10.702	23.572	957	5.734
Marktwaardemutatie	44.656	10.117	20.730	174	17.668

* Het sociaal vastgoed is voor de jaren 2013-2014 gewaardeerd op bedrijfswaarde. In de jaren 2015-2018 is er gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Als gevolg hiervan ontstaat er vanaf 2015 een trendbreuk in de kengetallen, welke inzicht geven in de financiële continuïteit.

** Het aantal woningen in dVi-dPi en jaarrekening week af in eerdere jaren door verschillende uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn nu gelijk, waardoor afwijkingen in dit overzicht ontstaan. Betreft met name aantal VHE in intramurale zorginstellingen.

DEEL II JAARREKENING 2018

1. Balans per 31 december (x € 1.000)

(na voorstel resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2018		2017	
		x € 1.000			
A. VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen	10.1				
DAEB vastgoed in exploitatie		€	255.492	€	215.512
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		€	28.462	€	24.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		€	307	€	20
		€	284.261	€	240.186
Materiele vaste activa	10.2	€		€	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		€	1.645	€	1.793
		€	1.645	€	1.793
Financiële vaste activa	10.3				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		€	12	€	12
Latente belastingvorderingen		€	27	€	150
Totaal financiële vaste activa		€	39	€	162
Som der vaste activa		€	285.945	€	242.141
B. Vlottende activa					
Voorraden	10.4				
Overige voorraden		€	0	€	15
		€	0	€	15
Vorderingen	10.5				
Huurdebiteuren		€	63	€	46
Belastingen		€	0	€	0
Overige vorderingen		€	21	€	18
Overlopende activa		€	36	€	23
		€	120	€	87
Liquide middelen	10.6	€	1.929	€	4.009
Som der vlottende activa		€	2.049	€	4.111
Totaal activa		€	287.994	€	246.252

Passiva	Ref.	2018	2017
		x € 1.000	
C. Eigen vermogen	10.7		
Overige reserves	€	34.879 €	34.158
Herwaarderingsreserves	€	<u>213.735</u> €	<u>170.472</u>
	€	248.614 €	204.630
 D. Voorzieningen	 10.8		
Voorziening onrendabele investeringen	€	<u>3.471</u> €	<u>2.427</u>
	€	3.471 €	2.427
 E. Langlopende schulden	 10.9		
Schulden aan overheid	€	0 €	87
Schulden aan kredietinstellingen	€	<u>30.980</u> €	<u>33.560</u>
	€	30.980 €	33.647
 F. Kortlopende schulden	 10.10		
Schulden aan kredietinstellingen	€	2.580 €	3.090
Schulden aan leveranciers	€	1.059 €	351
Schulden aan groepsmaatschappijen	€	12 €	12
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	336 €	1.097
Schulden ter zake van pensioenen	€	- €	5
Overige schulden	€	10 €	51
Overlopende passiva	€	<u>932</u> €	<u>942</u>
	€	4.929 €	5.548
 Totaal passiva	 €	<u>287.994</u> €	<u>246.252</u>

-

2. Winst- en verliesrekening

Functioneel (x € 1.000)	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	12.11	€ 12.942	€ 12.672
Opbrengsten servicecontracten	12.12	€ 264	€ 282
Lasten servicecontracten	12.13	€ -374	€ -307
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12.14	€ -2.162	€ -1.556
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.15	€ -4.642	€ -3.112
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.16	€ -2.899	€ -2.546
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 3.129	€ 5.433
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		€ 0	€ 507
Toegerekende organisatiekosten		€ 0	€ -6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ 0	€ -460
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.17	€ 0	€ 41
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ -2.124	€ -2.755
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ 44.656	€ 10.117
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.18	€ 42.532	€ 7.362
Leefbaarheid	12.19	€ -85	€ -96
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.20	€ 0	€ 0
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.21	€ -1.103	€ -1.203
Saldo financiële baten en lasten		€ -1.103	€ -1.203
Resultaat voor belastingen		€ 44.473	€ 11.537
Belastingen	12.22	€ -490	€ -835
Resultaat uit deelnemingen	12.23	€ 0	€ 0
Resultaat na belastingen		€ 43.983	€ 10.702

3. Kasstroomoverzicht

(In € 1.000) volgens directe methode

(A) Operationele activiteiten	2018	2017
Ontvangsten:		
Huren	12.979	12.700
Vergoedingen	264	282
Ontvangen intrest	0	2
Overige bedrijfsopbrengsten	63	63
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>13.306</i>	<i>13.047</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	1.210	1.706
Onderhoudsuitgaven	3.060	2.175
Overige bedrijfsuitgaven	3.150	2.211
Betaalde intrest	1.205	1.276
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	168	12
Verhuurdersheffing	1.787	1.612
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	12	0
Vennootschapsbelasting	1.186	-139
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>11.778</i>	<i>8.853</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.528	4.194
<u>B. (Des)investeringsactiviteiten</u>		
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopopbrengsten grond	0	494
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen</i>	<i>0</i>	<i>494</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huurwoningen	351	48
Woningverbetering huurwoningen	20	253
Investerings overig	60	31
Sloopuitgaven	0	19
<i>Tussentelling Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>	<i>431</i>	<i>351</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-431</i>	<i>143</i>
FVA		
Ontvangst aflossing interne lening	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-431	143
<u>C. Financieringsactiviteiten</u>		
Leningen		
Nieuwe geborgde leningen	0	3.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	3.177	5.590
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.177	-2.590
Mutatie liquide middelen	-2.080	1.748
Liquide middelen per 1-1	4.009	2.261
Liquide middelen per 31-12	1.929	4.009

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemeen

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

4.2 Inleiding

Woningbouwvereniging Hoek van Holland (hierna: WVH) is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". WVH is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV). WVH heeft op 25 augustus 2016 Toelating verkregen in de regio Haaglanden, Midden Holland en Rotterdam (besluit op grond van artikel 41b van de Woningwet en artikel 35 van het BTIV).

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is gemeente Rotterdam. Het kantoor bevindt zich aan de Planciushof 75, 3151 GC Hoek van Holland.

De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit de exploitatie en verhuur van woningen, maar ook uit de verhuur van maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed en parkeervoorzieningen.

WVH is opgericht op 15 januari 1947. De laatste statutenwijziging heeft plaatsgehad op 19 september 2018.

WVH is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24108268. Het RSIN nummer is 002413310. WVH heeft de status van ANBI instelling.

WVH heeft een verbinding: WVH Deelnemingen BV. In deze BV worden geen activiteiten verricht. Derhalve wordt uitsluitend een enkelvoudige jaarrekening opgesteld.

4.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van WVH is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 35 tot en met 38 van de Woningwet zoals deze geldt vanaf 13 juni 2018, volgens de artikelen 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) 2015 zoals deze geldt vanaf 1 januari 2019, de artikelen 14 tot en met 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) 2015 zoals deze geldt vanaf 1 januari 2019. In het Btiv 2015 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 Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Ook zijn de beleidsregels inzake de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van toepassing.

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

5.2 Opbouw van de jaarrekening

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt de toegelaten instelling voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). De toegelaten instelling neemt daartoe, voor zover van toepassing, in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht op die verband houden met de DAEB tak en een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor de niet-DAEB tak. De toegelaten instelling hanteert hierbij de modellen zoals die zijn opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen 2015. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB tak is niet vereist. De toegelaten instelling dient in de toelichting de aard van de niet-DAEB activiteiten te vermelden. Ook dient de toegelaten instelling de uitgangspunten en grondslagen te vermelden voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak.

5.3 Stelselwijzigingen

Ten opzichte van de jaarrekening 2017 zijn de waarderingsgrondslagen niet aangepast.

5.4 Schattingswijzigingen

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is het marktwaardecomplex tot en met 2017 het uitgangspunt geweest. Met ingang van 2018 zijn de oorspronkelijke kosten van een marktwaardecomplex verdeeld over de afzonderlijke eenheden op basis van de WOZ waarde per 1 januari 2017. Deze kosten waren op basis van aantallen verdeeld.

5.5 Foutenherstel

Er is in 2018 geen sprake van foutenherstel.

5.6 Presentatiewijziging

Met ingang van 2018 zijn de opbrengsten overige activiteiten en overige organisatiekosten toegerekend aan de indirecte kosten, vanwege de omvang van deze posten. Voor 2017 betekent dit dat een bedrag van € 66.000, opbrengst overige activiteiten, is toegerekend aan 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en € 96.000, lasten overige organisatiekosten, voor 50% is toegerekend aan 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en voor 50% aan 'Lasten onderhoudsactiviteiten'. De voorziening loopbaanontwikkelbudget, ultimo 2017 € 33.000, is overgeheveld van voorzieningen naar overlopende passiva. Het boekjaar 2017 (balans en verlies- en winstrekening) is aangepast.

5.7 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide of afgescheiden financiële instrumenten verstaan. Primaire financiële instrumenten worden toegelicht bij de behandeling van de individuele balansposten. WVH maakt

geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten) of afgescheiden instrumenten (embedded derivaten).

5.8 Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

5.9 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Zie verder voorzieningen.

5.10 Vastgoedbeleggingen

5.10.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen bij oplevering die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs is per eenheid bepaald.

Verwerking van groot onderhoud

WVH verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van

oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.10.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Marktwaaarde

WVH waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaaarde verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2018'). De marktwaaarde in verhuurde staat is per eenheid bepaald.

WVH past voor de woningen en zorgenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe. Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft WVH een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Voor bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen wordt de full-versie toegepast. Bij toepassing van de full-versie wordt een taxateur ingeschakeld.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WVH een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WVH geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaaarde in verhuurde staat voor de gehele portefeuille en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet weergeven.

Uitgangspunten

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van WVH maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen), zoals grootonderhoud en woningverbetering, die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid, worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waarderingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

Waarderingsgrondslag

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaaarde, die

overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). WVVH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door-exploiteren en uitponden. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Voor de gereguleerde woningen geldt dat de eerste 7 jaar niet mag worden uitgepand bij complexmatige verkoop.

Bij scenario uitponden wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuurgeschiedt, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

WVVH heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

Beleidswaarde

Naast de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen bepaald. De bedrijfswaarde is met ingang van 1 januari 2018 komen te vervallen. Het vertrekpunt voor de bepaling van de beleidswaarde vormt de marktwaarde in verhuurde staat. Vervolgens wordt de marktwaarde gecorrigeerd voor:

- Beschikbaarheid (uitponen versus doorexpluiten)
- Betaalbaarheid (streefhuur versus markthuur)
- Onderhoud (werkelijk versus normering)
- Beheer (werkelijk versus normering)

Streefhuur, onderhoudslasten en beheerlasten zijn conform de meerjarenbegroting 2019 – 2023 e.v. ingerekend.

Door het doelstelling van de corporatie, namelijk het passend huisvesten van mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien, verkoopt WVH beperkt woningen, wordt bij mutatie de markthuur niet doorgevoerd en wordt op grond van een beoogd kwaliteits- en beheersniveau hogere bedragen voor onderhoud en beheer ingerekend. Het niet hanteren van de markthuur leidt tevens tot een hogere inrekening van de verhuurderheffing.

De beleidswaarde vormt uiteindelijk een indicatie van te realiseren waarde door de corporatie. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is een hoofdstuk opgenomen over de wijze waarop de berekening plaatsvindt.

Voor de beleidswaarde 2018 wordt geen vergelijkend cijfer 2017 opgenomen.

Omdat de beleidswaarde een waardebegrip in ontwikkeling is, kunnen de uitkomsten in de komende periode nog wijzigen.

5.10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

5.11 Materiele vaste activa

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

5.12 Financiële vaste activa

5.12.1 Belastinglatenties

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening opgenomen waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden gerealiseerd of gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de aan het einde van het jaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Het percentage waartegen contant is gemaakt bedraagt 3,2%. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na

afloop van de levensduur. Dat betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange looptijd tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.12.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

5.13 Voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo. In 2018 is de restant voorraad verkocht, in 2017 is de voorraad al afgewaardeerd naar deze (lagere) netto-opbrengstwaarde.

5.14 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5.15 Overlopende activa

De onder de overlopende activa opgenomen bedragen worden opgenomen tegen nominale waarde.

5.16 Liquide middelen

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

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

5.17 Eigen vermogen

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en bekleemde reserves. De bekleemde reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

Overige reserves

De overige reserves bestaat uit de sommering van de resultaten. Het saldo van de winst- en verliesrekening is aan deze reserve toegevoegd, nadat is bepaald welk deel naar de herwaarderingsreserve wordt overgeboekt. Bij sloop of verkoop wordt het saldo van het complex of individuele eenheid naar deze reserve geboekt

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd wanneer de actuele waarde van het bezit op balansdatum hoger is dan de verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het bezit. De jaarlijkse aanpassing van de

waarde van het bezit wordt via het resultaat toegevoegd of onttrokken aan deze reserve. Bij sloop of verkoop wordt de individuele waarde van het complex of de eenheid rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves. Indien de herwaarderingsreserve per complex negatief wordt, vindt onttrekking aan de overige reserves plaats. De herwaarderingsreserve wordt individueel, per eenheid bepaald.

5.18 Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt;
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

5.18.1 Voorziening voor pensioenen

WVH heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioen -uitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor WVH en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer WVH beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan WVH, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2018 (en 2017) waren er voor de WVH geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

De dekkingsgraad van de pensioenuitvoerder SPW bedroeg ultimo 2018 110,3% en ultimo 2017 115,8%. De beleidsdekkingsgraad aan het eind van 2018 ligt op 115,9% (2017 113,4%). Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2016 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen.

Het is mogelijk dat het pensioenfonds (in de toekomst) een naheffing zal opleggen bij de woningcorporaties. Of dit zal gebeuren en om welke grootte het zal gaan is niet bekend. Om die reden is er geen voorziening opgenomen. SPW kan in principe extra premie vorderen bij tekorten.

5.18.2 Voorziening onrendabele investeringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

5.19 Langlopende schulden

5.19.1 Leningen kredietinstellingen

Leningen kredietinstellingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.20 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden betreffen betalingsverplichtingen met een looptijd van maximaal 1 jaar.

5.20.1 Schulden aan kredietinstellingen

Deze schulden betreffen de aflossingsverplichtingen in het boekjaar volgend op het verslagjaar.

5.20.1 Schulden aan leveranciers

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.20.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.20.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Waardering van deze bedragen vindt plaats tegen nominale waarde. Het bedrag te betalen btw is inclusief het te betalen bedrag aan verlegde btw, die administratief onder de schulden aan leveranciers is opgenomen.

5.20.4 Overige schulden

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.20.5 Overlopende passiva

De onder deze post opgenomen bedragen zijn, indien niet anders aangegeven, gewaardeerd tegen nominale waarde. Onder deze post zijn allerlei verplichtingen jegens het personeel van de toegelaten instelling opgenomen.

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat WVH naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WVH. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.2.2 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging bij sociale huurwoningen van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 3,9% per woning exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging (2017 2,8%). WVH heeft inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast in 2017. Deze verhoging bedroeg 1,5% in beide jaren. De huursom mag in 2018 maximaal met 2,4% stijgen (2017 1,3%). De huurverhoging van geliberaliseerde woningen, zorgvastgoed, bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen is vrij overeen te komen.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten doe toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke kosten van activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de loonkosten per afdeling dan wel effectief het aantal werkzame medewerkers

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

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

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.3.4 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

6.3.5 Pensioenlasten

WVH heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Jaarlijks wordt beoordeeld of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort of een eventuele voorziening dient te worden getroffen. Hiervan is ultimo 2018 geen sprake.

6.3.6 Leefbaarheid

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

6.3.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Hieronder met name:

- Verhuurderheffing
- Onroerendezaakbelasting
- Verzekeringskosten

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

6.5 Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.6 Belastingen

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. WvH heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

WvH heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Met latente belastingvorderingen of –schulden wordt rekening gehouden indien het te verwachten is dat de vordering of schuld in de toekomst gerealiseerd wordt.

De aangiften vennootschapsbelasting zijn definitief tot en met 2016.

6.7 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WvH geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. De deelneming is een zogenaamde inactieve vennootschap.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het treasurystatuut van WVH dat in oktober 2016 opnieuw is vastgesteld staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasury commissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben;
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken;
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van de Aw, het WSW en BZK;
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn CAP en Interest Rate Swap (IRS);
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan de RvC inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan WVH onderhevig is zijn het marktrisico, het valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van WVH is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. WVH neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut van WVH. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WVH en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WVH heeft op verschillende manieren zoals interne bewaking van de kasstromen en een kredietfaciliteit gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, alsook financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. WVH heeft geen en handelt niet in financiële derivaten en heeft in het treasury statuut vastgelegd de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij te beperken.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

8.1 Vastgoedbeleggingen

8.1.1 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 5.10.2. 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. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie gerekend met gemiddelde mutatiegraden per complex conform de methodiek zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017'.

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. WvH heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd en aansluiting gezocht bij het beleidsvoornemen van de Aw: Voor 2018 is uitgegaan van een percentage van 0,591%, vervolgens een jaarlijks percentage van 0,567% van de WOZ-waarde.

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

8.2 Verwerking fiscaliteit

WvH hanteert bij de aangiften Vennootschapsbelasting een voorzichtige benadering met betrekking tot standpunten bij de volgende posten:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

WvH volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

10. Toelichting op de balans

10.1 Vastgoedbeleggingen

	2018	2017
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	255.492	215.512
1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	28.462	24.654
1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling	307	20
Saldo einde boekjaar	284.261	240.186

10.1.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 31-12-2017			
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	60.467	10.802	71.269
Cumulatieve herwaarderingsen	156.240	14.034	170.274
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.195	-182	-1.377
Boekwaarden per 31-12-2017	215.512	24.654	240.166

Mutaties 2018

Investeringsen - initiële verkrijgingen	221	0	221
Investeringsen - uitgaven na eerste verwerking	20	77	97
Desinvesteringen	-1.186	0	-1.186
Ongerealiseerde herwaardering	40.925	3.731	44.656
Terugname van waardeverminderingen	-1.101	-105	-1.206
Totaal mutaties	38.879	3.703	42.582

Stand per 31 december 2018

Cumulatieve verkrijgingsprijzen	59.522	10.879	70.401
Cumulatieve herwaarderingsen	196.064	17.660	213.724
Cumulatieve waardeverminderingen	-94	-77	-171
Boekwaarden per 31-12- 2018	255.492	28.462	283.954

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 213,7 miljoen. De herwaardering heeft voor € 196,1 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 17,6 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De herwaardering is bepaald op basis van het verschil tussen historische kostprijs en marktwaarde. De cumulatieve waardevermindering hebben betrekking op de eenheden waarvan de marktwaarde onder de initiële kostprijs of verkrijgingsprijs ligt.

Marktwaarde

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 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Bij het bepalen van de marktwaarde is voor de woningen en het zorgvastgoed de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het

waarderingshandboek gehanteerd. Voor het maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed en de parkeerplaatsen is een taxateur ingeschakeld (fullversie).

De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie gedurende het boekjaar per saldo heeft ondergaan. Omdat het vastgoed in exploitatie in bezit is, is de waardeverandering nog niet geëffectueerd en daarom nog niet gerealiseerd. Realisatie vindt plaats op het moment dat er bezit verkocht wordt. De niet-gerealiseerde waardeverandering is onder meer het gevolg van marktontwikkelingen en kenmerken van de vastgoedportefeuille.

De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van vorig jaar is als volgt:

Overzicht marktwaarde x € 1.000	2018	2017
Woningen	278.516	234.758
Zorgvastgoed	4.638	4.777
Bedrijfsonroerend goed	449	326
Maatschappelijk onroerend goed	157	178
Parkeervoorzieningen	194	127
Totaal	283.954	240.166

Het verschil tussen de marktwaarde ultimo 2018 en ultimo 2017 ontstaat met name door de volgende wijzigingen en aanpassingen:

Verloopoverzicht marktwaarde 31-12-2017 naar 31-12-2018 x € 1.000		
Marktwaarde 31-12-2017		240.166
Voorraadmutaties	325	
Mutatie objectgegevens	12.182	
Wijziging handboek	-1.964	
Wijziging parameters agv validatie handboek	7.965	
Wijziging parameters agv marktontwikkelingen	25.280	
Totaal mutaties	43.788	
Marktwaarde 31-12-2018		283.954

De mutatie objectgegevens hebben betrekking op aanpassing contracturen en WOZ waarde. De wijziging parameters als gevolg van aanpassing van het handboek zijn het gevolg van aanpassingen van de markthuurlen en disconteringsvoet. Bij de wijziging parameters als gevolg van marktontwikkelingen zijn de belangrijkste elementen aanpassing van leegwaarde en disconteringsvoet.

De historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie bedraagt voor het DAEB-vastgoed € 59,5 miljoen en voor het niet-DAEB-vastgoed € 10,9 miljoen. Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2018 afgerond € 196,1 miljoen voor de DAEB-tak en € 17,6 miljoen. Het restant (€ 0,2 miljoen) betreft complexen waarvan de historische kostprijs hoger is dan de marktwaarde en is ten laste van het eigen vermogen gebracht. De totale leegwaarde van de woningen bedraagt € 431,5 miljoen (2017 € 386,1 miljoen)

Waarderingscomplex

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

WVH heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 52 waarderingscomplexen geïdentificeerd.

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Bouwperiode	Waarderings-complex	Aantal eenheden
Eengezinswoningen	1940-1960	8	533
Eengezinswoningen	1960-1975	5	437
Eengezinswoningen	1975-1990	3	93
Eengezinswoningen	1990-2005	7	146
Eengezinswoningen	>2005	1	2
Meergezinswoningen	1940 - 1960	2	92
Meergezinswoningen	1960 - 1975	9	374
Meergezinswoningen	1975 - 1990	2	56
Meergezinswoningen	1990 - 2005	2	74
Meergezinswoningen	> 2005	3	72
Zorgcomplexen	1975-1990	1	36
Zorgcomplexen	> 2005	2	9
Bedrijfsonroerend goed	1960 - 1975	1	1
Bedrijfsonroerend goed	1990 - 2005	2	2
Bedrijfsonroerend goed	> 2005	1	1
Maatschappelijk onroerend goed	1990 - 2005	1	2
Maatschappelijk onroerend goed	> 2005	1	1
Parkeerplaatsen	1990 - 2005	1	6
Parkeerplaatsen	> 2005	1	7
Totaal		53	1.944

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV.

De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeergelegenheden is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet

verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

De gehanteerde methoden zijn als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methode
Woningen	Basis
Zorgvastgoed	Basis
Bedrijfsonroerend goed	Full
Maatschappelijk onroerend goed	Full
Parkeervoorzieningen	Full

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening van 2017 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameter	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	13,40%	14,40%	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2018. Het vormt bijlage 2 bij artikel 14 van het BTIV 2015.

De prijsinflatie wordt gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:

- De contracthuur
- De maximale huur en liberalisatiegrens
- De markthuur
- De belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

De loonstijgingsparameter vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten. De bouwkostenstijging bepaalt de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten. De leegwaardestijging bepaalt de stijging van de verkoopopbrengst.

Objectgegevens

Naast de 4 genoemde macro-economische parameters worden objectgebonden parameters gehanteerd bij de berekeningen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

Objectgebonden gegevens woningen

Deze gegevens zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het waarderingshandboek en vormen grootheden die onderdeel uitmaken van de berekeningsmethodiek.

Objectgebonden gegevens bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

In hoofdstuk 6 van het handboek vinden we de gegevens van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

Objectgebonden gegevens parkeergelegenheden

Hoofdstuk 7 van het handboek beschrijven de objectgegevens van de parkeergelegenheden.

Disconteringsvoet

Alle kasstromen worden contant gemaakt tegen een zogenaamde disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Een vast basisdeel dat bestaat uit het 24-maands gemiddelde van de 10-jaars Euro Interest Rate Swap (IRS). Voor 2018 is dit 0,44% (2017 0,33%). De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op Triple A rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB¹⁰. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.
- De vastgoed specifieke opslag in 2017 is 5,52% (2017 5,63%). De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.
- Een opslag, waarin de algemene risico's tot uitdrukking komen, die een relatie hebben met investeren in onroerend goed. In 2018 is dit 0,40% voor woningen (2017 0,50%), 0,34% voor parkeergelegenheden (2017 0,44%) en 2,50% voor maatschappelijke en bedrijfsonroerendgoed (2017 2,88%). De opslagen voor het markten objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden: bouwjaar, type en regio. Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuureenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd

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

Categorie onroerende zaken	Disconteringsvoet in %
Woningen	5,79 - 6,55
Zorgvastgoed	8,21 - 8,90
Bedrijfsonroerend goed	6,96 - 8,76
Maatschappelijk onroerend goed	8,28 - 8,29
Parkeervoorzieningen	6,01 - 6,30

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. WVVH heeft de woningen gewaardeerd volgens de basisversie van het handboek. Het maatschappelijk- en bedrijfsonroerend goed en parkeervoorzieningen zijn getaxeerd volgens de full versie. In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters (zogenoemde vrijheidsgraden). Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is.

Beleidswaarde

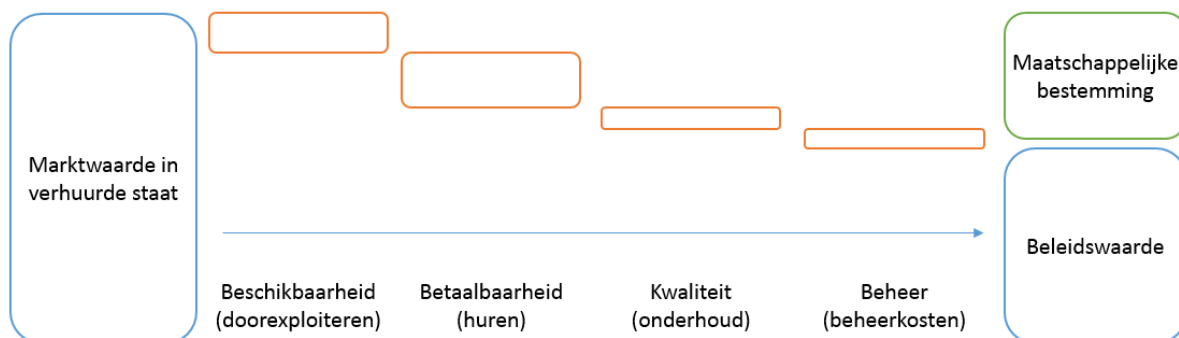
WVVH waardeert haar bezit op marktwaarde in verhuurde staat. Door de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van toegelaten instellingen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen toegelaten instellingen van hun vastgoed in exploitatie waarschijnlijk slechts een relatief beperkt deel daadwerkelijk vervreemden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De beleidswaarde geeft aan wat de corporatie daadwerkelijk realiseert en sluit aan op het beleid van WVVH

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten correcties door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De waarde die dan ontstaat heet beleidswaarde. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet "maatschappelijke bestemming". De vier afslagen zijn:

- Beschikbaarheid (doorexploiteren)
- Betaalbaarheid (huren)
- Kwaliteit (onderhoud)
- Beheer (beheerkosten)

De beleidswaarde wordt alleen bij woningen berekend. De parameters zijn ook dezelfde als bij woningen. Voor niet-woongelegen (MOG/BOG/ZOG en parkeerplaatsen) geldt dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde in verhuurde staat.

In grafische vorm is de ontwikkeling van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde als volgt:



Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Er wordt geen rekening gehouden met verkopen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde in stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

Eindwaarde

In het doorexploiteerscenario wordt een eindwaarde verondersteld op basis van doorexploiteren met een voortdurende looptijd.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

Stap 2: Betaalbaarheid (huur)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploiteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur wordt net als de markthuur op vhe-niveau vastgelegd in de objectgegevens. De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform beleid van de corporatie en rekening houdend met wet- en regelgeving. De streefhuur is logischerwijs gelijk aan de streefhuur die ook in de meerjarenkasstroombegroting wordt gehanteerd.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus (15 jaar) van het object op basis van instandhouding.

Definitie onderhoud

De definitie van de onderhoudsnorm vanuit het eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 2 is de afslag voor kwaliteit.

Stap 4: Beheer

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten mogelijk voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Beheer kan afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode:

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

De definitie van de beheernorm vanuit het eigen beleid is gelijk met de definitie gehanteerd als het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening aan het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' minus de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is al in het doorexploiteerscenario ingerekend en zouden anders dubbel worden ingerekend.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 3 is de afslag voor beheer. De uitkomst van deze stap is de beleidswaarde.

De beleidswaarde vormt een van de bouwstenen voor het bepalen van de Loan to Value, de verhouding tussen leningportefeuille en de beleidswaarde.

Overzicht beleidswaarde versus beleidswaardex € 1.000	beleidswaarde	marktwaaarde	verschil
Woningen	81.640	278.516	-196.876
Zorgvastgoed	4.638	4.638	0
Bedrijfsonroerend goed	449	449	0
Maatschappelijk onroerend goed	157	157	0
Parkeervoorzieningen	194	194	0
Totaal	87.078	283.954	-196.876

Verloopoverzicht van marktwaaarde naar beleidswaarde 2018 € 1.000		
Marktwaaarde		283.954
Beschikbaarheid	-15.006	
Betaalbaarheid	-130.288	
Onderhoud	-24.034	
Beheer	-27.548	
Totaal afslagen	-196.876	
Beleidswaarde		87.078

Op de berekening van de beleidswaarde is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. In onderstaande tabel staan de uitkomsten vermeld

Uitgangspunt	Effect x € 1.000
Streefhuur naar 75% (van gem 69%)	11.800
Onderhoudsnorm € 100 hoger	-2.500
Beheernorm € 100 hoger	-5.000

Indeling in kasstroom genererende eenheden

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

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Het onroerende goed is in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1815 (2017 1813) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 166 (2017 165) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 355,8 miljoen (2017 € 340,8 miljoen).

10.1.2. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

	2018	2017
Cumulatieve vervaardigings- of verkrijgingsprijs	1.738	1.983
Cumulatieve herwaarderingen	-1.718	-1.523
Boekwaarde per 1 januari	20	460
Correctie cum vervaardigings- of verkrijgingsprijs	-130	
Overboeking van vastgoedbeleggingen	296	
Investerings	199	215
Desinvesteringen	0	-460
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-221	
Uitgaven ten laste van voorziening		-195
Correctie cumulatieve herwaarderingen	130	
Herwaarderingen	13	
Totaal mutaties	287	-440
Cumulatieve vervaardigings- of verkrijgingsprijs	1.882	1.738
Cumulatieve herwaarderingen	-1.575	-1.718
Boekwaarde per 31 december	307	20

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven. In het totaalbedrag zijn kosten opgenomen voor de herontwikkeling van de locatie Bertus Bliedhuis. In 2019 zijn twee nieuwbouwwoningen aan de Tasmanweg opgeleverd. De kosten van nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat alsmede kosten van de voorgenomen sloop van de Van Dam eenheden zijn afgewaardeerd.

10.2. Materiële vaste activa

	2018	2017
1 januari		
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	3.462	3.460
Cumulatieve afschrijvingen	-1.669	-1.612
Boekwaarde per 1 januari	1.793	1.848
<i>Mutaties</i>		
Investerings	60	55
(Des)investeringen	-107	-53
Afschrijvingen	-131	-110
Afschrijvingen desinvesteringen	18	53
Mutaties boekjaar	-160	-55
31 december		
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	3.415	3.462
Cumulatieve afschrijvingen	-1.782	-1.669
Boekwaarde per 31 december	1.633	1.793

De boekwaarde betreft de investeringen in een bedrijfsgebouw, inventarissen en computerapparatuur. De boekwaarde van het bedrijfsgebouw ligt onder de marktwaarde.

10.3. Financiële vaste activa

	2018	2017
Belastinglatenties	27	150
Deelnemingen	12	12
Saldo einde boekjaar	39	162

10.3.1 Belastinglatenties

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	150	0
Mutatie: latentie afschrijvingspotentieel	-123	150
Saldo ultimo boekjaar	27	150

De belastinglatentie is vastgesteld op grond van verwacht afschrijvingspotentieel in de toekomst. Rekening is gehouden met een jaarlijkse stijging van de WOZ-waarde. Dit leidt tot de verwachting is dat met ingang van het jaar 2020 geen afschrijvingspotentieel resteert. De vordering is gewaardeerd op nominale waarde (resterende looptijd 1 jaar).

10.3.2 Deelnemingen

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	12	12
Mutatie: resultaat	0	0
Saldo ultimo boekjaar	12	12

WVH heeft een 100% belang in deelneming WVH deelnemingen B.V., gevestigd in Hoek van Holland. De deelneming is opgericht in 2008 met als doel het verkrijgen, beheer, bezitten, exploiteren en vervreemden van onroerende zaken. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000 waarvan € 18.000 geplaatst en gestort is. Gedurende het boekjaar zijn in de vennootschap geen activiteiten verricht.

10.4. Voorraden

	2018	2017
Voorraad onderhoudsmaterialen	15	82
Af: verbruik materialen boekjaar	0	-21
Af: verkoop	-15	-46
Saldo einde boekjaar	0	15

De voorraad onderhoudsmaterialen is in 2018 verkocht aan een onderhoudsbedrijf.

10.5. Vorderingen

	2018	2017
10.5.1 Huurdebiteuren	63	46
10.5.2 Overige vorderingen	21	18
10.5.3 Overlopende activa	36	23
Totaal vorderingen per 31 december	120	87

10.5.1 (Huur)debiteuren

	2018	2017
Te vorderen van huurders	83	132
af: voorziening dubieuze debiteuren	-20	-86
Totaal Huurdebiteuren per 31 december	63	46

De totale huurachterstand bedraagt per 31-12-2018 0,64% van de jaarhuur (31-12-2017:0,48%).

	2018	2017
Voorziening ultimo voorgaand boekjaar	86	75
Af: naar voorziening overige vorderingen	-32	
Af: oninbare vorderingen huur	0	-9
Bij: dotatie voorziening	-34	20
Voorziening dubieuze debiteuren ultimo boekjaar	20	86

10.5.2 Overige vorderingen

	2018	2017
Overige vorderingen	70	18
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-49	0
Totaal overige vorderingen per 31 december	21	18

De vorderingen betreffen voornamelijk te ontvangen bedragen van huurders inzake huurdersonderhoud, mutatieonderhoud en servicekosten.

Voorziening overige vorderingen	0
Bij: van voorziening dubieuze huurdebiteuren	32
Af: oninbare vorderingen huur	0
Bij: dotatie voorziening	17
Voorziening dubieuze debiteuren ultimo boekjaar	49

10.5.3 Overlopende activa

	2018	2017
Vooruitbetaalde assurantiepremie	13	13
Overige vooruitbetalingen	23	10
Totaal overlopende activa per 31 december	36	23

10.6. Liquide middelen

	2018	2017
Banken	233	229
Spaarrekening	1.696	3.780
Totaal liquide middelen per 31 december	1.929	4.009

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking. WVH heeft een kredietfaciliteit van € 500.000.

10.7. Eigen vermogen

	2018	2017
10.7.1 Overige reserves	34.879	34.158
10.7.2 Herwaarderingsreserve	213.735	170.472
Totaal eigen vermogen per 31 december	248.614	204.630

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 van € 43,9 miljoen ten gunste te brengen van de reserves. De toevoeging aan de overige reserves bedraagt € 0,7 miljoen, de toevoeging aan de herwaarderingsreserve € 43,2 miljoen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

10.7.1 Overige reserves

	2018	2017
Eigen vermogen voorgaand boekjaar	34.158	33.827
Resultaat boekjaar	721	129
Realisatie herwaarderingsreserve	0	202
Overige reserves per 31 december	34.879	34.158

De overige reserves zijn in 2018 toegenomen terugnname van waardeverminderingen ad € 1,4 miljoen en een regulier exploitatieresultaat van +/- € 0,7 miljoen.

10.7.2 Herwaarderingsreserve

	2018	2017
Herwaarderingsreserve 1/1	170.472	160.102
Realisatie sloop	0	-202
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	43.263	10.572
Herwaarderingsreserve per 31 december	213.735	170.472

De totale ongerealiseerde waardeverandering van het vastgoed bedraagt in 2018 € 44,6 miljoen. Hiervan komt € 43,2 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve. Het restant ad € 1,4 miljoen is toegevoegd aan de algemene reserves. Dit bedrag heeft betrekking op terugname van waardeverminderingen.

Ultimo 2018 is in totaal € 214 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen in het eigen vermogen opgenomen. Dit vormt het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen en de initiële kostprijs. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een bedrag van € 183 miljoen niet gerealiseerd (86% van het eigen vermogen). Immers de mogelijkheden om vrijelijk woningen (met name DAEB) te verkopen dan wel markthuren te realiseren zijn wettelijk beperkt of maatschappelijk ongewenst. Het bieden van passende huisvesting aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien, is nu eenmaal de doelstelling van WVH. Bij mutatie kan maar beperkt de huur worden verhoogd naar markthuur. Ook vraagt de kwaliteits- en beheersituatie van WVH om hogere beheer- en onderhoudslasten.

10.8. Voorzieningen

	2018	2017
Voorziening onrendabele investeringen	3.471	2.427
Boekwaarde per 31 december	3.471	2.427

10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	2.427	0
Dotaties	1.170	2.622
Uitgaven of vrijval	-126	-195
Boekwaarde per 31 december	3.471	2.427

In de voorziening is het onrendabel deel van de nieuwbouwinvestering aan de Prins Hendrikstraat opgenomen. De voorziening is als langlopend aan te merken.

10.9. Langlopende schulden

	2018	2017
Leningen overheid	0	87
Leningen kredietinstellingen	30.980	33.560
Totaal langlopende schulden	30.980	33.647

10.9.1 Leningen overheid

	2018	2017
1 januari		
Nominale waarde leningen	253	253
Cumulatieve aflossingen	<u>-166</u>	<u>-146</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>87</u>	<u>107</u>
Af: aflossingen lopende leningen	0	-10
Af: aflossing lening beëindigd	<u>-87</u>	<u>0</u>
Saldo mutaties boekjaar	-87	-10
31 december		
Nominale waarde leningen	0	253
Kortlopende aflossingen komend jaar	0	-10
Cumulatieve aflossingen	<u>0</u>	<u>-156</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>87</u>

10.9.2 Leningen kredietinstellingen

	2018	2017
1 januari		
Nominale waarde leningen	36.800	39.300
Cumulatieve aflossingen	<u>-160</u>	<u>-80</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>36.640</u>	<u>39.220</u>
Af: aflossingen lopende leningen	-80	-80
Af: aflossing lening beëindigd	-3.000	-5.500
Bij: storting nieuwe leningen	<u>0</u>	<u>3.000</u>
Saldo mutaties boekjaar	-3.080	-2.580
31 december		
Nominale waarde leningen	33.800	36.800
Kortlopende aflossingen komend jaar	-2.580	-3.080
Cumulatieve aflossingen	<u>-240</u>	<u>-160</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>30.980</u>	<u>33.560</u>

De gemiddelde rente van de langlopende schulden is 3,2% (2017 3,3%). Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Rente-%	x € 1.000	Resterende looptijd	x € 1.000
0% - 1%	€ 5.000	< 1 jaar (kortlopend)	€ 2.580
1% - 2%	€ 3.760	van 1 tot 5 jaar	€ 15.300
2% - 3%	€ 3.300	van 5 tot 10 jaar	€ 7.000
3% - 4%	€ 8.000	van 10 tot 15 jaar	€ 3.000
4% - 5%	€ 13.500	van 15 tot 20 jaar	€ 4.000
5% - 6%	0	> 20 jaar	€ 1.680
totaal	€ 33.560	totaal	€ 33.560

De aflossingsvorm van de leningen is als volgt

Aflossingsvorm	Bedrag
Fixe	31.800
Lineair	1.760
Totaal	33.560

De marktwaarde (inclusief opgelopen rente) ultimo 2018 van de langlopende schulden bedraagt € 39,8 miljoen ultimo 2018 (2017 € 43,5 miljoen). De daling is voornamelijk veroorzaakt door aflossing van leningen ad € 3,2 miljoen (marktwaarde € 3,1 miljoen).

De gemiddelde looptijd bedraagt 7,1 jaar (2017 7,4 jaar). De gemiddelde gewogen looptijd (duration) komt ultimo 2018 uit op 6,5 jaar (2017 6,8 jaar).

10.10 Kortlopende schulden

	2018	2017
Schulden aan kredietinstellingen	2.580	3.090
Schulden aan leveranciers	1.059	351
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12	12
Belastingen en premies sociale verzekering	336	1.099
Schulden ter zake van pensioenen	0	5
Overige schulden	10	32
Overlopende passiva	932	959
Totaal kortlopende schulden einde boekjaar	4.929	5.548

10.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	2.580	3.090
Totaal schulden aan kredietinstellingen	2.580	3.090

10.10.2 Schulden aan leveranciers

	2018	2017
Handelcrediteuren	1.059	351
Totaal schulden aan leveranciers	1.059	351

10.10.3 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2018	2017
WVH Deelnemingen BV	12	12
Totaal schulden aan maatschappijen	12	12

10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Vennootschapsbelasting	208	1.027
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	37	40
Omzetbelasting	91	32
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	336	1.099

10.10.5 Overige schulden

	2018	2017
Te verrekenen leveringen en diensten	10	32
Te betalen nettolonen	0	1
Totaal overige schulden	10	33

10.10.6 Overlopende passiva

	2018	2017
Niet vervallen rente langlopende schulden	515	593
Vooruit ontvangen huren	140	90
Overige overlopende passiva	277	276
Totaal overlopende passiva	932	959

In de post overlopende passiva zijn diverse verplichtingen aan (voormalige) medewerkers opgenomen. Het gaat hier over het loopbaan ontwikkelbudget, vakantiedagen en jubilea.

11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aankopen en investeringen

In 2018 is voor € 396.000 aan verplichtingen aangegaan voor planmatig onderhoud, uit te voeren in 2019 (2017 € 320.000).

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2018 heeft WWH een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 1,3 miljoen (2017 € 1,4 miljoen) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht verstrekt om hypotheekrecht te kunnen vestigen op het bezit met een maximum van € 109,2 miljoen, overeenkomstig artikel 30 WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van het bestuur en commissarissen.

Operationele leaseverplichting

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 12.000 (2017 € 6.000).

Erfpachtverplichtingen

WWH heeft in 2008 de totale erfpachtverplichting afgekocht. Er resteren nog enkele kleine percelen waarvoor een jaarlijkse canon wordt betaald. Totaal € 2.300 per jaar.

Fiscale eenheid

WWH vormt met WWH Deelnemingen BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn WWH en haar dochteronderneming hoofdelijk aansprakelijk voor de door de entiteiten verschuldigde belastingen.

Pensioenverplichtingen

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is WWH slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft het volgende met betrekking tot de aangesloten corporaties:

- Er is geen sprake van reglementaire of statutaire verplichtingen om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren;
- Er is geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers;
- Er is geen sprake van financiële onzekerheden doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren.

Om bovenstaande redenen zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Per 31 december 2018 bedroeg de (beleids)dekkingsgraad van het SPW 115,9% (2017 113,4%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse bank N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Aw. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BtIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. De heffing voor 2018 bedroeg € 149.000 en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van circa 1% van de huursom. Op basis hiervan verwacht WVH dat tot en met 2023 ongeveer € 700.000 aan saneringsheffing betaald wordt.

Volmacht WSW

In een notariële overeenkomst is vastgelegd dat tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen het WSW volmacht heeft om recht van hypotheek en pandrecht op de woningen te vestigen. Het WSW is gemachtigd het recht uit te oefenen bij onder andere (dreigende) niet-kredietwaardigheid, bij sanering, bij borging onder categorie 6 (tijdelijke liquiditeitstekorten), bij situaties van cross-default, bij (dreigende) overtreding van convenanten en bij aanstelling van een externe toezichthouder. Het volledige woningbezit is onder deze volmacht opgenomen.

Claims

Er zijn geen claims ingediend bij WVH.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed hebben op de jaarrekening 2018.

12. Toelichting op de posten van de winst-en-verliesrekening

12.11 Huuropbrengsten

	2018	2017
Huuropbrengsten DAEB	11.607	11.350
Huuropbrengsten niet-DAEB	1.335	1.322
Totaal huuropbrengsten	12.942	12.672

12.11.1 Huuropbrengsten DAEB

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	11.616	11.411
Onroerende zaken niet-zijnde woningen	12	12
	11.628	11.423
Af: Huurderving wegens leegstand	-56	-67
Huurderving wegens oninbaarheid	35	-6
Totaal huuropbrengsten	11.607	11.350

12.11.2 Huuropbrengsten Niet-DAEB

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	1.293	1.305
Onroerende zaken niet-zijnde woningen	46	37
	1.339	1.342
Af: Huurderving wegens leegstand	-4	-20
Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal huuropbrengsten	1.335	1.322

De toename van de huren (exclusief huurderving) is als volgt:

Huurverhoging 2017	72.000
Huurverhoging 2018	135.000
Ingebruikname 2 woningen	5.000
Verhuur bedrijfsruimte	9.000
Correcties	-19.000
Totaal	202.000

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2018	2017
Gemeente Rotterdam	12.942	12.672
	12.942	12.672

Op 1 juli 2017 zijn de huren met gemiddeld met 1,27% verhoogd. Deze verhoging werkt door in 2018. Op 1 juli 2018 zijn de huren 2,10% verhoogd. In oktober 2018 zijn twee nieuwe woningen in gebruik genomen. De voormalige bedrijfsruimte van de onderhoudsdienst is verhuurd aan een aannemer. Verder zijn in twee complexen correcties doorgevoerd als gevolg van sloop.

De leegstand is in 2017 met € 27.000 gedaald. Aan de voorziening dubieuze huurdebiteuren is in 2018 een bedrag van € 35.000 onttrokken.

WVH verhuurt uitsluitend woningen in de gemeente Rotterdam.

12.12 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Overige goederen, levering en diensten	266	287
	<u>266</u>	<u>287</u>
Af: Derving leegstand	-2	-5
Derving oninbaarheid	0	0
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>264</u>	<u>282</u>

De daling van de opbrengsten is veroorzaakt door het uit exploitatie nemen van 37 eenheden.

12.13 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Overige goederen, levering en diensten	-374	-307
Totaal lasten servicecontracten	<u>-374</u>	<u>-307</u>

De lasten servicecontracten zijn toegenomen door een hoger beroep op het serviceabonnement.

12.14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Toegerekende personeelslasten	775	936
Toegerekende afschrijvingen	88	62
Toegerekende overige organisatiekosten	1.298	558
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>2.162</u>	<u>1.556</u>

12.15 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Planmatig- en contractonderhoud	2.368	976
Mutatie-onderhoud	661	405
Reparatieverzoeken	643	533
Toegerekende indirecte lasten onderhoud	969	1.198
Totale onderhoudslasten	<u>4.641</u>	<u>3.112</u>

Specificatie onderhoud 2018	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Directe kosten	3.199	473	3.672
Indirecte kosten	844	125	969
Totaal	4.043	598	4.641

12.16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Verhuurderheffing	1.787	1.612
Saneringsheffing	149	
Belastingen en verzekeringen	941	887
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	22	47
Totaal	2.899	2.546

12.17 Netto resultaat verkoopvastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	507
Af: toegerekende organisatiekosten	0	-6
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-460
Totaal netto resultaat	0	41

In 2018 is geen onroerend goed verkocht. De verkoop uit 2017 betrof een grondpositie.

12.18 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**12.18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2018	2017
Toevoeging aan voorziening onrendabele top	1.170	2.755
Overige waardeveranderingen	954	
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.124	2.755

In 2018 is een aanvullend bedrag toegevoegd aan de voorziening onrendabele investeringen. Ook is een complex afgewaardeerd in verband met voorgenomen sloop.

12.18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	40.925	9.027
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	40.925	9.027
	2018	2017
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.731	1.090
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen Niet-DAEB-vastgoedportefeuille	3.731	1.090

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de aanpassing van de marktwaarde in verhuurde staat van het onroerend goed.

12.19 Leefbaarheid

	2018	2017
Uitgaven leefbaarheid	12	5
Toegerekende organisatiekosten	<u>72</u>	<u>91</u>
Totaal leefbaarheid	<u>84</u>	<u>96</u>

De fysieke uitgaven leefbaarheid zijn voornamelijk niet door te berekenen groenonderhoud.

Saldo financiële baten en lasten**12.20 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2018	2017
Overige vorderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>0</u>	<u>0</u>

12.21 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente langlopende schulden:		
leningen kredietinstellingen	1.092	1.191
overige schulden	<u>11</u>	<u>12</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>1.103</u>	<u>1.203</u>

In 2018 zijn de rentelasten gedaald door aflossing van leningen ten bedrage van € 3,2 miljoen

12.22 Belastingen

	2018	2017
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen boekjaar	661	967
Acute belastingen voorgaand boekjaren	-294	18
Mutatie latente belastingen	123	-150
Totaal belastingen	490	835

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Commercieel resultaat voor belastingen	44.473	11.537
Correcties commercieel naar fiscaal		
Verkoopopbrengsten	11	-42
Fiscaal geen waardeveranderingen	-42.542	-7.364
Fiscaal lagere afschrijving bedrijfspand	37	37
Fiscaal lagere afschrijving inventaris	7	7
Fiscaal hogere afschrijvingen onroerend goed	-204	-210
Toerekening financieringslasten projecten	32	22
(Dis)agio leningen	0	-82
Fiscaal lagere onderhoudslasten	865	0
Gemengde kostenafrek	5	5
Investeringsafrek	-10	-6
Belastbaar bedrag	2.674	3.904
Fiscale verliescompensatie	0	0
Fiscaal resultaat	2.674	3.904
Verschuldigde acute winstbelasting	661	967

Over de eerste € 200.000 wordt 20% vennootschapsbelasting berekend. Daarboven is het belastingpercentage 25%. De effectieve belastingdruk over 2018 bedraagt 1,10% (2017 7,24%). De lagere belastingdruk ontstaat met name doordat commerciële waardeveranderingen vastgoedbeleggingen fiscaal niet worden gevolgd en daarvoor ook geen latentie is opgenomen omdat deze naar nihil tendeert. De belastingaanslagen zijn opgelegd tot en met 2016. In 2018 zijn de aangiften 2014 t/m 2016 afgewikkeld. Deze afwikkeling heeft geresulteerd in een bate van € 294.000. Er zijn geen verliezen meer te compenseren.

12.23 Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Resultaat deelneming WVH deelnemingen BV	0	0
Totaal deelnemingen	0	0

Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft een dochtermaatschappij: WVH deelnemingen BV. Het resultaat over 2018 bedroeg nihil (2017 nihil). In deze entiteit zijn geen activiteiten verricht.

12.24 Overige toelichtingen

12.24.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2018	2017
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	131	110
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	131	110

De verdeling van de afschrijvingskosten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	88	62
Lasten onderhoudsactiviteiten	40	45
Leefbaarheid	3	3
Totaal	131	110

12.24.2 Lonen, salarissen, sociale- en pensioenlasten

	2018	2017
Lonen en salarissen	907	835
Sociale lasten	140	123
Pensioenpremies	151	130
Totaal lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten	1.198	1.088

De verdeling van de lonen , salarissen, sociale en pensioenlasten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	775	608
Lasten onderhoudsactiviteiten	397	445
Leefbaarheid	26	35
Totaal	1.198	1.088

Afdelingen	Formatie	Bezetting in fte ultimo 2018	Aantal medewerkers ultimo 2018
Directeur-bestuurder	1,00	1,00	1,00
Afdeling Wonen	6,19	5,11	7,00
Afdeling Vastgoed	3,89	3,00	3,00
Afdeling Algemene zaken	1,78	1,94	2,00
Afdeling Financiën	3,67	2,44	3,00
Totaal	16,53	13,49	16,00

Alle medewerkers zijn in Nederland werkzaam.

12.24.3 Overige beheerlasten

Overige beheerlasten

	2018	2017
Overige personeelskosten	863	603
Kosten Raad van Toezicht	88	98
Huisvestingskosten	63	53
Algemene kosten	923	1.029
Doorberekeningen	-63	-165
Totaal	1.874	1.618

De verdeling van de overige beheerlasten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.298	904
Lasten onderhoudsactiviteiten	532	661
Leefbaarheid	44	52
Totaal	1.874	1.618

12.24.4 Totaal beheerlasten

Afschrijvingen	131	110
Lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten	1.198	1.088
Overige beheerlasten	1.874	1.618
Totaal	3.203	2.816

	Deloitte Accountants BV	Totaal
Honoraria accountants		
Jaar 2018		
Controle van de jaarrekening	132	132
Andere controleopdrachten	8	8
Fiscale adviesdiensten	0	0
Totaal Honorarium	140	140
	Deloitte Accountants BV	Totaal
Jaar 2017		
Controle van de jaarrekening	157	157
Andere controleopdrachten	7	7
Fiscale adviesdiensten	0	0
Totaal Honorarium	164	164

De accountants-, advies- en andere controlekosten zijn aan de jaren toegerekend op basis van de werkzaamheden die verricht zijn in het betreffende boekjaar. In 2018 heeft een na-verrekening plaats gevonden van bestede werkzaamheden inzake de jaarrekening 2017.

13. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht is onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutatie in de hoofdsom (verantwoord onder financieringsactiviteiten) en rente langlopende schulden (verantwoord onder operationele activiteiten).

13.1. Samenstelling geldmiddelen

Geldmiddelen per 31 december 2017	4.009
Balansmutatie geldmiddelen in 2018	<u>2.080</u>
Geldmiddelen per 31 december 2018	<u><u>1.929</u></u>

Alle middelen zijn vrij beschikbaar.

Analyse operationele kasstroom versus resultaat (x € 1.000)	2018
Operationele kasstroom	1.528
Hogere kasstroom VPB	-696
Lagere onderhoudskasstroom	613
Waardemutaties (per saldo)	-862
Diversen	138
Totaal	<u><u>721</u></u>

14. WNT verantwoording 2018

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor WVH is op basis van de klasseindeling naar Gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse D. Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 118.000. 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% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria.

Voor de bezoldiging van bestuurders van WVH kwam in 2018 een bedrag van € 111.877 (2017 € 112.756) ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van een auto);
- beloningen betaalbaar op termijn zijnde pensioenlasten;
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Na de uitdiensttreding van de heer F. Claessens op 1 juni 2018 is plaatsvervangend directeur mevrouw J. de Koning voor de maanden juni en juli benoemd tot waarnemend directeur. Voorzitter van de RvC mevrouw H. Dekker heeft gedurende deze twee maanden de bestuurstaken waargenomen. Vicevoorzitter van de RvC de heer M.J.A. Belt was in deze periode waarnemend voorzitter. De beloningen van mevrouw Dekker en de heer Belt zijn hiervoor niet aangepast.

Op 1 augustus 2018 is de heer M.A.H. Korthorst tot directeur-bestuurder benoemd.

bedragen x € 1	M. Korthorst	H. Dekker	J. de Koning	F. Claessens
Functiegegevens	directeur-bestuurder	waarnemer bestuurstaken	waarnemend directeur	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/08 - 31/12	01/06 - 31/07	01/06 - 31/07	01/01 - 31/05
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dientbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning	40.598	2.267	11.459	41.110
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	56	-
Beloningen betaalbaar op termijn	7.362	-	1.663	7.361
<i>Subtotaal</i>	<i>47.960</i>	<i>2.267</i>	<i>13.179</i>	<i>48.471</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	49.167	19.667	19.667	49.167
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Totale bezoldiging 2018	47.960	2.267	13.179	48.471
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017				
bedragen x € 1	M. Korthorst	H. Dekker	J. de Koning	F. Claessens
Functiegegevens	directeur-bestuurder	waarnemer bestuurstaken	waarnemend directeur	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	-	-	-	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	-	-	-	1,0
Beloning	-	-	-	95.788
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	16.968
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	-	-	114.000
Totaal bezoldiging 2017	-	-	-	112.756

Toeziethoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 114.000 zijnde € 17.700. De maximum norm voor de andere leden bedraagt 10% van € 118.000, zijnde € 11.800.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2018 een bedrag van € 43.596 (2017 € 44.064) ten laste van WvH.

De bezoldiging van de commissarissen van de WvH is als volgt:

Bedragen x € 1	H. Dekker	H. Dekker	M.J.A. Belt	M.J.A. Belt
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Waarnemend voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/05 01/08 - 31/12	-	01/06 - 31/07	01/01 - 31/05 01/08 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.333	-	1.517	7.583
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2018	11.333	-	1.517	7.583
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.742	-	3.007	9.828
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017				
Bedragen x € 1	H. Dekker	H. Dekker	M.J.A. Belt	M.J.A. Belt
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Waarnemend voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/07 - 31/12	01/01 - 30/06	-	01/01 - 31/12
Bezoldiging	6.583	4.390	-	8.780
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	6.583	4.390	-	8.780
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.620	5.653	-	11.400

Bedragen x € 1	C. Sleddering	P. Zwart	C. Adriaanse
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	15/02 - 31/12	01/01 - 31/08
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.100	7.963	6.066
Belastbare onkostenvergoedingen	34	-	-
Totaal bezoldiging 2018	9.134	7.963	6.066
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.800	10.345	7.856
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017			
Bedragen x € 1	C. Sleddering	P. Zwart	C. Adriaanse
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	-	01/01 - 31/12
Bezoldiging	8.843	-	8.811
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	8.843	-	8.811
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.400	-	11.400

15. Verdeling DAEB – niet- DAEB

WVH heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen en winst-en verliesrekeningen zijn op de volgende pagina's opgenomen.

De verdeling van het onroerend goed ultimo 2018 is als volgt

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	1.812	149	1.961
Bedrijfsruimten	3	4	7
Parkeervoorzieningen		13	13
Totaal	1.815	166	1.981
Gewogen eenheden	1.818	156	1.974

WVH verbindingen BV is opgenomen in de niet-DAEB tak. De niet-DAEB tak vormt een dochteronderneming van de DAEB tak.

De overige uitgangspunten zijn:

1. Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed is over de beide takken verdeeld op grond van bovenstaande splitsing.

2. Materiele vaste activa

De materiele vaste activa bestaat uit het kantoor, de inventaris e.d. Deze activa is geoormerkt als DAEB. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB en niet-DAEB tak.

3. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaat uit de post latente belastingen. Deze wordt volledig toegerekend aan de DAEB tak. De deelneming staat op de balans van de niet-DAEB tak. De langlopende lening aan de niet-DAEB tak is evenals de netto vermogenswaarde van de niet-DAEB tak onder de financiële vaste activa opgenomen.

4. Voorraden

De voorraden waren op basis van de gewogen eenheden verdeeld over beide takken. Ultimo 2018 zijn alle voorraden verkocht.

5. Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld op basis van gewogen aantallen eenheden.

6. Liquide middelen

De liquide middelen van de beide takken is het resultaat van de beginsaldi vermeerderd met de kasstromen.

7. Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de beide takken is de som van de beginsaldi en de resultaten en toevoegingen.

8. Voorzieningen onrendabele investeringen

De voorziening heeft betrekking op de realisatie van 76 sociale huurwoningen en is derhalve opgenomen in de DAEB-tak.

9. Langlopende schulden

Alle WSW geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB tak. De DAEB tak heeft op 1 januari 2017 een scheidingslening verstrekt aan de niet-DAEB tak ter grootte van € 9.700. De looptijd is 15 jaar en de rente 1,83%.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden die betrekking hebben de langlopende schulden zijn exact toegerekend. De overige op basis van gewogen aantallen eenheden.

11. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn op basis van exacte toewijzing van eenheden opgenomen in de DAEB respectievelijk niet-DAEB tak.

12. Opbrengst servicecontracten

De opbrengsten zijn verdeeld op basis van gewogen aantallen eenheden.

13. Kosten servicecontracten

De opbrengsten zijn verdeeld op basis van gewogen aantallen eenheden.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Het totaal van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten is op basis van gewogen eenheden verdeeld over beide takken.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten zijn verdeeld op basis van werkelijk toerekening inclusief de indirecte lasten.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Deze lasten zijn zoveel als mogelijk exact toegerekend.

17. Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen die betrekking hebben op de afwaardering van n de boekwaarde van de van Dam eenheden en een toevoeging aan de voorziening onrendabele investeringen.

18. Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Beide posten zijn exact toegerekend aan beide takken.

19. Leefbaarheid

Deze post is volledig toegerekend aan de sociale tak.

20. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De rentebaten in de DAEB tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB tak.

21. Rentelasten en soortgelijke lasten

De rentelasten in de DAEB tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB tak op de betaalde rente aan de DAEB tak

22. Belastingen

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van gewogen aantal, de vrijval latentie volledig aan de DAEB tak.

23. Resultaat deelnemingen

Het resultaat wordt toegerekend aan de niet-DAEB tak.

24. Resultaat na belastingen

Het resultaat na belastingen wordt verdeeld over de overige reserves en herwaarderingsreserve.

DAEB Balans per 31 december (x € 1.000)

(Na voorstel resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2018	2017
A. VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie		€ 255.492	€ 215.512
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		€ 307	€ 20
		€ 255.799	€ 215.532
Materiele vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		€ 1.645	€ 1.793
		€ 1.645	€ 1.793
Financiële vaste activa	3		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		€ 19.621	€ 15.727
Vorderringen op groepsmaatschappijen		€ 8.406	€ 9.053
Latente belastingvorderingen		€ 27	€ 150
Totaal financiële vaste activa		€ 28.054	€ 24.930
 <i>Som der vaste activa</i>		 € 285.498	 € 242.255
B. Vlottende activa			
Voorraden	4		
Overige voorraden		€ 0	€ 14
		€ 0	€ 14
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren		€ 58	€ 42
Belastingen		€ 0	€ 0
Overige vorderingen		€ 19	€ 16
Overlopende activa		€ 33	€ 21
		€ 111	€ 79
Liquide middelen	6	€ 2.228	€ 3.781
 <i>Som der vlottende activa</i>		 € 2.339	 € 3.874
Totaal activa		€ 287.836	€ 246.129

Passiva	Ref.	2018	2017
C. Eigen vermogen	7		
Overige reserves		€ 34.879	€ 34.158
Herwaarderingsreserves		€ 213.735	€ 170.472
		€ <u>248.614</u>	€ <u>204.630</u>
D. Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen		€ 3.471	€ 2.427
		€ <u>3.471</u>	€ <u>2.427</u>
E. Langlopende schulden	9		
Schulden aan overheid		€ 0	€ 87
Schulden aan kredietinstellingen		€ 30.980	€ 33.560
		€ <u>30.980</u>	€ <u>33.647</u>
F. Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen		€ 2.580	€ 3.090
Schulden aan leveranciers		€ 975	€ 321
Schulden aan groepsmaatschappijen		€ 0	€ 0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		€ 309	€ 1.097
Schulden ter zake van pensioenen		€ 0	€ 5
Overige schulden		€ 9	€ 47
Overlopende passiva		€ 897	€ 866
		€ <u>4.771</u>	€ <u>5.425</u>
Totaal passiva		€ <u><u>287.836</u></u>	€ <u><u>246.129</u></u>

DAEB Winst- en verliesrekening 2018

Functioneel (x € 1.000)	Ref.	2018
Huuropbrengsten	11	€ 11.607
Opbrengsten servicecontracten	12	€ 243
Lasten servicecontracten	13	€ -345
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	€ -1.991
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	€ -4.044
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	€ -2.718
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 2.752
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	€ -2.124
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	€ 40.925
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ 38.801
Leefbaarheid	19	€ -85
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20	€ 166
Rentelasten en soortgelijke kosten	21	€ -1.103
Saldo financiële baten en lasten		€ -937
Resultaat voor belastingen		€ 40.531
Belastingen	22	€ -442
Resultaat uit deelnemingen	23	€ 3.894
Resultaat na belastingen	24	€ 43.983

Kasstroomoverzicht DAEB tak (in € x 1.000) volgens directe methode

(A) Operationele activiteiten	2018
Ontvangsten:	
Huren	11.641
Vergoedingen	243
Ontvangen intrest	166
Overige bedrijfsopbrengsten	57
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>12.107</i>
Uitgaven	
Betalingen aan werknemers	1.097
Onderhoudsuitgaven	2.659
Overige bedrijfsuitgaven	2.868
Betaalde intrest	1.205
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	154
Verhuurdersheffing	1.707
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	12
Vennootschapsbelasting	1.074
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10.776</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.331
B. (Des)investeringsactiviteiten	
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom	
Verkoop huurwoningen	0
Verkoop niet woongelegenheden	77
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen</i>	<i>77</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom	
Nieuwbouw huurwoningen	352
Investerings huurwoningen	20
Investerings overig	60
<i>Tussentelling Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>	<i>432</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-355</i>
FVA	
Ontvangst aflossing interne lening	647
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>647</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	292
C. Financieringsactiviteiten	
Leningen	
Nieuwe leningen	0
Uitgaand	
Aflossing geborgde leningen	3.177
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.177
Mutatie liquide middelen	-1.554
Liquide middelen per 1-1	3.781
Liquide middelen per 31-12	2.227

Niet-DAEB Balans per 31 december (x € 1.000)

(Na voorstel resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2018	2017
A. VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		€ 28.462	€ 24.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		€ 0	€ 0
		€ 28.462	€ 24.654
Materiele vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		€ 0	€ 0
		€ 0	€ 0
Financiële vaste activa	3		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		€ 12	€ 12
Latente belastingvorderingen		€ 0	€ 0
Totaal financiële vaste activa		€ 0	€ 0
<i>Som der vaste activa</i>		€ 28.474	€ 24.666
B. Vlottende activa			
Voorraden	4		
Overige voorraden		€ 0	€ 1
		€ 0	€ 1
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren		€ 5	€ 4
Belastingen		€ 0	€ 0
Overige vorderingen		€ 2	€ 2
Overlopende activa		€ 3	€ 2
		€ 9	€ 8
Liquide middelen	6	€ 0	€ 228
<i>Som der vlottende activa</i>		€ 9	€ 237
Totaal activa		€ 28.483	€ 24.903

Passiva	Ref.	2018	2017
C. Eigen vermogen	7		
Overige reserves		€ 1.960	€ 1.693
Herwaarderingsreserves		€ 17.661	€ 14.034
		€ 19.621	€ 15.727
D. Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen		€ 0	€ 0
		€ 0	€ 0
E. Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen overheid		€ 0	€ 0
Schulden aan groepsmaatschappijen		€ 8.406	€ 9.053
		€ 8.406	€ 9.053
F. Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen		€ 0	€ 0
Schulden aan leveranciers		€ 84	€ 30
Schulden aan groepsmaatschappijen		€ 311	€ 12
Belastingen en premies sociale verzekeringen		€ 27	€ 0
Schulden ter zake van pensioenen		€ 0	€ 0
Overige schulden		€ 1	€ 4
Overlopende passiva		€ 34	€ 77
		€ 456	€ 123
Totaal passiva		€ 28.483	€ 24.903

Niet-DAEB winst- en verliesrekening 2018

Functioneel (x € 1.000)	Ref.	2018
Huuropbrengsten	11	€ 1.335
Opbrengsten servicecontracten	12	€ 22
Lasten servicecontracten	13	€ -29
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	€ -171
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	€ -598
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	€ -181
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 378
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	€ 0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	€ 3.731
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ 3.731
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20	€ 0
Rentelasten en soortgelijke kosten	21	€ -166
Saldo financiële baten en lasten		€ -166
Resultaat voor belastingen		€ 3.943
Belastingen	22	€ -49
Resultaat deelnemingen	23	€ 0
Resultaat na belastingen	24	€ 3.894

Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak (in € x 1.000) volgens directe methode

(A) Operationele activiteiten	2018
Ontvangsten:	
Huren	1.338
Vergoedingen	21
Overige bedrijfsontvangsten	6
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.365
Uitgaven	
Betalingen aan werknemers	114
Onderhoudsuitgaven	399
Overige bedrijfslasten	283
Betaalde intrest	166
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	14
Verhuurderheffing	80
Vennootschapsbelasting	112
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.168
Kasstroom uit operationele activiteiten	197
B. (Des)investeringsactiviteiten	
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom	
Verkoop huurwoningen	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen</i>	0
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom	
Aankoop niet-woongelegenheden	77
<i>Tussentelling Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>	77
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	-77
FVA	
Ontvangst aflossing interne lening	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-77
C. Financieringsactiviteiten	
Leningen	
Nieuwe leningen	0
Uitgaand	
Aflossing interne lening	-647
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-647
Mutatie liquide middelen	-527
Liquide middelen per 1-1	228
Liquide middelen per 31-12	-299

16. Opstellen en vaststellen van het jaarrapport 2018

De Directeur-Bestuurder heeft het jaarrapport 2018 opgesteld en het bestuursverslag en overige gegevens vastgesteld. De Raad van commissarissen heeft de jaarrekening op 13 juni 2019 vastgesteld en het bestuursverslag en overige gegevens goedgekeurd. De Algemene Ledenvergadering stelt het bestuursverslag op 25 juni 2019 vast. Tijdens de algemene ledenvergadering wordt zowel de Directeur-Bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Rotterdam, 13 juni 2019

Rotterdam, 13 juni 2019

Directeur-Bestuurder (opstellen van het jaarrapport)

Raad van Commissarissen (vaststellen van de jaarrekening)

w.g. M.A.H. Korthorst

w.g. H. Dekker
voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. M.J.A. Belt

w.g. C.G. Sleddering

w.g. P.C. Zwart

DEEL III OVERIGE GEGEVENS

1. Overige gegevens

1.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De verklaring van de accountant is toegevoegd aan het eind van dit verslag.

1.2 Statutaire resultaatbestemming

De vereniging kent geen statutaire bepalingen over de resultaatverdeling. Artikel 19 van de Woningwet bepaald dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting. De Directeur-Bestuurder bepaalt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen dat het resultaat van een boekjaar wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.

1.3 Verdeling resultaat

	2018	2017
Toevoeging aan algemene reserve	721	130
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	<u>43.262</u>	<u>10.572</u>
Totaal	<u>43.983</u>	<u>10.702</u>

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan het bestuur van Woningbouwvereniging Hoek van Holland

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningbouwvereniging Hoek van Holland te Hoek van Holland gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Hoek van Holland op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 49 en 50 en 62 tot en met 66.

Hier staat beschreven dat Woningbouwvereniging Hoek van Holland een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 66-68. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag.
- Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

Den Haag, 13 juni 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. M.A. van Dreumel RA