



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

Jaarstukken 2017

14 juni 2018

DEEL I BESTUURSVERSLAG	5
1. Inleiding	7
2. Samenwerking	10
3. Verhuur	15
4. Voorraad	19
5. Financiën	23
6. Organisatie	31
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	35
8. WvH als vereniging – Algemene Ledenvergadering	42
9. Kengetallen F&C	43
DEEL II JAARREKENING 2017.....	45
1. Balans per 31 december 2017	46
2. Winst- en verliesrekening 2017	48
3. Kasstroomoverzicht	49
4 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	50
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	53
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	60
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	63
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	65
9. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	66
10. Toelichting op de balans per 31 december 2017	67
11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	79
12. Toelichting op de Winst- en verliesrekening.....	81

DEEL I BESTUURSVERSLAG

1. Inleiding

2017 was een positief jaar voor WVH. De ingezette koers van versterking en verbetering van onze werkprocessen en bedrijfsvoering is verder gecontinueerd. WVH staat sinds november 2016 niet meer onder bijzonder beheer bij het WSW. In 2017 konden we daardoor aan de slag met het opstellen van een nieuw meerjarig investeringsprogramma. Daarmee kregen we weer de benodigde ruimte om onze volkshuisvestelijke opgave in Hoek van Holland scherp te formuleren en te vervullen. De participatie met onze huurderorganisatie speelt daarbij een centrale rol.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ook in 2017 heeft WVH ingezet op betaalbaarheid van de huren. De jaarlijkse huurstijging konden wij conform ons - in overleg met de huurdersorganisatie Houdt Zicht - vastgestelde huurbeleid beperken tot 1,22% van de totale huursom. Van de meer draagkrachtige huurders vroegen we daarentegen een bescheiden extra bijdrage via de inkomensafhankelijke huurverhoging. Door toepassing van de wettelijke regeling van het passend toewijzen kreeg 95% van de nieuwe huurders een woning toegewezen die bij hun inkomen past. De gemiddelde netto-huur voor een sociale huurwoning in Hoek van Holland bedroeg in 2017 op € 535. Het afgelopen jaar was het aantal nieuwe verhuringen 96, dat is hoger dan het aantal in 2016 (80 verhuringen).

Kwaliteit van de woningvoorraad en investeringsambitie

We gaven in 2017 ruim 2,5 miljoen uit aan onderhoud en verbeteringen van onze woningen. Dit komt neer op zo'n € 1.250 per woning. Er waren belangrijke mijlpalen: het groot onderhoud van Rijksmonument Oud-woningen is succesvol afgerond, de eerste fase van de werkzaamheden van het grootonderhoud aan de Houtmanflat is afgerond; de tweede fase is opgestart, de aanbestedingsprocedure van de nieuwbouw van levensloopbestendige appartementen op de slooplocatie van de Korrelbetonwoningen is gestart en er is een overeenkomst gesloten voor de herbouw van de twee brandwoningen aan de Tasmanweg, als pilotproject op basis van het energiezuinige concept 'Nul op de Meter' (NOM).

Daarnaast is voor ongeveer 1/3 van ons woingbezit, ruim 600 woningen in de complexen 010, 032, 040 en 310 ('de 4 complexen'), een eerste verkenning gemaakt van noodzakelijke renovatie-ingrepen en verduurzaming. Het voornemen is om in de komende 10 jaar deze woningen verdergaand toekomstbestendig te maken en het wooncomfort aan de eisen van deze tijd aan te passen. Bij de planvorming voor deze complexen zijn huurdersorganisatie en bewoners al in een vroeg stadium betrokken via een participatietraject.

Samenwerking

Ook in het afgelopen jaar is weer volop ingezet op de samenwerking met onze belangrijkste partners: onze huurders en huurdersorganisatie en de gemeente Rotterdam. Deze samenwerking verloopt goed. Met Houdt Zicht zijn via diverse werkgroepen participatietrajecten gestart op verschillende thema's zoals betaalbaarheid, kwaliteit en communicatie. De huurdersorganisatie participeert op deze wijze al in een vroeg stadium bij beleids- en planontwikkeling van WVH en geeft hier ambitieus inhoud aan. Ook in 2017 maakte WVH weer prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Dit proces verliep voor alle drie de partijen naar wens. Het streven is om voor de komende jaren meerjarige afspraken te maken in plaats van jaarlijks. Daarnaast heeft de samenwerking en kennisuitwisseling op het gebied van bedrijfsvoering met naburige kleine corporaties verder vorm gekregen. Na een aantal succesvolle pilots (collectieve aanbesteding onderhoud en vervanging cv- en liftinstallaties) zal een intentieovereenkomst worden gesloten, waarin deze samenwerking als strategische keuze wordt bevestigd en geformaliseerd.

Governance en organisatie ontwikkeling

Corporaties dienen wijzigingen in de Woningwet door te voeren op basis van het bepaalde in de zogenaamde 'Veegwet'. Met name corporaties die de verenigingsvorm hebben, zoals WVH, worden hierdoor geraakt. Dit betekent dat ook WVH op gebied van haar Governance weer aanpassingen moest doen. Het gaat daarbij onder andere over de bevoegdheden van onze Vereniging. We zijn

daarvoor een zorgvuldig traject gestart met klankbordbijeenkomsten, waarin leden van de vereniging meedenken over de invoering en betekenis van deze wijzigingen. Medio 2018 zal dit resulteren in een aanpassing van de statuten van WVH.

De organisatieverandering die in 2016 binnen WVH is doorgevoerd is in 2017 afgerond. Aansluitend is een start gemaakt met het herijken van onze werkprocessen. Daarbij wordt ook gekeken hoe via digitale oplossingen slimmer gewerkt kan worden en de dienstverlening naar onze huurders nog verder kan worden verbeterd. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat WVH zich ontwikkelt tot een regiecorporatie: we blijven doen waar we zelf sterk in zijn, en besteden die taken uit waar kennis en kunde bij andere partijen in betere handen zijn. Het eerste concrete resultaat hiervan is het uitbesteden van het dagelijks (niet planmatig) onderhoud van onze woningen. De eerste tussenevaluatie van deze nieuwe samenwerking laat positieve resultaten zien, zowel wat betreft klanttevredenheid als de kostenbeheersing. 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.

De mensen van WVH

Zeer treurig was het plotselinge overlijden van onze geliefde collega Anyta Pigmans, manager Wonen a.i., in april 2017 als gevolg van een noodlottig ongeluk. Dit verlies heeft een grote impact gehad op de mensen binnen onze organisatie. In april 2018, een jaar na haar overlijden, hebben we samen met haar familie weer stil gestaan bij het verlies.

Financieel gezond

Ook in 2017 laat WVH weer een positief operationeel resultaat zien. De financiële parameters zoals die door onze toezichthouders worden gehanteerd hebben we ruimschoots behaald. Het financieel herstel dat WVH al in 2016 had laten zien, resulteerde erin dat de status van bijzonder beheer bij het WSW, het financieel borgingsinstituut voor woningcorporaties, eind 2016 kon worden opgeheven. Hierdoor kan WVH vanaf begin dit jaar weer de benodigde middelen aantrekken om noodzakelijke investeringen te doen. Het vermogen (op basis van marktwaarde) is in 2017 toegenomen met € 14 miljoen. Dit vormt een goede basis voor de grote investeringsopgave waar WVH het komend decennium voor staat.

WVH op koers

Halverwege de termijn van ons ondernemingsplan "Gewoon goed wonen 2016-2020" kunnen we constateren dat WVH op koers ligt met haar ondernemingsdoelstellingen. In ons huurbeleid blijven we focus houden op betaalbaarheid voor de laagste inkomens. We vragen daarnaast van de hogere inkomens om iets meer bij te dragen via de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zo worden de lasten eerlijker verdeeld. We differentiëren via geplande nieuwbouw in ons woningaanbod om een diversiteit aan doelgroepen te kunnen bedienen, ook in de toekomst, en tegelijk de doorstroming te bevorderen. We werken aan ons meerjarig investeringsprogramma om de kwaliteit van de sociale huurwoningen toekomstbestendig te houden. In dit programma zet WVH in op een extra impuls in de energiezuinigheid van haar woningen, waarbij we onze huurders vragen mee te denken. Voor 600 woningen is in 2017 een eerste verkenning gedaan naar noodzakelijke renovatie- en verduurzamingsingrepen.

Tot slot

Als directeur bestuurder van WVH heeft François Claessens dit jaarverslag voorbereid. Hij legt met dit jaarverslag voor het laatst verantwoording af over de prestaties van WVH binnen de Hoekse woningmarkt. Na bijna vier jaar vertrekt François per 1 juni 2018 naar een andere corporatie, in de wetenschap dat WVH er goed voorstaat. Hij is trots op hetgeen hij in de afgelopen jaren heeft bereikt samen met medewerkers, huurders, gemeente, collega-corporaties, zorginstellingen en andere betrokkenen en belanghebbenden. De gezamenlijke inspanningen hebben ertoe geleid dat WVH vol vertrouwen de toekomst tegemoet kan zien.

Het was voor hem een eer en genoegen om zich voor de volkshuisvesting in Hoek van Holland te mogen inzetten. Hij dankt alle belanghebbenden voor het in hem gestelde vertrouwen en de prettige samenwerking.

Heleen Dekker,
Waarnemer bestuurstaken

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.

De Woningwet 2015 heeft ook voor huurders en Houdt Zicht veranderingen gebracht. Door de nieuwe Woningwet wordt de stem van huurders krachtiger terwijl de rol van de vereniging van WVH meer naar de achtergrond schuift. Dat vraagt om een stevige huurdersorganisatie met actieve leden. In 2017 is de rol van Houdt Zicht verder geprofessionaliseerd. Dit is gebeurd door training en advisering van het huurdersplatform, het opzetten van een nieuwe website en het aantrekken van een professionele secretaris voor het bestuur. In 2017 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.

Een 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 2017 bestond deze ondersteuning uit:

• Huur incl. gas, elektra en waterverbruik	€	7.740
• Lidmaatschap Woonbond	€	3.754
• Eénmalige kosten voor ondersteuning/advisering	€	21.390
• Kosten voor nieuwe website en mailing	€	4.158
• Overig	€	909

In 2017 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 minimaal één keer per jaar overleg met (een vertegenwoordiging van) de RvC. Dit jaar hebben de RvC en Houdt Zicht in goed overleg en samenwerking de werving van een nieuwe (huurders)commissaris afgerond.

In het bestuurlijke overleg op 11 april zijn de volgende onderwerpen besproken:

- De aanstelling van een secretaris voor het bestuur van Houdt Zicht;
- De nieuwe samenwerkingsstructuur (huurdersplatform, drie werkgroepen en het bestuur);
- Jaarplan en begroting Houdt Zicht en
- Prestatieafspraken van gemeente, WVH en Houdt Zicht voor 2018.

2.1.2 Bewonerscommissies

Structureel zijn de volgende bewonerscommissies actief:

- Flatcommissie, namens de bewoners van de vier hoogbouwflats
- Bewonerscommissie de Atlas
- Bewonersklankbord Oud-woningen (complex 350)
- Bewonerscommissie De Korrelbeton (complex 320)
- Bewonerscommissie Vergulde Draeckweg e.o. (complex 070)
- Bewonerscommissie Pres. Jan Lelsstraat / Pres. JV Wierdsmastraat (complex 020)

De Afdeling Wonen van WVH heeft in 2017 regelmatig overleg met de 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

WVH heeft een interne klachtenprocedure. Klachtmeldingen worden geregistreerd. Het doel daarvan is om te leren van klachtmeldingen en er trends uit te halen om structureel te kunnen verbeteren.

Mochten de huurder/klant en WVH er – ondanks deze klachtenprocedure – samen niet uitkomen, dan kan een klacht voorgelegd worden aan een onafhankelijke commissie. Afhankelijk van de inhoud van de klacht, kan de klant terecht bij de Regionale Klachtencommissie, de Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling of de Huurcommissie. Meldingen over integriteit kunnen gedaan worden bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties.

Klachtmeldingen bij WVH

Over de jaren 2017, 2016 en 2015 registreerde WVH de volgende klachtmeldingen:

Registratie klachtmeldingen	2017	2016	2015
Totaal aantal meldingen	42	82	42
Soort klacht			
Bejegening	0	5	2
Dienstverlening	5	4	4
Onderhoud	10	16	6
Project	0	0	1
Reparatie	16	42	18
Sociaal beheer	5	3	1
Verhuur	3	12	-
Anders	3	-	10
Melding gedaan via			
Brief	3	4	3
E-mail	8	17	5
Telefonisch	2	2	2
KWH*	29	59	32
Afgehandelde klachten			
Afgehandelde klachten	42	82	42
Niet afgehandelde klachten	-	-	-

* Kwaliteitszorg Woondiensten Huursector – meet elk kwartaal voor WVH klanttevredenheid

Het aantal klachtmeldingen in 2017 is fors gedaald ten opzichte van 2016 en weer gelijk aan die in 2015. In 2016 had WVH te maken met een piek in het aantal klachten. Deze piek werd met name veroorzaakt door verhuizingen van bewoners uit ongeveer 65 sloopwoningen.

Op het gebied van klanttevredenheid (KWH) scoorde WVH in 2017 gemiddeld een 7,5.

Regionale Klachtencommissie en meldingen bij deze commissie over WVH

WVH is aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie. In 2017 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. De Regionale Klachtencommissie heeft in 2017 één klacht over WVH ontvangen, die gedeeltelijk gegrond werd verklaard. Het advies van de klachtencommissie is gemotiveerd niet overgenomen.

De Regionale Klachtencommissie brengt zelf een jaarverslag uit. Dit jaarverslag wordt door de directeur-bestuurder standaard ter informatie aangeboden aan de Huurdersorganisatie en de Raad van Commissarissen.

Regionale geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond

De Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond heeft in 2017 geen melding over WVH ontvangen.

Huurcommissie

In 2017 heeft de Huurcommissie één verzoek tot huurverlaging ontvangen op basis van onderhoudsgebreken. Het verzoek is afgewezen.

Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij het meldpunt Integriteit Woningcorporaties zijn in 2017 geen meldingen over WVH gedaan waar WVH kennis van draagt.

2.1.5 Leefbaarheid

De zorg voor leefbaarheid is een verantwoordelijkheid van de gemeente. WVH heeft vanuit haar kernopdracht op dit punt een medeverantwoordelijkheid. Vooral in de delen van Hoek van Holland waar woningen van WVH staan, levert WVH op basis van haar verantwoordelijkheid een bijdrage aan de verbetering van het woon- en leefklimaat. Dit gebeurt veelal in nauwe samenwerking met de gemeente. WVH heeft in 2017 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 2017 in voor leefbaarheid door:

- Onderhoud aan groen als onderdeel van wooncomplexen;
- Inzet van huismeesters;
- Aanbrengen extra verlichting (Vergulde Draeckweg);
- 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;
- Zichtbaar maken van leefregels in de flats.

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. 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.

Zorgorganisatie Middin verleent onder andere zorg aan cliënten met een verstandelijke handicap. Middin huurt in complex de Atlas vijf woningen voor de huisvesting van vijf van haar cliënten en een steunpunt / gemeenschappelijke ruimte van WVH. Middin gaat haar activiteiten in Hoek van Holland eind 2018 beëindigen. Zorgpartij Pameijer heeft al interesse getoond in deze appartementen. Hierover gaat WVH in 2018 het gesprek met Pameijer aan.

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 een verzoek gedaan tot uitbreiding (op een andere locatie). In 2018 kijken we 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

In Hoek van Holland was jarenlang het platform Wonen, Welzijn, Zorg en Veiligheid (W2ZV) actief. In 2016 kreeg het samenwerkingsverband voor Welzijn (Humanitas, Minters, Vitis en Welzijn E25) van de gemeente Rotterdam de opdracht om invulling te geven aan 'Welzijn' in Hoek van Holland. Onderdeel van de opdracht was de vorming van een Coöperatief Samenwerkingsverband. Deze opdracht is in 2017 opgepakt. W2ZV werd opgeheven en in oktober vond een eerste bijeenkomst plaats van het nieuwe samenwerkingsverband met partners in Hoek van Holland op het gebied van welzijn, zorg, wonen, veiligheid, mobiliteit/toegankelijkheid en participatie. De partners zijn onder andere zorgorganisaties voor volwassenen en jeugd, belangenorganisaties, vervoersorganisaties, gemeente Rotterdam, het wijkteam, de VraagWijzer en WVH. De bedoeling is dat het samenwerkingsverband vier keer per jaar bij elkaar komt. 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. In 2018 worden voor de komende periode de thema's bepaald waarop inzet nodig is.

2.2.4 Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie Houdt Zicht

De gemeente Rotterdam, huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH tekenden in december 2016 hun Prestatieafspraken voor 2017.

De afspraken zijn een middel om samen te werken aan de aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad. 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. In 2018 levert de gemeente een uitvoeringsagenda voor de kleine kernen op. De gemeente zet hierbij vooral in op participatie vanuit het gebied, zodat een plan ontstaat met draagvlak onder de inwoners en de belanghebbende (maatschappelijke) organisaties, waaronder ook WVH.

2.2.5 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 2017 vond de ontmoeting plaats in oktober. De goedbezochte bijeenkomst stond in het teken van de door architect J.J.P. Oud ontworpen woningen aan de 2e Scheepvaartstraat, een Rijksmonument. Na het afgeronde grootonderhoud staat het complex er weer als nieuw bij. Het jaar 2017 was ook het 100-jarig jubileum van De Stijl, de kunststroming waar architect Oud korte tijd nauw bij betrokken was. Na een toelichting door de bij het grootonderhoud toezichhoudend architect, gaven gidsen van Urban Guides rondleidingen rond de Oud-woningen.

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

WVH is bezig met de transformatie 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 energie labelbeheer van de woningen. Samen met een externe adviseur is de inrichting van 'beleids- en sturingskaders vastgoed' verder uitgewerkt. Vanuit onze inkoopsamenwerking met vijf andere corporaties (zie hierna onder 2.4) in de regio, is onderhoud en vervanging van cv- en liftinstallaties collectief opnieuw aanbesteed. Op het thema duurzaamheid zijn we samenwerking aangegaan met een hierin gespecialiseerd adviesbureau. Op het gebied van installatietechnische projecten werken we in toenemende mate samen met een op dit vlak deskundig adviesbureau. Voor onderzoek- en ontwerpexpertise voor een derde deel van onze woningvoorraad, hebben we in 2017 een architectenbureau ingeschakeld.

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 door overleg en afspraken 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 Sub-regio 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 bedrijfsvoeringsprocessen. Door samenwerking en bundeling van krachten kunnen kleine corporaties robuuster worden. In hoofdstuk 6 gaan we nader in op concrete samenwerkingsprojecten en de resultaten hiervan. WVH werkt met name nauw samen met Wonen Midden Delfland en Ressor Wonen. Deze drie corporaties sluiten 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 2017 geschetst.

3.1 WVH en de Hoekse woningmarkt

Eind 2017 exploiteert WVH 1960 woningen, vier bedrijfspanden, een sociaal pension, een aan Humanitas verhuurd verzorgingshuis en een gemeenschappelijke recreatieruimte in de Atlas en 12 parkeergelegenheden. Doordat de vraag naar woningen onveranderd hoog blijft en het aanbod door de lage mutatiegraad laag is, blijft de druk op de lokale woningmarkt groot.

3.2 Woonruimteverdeling

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

3.2.1 Reacties en aanbiedingen woningzoekenden

Per woning reageerden in 2017 gemiddeld 134 woningzoekenden (in 2016: 70). De gemiddelde inschrijfduur bedraagt 4,9 jaar en is daarmee gelijk gebleven aan 2016. In 2017 is het aantal aanbiedingen per woning verder gestegen naar gemiddeld 4,8. (in 2016: 3,5 en in 2015: 2,7)

3.2.2 Toewijzingen

WVH onderscheidt verschillende doelgroepen voor toewijzingen. Hierna gaan we op deze doelgroepen in. Per doelgroep geven we aan wat we hen kunnen bieden en hoe we daar invulling aan hebben gegeven. WVH onderscheidt de volgende doelgroepen:

- 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 2017 zijn 96 woningen opnieuw verhuurd.

Per ultimo 2017 was de gemiddelde huurprijs van een WVH-woning ongeveer 70% van de maximaal redelijke huurprijs.

De gemiddelde huurprijs per maand bedraagt € 535 (in 2016: € 532). Van de 96 verhuurde woningen waren er 89 DAEB en 7 niet-DAEB. De liberalisatiegrens van 2017 lag op € 710,68. Alle 89 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 (€ 36.165)	87	97,75
Contracten met toetsingsinkomen > inkomensgrens 1 (€ 36.165) En ≤ inkomensgrens 2 (€ 40.349)	1	1,12
Contracten met toetsingsinkomen > inkomensgrens 2 (€ 40.349)	1	1,12
Totaal	89	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 2017 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	€ 22.200	29	100%	0
Tweepersoonshuishouden	€ 30.150 € 30.175 *	11	100%	0
Drie-en meerpersoonshuishouden	€ 30.150 € 30.175 *	18	100%	0
(* inkomensgrens AOW- gerechtigden)				
Totaal		58		0

In totaal verhuurde WVH 89 DAEB-woningen opnieuw: 58 aan de primaire doelgroep (zie tabel) en 31 aan de niet-primaire doelgroep met een inkomen tot € 40.350.

Bijzondere doelgroepen

Ouderen

In 2017 waren 550 woningen specifiek voor senioren (55+) gelabeld. Deze woningen zijn verdeeld over verschillende complexen en woningtypen. Hiervan zijn er in 2017 24 vrijgekomen en weer verhuurd. In 2017 zijn 5 van deze huurders via de wooncoach aan een nieuwe woning geholpen vanuit de doelstelling de doorstroming te bevorderen. We blijven deze wijze van bemiddeling voortzetten in 2018.

Starters

Het aandeel starters in de nieuwe verhuringen is toegenomen ten opzichte van 2016. Van de nieuwe verhuringen is 27% van onze woningen naar een starter gegaan (in 2016 was dit 23%).

Mindervaliden

Het woningaanbod specifiek voor mindervalide bewoners is beperkt. Dat maakt dat WVH nieuw te ontwikkelen woningen in principe volgens het programma van eisen van "aanpasbaar bouwen" realiseert. Bij aanpasbaar bouwen wordt er 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.

Mensen met een verstandelijke beperking

In complex de Atlas verhuurt WVH vijf woningen en een steunpunt voor de huisvesting van vijf cliënten van de stichting Middin.

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. Hier wordt in 2018 vervolg aan gegeven.

Statushouders

WVH heeft in 2017 één woning verhuurd aan in totaal 3 statushouders. De gemeente legt de Rotterdamse corporaties jaarlijks een taakstelling op voor de huisvesting van statushouders.

De formele taakstelling voor WVH over 2017 bestond uit het huisvesten van 5 statushouders.

WVH heeft in 2017 in totaal 3 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 10 statushouders. Voor twee van de aangeboden woningen is geen match gevonden door het COA. Deze weigeringen worden wel meegeteld in de taakstelling. WVH voldoet over 2017 daarom aan haar taakstelling.

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 2017 is hier éénmaal gebruik van gemaakt. Van alle toewijzingen was 29% aan urgent woningzoekenden. In 2016 was dit percentage 32,5%.

Label bij toewijzing	2017		2016	
	Aantal woningen	%	Aantal woningen	%
Geen urgentie	69	71%	54	67,5%
Sociale urgentie	14	15%	7	9%
Medische urgentie	6	6,5%	-	-
Stadsvernieuwingsurgent	6	6,5%	17	21%
Besluit corporatie	1	1%	2	2,5%
Totaal	96	100%	80	100%

3.3 Huurprijsbeleid

WVH heeft in 2017 in totaal de huur verhoogd met 1,27%. In 2017 is voor het eerst gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren (inflatie + 4%) en gebruik gemaakt van de huursombenadering door 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 + 1,3%

3.4 Huurderving en huurachterstanden

3.4.1 Huurderving

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

Omschrijving	2017	2016
Leegstand in €	87.232	57.101
Oninbaar in €	5.917	13.009
Totaal	93.149	70.110

Het bedrag in huurderving 2017 is fors gestegen. Dit is mede veroorzaakt door de twee woningen aan de Tasmanweg die onbewoonbaar raakten door brand en lang leeg stonden. Andere oorzaak is dat het gemiddeld aantal aanbiedingen in 2017 met 4,8 ten opzichte van 2016 (3,5 aanbiedingen) fors is gestegen. Een woning moest gemiddeld vaker aangeboden worden, voordat hij verhuurd werd. Het duurde daardoor dus langer om woningen te verhuren.

3.4.2 Huurachterstanden

WVH voert een strikt beleid voor huurachterstanden. Huurders kunnen in ernstige problemen komen wanneer een achterstand zich over enkele maanden opbouwt. Daarom stuurt WVH een eerste betalingsherinnering bij achterstand van een maand. WVH voert incasso- en betalingsregelingen veelal zelf uit. Indien noodzakelijk geven we vorderingen uit handen.

WVH besteedt veel aandacht aan het terugdringen en voorkomen van huurachterstand door waar mogelijk 'achter de voordeur te kijken'. Huurders met achterstand worden actief door WVH benaderd.

Aantal maanden huurachterstand in 2017	Bedrag	Aantal huurders
tot 1 maand	€ 16.756	55
tot 2 maanden	€ 11.819	13
2 tot 4 maanden	€ 11.415	8
4 tot 6 maanden	€ 11.946	4
> 6 maanden	€ 2.485	1
Totaal	€ 54.421	81

Het gemiddelde bedrag aan achterstand van zittende huurders bedroeg aan het eind van 2017 € 672 (€ 772 in 2016). Het aantal huurders met een achterstand is gestegen van 63 in 2016 naar 81 in 2017.

De huurachterstanden van vertrokken huurders zijn als volgt te specificeren.

Aantal maanden huurachterstand	Bedrag	Aantal huurders
tot 1 maand	€ 842	8
tot 2 maanden	€ 0	0
2 tot 4 maanden	€ 2.043	1
4 tot 6 maanden	€ 4.276	1
> 6 maanden	€ 0	0
Totaal	€ 7.161	10

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 2017 is ingezoomd op "de vier complexen". Deze 4 complexen vormen ongeveer een derde van het bezit van WVH (640 woningen). De plannen van aanpak van de betreffende complexen verschillen in complexiteit en omvang. In 2018 vindt 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.

4.2 Onderhoud, projecten / sloop en nieuwbouw

4.2.1 Vanuit beleid

De afdeling Vastgoed heeft in 2017 een reeks verbeterlagen gemaakt. Eigentijdse professionele beleidskaders, spelregels en tools om te sturen en efficiënte processen en deelprocessen. De afdeling maakt hierbij een beweging van een traditionele naar een regisserende organisatie. Dat gebeurt via de weg van de geleidelijkheid.

In september 2017 is het reparatie- en (klein) mutatie onderhoud uitbesteed aan aannemersbedrijf Coen Hagedoorn. De allround onderhoudsmedewerkers die WVH tot dat moment zelf in dienst had, zijn in dienst getreden bij Coen Hagedoorn.

In de zomer van 2017 zijn het nieuwe Inkoopbeleid, de bijbehorende Algemene Voorwaarden, de beoordelingskaders voor projectpartijen en adviseurs en het nieuwe Milieubeleid vastgesteld.

WVH had een asbestbeleid. Dit was op onderdelen achterhaald. Eind 2017 is het nieuwe beleid vastgesteld. Dit volgt de meest recente ontwikkelingen en eisen.

4.2.2 Algemeen

Vastgoed gerelateerde kosten en investeringen hebben betrekking op sloop-, nieuwbouw-, renovatie-/ groot-onderhoud(projecten) en/of onderhoud. Onderhoud wordt onderverdeeld in planmatig (inclusief kort en onvoorzien), contract, mutatie en reparatieonderhoud.

Bij serviceabonnements, huismeesterwerk en individuele woningverbeteringen staan hier (huur)inkomsten tegenover.

4.2.3 Niet planmatig onderhoud

Reparatie onderhoud

Het budget reparatie onderhoud 2017 is verhoogd ten opzichte van 2016. Deze verhoging is het gevolg van beperking van het budget planmatig onderhoud en toilet-, keuken-, doucherenovaties, gerelateerd aan de strategische uitwerking van de 4 complexen (010, 032, 040 en 310).

Omdat de realisatiekosten voor het reparatie onderhoud voor deze complexen voornamelijk niet zo sterk toenemen als verwacht, is deze budgetverhoging binnen de begroting 2018 naar beneden bijgesteld. De totale uitgaven voor reparatieonderhoud zijn vergeleken met 2016 gestegen, van gemiddeld € 238 naar € 275 per woning.

Aan riolering herstelwerkzaamheden is in 2017 24% van de totaal realisatie uitgevoerd.

Deze werkzaamheden zijn voornamelijk gerelateerd aan de complexen 010 en 310, welke onderdeel zijn van de 4 complexen waarvoor in 2018 nieuwe complexbeheerplannen worden uitgewerkt.

In 2017 zijn er, ten opzichte van 2016, 8% minder meldingen geregistreerd.

Het gemiddeld aantal reparatieverzoeken per woning is ook in 2017 nog wat gedaald.

Overzicht reparatieonderhoud	Realisatie 2017	Begroot 2017	Realisatie 2016	Realisatie 2015
Aantal woningen	1.936	1.936	1.983	2.031
Kosten	533.177	734.124	471.247	525.295
Realisatie per woning	275	379	238	259
Aantal reparatieverzoeken	2.115		2.294	3.083
Aantal reparaties per woning	1,09		1,16	1,52

Mutatieonderhoud

In 2017 zijn ten laste van 103 woningen mutatiekosten geregistreerd. Dit aantal ligt hoger dan de 96 mutaties die in paragraaf 3.2.2 genoemd werden. Dit komt omdat bij de afdeling Vastgoed de mutatiekosten voor een deel van de woningen van boekjaar 2016 doorlopen naar 2017. De werkzaamheden en dus mutatiekosten zijn sterk mutatiewoning- en bewoningsduurafhankelijk. 61% van de totale realisatie mutatie onderhoud komt ten laste van de 4 complexen 010, 032, 040 en 310. Voor deze complexen worden renovatieplannen opgesteld (zie toelichting planmatig onderhoud). Gemiddeld zijn de kosten per mutatie gelijk aan die in 2016.

Van de totale kosten is € 13.785 in rekening gebracht bij vertrekkende huurders.

Vanaf september 2017 is de zogenaamde APK- beurt en de GEW (Gas, Electra, Water) keuring uitbesteed aan de firma Coen Hagedoorn. Kosten voor bij mutatie uitgevoerde toilet-, keuken- en douche-renovaties worden geregistreerd onder het vraag gestuurd (planmatig) onderhoud.

Overzicht mutatieonderhoud	Realisatie 2017	Begroot 2017	Realisatie 2016	Realisatie 2015
Aantal woningen	103	116	107	138
Kosten	405.168	456.613	518.843	965.060
Realisatie per woning	3.934	3.936	4.849	6.993

4.2.4 Planmatig onderhoud, contractonderhoud en goederen en diensten, projecten

In 2017 is € 865.286 besteed aan planmatig-, contractonderhoud en goederen en diensten.

Aan projecten, sloop en nieuwbouw € 346.124.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de verschillende kosten.

Overzicht planmatig, contractonderhoud en goederen en diensten en projecten				
	Realisatie 2017	Begroot 2017	Realisatie 2016	Realisatie 2015
Planmatig onderhoud	563.718	1.535.537	463.991	1.369.000
Contractonderhoud	234.269	309.859	259.183	297.000
Goederen en diensten	67.300	67.891	69.237	50.000
Projecten (inclusief sloop en nieuwbouw)	346.124	1.418.645	1.533.474	-
	1.211.410	3.331.932	2.325.885	1.716.000

Planmatig onderhoud

63% (€ 970k) van het jaarbudget is voor het vervangen van ruim 500 cv-ketels. De aanbesteding ervan is gekoppeld aan het traject van inkoop samenwerking zoals dat in het eerste kwartaal met 5 andere corporaties is gestart (zie paragraaf 2.4). Het nieuwe CV-onderhoudscontract met Energiewacht is met ingang van 1 januari 2018 afgesloten. Projectmatig zijn er daarom in 2017 geen CV-ketels vervangen. CV- ketels die technisch en/of veiligheidshalve moesten worden vervangen, zijn natuurlijk wel vervangen.

15% (€ 235k) van het jaarbudget is vraag gestuurd onderhoud: toilet-, keuken- en doucherenovaties bij mutatie of op verzoek van een huurder. Bij de meeste mutatiewoningen tot en met Q4 blijkt een

dergelijke renovatie niet noodzakelijk. De technische kwaliteit is nog goed of in het recente verleden werd al een renovatie uitgevoerd.

Voor de complexen 010, 032, 040 en 310 worden in 2018 verder de nieuwe complexbeheerplannen uitgewerkt conform portefeuillestrategie. In de begroting 2017 waren daarom geen budgetten voor toilet-, keuken- en doucherenovaties opgenomen.

10% (147K) van het jaarbudget is voor de uitvoering van schilderwerkzaamheden.

De werkvoorbereiding is gestart in Q4 2017, de uitvoering van de werkzaamheden loopt over naar 2018.

Restant grotere budgetten planmatig onderhoud betreffen het vervangen van de voordeuren complex 031 (**€ 84k**, uitvoering Q2-2018) en de planmatige keukenrenovatie complex 210 **€ 64k**. Het overige budget **€ 35k** is gerelateerd aan een aantal kleinere zaken zoals het vervangen van bergingsdeuren (uitvoering 2018) en asbestinventarisaties.

Een aantal planmatige onderhoudsbudgetten van 2017 waaronder het vervangen van de bergingen complex 320 Korrelbeton, schilderwerk complexen 021, 031, 110 en 240, vervangen voordeuren complex 031 en het vervangen cv ketels is overgeheveld naar 2018.

Het betreft in totaal een bedrag van **€ 967k**.

Contract onderhoud

Binnen het contract onderhoud is 76% van de begroting verplicht. Een en ander is gerelateerd aan inhoudelijke wijzigingen van een aantal contracten.

In 2018 worden de diverse contracten en de daaraan gerelateerde budgetten herzien.

Projecten en projectmatig onderhoud

Hieronder een toelichting op enkele aanstaande grote projecten en bijzonderheden inzake projectmatig onderhoud.

Complex 020: 52 woningen, cv installatie problematiek

Het budget is door het MT vastgesteld op € 520k.

De realisatie en verplichtingen zijn opgenomen binnen het planmatig onderhoud. Na diepgaand onderzoek en het uitvoeren van twee proefwoningen is een oplossing gevonden voor de al jaren lopende installatieproblemen. De bewoners zijn in december tijdens een bijeenkomst geïnformeerd. Uitvoering vindt plaats in het eerste kwartaal van 2018.

Restant facturatie vindt plaats in 2018 (vanuit de verplichting 2017), deze bedraagt **€ 304k**.

Houtmanflat

Het budget 2017 bedroeg € 493k. De werkvoorbereiding van het verbeterprogramma 2017 (verbeteren entrees en individuele woningtoegang) is gestart. Met de flatcommissie zijn gesprekken gevoerd over de uit te voeren werkzaamheden en de wijze waarop het project wordt georganiseerd. Na een eerste verkenning van de werkzaamheden bleek dat het oorspronkelijk geraamde budget onvoldoende was. Belangrijke oorzaken: prijsverhogingen, niet opgenomen posten en een afwijkend ontwerp ten opzichte van de eerder aangepakte flats.

Het MT heeft - na verantwoording - de geactualiseerde uitgangspunten voor het project en het noodzakelijke budget vastgesteld. De werkzaamheden aan de woning (toegangsdeuren) starten in het tweede kwartaal van 2018. De uitvoering van de entree zal door het noodzakelijke vergunningstraject niet eerder kunnen starten dan in het derde kwartaal 2018.

Het restant budget voor 2017, een bedrag van **€ 473k**, is overgeheveld naar 2018.

Nieuwbouw Prins Hendrikstraat (voorheen Korrelbeton)

Vastgesteld budget op basis van een MT besluit bedraagt € 454k.

In 2017 is tot dusver een bedrag van € 192k vastgelegd voor aangegane verplichtingen voor ontwerp, bestemmingsplan, planbegeleiding gemeente, communicatie, advieskosten en projectleiding.

Het aanbestedingsproces is in 2017 voorbereid en inmiddels doorlopen. Omdat de inschrijvingen van de aannemers hoger liggen dan verwacht, is de gunning nog niet afgerond. Het restant budget van 2017, een bedrag van **€ 262k**, is overgeheveld naar 2018. De start bouw verschuift hierdoor naar 2019.

Brandwoningen Tasmanweg 159-161

Vastgesteld budget op basis van een MT besluit is € 264k.

In het vierde kwartaal is een intentieovereenkomst afgesloten met Jan Snel voor het ontwikkelen en het realiseren van hun 'conceptwoning' op deze locatie. Ter toetsing is een conceptaanvraag ingediend bij de gemeente. In het eerste kwartaal van 2018 is het plan voor de nieuwbouw van 2 woningen verder uitgewerkt. Realisatie van de woningen is gestart voor 1 mei 2018. WVH ontvangt verzekeringsgeld.

Het restant van het budget 2017, een bedrag van **€ 205k**, is overgeheveld naar 2018.

Rietdijkstraat, Bertus Bliekhuis

Vastgesteld budget op basis van een MT besluit is € 247k.

De laatste bewoners uit het complex aan de Rietdijkstraat zijn eind augustus 2017 verhuisd.

De sloop van de 37 Van Dam- en Miva-eenheden kan in verband met wettelijk verplicht Flora- en Fauna-onderzoek niet eerder starten dan het tweede kwartaal 2019. WVH is in gesprek met Humanitas over de herontwikkeling van de Van Dam woningen, MIVA woningen en het Bertus Bliekhuis. In maart 2018 tekenden de bestuurders van Humanitas en WVH een intentieovereenkomst met afspraken om op deze locatie nieuwbouw te realiseren.

Het restant budget 2017, een bedrag van **€ 222k**, is overgeheveld naar 2018.

5. Financiën

5.1 Financieel beleid

In het ondernemingsplan 2016-2020 zijn de financiële beleidsdoelstellingen van W VH verankerd, met als doel de (financiële) continuïteit van de corporatie te waarborgen.

De organisatie heeft voldoende inzetbaar vermogen om haar toekomstige maatschappelijke ambities waar te maken. Het uitgangspunt is dat positieve exploitatieresultaten kunnen worden ingezet om - indien nodig - onrendabel te investeren, echter vanzelfsprekend niet ten koste van de positieve (krediet) beoordeling door WSW.

In het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting en het treasurystatuut heeft W VH 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.

Op basis van de Begroting W VH 2.0 zijn de uitkomsten van de financiële ratio's getoetst aan de onderstaande normen die de sectorinstituten hanteren.

Financiële ratio's	Norm	Toelichting
Loan to value	< 75%	Geeft de verhouding weer tussen externe financiering en bedrijfswaarde (om te toetsen of deze schuldpositie gezond is)
Interest Coverage Ratio	> 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.
Debt Service Coverage Ratio	> 1,0	Geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om de rente en aflossing te voldoen.
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%
Dekkingsratio WSW	< 50%	De verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen
Dekkingsratio (LTV marktwaarde)	< 70%	Geeft de verhouding weer tussen externe financiering en marktwaarde

Uit de hierna volgende tabel blijkt dat de ratio's uit de Begroting W VH 2.0 in de dPi-periode 2018-2022 voldoen aan de normen. Het verloop van de uitkomsten ziet er als volgt uit:

Ratio's DAEB	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	> 1,4	2,3	2,0	3,1	3,2	2,3
DSCR	> 1,0	2,3	2,2	2,6	2,5	2,2
Solvabiliteit	> 20%	83,6	82,0	81,6	80,2	77,6
LTV*	< 75%	52,2	51,2	51,8	59,4	67,8
Dekkingsratio WSW	< 50%	12,2	12,8	12,4	13,2	14,8
Dekkingsratio**	< 70%	13,3	15,4	16,1	18,5	22,2
Ratio's niet-DAEB	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	> 1,8	5,1	5,1	5,7	6,4	7,1
DSCR	> 1,0	1,1	1,0	1,1	1,2	1,2
Solvabiliteit	> 40%	62,2	65,1	67,5	70,4	73,5
LTV*	< 75%	51,5	45,5	40,6	36,9	33,3
Dekkingsratio WSW	< 50%	30,5	26,4	23,0	20,2	17,7
Dekkingsratio**	< 70%	38,5	35,6	32,7	29,8	26,8
Ratio's geconsolideerd	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	> 1,4	2,7	2,5	3,4	3,6	2,8
DSCR	> 1,0	1,9	1,9	2,2	2,1	2,0
Solvabiliteit	> 20%	83,5	82,0	81,5	80,2	77,5
LTV*	< 75%	52,0	50,0	49,4	54,5	60,5
Dekkingsratio WSW	< 50%	11,1	11,7	11,3	12,0	13,5
Dekkingsratio**	< 70%	15,8	17,4	17,7	19,6	22,6

* o.b.v. bedrijfswaarde ** LTV o.b.v. marktwaarde

Aangezien WSW de ICR niet toetst op geconsolideerd niveau, wordt deze ratio afgezet tegen de DAEB-norm.

5.2 De financiële positie van WVH

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In december 2017 heeft WSW de borgbaarheidsverklaring voor de periode 2017 – 2019 afgegeven, gebaseerd op de dPi 2016 en de daarin verwerkte investeringsplannen. In onderstaande tabel is deze verklaring afgezet tegen de prognose van de leningenportefeuille uit onze Begroting WVH 2018 2.0. Hieruit blijkt een klein tekort in 2019. Op basis van onze financiële positie en de investeringsplannen afgegeven in de dPi 2017 is de verwachting dat het borgingsplafond in de nieuwe borgbaarheidsverklaring wordt verruimd.

Borgingsruimte WSW	2017	2018	2019
x€ 1.000			
Leningen per 1 januari	39.327	36.737	36.778
Aflossing leningen	-5.590	-3.090	-2.590
Prognose nieuwe leningen	3.000	3.131	8.026
Leningen per 31 december	36.737	36.778	42.214
Borgingsplafond dPi 2016	38.512	44.064	40.662
Ruimte/tekort borgingsplafond	1.775	7.286	-1.552

Autoriteit woningcorporaties (Aw/ILenT)

Eind april 2018 hebben wij de oordeelsbrief 2017/2018 ontvangen. De belangrijkste punten uit die oordeelsbrief zijn:

- In 2017 hebben wij in voldoende mate opvolging gegeven aan de interventies uit de oordeelsbrief 2016;
- De datakwaliteit van het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB was onvoldoende;
- De kwaliteit en het proces van samenstelling van de ingediende dPi 2017 was eveneens onvoldoende;
- De beheerskosten in de DAEB-tak zijn onverminderd hoog;
- De integrale beoordeling geeft Aw geen aanleiding tot het doen van interventies.

De Aw heeft ons verzocht in 2018 nader te reageren hoe wij de kwaliteit van dVi en dPi in de toekomst waarborgen en welke acties worden ingezet om de beheerskosten te verlagen.

5.3 Jaarresultaat

Het gerealiseerde resultaat na belastingen voor 2017 is € 10,7 miljoen (2016: € 23,6 miljoen). Een overzicht van de belangrijkste verschillen:

Meer huuropbrengsten	€	115.000
Minder onderhoudslasten	€	1.019.000
Meer overige directe exploitatielasten	-/- €	141.000
Meer verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	40.000
Minder waardeveranderingen	-/- €	13.122.000
Minder rentelasten	€	160.000
Meer belastingen	-/- €	974.000
Overige verschillen	-/- €	40.000

Mutatie jaarresultaat 2017 t.o.v. 2016	-/- €	12.863.000
		=====

Het verschil in resultaat met vorig jaar is een direct gevolg van de in 2016 ingevoerde waarderingsgrondslag en de richtlijnen die zijn verwoord in het Handboek modelmatig waarderen. Het verschil in waarderingsresultaat wordt dan ook veroorzaakt door de wijzigingen in het handboek 2017 ten opzichte van 2016 (zie ook paragraaf 5.4 en de toelichting in de jaarrekening). Het jaarresultaat wordt verder in de jaarrekening toegelicht.

Gerealiseerde ratio's versus normen Aw/WSW

- Interest Coverage ratio: WvH heeft met een ICR van 2,68 in (2016: 2,0) ruim aan de norm van 1,4 voldaan.
- De DSCR bedraagt ultimo 2017 1,94 (2016: 1,03) en voldoet aan de norm van minimaal 1.
- De solvabiliteit (marktwaarde) bedraagt ultimo 2017 83,1% (2016: 82,5%). De solvabiliteit (bedrijfswaarde) komt uit op 50% (2016: 55%). Beide ratio's voldoen aan de norm van minimaal 20%.
- De Loan to value (LTV bedrijfswaarde) bedraagt 46,7% ultimo 2017 (2016: 47,4%) en voldoet eveneens aan de norm (maximaal 75).
- De dekkingsratio (LTV marktwaarde) bedraagt 15,3% ultimo 2017 (2016: 17,1%) en voldoet eveneens aan de norm (maximaal 70).
- De dekkingsratio van het WSW (leningenportefeuille in relatie tot WOZ waarden) voldoet met een score van 46,9 in 2017 (2016: 49,6) aan de norm van minimaal 40.

5.4 Waardering bezit

In 2016 heeft WvH conform regelgeving zoals haar vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, tot 2016 waardeerde WvH haar bezit tegen bedrijfswaarde. Deze marktwaarde wordt op portefeuilleniveau berekend volgens het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde 2017.

In november 2017 heeft Aw goedkeuring verleend aan het definitieve scheidingsvoorstel. Conform het scheidingsvoorstel worden 74 woningen overgeheveld van de DAEB- naar de niet-DAEB-tak.

De marktwaarde 2017 is ten opzichte van 2016 met € 9,9 mln (4,3%) gestegen:

DAEB	225.503	216.592	8.911
overheveling 74 woningen	-9.991		
	215.512		
niet-DAEB	14.663	13.573	1.090
overheveling 74 woningen	9.991		
	24.654		
Totaal	240.166	230.165	10.001

De belangrijkste factoren die in 2017 bijgedragen hebben aan de marktwaarde ten opzichte van 2016 zijn:

- Stijging van de WOZ-waarde
- Stijging van de leegwaarde; dit is de geschatte verkoopprijs (o.b.v. kosten koper) vrij van huur en overige lasten.

5.5 Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde

Op grond van de Woningwet en de richtlijn RJ645 van de Stichting voor de jaarverslaglegging is WvH verplicht een beleidsmatige beschouwing te geven over het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie en de consequenties hiervan voor het eigen vermogen.

WvH formuleert haar beleidsmatige beschouwing op de volgende bouwstenen:

- de volkshuisvestelijke vermogensbepaling
 - vanwege doorexploiteren bij mutatie
 - vanwege niet marktconforme streefhuur
- de bedrijfsmatige vermogensbepaling
- benodigde vermogensbuffer op basis van het risicoprofiel
- beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit

Met invoering van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht hun bezit te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dat model impliceert dat woningcorporaties hun bezit ook daadwerkelijk tegen marktconforme referentiekaders (kunnen) exploiteren. Dat gaat voorbij aan de werkelijke referentiekaders.

Woningcorporaties maken als gevolg van hun taken en taakopvatting andere beleidsmatige keuzes, die vervolgens een invloed hebben op de daadwerkelijke realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze keuzes dienen volkshuisvestelijk te worden verantwoord. De waardering op marktwaarde moet dan ook worden gezien als een referentiemodel.

De hierboven genoemde bouwstenen gaan over die verantwoordingsvraag en dus de effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid.

Volkshuisvestelijke beklemming

De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van het uiteindelijk uitpanden (verkopen) van het bezit. Woningcorporaties gaan echter in principe uit van het doorexploiteren van het bezit, afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en - in het geval van WVH - de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en Huurdersorganisatie Houdt Zicht.

Daarnaast is de marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op het verhuren tegen marktconforme huren, terwijl woningcorporaties een heel gericht huurbeleid hanteren voor de specifieke doelgroepen van beleid en gehouden zijn aan de huursombenadering. Ofwel, er wordt een streefhuurbeleid gevormd op basis van de te bedienen doelgroep en de te exploiteren woningen, welke binnen de gestelde huurverhogingsrichtlijnen wordt uitgevoerd.

Bedrijfsmatige beklemming

De marktwaarde in verhuurde staat veronderstelt een efficiënt ingerichte organisatie die op een commercieel effectieve wijze haar werkzaamheden verricht. Woningcorporaties hebben echter te maken met extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaglegging en verantwoording (compliance). Ook zijn er voor de volkshuisvestelijke exploitatie extra kosten op het gebied van woonruimteverdeling en het sociale beheer. Vervolgens dient er gekeken te worden of deze extra activiteiten ook efficiënt worden uitgevoerd. Een vraag die zeker ook bij het onderhoud aan de orde is.

WVH zal op basis van sectorspecifieke benchmarks en de beoordelingskaders van Aw/WSW de effectiviteit en efficiency van de organisatie blijvend monitoren en aanscherpen.

Vermogensbuffer op basis van risicoprofiel

Het risicomanagement van WVH is in ontwikkeling. Op basis van de huidige inzichten sluiten wij voor deze berekening aan op de minimale solvabiliteit van de sectorinstituten, zijnde 20% van het vermogen op bedrijfswaarde.

Beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit

WVH heeft in haar meerjarenprognose enkele projecten opgenomen die een onrendabele investering met zich meebrengen, denk aan de nieuwbouw Korrelbeton, energetische investeringen en de herontwikkeling van de Van Dam woningen in combinatie met Bertus Blik. De oormerking op het eigen vermogen voor deze projecten is in onderstaande berekening opgenomen.

Met onze portefeuillesturing en een efficiënte bedrijfsvoering trachten wij de afslagen te beheersen. Passend leiderschap, informatiemanagement en adequaat risicomanagement zijn hierbij van groot belang.

In onderstaande opstelling een cijfermatige onderbouwing op basis van de hierboven genoemde bouwstenen:

Gepresenteerd eigen vermogen	204.631
Af: Vermogensbeklemming	
- vanwege doorexploiteren bij mutatie	-18.686
- vanwege niet marktconforme streefhuren	-96.489
Eigen Vermogen minus volkshuisvestelijke beklemming	89.456
Af: Bedrijfsmatige beklemming	-46.124
Verwacht eigen vermogen (o.b.v. bedrijfswaarde)	43.332
Af: Bij risicoprofiel benodigde vermogensbuffer	-16.991
Vrij eigen vermogen als indicator voor investeringscapaciteit	26.341
Af: Beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit	-13.375
Additionele investeringscapaciteit	12.966

5.5 Financiering

Eén van de taken van de afdeling Finance en Control is het beheren van de geldstromen en zorgen voor voldoende financiering. WVH heeft in haar treasury statuut de randvoorwaarde financiële continuïteit nader uitgewerkt in zeven subdoelstellingen:

- Waarborgen financierbaarheid op korte en lange termijn;
- Zorg dragen voor effectief en efficiënt betalingsverkeer;
- Zorg dragen voor lage financieringskosten;
- Beheersen van rente- en andere belangrijke risico's;
- Inzetten van rente-instrumenten (uitsluitend toegestaan na toestemming van de RvC);
- Risicobeheer: risicomijdend beleid;
- 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.

Overzicht van de in 2017 afgeloste leningen

Financier (WSW nummer)	Datum aflossing	Bedrag	Rente
BNG (43092)	02-05-2017	2.500.000	3,40%
BNG (43717)	02-07-2017	3.000.000	2,64%
BNG (46556)	01-10-2017	80.000	1,64%
Diverse gemeente Rotterdam annuïteit	31-12-2017	9.595	4,00%

Overzicht van de in 2017 afgesloten leningen

Financier (WSW nummer)	Datum storting	Bedrag	Rente
BNG (43092)	03-07-2017	3.000.000	0,80%

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille per 31 december 2017 bedraagt 3,28% (2016 3,40%).

Het schuldrestant (lang- en kort lopende schulden per 31 december bedraagt € 36,7 miljoen (2016: € 39,3 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 2017 € 4 miljoen (2016: € 2,3 miljoen). Daarnaast beschikt WVH over een rekening-courant faciliteit van € 0,5 miljoen.

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

Treasury commissie

In 2017 is de treasury commissie twee keer 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 2017.

5.6 Risicomanagement en risicobeheersing

Risicobeheersing maakt integraal onderdeel uit van onze organisatie en werkwijze. De ontwikkelingen op het gebied van risicobeheersing vraagt van WVH een doorontwikkeling die is ingezet en ook in 2018 verder zal worden doorontwikkeld.

WVH is als woningcorporatie gefocust op de belangrijkste financiële en niet-financiële risico's zoals projectrisico's, liquiditeitsrisico's, financieringsrisico's en wet- & regelgeving risico's. WVH heeft op het vlak van deze risico's controlesystemen geïmplementeerd. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Interne risicobeheersing

Ter beheersing van de interne risico's hanteert WVH een diverse set aan instrumenten. Hierbij worden onder andere de volgende instrumenten ingezet:

- de administratieve organisatie;
- het periodiek opstellen van kwartaalrapportages en de jaarrekening;
- geleverde informatie wordt samengesteld uit het geautomatiseerde informatiesysteem; en
- 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.

De afgelopen jaren zijn fiscaliteiten voor woningcorporaties een nieuw risico. Om deze risico's te beheersen is de afgelopen jaren geïnvesteerd in kennis en extern advies om deze risico's te blijven beheersen. Ook voor de nabije toekomst zal dit een aandachtspunt blijven.

Bewustzijn

Bij het realiseren van maatschappelijke doelstellingen loopt WVH risico's. Daarom is het van belang dat WVH zich bewust is van de risico's waarmee zij als maatschappelijke ondernemer te maken krijgt bij het uitvoeren van haar taken. WVH beseft dat zij zowel financiële en imago risico's dient te beheersen en hecht er veel belang aan dat dit gedragen wordt door alle medewerkers.

WVH heeft onder begeleiding van deskundige adviseurs in 2017 een risico-inventarisatie uitgevoerd (de zogenaamde nulmeting). Hierbij hebben alle medewerkers en de MT-leden actief geparticipeerd in drie risico workshops om de risico's te inventariseren. Hierbij is veel aandacht besteed aan de bevordering van het risico bewustzijn. Ook de RvC heeft een risico-inventarisatie gedaan. De

uitkomsten van beide risico-inventarisaties zijn verwerkt in een interne risico rapportage. In 2018 wordt risicomangement en risicorapportage definitief geïntegreerd in de planning en control cyclus.

Medewerkers en systemen spelen hierbij een belangrijke rol. Van de medewerkers van WVH wordt op ieder niveau in de organisatie risicobewustzijn verwacht.

Risico rapportage

In 2016 is WVH gestart met een frauderisico inventarisatie en vervolgens zijn middels workshops ook de strategische, tactische en operationele risico's geïnventariseerd. Een traject dat met alle medewerkers is doorlopen. Er is uitgebreid stil gestaan bij het thema risico's, de mogelijke risico's, hoe deze te signaleren en te vervolgens te beheersen.

In september 2017 is een eindpresentatie gehouden door BDO over dit traject en werden vervolgens voor WVH zes belangrijkste strategische risico's benoemd. Deze zijn in hoofdlijnen:

- Strategie: de strategie van WVH wordt onvoldoende vertaald naar operationele SMART doelstellingen, hierdoor ontbreekt focus en worden de doelen niet bereikt
- Marketing en verkoop: imagoschade door ontevreden klanten
- Automatisering: in-efficiency in de bedrijfsprocessen door onvoldoende ondersteuning middels automatisering
- Financiën: budgetbeheersing bij grote projecten is onvoldoende door gebrek aan tijdig inzicht in gerealiseerde kosten
- HRM: onvoldoende competente medewerkers en onvoldoende taakvolwassenheid leiden tot het niet uitvoeren van kerntaken, met imagoschade tot gevolg
- Wet- en regelgeving: niet voldoen aan, met imagoschade tot gevolg (bijvoorbeeld privacy wetgeving)

In 2018 worden deze risico's geïmplementeerd in de periodieke rapportagecyclus, waarbij ook mogelijke beheersingsmaatregelen worden benoemd, zoals strategie optimaliseren en opleidingen voor medewerkers in kaart brengen.

5.7 Dochteronderneming, deelnemingen en verbindingen

WVH heeft een dochteronderneming WVH deelnemingen BV. Deze vennootschap is inactief en er zijn geen plannen hier verandering in aan te brengen. WVH en WVH deelnemingen BV zijn één fiscale eenheid. WVH heeft 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 2017 € 664.000. Het aandeel van WVH hierin bedraagt circa € 266.000 (40%). Een gedegen opbouw van de onderhoudsreserves is noodzakelijk om de kwaliteit van de gemeenschappelijke bouwdelen te garanderen.

Verder heeft WVH vanzelfsprekend professionele verbindingen met Aedes, vereniging van Woningcorporaties, Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties en Vereniging Woonnet Rijnmond. Aedes, vereniging van Woningcorporaties is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties heeft het 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 Governance-code 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. Op 1 juli 2017 is de Veegwet ingegaan. In deze wet is een aantal aanpassingen van de Woningwet gebundeld. Alle corporaties in Nederland moeten in 2018 opnieuw hun statuten aanpassen. De wet heeft 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 betrouwbaarheid van informatie. In de ALV van 27 juni 2017 van WVH is dit toegelicht en besproken. Er zijn daarop drie klankbordbijeenkomsten voor leden georganiseerd om mee te denken over mogelijke oplossingen. Hiervoor hebben 14 leden zich opgegeven. In de ALV van 2018 leggen zij een voorstel voor een praktische oplossing aan de ALV voor.

6.3 Integriteit

WVH heeft in lijn met de Woningwet in 2016 haar integriteitscode aangescherpt en aangepast. Deze code staat op de website van WVH. WVH heeft sinds januari 2016 een vaste vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Samen met de vertrouwenspersoon wordt jaarlijks een integriteitsprogramma opgesteld. Begin februari 2017 vond een evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en de vertrouwenspersoon plaats. In het kader van integriteit zijn in 2017 de volgende activiteiten uitgevoerd:

- het integriteitsprogramma is gecompleteerd met de vaststelling van de interne meldprocedure bij het vermoeden van een misstand of onregelmatigheid en de klachtenregeling ongewenste omgangsvormen (Arbo-wet);
- de rol van de vertrouwenspersoon is beschreven en vastgelegd in het protocol vertrouwenspersoon.

In november 2017 vond een personeelsbijeenkomst plaats waarin aandacht is besteed aan de twee hiervoor genoemde activiteiten en de kernwaarden van WVH in relatie tot integriteit. Daarnaast was het thema 'ongewenst gedrag', met onder andere aandacht voor pesten.

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

De vertrouwenspersoon legde in een separaat jaarverslag over 2017 verantwoording af over haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder.

6.4 Organisatie in beweging

De organisatieverandering die onder de naam WVH 2.0 begin 2016 is doorgevoerd, is in het afgelopen jaar verder bestendigd. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat WVH zich ontwikkelt 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 eerste concrete resultaat hiervan is het uitbesteden van het dagelijks (niet planmatig) onderhoud van onze woningen. Na een zorgvuldig selectietraject is met Coen Hagendoorn Bouwgroep een contract gesloten voor het uitvoeren van deze onderhoudstaak. Daarbij zijn de vaklieden die voorheen in dienst waren van WVH over gegaan naar de aannemer. Zij blijven wel grotendeels werkzaam binnen Hoek van Holland. Door deze uitbesteding wordt de dienstverlening naar onze huurders verder verhoogd, en de efficiëntie van het proces verbeterd. De eerste tussenevaluatie van deze nieuwe samenwerking laat positieve resultaten zien, zowel wat betreft klanttevredenheid als de kostenbeheersing.

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.

Ook heeft WVH het afgelopen jaar stappen gezet in de digitalisering van haar dienstverlening en processen. 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. Hiertoe is een uitvoeringsprogramma 'optimaal digitaal' opgesteld, waarvan de uitvoering inmiddels is gestart. De eerste concrete resultaten zijn de gehele digitale aansturing en afhandeling van het dagelijks onderhoudsproces en de digitalisering van ons facturatieproces.

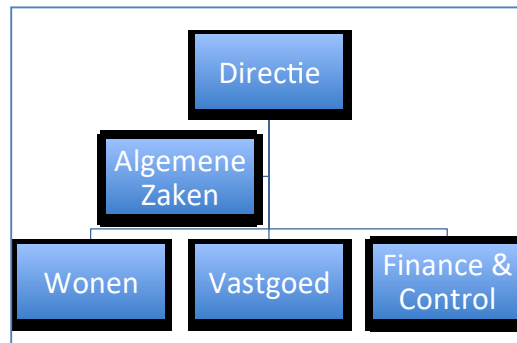
In de 2017 zijn ook stappen gezet in de samenwerking van WVH met andere kleine corporaties in de regio. Doel hiervan is om onze organisaties op sommige onderdelen en processen te versterken en kwalitatief te verbeteren. Een eerste tastbaar resultaat van deze samenwerking is een gezamenlijk inkoopproces. 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. Ook zijn eerste stappen gezet in samenwerking op het proces van de totstandkoming van de jaarrekening tussen WVH, Wonen Midden Delfland en Ressor Wonen. *Zie over de samenwerking tussen de corporaties verder in hoofdstuk 2.*

Corporaties in beweging

WVH werkt met 14 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 2017 werden diverse bijeenkomsten georganiseerd en is de website de lucht ingegaan. Ook vanuit WVH hebben medewerkers deelgenomen aan de bijeenkomsten. De 'beweging' is in gang gezet: 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 omvat 19,54 fte. Per 31 december 2017 telt WVH 19 medewerkers, met in totaal 16,13 fte. Hiervan is 2,56 vacature ruimte, die wordt ingevuld met tijdelijke inhuurkrachten. De afname van het aantal fte en medewerkers eind 2017 ten opzichte van de vastgestelde formatie betreft het uitstromen van de vaklieden, die zijn overgegaan naar de aannemer, met het uitbesteden van het dagelijks onderhoud.

Het formatieoverzicht ultimo 2017 ziet er als volgt uit:

	Aantal medewerkers	Bezetting in fte
Directeur-bestuurder	1	1,00
Afdeling Wonen	8	5,79
Afdeling Vastgoed	4	4,00
Afdeling Algemene zaken	2	1,78
Afdeling F&C	4	3,56
Totaal	19	16,13

Naast de vaste formatie werkt WVH met aanvullende inzet op bedrijfsprocessen zoals HRM- advies (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.

6.5 Overleg en personeelsvertegenwoordiging

Begin 2015 is binnen WVH een Ondernemingsraad in het leven geroepen. Op basis van de Wet op de ondernemingsraden en de CAO woningcorporaties dienen corporaties over een ondernemingsraad of een andere vorm van structureel personeelsoverleg te beschikken.

De directeur-bestuurder voerde in 2017 twee maal overleg met de OR. Hoofdmoot van dit overleg vormde de voortgang van de organisatieontwikkeling. Ook werd gesproken over de afbouwregeling voor de eindejaarsuitkering.

Na het vertrek van één van de OR-leden ontstond een vacature. Omdat er geen kandidaten waren voor deze vacature, hebben de andere twee OR-leden - na overleg met het personeel - besloten de OR op te heffen. In overleg met de directeur-bestuurder heeft het personeel nu gekozen voor de variant van het personeelsoverleg.

In 2017 is 6 maal een plenair personeelsoverleg georganiseerd. Er is vooral gesproken over integriteit, voortgang WVH 2.0 en de nieuwe huisstijl.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft het Bestuursverslag en de Jaarrekening over 2017 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, Juni 2018

Was getekend:

Heleen Dekker

Waarnemer bestuurstaken

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 2017 invulling is gegeven.

7.2 Governance

Sinds 26 september 2016 heeft WVH nieuwe statuten. In deze statuten zijn de verschillende rollen en bevoegdheden binnen de vereniging beschreven. Een nadere uitwerking van de statuten voor de RvC is vastgelegd in een RvC-reglement. Hierin is ook de relatie met de directeur-bestuurder beschreven. Op 1 juli 2017 is de Veegwet Wonen ingegaan. In deze wet is een aantal aanpassingen van de Woningwet gebundeld. Hierbij zijn ook enkele aanscherpingen van kracht geworden voor woningcorporaties met een verenigingsstructuur, zoals WVH. Alle corporaties in Nederland moeten in 2018 als gevolg van de Veegwet opnieuw hun statuten aanpassen.

Governancecode

Sinds mei 2015 is een vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties van kracht. 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. In 2017 is op basis van de Governancecode een governancejaaragenda opgesteld, waarin alle onderwerpen zijn opgenomen die volgens de code de revue moeten passeren. WVH voldoet aan de Governancecode 2015.

Inspectie ILT-Aw

Op 10 juli heeft een inspectieteam van Aw een governance-inspectie uitgevoerd. Het team heeft gesproken met de directeur-bestuurder en de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC. WVH heeft in juli een verslag van deze inspectie ontvangen, waarmee de inspectie is afgerond. Belangrijkste bevindingen waren dat WVH stappen heeft gezet rond organisatieontwikkeling, vormgeving van governancestructuur, onder de aandacht houden van integriteit en de relatie met stakeholders. Voor de komende jaren liggen de uitdagingen voor de kleine corporatie die WVH is op vlak van samenwerking met andere corporaties, meer grip op onderhoudsuitgaven en bedrijfskosten en bouwen aan een robuuste afdeling Financiën en Control.

Zelfevaluatie

De governancecode draagt de RvC op zich jaarlijks te evalueren, waarvan één keer per twee jaar met een externe begeleider. De zelfevaluatie over 2017 heeft plaatsgevonden op 9 januari 2018 onder externe begeleiding. Hiervan is een verslag gemaakt.

7.3 Invulling toezichthoudende rol: werkwijze, overleggen en aandachtsgebieden

Werkwijze

De RvC heeft voor de uitoefening van zijn toezichthoudende taak een toezichtskader, waarin onder andere zijn opgenomen: de Woningwet, 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 juist worden ingeschat.

In 2017 was geen sprake van zich voordoende belangenverstremming die noodzaakte tot (incidenteel) afzien van deelname aan bespreking of besluitvorming van één of meerdere leden van de raad van commissarissen.

Overleggen

In 2017 waren er 5 reguliere RvC-vergaderingen. In de eerste helft van januari 2018 vond de zelfevaluatie van de RvC plaats. Alle RvC-leden woonden op 12 oktober 2017 de jaarlijkse Belanghebbendenontmoeting van WVH bij. In goed overleg en samenwerking met huurdersorganisatie Houdt Zicht is de werving van een nieuwe (huurders)commissaris afgerond; dit om de in 2017 ontstane vacature in de raad in te vullen. Eens per jaar spreekt een vertegenwoordiging van de RvC met de OR. Aangezien de OR van WVH zichzelf in 2017 heeft opgeheven, kwam dit overleg te vervallen. Vanaf 2018 zal de RvC jaarlijks overleggen met een informele vertegenwoordiging van het personeel.

Aandachtsgebieden

Eén of meer leden van de raad brachten in 2017 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, kasstromen, 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 2017 zijn – naast de genomen besluiten – onder andere de volgende onderwerpen in de RvC aan de orde geweest:

- Accountantsverslag;
- Kwartaalrapportages;
- Risicomanagement;
- Voortgang vastgoedontwikkelingen, waaronder de projecten Korrelbeton en Bertus Bliekhuis;
- Het bod en de prestatieafspraken 2018 tussen de gemeente Rotterdam, Houdt Zicht en WVH;
- De financiële positie van WVH;
- Governance, Governancecode en integriteit;
- Werving nieuwe commissaris;
- Managementletter 2016;
- Veegwet en consequenties voor de vereniging;
- De Aw-oordeelsbrief;
- Presentatie over vormen van aanbesteden;
- Opdrachtverlening aan en samenwerking met de accountant.

Besluiten

In 2017 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 goedkeuringen betreffen:

- Jaarverslag en jaarrekening 2016;
- Meerjarenbegroting 2018-2027;
- Treasury jaarplan;

- Verkoop grondpositie Nieuwland;
- Verbindingenstatuut;
- Statutenwijziging WVH Deelnemingen BV;
- Scheidingsvoorstel DAEB /niet-DAEB;
- Addendum bij Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Investeringsvoorstel Tasmanweg.

7.5 Invulling werkgeverstaak

De RvC vult de werkgeverstaak voor de directeur-bestuurder in. Sinds 1 november 2014 is de heer dr. ir. drs. François Claessens benoemd als directeur-bestuurder van WVH. De beloning over 2017 bedroeg € 113.257 inclusief alle emolumenten. De beloning voldoet aan de Wet Normering Topinkomens.

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Op 8 december 2017 voerde de Remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder, waarvan verslag is gemaakt. De samenwerking tussen directeur-bestuurder en de RvC kenmerkt zich door openheid en onderling vertrouwen, met aandacht voor wederzijdse feedback. De informatievoorziening voor de RvC is op orde, de stukken voor de vergaderingen zijn van voldoende niveau en bieden adequate informatie. De directeur-bestuurder en RvC kijken terug op een goede samenwerking. Inmiddels heeft de heer Claessens kenbaar gemaakt dat hij WVH gaat verlaten om op 1 juni 2018 te starten als directeur-bestuurder bij Eemland Wonen in Baarn. De RvC is daarop direct een wervingsprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder gestart.

7.5.1 Integriteit

Er waren in 2017 geen incidenten m.b.t. integriteitsschending. WVH heeft in 2017 samen met de door haar aangestelde vertrouwenspersoon de implementatie van een plan van aanpak rondom het thema integriteit afgerond. Het ging hier om het actualiseren van de integriteitscode van WVH, het bespreken van dilemma's en het verbeteren van de zichtbaarheid / herkenbaarheid van de activiteiten rondom het thema integriteit. WVH heeft verslag van deze implementatie gedaan aan Aw, waarmee de governance-audit die Aw in december 2015 uitvoerde ook is afgerond. Het onderwerp 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, dat bij WVH kan worden ingezien.

7.6 Invulling klankbordfunctie

In 2017 voerden de voorzitter en vicevoorzitter elke 2 á 3 maanden 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. Met de voorzitter en vicevoorzitter is ook voor 2018 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.

De RvC bestond in 2017 uit de volgende personen:

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
<p>Tot 1 juli 2017:</p> <p>Dhr. R. van der Velden (1943)</p> <p>Deskundigheid: Architect bouwkunde/ stedenbouw.</p> <p>Op voordracht van huurders</p>	<p>Architect bna</p>	<p>Voorzitter van de Plan Begeleidings Groep(PBG) Unicum.</p> <p>Commissaris bij SP Architecten bv in Waddinxveen</p>
<p>Mevr. mr. H. Dekker (1958)</p> <p>Deskundigheid: Bestuursrecht/openbaar bestuur</p>	<p>Hoofddirecteur hoofddirectie Bestuurlijke en Juridische zaken Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat</p>	<p>Voorzitter Vereniging Juristen Rijk (tot voorjaar 2017)</p> <p>Bestuurslid Vereniging voor Wetgeving en Wetgevingsbeleid</p>
<p>Dhr. M. Belt (1973)</p> <p>Deskundigheid: financieel-economisch</p>	<p>Chief financial officer NRG Value Retail Nederland BV</p>	<p>Penningmeester Stichting Vrienden van de Nieuwe Park Rozenburgschool (tot eind 2017)</p>
<p>Dhr. C. Sleddering (1953)</p> <p>Deskundigheid: Communicatie-public affairs</p> <p>Op voordracht van de huurders</p>	<p>Senior adviseur Public Affairs KNGF (Koninklijk Nederlands Genootschap Fysiotherapie)</p>	<p>Gemeenteraadslid/fractievoorzitter VVD Rijswijk (vanaf 2017)</p> <p>Voorzitter Raad van Toezicht Trias, Centrum voor de Kunsten Rijswijk 2010 (tot 2017)</p>
<p>Mevr. dr. C.C.M. (Carlinde) Adriaanse (1964)</p> <p>Deskundigheid: volkshuisvesting – ruimtelijke ordening</p>	<p>Omgevingsmanager Badhoevedorp (Gemeente Haarlemmermeer)</p> <p>Eigenaar Adriaanse-Research & Mediation: Onderzoek, procesbegeleiding en toezicht in volkshuisvesting en ruimtelijk ordening</p>	<p>Visitor bij Cognitum</p> <p>Eigenaar van Direct Governance: online onderzoekstool met consensusmaten</p> <p>Partner Buitenkansen; atelier voor transformaties in buitengebied</p> <p>Voorzitter vereniging DuurzaamOverveen</p> <p>Onafhankelijk lid Geschillencommissie Vestia (tot en met eind 2017)</p>

7.7.1 Rooster van aftreden

Naam	Aftredend	Herkiesbaar
Dhr. R. van der Velden	1 juli 2017	Nee
Mw. H. Dekker	1 juli 2020	Nee
Dhr. M. Belt	14 mei 2018	Ja
Dhr. C. Sleddering	14 mei 2018	Ja
Mw. C. Adriaanse	1 juni 2019	Ja

7.7.2 Vacature en voorzittersrol

Op 1 juli 2017 is door het aftreden van de voorzitter de heer R. van der Velden een vacature in de raad ontstaan. Mevrouw H. Dekker is per 1 juli 2017 benoemd tot voorzitter, de heer M. Belt tot vicevoorzitter.

De werving- en selectieprocedure voor invulling van de vacature nam meer tijd dan vooraf was voorzien, maar is inmiddels met succes afgerond. Op 15 februari 2018 benoemde de RvC - met positieve zienswijze van de minister en op voordracht van huurdersorganisatie Houdt Zicht - de heer P.C. Zwart tot lid van de RvC. Hij wordt huurderscommissaris met het profiel vastgoed / zorgvastgoed.

7.8 Commissies

In 2017 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	Samenstelling	
Audit	M. Belt	C.C.M. Adriaanse
Selectie- en remuneratie	M. Belt	H. Dekker

Selectie- en Remuneratie

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft zich in 2017 gericht op de werving van een nieuwe huurderscommissaris met het profiel vastgoed / zorgvastgoed. De werving en selectie zijn gedaan in prettige samenwerking met het bestuur van huurdersorganisatie Houdt Zicht.

Audit

De auditcommissie is in 2017 vijf maal bijeen geweest. Belangrijkste agendapunten waren:

- Kwartaalrapportages
- Jaarrekening 2016
- Management letter 2016
- Accountantsverslag 2016
- Treasuryjaarplan en treasury onderwerpen
- Fiscale planning
- Risicomanagement en frauderisicomanagement
- Intern controleplan
- Meerjarenbegroting 2018-2027 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 2017 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 2017 minimaal 5 PE-punten halen.

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2015	Aantal behaalde PE-punten in 2016	Aantal behaalde PE-punten in 2017
Leden van de RvC			
R. van der Velden	6	4	(t/m 1 juli) 5
H. Dekker	18	1	17
M. Belt	15	9	15
C. Sleddering	6	5	5
C.C.M Adriaanse	19	9	14
Directeur-bestuurder			
F. Claessens	12	91	52

7.10 Vergoedingen aan leden van de Raad van Commissarissen

De RvC wordt beloond volgens de wettelijke kaders met in achtname van de Wet Normering Topinkomens. De RvC volgt de Honoreringcode 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 2017 € 114.000 mag bedragen. De normen voor de vergoedingen van de RvC-leden worden hiervan afgeleid. De vergoedingen voor de voorzitter mag hiervan maximaal 15% (d.w.z. € 17.100) zijn en voor de overige leden maximaal 10% (d.w.z. € 11.400). In het jaar 2017 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	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
R. van der Velden	-	-	13.047	6.583	13.047	6.583
H. Dekker	8.655	4.390	-	6.583	8.655	10.973
M. Belt	8.835	8.780	-	-	8.835	8.780
C. Sleddering	8.776	8.843	-	-	8.776	8.843
C.C.M Adriaanse	8.655	8.811	-	-	8.655	8.811
Totaal	34.921	30.824	13.047	13.166	47.968	43.990

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 2017. 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 2017 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 circa 4 jaar wordt gewisseld van kantoor. 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 2017.

7.13 Verklaring van de Raad van Commissarissen

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag 2017 opgesteld, met daarin opgenomen, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en de overige gegevens. Deloitte Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een 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, 14 juni 2018

Raad van Commissarissen,
namens deze,

Was getekend:

Mathieu Belt
Vicevoorzitter

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.

In 2017 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: Robert van Bendegem van adviesbureau Atrivé.

Tijdens de ALV zijn de volgende agendapunten behandeld:

- Jaarstukken 2016
- Vaststelling van het huishoudelijk reglement van WVH
- Veegwet – toelichting en consequenties voor WVH
- 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 2017 was ongeveer 42 % (2016: 43%) van de huurders lid van de vereniging.

In 2017 telde de vereniging in totaal 846 leden (2016: 862). Het aantal leden neemt al jaren af. De reden is dat vertrekkende huurders hun lidmaatschap opzeggen en nieuwe huurders het lidmaatschap niet aanvragen.

9. Kengetallen F&C

Boekjaar	2017	2016	2015	2014	2013
Gegevens vastgoedbezit	**				
1945 tot 1959	642	630	693	693	693
1960 tot 1969	216	216	216	216	216
1970 tot 1979	598	601	601	604	604
1980 tot 1989	198	212	212	212	218
1990 tot 1999	192	192	192	192	192
2000 en later in aanbouw	132	116	116	116	116
Totaal	1.978	1.967	2.030	2.033	2.039
Gemiddelde WOZ-waarde per woning	168.930	162.000	158.000	158.000	168.000
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,07	1,17	1,52	1,30	1,03
Percentage mutatiewoningen/aantal vhe	5,26	4,83	5,76	4,57	5,44
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	471	294	320	330	342
Kosten planmatig onderhoud per woning	497	1216	1284	1547	2115
Kosten woningverbetering per woning	9	176	488	1216	1977
Totaal onderhoud per woning	977	1.686	2.092	3.093	4.434
Prijs-kwaliteitverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS	162,65	163,00	159,00	134,00	130,00
Gemiddelde netto huurprijs	545,21	532,00	513,00	500,00	479,00
Verhuur van woningen					
Mutatiegraad	5,21	4,83	5,10	4,70	5,20
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,48%	0,50	0,50	0,50	0,80
Huurderiving in % van jaarhuur	0,63%	0,50	0,60	0,80	1,40
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit*	83,10%	82,50	79,10	47,90	33,20
Liquiditeit	0,75	0,20	0,00	0,10	0,10
Rentabiliteit eigen vermogen (na belasting)*	5,23%	12,20	0,60	14,00	-1,10
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,58%	0,70	3,30	3,50	3,50
Rentabiliteit totaal vermogen (na belasting)*	4,35%	10,03	0,40	6,70	2,00
Eigen vermogen per woning*	107.000	98.000	85.000	21.287	11.983
Cash-flow per woning	1.121	1.209	1.595	894	-26
Loan to Value (definitie WSW)	46,85	49,60	53,50	55,10	75,20
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)					
Eigen vermogen*	204.631	193.929	170.357	40.875	23.382
Totaal netto huren	12.672	12.558	12.493	12.208	11.714
Vergoedingen	282	264	265	322	343
Jaarresultaat	10.702	23.572	957	5.734	-261
Marktwaardemutatie	10.117	20.730	174	17.668	-16.025

* Het sociaal vastgoed is voor de jaren 2013-2014 gewaardeerd op bedrijfswaarde. In de jaren 2015-2017 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.

1. Balans per 31 december 2017

(na voorstel resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2017		2016	
		x € 1.000			
A. VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen					
	10.1				
DAEB vastgoed in exploitatie		€	215.512	€	216.592
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		€	24.654	€	13.573
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		€	20	€	460
		€	240.186	€	230.625
Materiele vaste activa					
	10.2	€		€	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		€	1.793	€	1.848
		€	1.793	€	1.848
Financiële vaste activa					
	10.3	€		€	
Belastinglatenties		€	150	€	-
Deelnemingen		€	12	€	12
		€	162	€	12
Totaal financiële vaste activa		€	162	€	12
<i>Som der vaste activa</i>		€	242.141	€	232.485
B. Vlottende activa					
Vorraden					
	10.4	€		€	
Overige voorraden		€	15	€	88
		€	15	€	88
Vorderingen					
	10.5	€		€	
Huurdebiteuren		€	46	€	62
Belastingen		€	-	€	101
Overige vorderingen		€	18	€	41
Overlopende activa		€	23	€	64
		€	87	€	268
Liquide middelen	10.6	€	4.009	€	2.261
<i>Som der vlottende activa</i>		€	4.111	€	2.617
Totaal activa		€	246.252	€	235.102

Passiva	Ref.	2017		2016	
		x € 1.000			
C. Eigen vermogen	10.7				
Overige reserves		€ 34.158	€	€ 33.827	
Herwaarderingsreserves		€ 170.472	€	€ 160.102	
		€ 204.631	€	€ 193.929	
D. Voorzieningen	10.8				
Voorziening onrendabele investeringen		€ 2.427	€	-	
Overige voorzieningen		€ 33	€	€ 52	
		€ 2.459	€	€ 52	
E. Langlopende schulden	10.9				
Schulden/leningen overheid		€ 87	€	€ 97	
Schulden/leningen kredietinstellingen		€ 33.560	€	€ 39.140	
		€ 33.647	€	€ 39.237	
F. Kortlopende schulden	10.10				
Schulden aan kredietinstellingen		€ 3.090	€	€ 90	
Schulden aan leveranciers		€ 351	€	€ 659	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		€ 12	€	€ 12	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		€ 1.099	€	€ 146	
Schulden ter zake van pensioenen		€ 5	€	€ 31	
Overige schulden		€ 51	€	€ 60	
Overlopende passiva		€ 908	€	€ 886	
		€ 5.516	€	€ 1.884	
Totaal passiva		€ 246.252	€	€ 235.102	

2. Winst- en verliesrekening 2017

functioneel (x € 1.000)	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	12.11	€ 12.672	€ 12.558
Opbrengsten servicecontracten	12.12	€ 282	€ 264
Lasten servicecontracten	12.13	€ -307	€ -240
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12.14	€ -1.574	€ -1.607
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.15	€ -3.064	€ -4.083
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.16	€ -2.546	€ -2.405
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 5.463	€ 4.487
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		€ 507	€ 6
Toegerekende organisatiekosten		€ -6	€ -1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -460	€ -4
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.17	€ 41	€ 1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ -2.755	€ -240
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ 10.117	€ 20.723
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.18	€ 7.362	€ 20.483
Opbrengst overige activiteiten	12.19	€ 66	€ 12
Kosten overige activiteiten	12.20	€ 0	€ 0
Netto resultaat overige activiteiten		€ 66	€ 12
Overige organisatiekosten	12.21	-96	-100
Leefbaarheid	12.22	€ -96	€ -96
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.23	€ 0	€ 2
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.24	€ -1.203	€ -1.363
Saldo financiële baten en lasten		€ -1.203	€ -1.361
Resultaat voor belastingen		€ 11.537	€ 23.426
Belastingen	12.25	€ -835	€ 139
Resultaat deelnemingen	12.26	€ 0	€ 0
Resultaat na belastingen		€ 10.702	€ 23.565

3. Kasstroomoverzicht

directe methode (x € 1.000)

(A) Operationele activiteiten	2017	2016
Ontvangsten:		
Huur zelfstandige woningen	12.250	12.139
Huur onzelfstandige woningen	406	359
Huur overige bedrijfsruimten/winkels	38	29
Huur parkeergelegenheden	6	4
Vergoedingen	282	283
Rente	2	8
Overige baten	63	69
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	13.047	12.891
Uitgaven		
Lonen en salarissen inclusief wg-lasten	1.706	1.918
Onderhoud	2.175	2.589
Overige bedrijfslasten	2.211	2.554
Rente	1.276	1.387
Sectorspecifieke heffing	12	12
Verhuurdersheffing	1.612	1.443
Leefbaarheid	0	3
Vennootschapsbelasting	-139	606
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	8.853	10.512
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.194	2.379
B. (Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoop huurwoningen	0	5
Verkoop overig	494	100
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen</i>	494	105
Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	48	
Investerings huur	253	106
Investerings ten dienste van exploitatie	31	
Uitgaven sloop	19	387
<i>Tussentelling Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>	351	493
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen</i>	143	-388
C. Financieringsactiviteiten		
Leningen		
Nieuwe leningen	3.000	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	5.590	3.089
Aflossing ongeborgde leningen		0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.590	-3.089
Mutatie liquide middelen	1.748	-1.098
Liquide middelen per 1-1	2.261	3.360
Liquide middelen per 31-12	4.009	2.261

4 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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.

4.0 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in duizenden Euro's, tenzij anders vermeld. Het verslagjaar loopt parallel aan het kalenderjaar.

Activiteiten

De activiteiten van Woningbouwvereniging Hoek van Holland (hierna: WVH), statutair gevestigd en kantoor houdende in Hoek van Holland, Planciushof 75, zijn erop gericht mensen te huisvesten die zelf moeilijk in eigen huisvesting kunnen voorzien, in en rondom Hoek van Holland. Het KvK-nummer van WVH is 24108268.

4.1 Stelselwijzigingen

Algemeen

Ten opzichte van de jaarrekening 2016 zijn een aantal wijzigingen van toepassing. Vergelijkende cijfers 2016 zijn hierop aangepast. Wijzigingen hebben betrekking op het volgende:

4.1.1 Herwaarderingsreserve

Ten gevolge van de wijziging van de grondslag van de waarde van het vastgoed naar reële waarde is in de jaarrekening 2016 (en vergelijkende cijfers 2015) ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. Deze herwaarderingsreserve kan worden bepaald op twee manieren:

- Het verschil tussen marktwaarde en historische kostprijs minus afschrijving en bijzondere waardeverminderingen;
- Verschil tussen marktwaarde en historische kostprijs van het vastgoed;

De laatste methode heeft binnen de branche en bij accountants de voorkeur. WVH heeft in de jaarrekening 2016 de eerste methode als basis genomen.

Met ingang van het jaar 2017 sluit WVH aan bij de voorkeursmethode RJ, die binnen de branche wordt gehanteerd. Deze wijziging leidt tot een stelselwijziging.

4.1.2 Vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'Materiele vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'Vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze wijziging is een presentatiewijziging en kwalificeert als een stelselwijziging (RJ 140.102).

4.1.3 Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Naast waardering van vastgoed op grond van marktwaarde is eveneens presentatie van de winst- en verliesrekening conform het functionele model van toepassing met ingang van het jaar 2016. Bij het opstellen van de jaarrekening 2017 is gebleken dat een aantal kostensoorten niet op de juiste wijze gerubriceerd waren in voorgaand jaar. Daarnaast is besloten dat personeels- en beheerslasten verder worden gespecificeerd naar verhuur en beheer, onderhoud en leefbaarheid. Deze wijziging van de grondslag is ook in de vergelijkende cijfers van 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode.

Impact op vermogen en resultaat

De stelselwijziging met betrekking tot de herwaarderingsreserve heeft een minimaal effect op het resultaat voorgaand jaar en voornamelijk effect op de verdeling van het vermogen in algemene en herwaarderingsreserve. Mutaties ten gevolge van de waardering op marktwaarde zijn reeds gepresenteerd in de jaarrekening 2016. Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen per 01-01-2017 bedraagt € nihil, het effect op het resultaat 2016 bedraagt € 6.000 (opgenomen onder overige waardeveranderingen). De mutaties ten opzichte van vorig jaar in de verdeling van de reserves is als volgt weer te geven:

Verloopoverzicht Eigen reserve (x € 1.000)	Jaarrekening 2016		Jaarrekening 2017		Verschil	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie	209.442	83.251	209.442	72.381	-	-10.870
Invoed stelselwijziging	-	126.191	-	137.061	-	10.870
Mutaties boekjaar	20.723		20.723	-	-	
Herrekende boekwaarde	230.165	209.442	230.165	209.442	-	-
Verwerking mutaties ten gunste van eigen reserve						
Herwaarderingsreserve	187.045	162.455	160.102	138.953	-26.943	-23.502
Algemene reserve	6.884	7.902	33.827	31.404	26.943	23.502
Eigen vermogen	193.929	170.357	193.928,50	170.357	-	-

De presentatiewijziging vastgoed in exploitatie heeft geen impact op het vermogen en resultaat. Dit geldt eveneens voor de gewijzigde uitgangspunten met betrekking tot de functionele indeling.

4.1.4 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 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. De presentatie van de jaarrekening is op een aantal onderdelen gewijzigd. De redenen daarvan zijn toegelicht in hoofdstuk 4.1 Stelselwijzigingen

5.3 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.

5.4 Vastgoedbeleggingen

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

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 activa registratie 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.

5.4.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Marktwaarde

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 marktwaarde verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017').

WVH past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 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. Dientengevolge heeft WVH geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde 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 en omvat DAEB vastgoed dat bij de scheiding een niet-DAEB bestemming heeft gekregen..

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de referentiewaarde van 2016 welke vervolgens gecorrigeerd wordt op zeven verschillende kenmerken van de woningen, zoals bouwjaar, type en woningmarktgebied. De referentiewaarde (basis) voor woningen bedraagt 7,06%.

De gemiddelde disconteringsvoet voor WVH in de DAEB portefeuille is 7,1% en voor niet-DAEB 6,8%.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 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 materiele vaste activa".

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 marktwaarde, 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'). WVH 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 markthuur, 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 uitpondsscenario.

WVH heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

5.4.3 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.

5.5 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.

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 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 3,28%.

5.6.2 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.

5.7 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 wordt de voorraad verkocht, in 2017 is de voorraad afgewaardeerd naar deze (lagere) netto-opbrengstwaarde.

5.8 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.

5.9 Overlopende activa

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

5.10 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.

5.11 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.

5.12 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.

5.12.1 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 tijds waarde 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 2017 (en 2016) 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 2017 115,8% en ultimo 2016 109,5%. De vereiste dekkingsgraad ligt op 125,5%. De beleidsdekkingsgraad bedraagt 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.

5.12.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en 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.

5.12.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. WvH heeft voorzieningen opgenomen voor de volgende uitgaven:

- Toekomstige uitgaven met betrekking tot het loopbaanbudget van de ultimo 2017 in dienst zijnde personeelsleden. De regeling loopbaanbudget is opgenomen in de cao Woondiensten.

5.13 Langlopende schulden

5.13.1 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.

5.14 Kortlopende schulden

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

5.14.1 Schulden aan leveranciers

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.14.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

5.14.3 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.

5.14.4 Overige schulden

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.14.5 Overlopende passiva

De onder deze post opgenomen bedragen zijn, indien niet anders aangegeven, gewaardeerd tegen nominale waarde.

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 is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg dit maximumpercentage 1,6% (2016: 2,1%). WvH heeft inkomensafhankelijke verhoging toegepast in 2016. De verhoging bedroeg 1,27% over 2017.

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 i.c. effectief het aantal werkzame FTE's.

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 2017 geen sprake.

6.3.6 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke en sociale 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 loopt 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 2017 en het fiscale resultaat 2017 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-aftrekbare 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 treasury statuut 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 treasury statuut. 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 de WVH onderhevig is zijn het marktrisico, 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 marktrentes te volgen. WVH neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

WVH beheerst het marktrisico door haar portefeuille onder te verdelen in marktcomplexen 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 renteaftspraken 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 5.4.2. 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 ontwerpfasen definitief is 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 ondermeer 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 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 per 31 december 2017

Activa

10.1 Vastgoedbeleggingen

	2017	2016
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	215.512	216.592
1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.654	13.573
1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling	20	460
Saldo einde boekjaar	240.186	230.625

10.1.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2016			
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	43.616	3.323	46.939
Cumulatieve herwaarderingen	173.996	8.334	182.330
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.020	1.916	896
Boekwaarden per 31-12-2016	216.592	13.573	230.165
Mutaties 2017			
Investeringen -initiële verkrijgingen	87		87
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	18		18
Desinvesteringen	-202		-202
Aanpassing marktwaarde	9.026	1.090	10.117
Waardeverminderingen	-18		-18
Herclassificaties	-9.991	9.991	0
Totaal mutaties	-1.080	11.081	10.001
Stand per 31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	43.519	3.323	46.842
Cumulatieve herwaarderingen	173.031	19.415	192.447
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.038	1.916	878
Boekwaarden	215.512	24.654	240.166

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 170,5 miljoen.

De herwaardering heeft voor € 158,0 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 12,5 miljoen op het Niet-DAEB vastgoed. De herwaardering is bepaald op basis van het verschil tussen historische kostprijs en marktwaarde.

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 waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een

waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur met uitzondering van bedrijfs-onroerend goed en parkeerplaatsen.

Het verschil tussen de marktwaarde ultimo 2017 en ultimo 2016 ontstaat met name door de volgende wijzigingen en aanpassingen:

Verloopoverzicht marktwaarde van 2016 naar 2017 (x € 1.000)	
230.165	Marktwaarde 2016
-115	Voorraadmutaties
-4.924	Wijzigingen tav nieuwe rekenmethodiek (Handboek 2017)
5.923	Wijzigingen tav huren, leegstand & WOZ-waarde
9.117	Wijzigingen waarderingparameters (m.n. leegwaardestijging)
10.001	
240.166	Marktwaarde 2017

Bedrijfswaarde

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

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 62,1 miljoen (2016: € 73,4 miljoen). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 16,6 miljoen (2016: € 9,6 miljoen).

Verschillen tussen beide jaren ontstaan als volgt:

Totaaloverzicht (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Autonome mutatie	2.989	121	3.110
Voorraad- en niveaumutaties			
Sloop	-431	17	-415
Nieuwbouw en aankoop	117	-9	107
Overige mutaties	978	13	991
Totaal autonoom en voorraad	3.652	140	3.793

Parameterwijzigingen

Huurparameter	-819	126	-693
Overige parameters	-2.562	35	-2.527
Totaal parameterwijzigingen	-3.382	162	-3.220

Beleidswijzigingen

Onderhoud	-1.390	798	-592
Overige exploitatieuitgaven	-2.712	-2.073	-4.785
Scheiding DAEB- niet-DAEB	-7.481	7.997	516
Totaal beleidswijzigingen	-11.583	6.722	-4.861
Mutatie totaal	-11.312	7.023	-4.288

Bij de berekening van de bedrijfswaardes zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Bedrijfswaardeparameters	2018	2019	2020	2021	2022	vanaf 2023
Reguliere huurstijging	1,73%	1,83%	1,92%	1,6%	1,8%	2,0%
Prijsinflatie	1,5%	1,6%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%
Loonstijging	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,5%
Onderhoudskostenstijging	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,5%

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen en het WSW zijn voorgeschreven. Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij mutatie van een woning wordt de huur verhoogd of –indien de nettohuur hoger is- verlaagd naar streefhuur. Conform voorschriften Autoriteit woningcorporaties wordt huurharmonisatie gedurende 5 jaar in de berekening van de bedrijfswaarde meegenomen;
- De variabele lasten zijn gebaseerd op de bedragen zoals opgenomen in de begroting 2018 en verder, geactualiseerd indien afwijkingen hierop bekend zijn op het moment van opstellen van de jaarrekening;
- Uitgaven voor klachten- en mutatieonderhoud en mutatiekansen zijn opgenomen op basis van de gemiddelde kosten en mutatiegraad per complex over de jaren 2013-2017; Op totaalniveau zijn de uitgaven aangesloten op de meerjarenbegroting;
- Uitgaven planmatig onderhoud zijn conform de geactualiseerde meerjarenbegroting tot en met het jaar 2027 per complex geregistreerd. De uitgaven zijn inclusief contractonderhoud en uitgaven voor duurzaamheid. Vanaf 2028 is uitgegaan van de uitgaven van het laatste jaar van de 10-jaarsperiode (2027), deze bedragen zijn gehanteerd tot einde exploitatie. De uitgaven planmatig onderhoud gedurende de laatste vier jaar van de exploitatie nemen lineair af met 25% per jaar ten opzichte van de uitgaven in het vijfde jaar voor einde exploitatie;
- De minimale levensduur van een complex is 15 jaar, uitgezonderd complexen waar een besluit is genomen deze te slopen;
- Saneringsheffingen zijn voor een periode van 5 jaar ingerekend in de bedrijfswaarde;
- Te betalen vennootschapsbelasting is niet ingerekend in de bedrijfswaarde;
- De verhuurderheffing wordt tot einde exploitatie ingerekend in de bedrijfswaarde; Deze bedraagt 0,591% in 2018 van de WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het handboek marktwaarde 2017.
- De kasstromen worden contant gemaakt, uitgangspunt voor ontvangst en uitgaven halverwege het jaar (medionumerando);
- De disconteringsvoet is 5%
- Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt geen rekening gehouden met een rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningportefeuille;
- Verkopen van woningen zijn niet betrokken in de berekening van de bedrijfswaarde.
- De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de na indexatie contant gemaakte opbrengstwaarde aan het einde van de exploitatieduur, gebaseerd op de opbrengstwaarde die binnen de branche als gemiddelde wordt gehanteerd (€ 5.000 per woning).

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 1.771 (2016:1.916) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 165 (2016: 87) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 340,8 miljoen (2016: € 307,5 miljoen).

10.1.2 Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

	2017	2016
Cumulatieve vervaardigings- of verkrijgingsprijs	1.983	1.743
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.523	-1.283
Boekwaarde per 1 januari	460	460
Investeringen	215	240
Desinvesteringen	-460	
Uitgaven ten laste van voorziening	-195	-240
Totaal mutaties	-440	0
Cumulatieve vervaardigings- of verkrijgingsprijs	1.738	1.983
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.718	-1.523
Boekwaarde per 31 december	20	460

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

10.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	2017	2016
1 januari		
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	3.460	3.431
Cumulatieve afschrijvingen	-1.612	-1.491
Boekwaarde per 1 januari	1.848	1.940
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	55	29
(Des)investeringen	-53	
Afschrijvingen	-110	-121
Afschrijvingen desinvesteringen	53	0
Mutaties boekjaar	-55	-92
31 december		
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	3.463	3.460
Cumulatieve afschrijvingen	-1.669	-1.612
Boekwaarde per 31 december	1.793	1.848

Voor onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie luiden de gevolgde afschrijvingssystematiek en termijnen als volgt:

Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Installaties	lineair	5-10 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar
Automatisering	lineair	3 jaar

10.3 Financiële vaste activa

	2017	2016
Belastinglatenties	150	0
Deelnemingen	12	12
Saldo einde boekjaar	162	12

10.3.1 Belastinglatenties

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Mutatie: latentie afschrijvingspotentieel	150	0
Saldo ultimo boekjaar	150	0

De belastinglatentie is vastgesteld op grond van verwacht afschrijvingspotentieel in de toekomst. Rekening is gehouden met een gemiddelde jaarlijkse stijging van de WOZ-waarde met 2%. Dit leidt tot de verwachting is dat met ingang van het jaar 2024 geen afschrijvingspotentieel resteert.

De vordering is gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 162.500 en is contant gemaakt tegen 3,28%.

10.3.2 Deelnemingen

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, beheren, 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

	2017	2016
4.1 Voorraad onderhoudsmaterialen	82	134
Af: verbruik materialen boekjaar	-21	-46
Af: afboeking in verband met verkoop 2018	-46	
Saldo einde boekjaar	15	88

Tot en met 2016 is de waarde van de aanwezige voorraad bepaald door na telling de aantallen te vermenigvuldigen met de actuele waarde. De voorraad materialen is in 2018 verkocht aan de externe

aannemer dagelijks onderhoud. De waarde ultimo 2017 is om die reden gesteld op deze opbrengstwaarde.

10.5 Vorderingen

	2017	2016
5.1 Huurdebiteuren	46	62
5.2 Belastingen en premies sociale premies	0	101
5.3 Overige vorderingen	18	41
5.4 Overlopende activa	23	64
Totaal vorderingen per 31 december	<u>87</u>	<u>269</u>

10.5.1 Huurdebiteuren

	2017	2016
Te vorderen van huurders	131	137
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-86	-75
Totaal Huurdebiteuren per 31 december	<u>46</u>	<u>62</u>

De post Te vorderen van huurders bevat een bedrag van ongeveer € 61.500 aan te ontvangen huren, het resterende bedrag betreft overige vorderingen op huurders.

Het saldo voorziening huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	2017	2016
Voorziening ultimo voorgaand boekjaar	75	72
Af: oninbare vorderingen huur	-9	-12
Bij: dotatie voorziening	20	15
Voorziening dubieuze debiteuren ultimo boekjaar	<u>86</u>	<u>75</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 0,48% van de bruto-jaarhuur (2016: 0,50%).

10.5.2 Belastingen

	2017	2016
Te ontvangen vennootschapsbelasting	101	101
Af: ontvangen vennootschapsbelasting 2015	-437	
Bij: betaalde vennootschapsbelasting 2016	351	
Af: correctie aangifte 2014	-75	
Bij: saldo naar kortlopende schulden	60	
Totaal belastingen per 31 december	<u>0</u>	<u>101</u>

De vordering van € 101.000 ultimo 2016 is als volgt opgebouwd:

- over het boekjaar 2015 is er een vordering van € 512
- over het boekjaar 2016 dient € 411 betaald te worden (zie ook 9.4 schulden belastingen en premies sociale verzekeringen).

10.5.3 Overige vorderingen

	2017	2016
Te vorderen bedragen	18	28
Te vorderen pensioenpremie	0	13
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u>18</u>	<u>41</u>

10.5.4 Overlopende activa

	2017	2016
Vooruitbetaalde assurantiepremie	13	13
Overige vooruitbetalingen	10	51
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>23</u>	<u>64</u>

10.6 Liquide middelen

	2017	2016
Banken	229	129
Spaarrekening	3.780	2.132
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>4.009</u>	<u>2.261</u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking van WVH.

Passiva

10.7 Eigen vermogen

	2017	2016
7.1 Overige reserves	34.158	33.827
7.2 Herwaarderingsreserve	170.472	160.102
Totaal eigen vermogen per 31 december	204.631	193.929

10.7.1 Overige reserves

	2017	2016
Eigen vermogen voorgaand boekjaar	33.827	31.411
Resultaat boekjaar	10.702	23.565
Resultaat tgv herwaarderingsreserve	-10.572	-21.216
Realisatie herwaarderingsreserve	202	67
t.g.v. sloop/ desinvestering		
Overige reserves per 31 december	34.158	33.827

10.7.2 Herwaarderingsreserve

	2017	2016
Herwaarderingsreserve 1/1	160.102	138.953
Realisatie herwaardering a.g.v. desinvesteringen	0	-67
Realisatie sloop	-202	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	10.572	21.216
Herwaarderingsreserve per 31 december	170.472	160.102

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 van € 10.702 ten gunste te brengen van de reserves. De toevoeging aan de overige reserves bedraagt € 332, toevoeging aan de herwaarderingsreserve € 10.370.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

10.8 Voorzieningen

	2017	2016
8.1 Voorziening onrendabele investeringen	2.427	0
8.2 Overige voorzieningen	33	52
Boekwaarde per 31 december	2.459	52

Beide voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotaties	2.622	0
Uitgaven/ vrijval	-195	0
Boekwaarde per 31 december	2.427	0

De voorziening is opgebouwd uit de volgende projecten en verloopt als volgt:

Project	Stand 1-1-2017	Dotatie	Uitgaven	Stand 31-12-2017
Korrelbeton	0	2.547	-144	2.403
Tasmanweg	0	75	-51	24
Totaal	0	2.622	-195	2.427

10.8.2 Overige voorzieningen

Deze voorziening heeft in 2017 betrekking op het persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget en het verloop in 2017 is als volgt:.

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	52	0
Dotaties	7	70
Uitgaven/ vrijval uit dienst	-26	-18
Boekwaarde per 31 december	33	52

Vanaf 2016 is een voorziening getroffen op grond van cao-bepalingen en mede het HR-beleid van WvH. De voorziening is bedoeld om medewerkers actiever te stimuleren dit budget -in overleg met de leidinggevende- op korte- en middellange termijn aan te wenden voor ontwikkeldoelinden.

Voorziening reorganisatiekosten

Het verloop van deze voorziening in 2016 is in de gepresenteerde vergelijkende cijfers 2016 niet zichtbaar, wij menen er goed aan dit middels de volgende toelichting zichtbaar te maken.

In 2016 is de voorziening reorganisatiekosten afgewikkeld. Deze hield verband met een in 2015 geformaliseerd reorganisatieplan. In 2016 is een bedrag van € 381.000 onttrokken aan de voorziening en een bedrag van € 19.000 vrijgevallen ten gunste van het resultaat. Hiermee was de beginstand van 2016, zijnde € 400.000, volledig afgewikkeld.

10.9 Langlopende schulden

	2017	2016
9.1 Leningen overheid	87	97
9.2 Leningen kredietinstellingen	33.560	39.140
Totaal langlopende schulden	33.647	39.237

10.9.1 Leningen overheid

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017	2016
1 januari		
Nominale waarde leningen	253	253
Cumulatieve aflossingen	<u>-146</u>	<u>-137</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>107</u>	<u>116</u>
Af: aflossingen lopende leningen	-10	-9
Af: aflossing lening beëindigd	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo mutaties boekjaar	-10	-9
31 december		
Nominale waarde leningen	253	253
Kortlopende aflossingen komend jaar	-10	-10
Cumulatieve aflossingen	<u>-156</u>	<u>-146</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>87</u>	<u>97</u>

10.9.2 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017	2016
1 januari		
Nominale waarde leningen	42.300	42.300
Cumulatieve aflossingen	<u>-3.080</u>	<u>-3.000</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>39.220</u>	<u>39.300</u>
Af: aflossingen lopende leningen	-80	-80
Af: aflossing lening beëindigd	-5.500	0
Bij: storting nieuwe leningen	<u>3.000</u>	<u>0</u>
Saldo mutaties boekjaar	-2.580	-80
31 december		
Nominale waarde leningen	39.800	42.300
Kortlopende aflossingen komend jaar	-3.080	-80
Cumulatieve aflossingen	<u>-3.160</u>	<u>-3.080</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>33.560</u>	<u>39.140</u>

WVH heeft op de gehele leningenportefeuille een WSW-borging verkregen. De gemiddelde rente van de langlopende schulden is 3,25% (2016: 3,4%).

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)	€ 3.090
1% - 2%	€ 3.840	van 1 tot 5 jaar	€ 12.000
2% - 3%	€ 6.300	van 5 tot 10 jaar	€ 12.881
3% - 4%	€ 8.000	van 10 tot 15 jaar	€ 6
4% - 5%	€ 13.597	van 15 tot 20 jaar	€ 3.000
5% - 6%	-	> 20 jaar	€ 5.760
	€ 36.737		36.737

WVH heeft de aflossingsverplichtingen hoofdzakelijk aan het einde van de looptijd van de leningen. In 2017 zijn van 2 leningen eindaflossingen geweest.. De marktwaarde (incl opgelopen rente) ultimo 2017 van de langlopende schulden bedraagt € 42,9 miljoen (€ 47,0 miljoen).

10.10 Kortlopende schulden

	2017	2016
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	3.090	90
10.2 Schulden aan leveranciers	351	659
10.3 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12	12
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	1.099	146
10.5 Schulden ter zake van pensioenen	5	31
10.6 Overige schulden	51	60
10.7 Overlopende passiva	908	886
Totaal kortlopende schulden einde boekjaar	5.516	1.884

10.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2017	2016
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	3.090	90
Totaal schulden aan kredietinstellingen	3.090	90

De aflossing in de leningenportefeuille voor komend jaar heeft voor € 3 miljoen betrekking op de eindaflossing van één lening.

WVH heeft bij de Rabobank een kredietfaciliteit ter grootte van € 0,5 miljoen (2016: € 0,5 miljoen). Op balansdatum werd geen gebruik gemaakt van deze faciliteit. Aan deze faciliteit zijn geen zekerheden gesteld.

10.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
Vennootschapsbelasting	1.027	0
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	40	52
Omzetbelasting	32	94
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.099	146

10.10.6 Overige schulden

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
Opgebouwd vakantierecht medewerkers	18	27
Te verrekenen leveringen en diensten	32	33
Te betalen nettolonen	1	0
Totaal overige schulden	51	60

10.10.7 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
Niet vervallen rente langlopende schulden	593	699
Vooruitontvangen huren	90	109
Reservering accountantskosten	37	37
Overige overlopende passiva	188	41
Totaal overlopende passiva	908	886

11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aankopen en investeringen

In 2017 is voor € 320k aan verplichtingen aangegaan voor planmatig onderhoud in 2018. Het gaat met name om het plaatsen/vervangen van cv-ketels in complex 020 en rioleringswerkzaamheden in complex 250. (Verplichtingen 2016: € 0,6 miljoen).

WSW-obligoverplichting

Ultimo 2017 heeft WvH een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 1,4 miljoen (2016: € 1,5 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 € 6k (31.12.2016: € 20). De resterende looptijd van het leasecontract is 5 maanden.

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 WvH slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft de volgende afspraken 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 2017 bedroeg de (beleids)dekkingsgraad van het SPW 115.8% (2016: 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 pensioenfondsen maatregelen 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 bijdrage heffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Aw voor de jaren 2018 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Aw heeft aangegeven dat haar jaarlijkse kosten circa € 15 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 3,30 per woongelegenheden en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

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 2017 is op nihil gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van circa 1% van de huursom. Op basis hiervan verwacht WVH dat tot en met 2022 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 van WVH is onder deze volmacht opgenomen.

Bankgaranties

Ultimo 2017 zijn evenals ultimo 2016 geen bankgaranties verstrekt in verband met mogelijke planschadeclaims van nog te ontwikkelen woningbouw in een gemeente.

Claims

Er zijn geen claims ingediend tegen WVH.

12. Toelichting op de Winst- en verliesrekening

12.11 Huuropbrengsten

	2017	2016
11.1 Huuropbrengsten DAEB	11.350	11.828
11.2 Huuropbrengsten niet-DAEB	1.322	730
Totaal huuropbrengsten	12.672	12.558

12.11.1 Huuropbrengsten DAEB

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	11.411	11.857
Onroerende zaken niet-zijnde woningen	12	12
	<u>11.423</u>	<u>11.869</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	-67	-35
Huurderving wegens oninbaarheid	-6	-6
Totaal huuropbrengsten	11.350	11.828

12.11.2 Huuropbrengsten niet-DAEB

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	1.305	704
Onroerende zaken niet-zijnde woningen	37	34
	<u>1.342</u>	<u>738</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	-20	-5
Huurderving wegens oninbaarheid	0	-3
Totaal huuropbrengsten	1.322	730

De huuropbrengsten zoals hierboven verantwoord zijn volledig in Hoek van Holland (Gemeente Rotterdam) gerealiseerd. WVH heeft een inkomensafhankelijke verhoging toegepast in 2017. De verhoging bedroeg gemiddeld 1,27% over 2017.

12.12 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Overige goederen, levering en diensten	285	264
Bijdrage leden	2	2
	<u>287</u>	<u>266</u>
Af: Derving leegstand	-5	-2
Derving oninbaarheid	0	0
Totaal opbrengsten servicecontracten	282	264

12.13 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Overige goederen, levering en diensten	-316	-269
Contributies	9	29
Totaal lasten servicecontracten	-307	-240

12.14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Toegerekende personeelslasten	936	878
Toegerekende afschrijvingen	62	68
Toegerekende overige organisatiekosten	576	661
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.574	1.607

12.15 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Planmatig- en contractonderhoud	976	1.883
Mutatie-onderhoud	405	519
Reparatieverzoeken	533	508
Toegerekende lasten onderhoud	1.150	1.173
Totaal	3.064	4.083

In 2016 zijn in twee complexen projectmatig planmatige werkzaamheden verricht voor totaal 1,07 miljoen. Dergelijke werkzaamheden zijn in 2017 niet uitgevoerd. Daarnaast is een, voor 2017 begroot, omvangrijk vervangingsprogramma voor cv-ketels uitgesteld naar 2018. In 2017 is onderhoud en vervanging van cv-ketels eerst opnieuw aanbesteed via ons collectief inkoopsamenwerkingsprogramma.

12.16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	1.612	1.455
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.775	1.699
Belastingen	887	865
Doorberekende lasten tlv verhuur en beheer	-966	-902
Doorberekende lasten tlv onderhoud	-706	-660
Doorberekende lasten tlv leefbaarheid	-56	-52
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.546	2.405

12.17 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
17.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	507	6
Af: toegerekende organisatiekosten	-6	-1
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-460	-4
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	41	1

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat en opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB en niet-DAEB vastgoed aan derden. In 2017 heeft verkoop plaats gevonden van een perceel grond.

12.18 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

12.18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Onrendabele top/afboeking grond	-2.755	-240
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.755	-240

Een nadere specificatie van deze post is als volgt:

Project	Onrendabele top	Realisatie	Totaal 2017
Korrelbeton	2.547		2.547
Tasmanweg	75		75
(Des)investeringen vastgoedbeleggingen		133	133
Totaal	2.622	133	2.755

12.18.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	9.027	19.760
Afname marktwaarde		0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	9.027	19.760
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	1.090	963
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen Niet-DAEB-vastgoedportefeuille	1.090	963

12.19 Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
Opbrengsten overige activiteiten	14	12
Opbrengsten overige verhuur	3	0
Overige baten	49	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	66	12

12.21 Overige organisatiekosten

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	96	100
Totaal toegerekende organisatiekosten	96	100

Dit betreft de kosten voor de Raad van Commissarissen.

12.22 Leefbaarheid

	2017	2016
Uitgaven leefbaarheid	5	5
Toegerekende organisatiekosten	91	91
Totaal leefbaarheid	96	96

12.23 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Overige vorderingen	0	2
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	2

12.24 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Rente langlopende schulden:		
leningen kredietinstellingen	1.191	1.356
overige schulden	12	7
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.203	1.363

12.25 Belastingen

	2017	2016
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen boekjaar	967	396
Acute belastingen voorgaand boekjaar	18	-535
Mutatie latente belastingen	-150	0
Totaal belastingen	835	-139

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen Jaarrekening	11.537	23.426
Correcties fiscaal		
Verkoopopbrengsten	-42	-1
Waardeveranderingen	-7.362	-20.483
Afschrijvingen	-166	-323
Overige bedrijfslasten	0	0
(dis)Agio leningen	-82	-104
Afwaardering slooproject	0	-827
Toegerekende financieringslasten projecten i.o.	22	0
Gemengde kosten aftrek	5	6
Investeringsaftrek	-6	-8
Belastbaar bedrag	<u>3.904</u>	<u>1.685</u>
Fiscale verliescompensatie	0	0
Fiscaal resultaat	<u>3.904</u>	<u>1.685</u>
Verschuldigde acute winstbelasting (25%)	<u>967</u>	<u>396</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0%. De effectieve belastingdruk over 2017 bedraagt 8,37% (2016: -0,6%). De lagere belastingdruk ontstaat met name doordat commerciële waardeveranderingen vastgoedbeleggingen fiscaal niet worden gevolgd.

12.26 Resultaat deelnemingen

Het resultaat van de deelneming in 2017 is evenals in 2016 nihil. De vennootschap heeft in 2017 en 2016 geen activiteiten verricht.

12.27 Overige toelichtingen

12.27.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2017	2016
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>110</u>	<u>66</u>
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	<u>110</u>	<u>66</u>

12.27.2 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2017	2016
Lonen en salarissen	835	966
Sociale lasten	123	145
Pensioenpremies	<u>130</u>	<u>147</u>
Totaal lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten	<u>1.088</u>	<u>1.258</u>

In 2017 zijn een aantal medewerkers vertrokken. Hierdoor was de bezetting gedurende een aantal maanden lager dan de formatie vereist. Voor een aantal vacatures is deze situatie blijvend (vaklieden), de andere vacatures zijn omstreeks het eind van het jaar opgevuld.

Waarvan toegerekend aan:	2017	2016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-608	-704
Lasten onderhoudsactiviteiten	-445	-514
Leefbaarheid	-35	-40
	<u>-1.088</u>	<u>-1.258</u>

Personeelsbestand

Gedurende het jaar 2017 had WVH, omgerekend naar fulltime equivalenten, gemiddeld 14,1 werknemers in dienst (2016: 18,2). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0)

Verdeling gemiddeld aantal werknemers naar afdeling:

Aantal medewerkers ultimo 2017	Aantal medewerkers	Bezetting in fte	Gem. bezetting (fte)
Directeur-bestuurder	1,00	1,00	1,0
Afdeling wonen	8,00	5,79	4,2
Afdeling Vastgoed	4,00	4,00	4,3
Afdeling Algemene zaken	2,00	1,78	1,8
Afdeling F&C	4,00	3,56	2,8
Totaal	19,00	16,13	14,1

12.27.3 Toelichting op de accountantskosten

	Deloitte Accountants
Honoraria accountants	
Jaar 2017	
Controle van de jaarrekening	164
Andere controleopdrachten	0
Totaal Honorarium	<u>164</u>
Jaar 2016	
Controle van de jaarrekening	66
Andere controleopdrachten	4
Totaal Honorarium	<u>70</u>

De accountants-, advies- en andere controlekosten zijn aan de jaren toegerekend op basis van de werkzaamheden die verricht zijn in het betreffende boekjaar. In 2017 heeft een naverrekening plaats gevonden van bestede werkzaamheden inzake de jaarrekening 2016.

12.28 WNT verantwoording 2017

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor WVH is op basis van de klasse-indeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse D. Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 114.000. 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.

12.28.1 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 bestuurder van WVH kwam in 2017 een bedrag van € 112.756 (2016: € 110.607) 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.

bedragen x € 1	F. Claessens
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris (Fictieve) dienstbetrekking	nee ja
Bezoldiging	
Beloning	95.788
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	16.968
<i>Subtotaal</i>	<i>112.756</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	114.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totale bezoldiging 2017	112.756
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning	93.973
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	16.634
Totaal bezoldiging 2016	110.607

12.28.2 Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 114.000 zijnde € 17.100. De maximum norm voor de andere leden bedraagt 10% van € 114.000, zijnde € 11.400.

Voor de bezoldiging van commissarissen van WVH kwam in 2017 een bedrag van € 44.064 (2016: € 47.968) ten laste van WVH.

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

bedragen x € 1	R. van der Velden	H. Dekker
Funcctiegegevens	Voorzitter	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 30/06	01/07 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	6.583	6.583
Belastbare onkostenvergoedingen	75	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.480	8.620
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	6.658	6.583
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/07 - 31/12	
Beloning	12.982	-
Belastbare onkostenvergoedingen	65	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2016	13.047	-

bedragen x € 1	H. Dekker	M.J.A. Belt
Funcctiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	4.390	8.780
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.653	11.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	4.390	8.780
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning	8.655	8.655
Belastbare onkostenvergoedingen	-	180
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2016	8.655	8.835

bedragen x € 1	C. Sleddering	C. Adriaanse
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	8.843	8.811
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.400	11.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	8.843	8.811
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning	8.655	8.655
Belastbare onkostenvergoedingen	121	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2016	8.776	8.655

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed hebben op de jaarrekening 2017.

Hoek van Holland, 14 juni 2018

Opmaken van de jaarrekening

Was getekend:

H. Dekker

waarnemer bestuurstaken

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Was getekend:

M.J.A. Belt

Vice-voorzitter

C.G. Sleddering

C.C.M. Adriaanse

P.C. Zwart

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van WVH is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de jaarlijkse bestemming van het resultaat.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De verklaring van de accountant is toegevoegd achter dit verslag.

Segmentatie naar DAEB en Niet-DAEB

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

Balans DAEB en Niet-DAEB	per 1 januari 2018		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
A. VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie DAEB	215.512	-	215.512
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	-	24.654	24.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20	-	20
	<u>215.532</u>	<u>24.654</u>	<u>240.186</u>
Materiele vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.793	-	1.793
	<u>1.793</u>	<u>-</u>	<u>1.793</u>
Financiële vaste activa			
Belastinglatenties	150	-	150
Deelnemingen	-	12	12
Lening o/g	9.053		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	15.727		
	<u>24.930</u>	<u>12</u>	<u>162</u>
<i>Som der vaste activa</i>	<u>242.255</u>	<u>24.666</u>	<u>242.141</u>
B. Vlottende activa			
Vorraden			
Overige voorraden	14	1	15
	<u>14</u>	<u>1</u>	<u>15</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren	42	3	45
Belastingen	-	-	-
Overige vorderingen	16	2	18
Overlopende activa	21	2	23
	<u>79</u>	<u>7</u>	<u>86</u>
Liquide middelen	<u>3.781</u>	<u>228</u>	<u>4.009</u>
<i>Som der vlottende activa</i>	<u>3.874</u>	<u>236</u>	<u>4.111</u>
Totaal activa	<u>246.129</u>	<u>24.902</u>	<u>246.252</u>

Passiva	per 1 januari 2018		
	DAEB	Niet-DAEB	
C. Eigen vermogen			
Overige reserves	34.159	1.693	34.159
Herwaarderingsreserves	170.472	14.034	170.472
	204.631	15.727	204.631
D. Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	2.427	-	2.427
Overige voorzieningen	33	-	33
	2.460	-	2.460
E. Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	87	-	87
Schulden/leningen kredietinstellingen	33.560	-	33.560
Interne lening	-	9.053	-
	33.647	9.053	33.647
F. Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	3.090	-	3.090
Schulden aan leveranciers	321	30	351
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	12	12
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.097	-	1.097
Schulden ter zake van pensioenen	5	-	5
Overige schulden	47	4	51
Overlopende passiva	832	76	908
	5.392	122	5.514
Totaal passiva	246.129	24.902	246.252

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Hoek van Holland

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN 2017 OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningbouwvereniging Hoek van Holland te Hoek van Holland gecontroleerd.

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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 (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 51 tot en met 56 van de jaarrekening, waarin 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN 2017 OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag
- Het volkshuisvestingsverslag
- De overige gegevens

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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, het volkshuisvestingsverslag 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 Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf 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, 14 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

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