



WONEN

Midden-Delfland

Jaarverslag 2018

Inhoud

Bestuursverslag

Voorwoord	3
1 Missie, visie, resultaten en toekomst	4
2 Huisvesten van de doelgroep	7
3 Kwaliteit en duurzaamheid	14
4 Samenwerking	17
5 Organisatie	19
6 Het waarborgen van financiële continuïteit	21
Verklaring van het bestuur	28
7 Verslag van de Raad van Commissarissen	29

Financieel verslag

1 Kengetallen	42
---------------	----

Jaarrekening 2018

1 Balans per 31 december 2018	43
2 Winst- en verliesrekening over 2018	45
3 Kasstroomoverzicht 2018	46
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	48
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	50
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	57
7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	59
8 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	60
9 Toelichting op de balans per 31 december 2018	61
10 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018	74
11 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	78
12 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2018	79
13 Gescheiden kasstroomoverzicht 2018	80
WNT-verantwoording 2018 Wonen Midden-Delfland	82

Overige gegevens	86
------------------	----

Voorwoord

Met plezier presenteren wij u ons jaarverslag van 2018. Waar in 2017 een groot deel van onze aandacht uitging naar het opstellen van ons nieuwe koersplan, in 2018 lag de focus vooral op de uitvoering daarvan. Maar er gebeurde natuurlijk meer. In dit jaarverslag blikken we graag met u terug. We besteden extra aandacht aan de projecten waarin we samenwerkten met andere partijen. Wonen Midden-Delfland kan niet zonder haar huurders, verschillende teams van de gemeente Midden-Delfland, lokale belangenbehartigers en alle anderen die het net als wij belangrijk vinden dat mensen betaalbaar kunnen blijven wonen in deze mooie groene omgeving.

In december 2017 tekenden wij de prestatieafspraken voor 2018 met de gemeente Midden-Delfland, die wij opstelden met de gemeente en de Huurdersverenigingen Maasland en Schiphoorn. In de prestatieafspraken werden prioriteiten vastgesteld rond de thema's woningvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, leefbaarheid, betrokkenheid van bewoners en wonen en zorg.

Wij opereerden in het afgelopen jaar langs de lijnen van de prestatieafspraken en baseerden daarnaast onze activiteiten op het nieuwe Koersplan. Vanuit onze missie hebben wij daarin onze doelstellingen neergelegd op zes onderwerpen: duurzaamheid, kwaliteit, betaalbaarheid, een groene omgeving, samenwerking en vitale dorpskernen. Wij handelen daarbij binnen een financieel kader dat het niet alleen nu, maar ook in de toekomst, mogelijk maakt sociale huurwoningen beschikbaar te hebben voor de mensen die op onze woningen aangewezen zijn.

2018 was het jaar waarin, mede door die 21 nieuwbouwwoningen in de Julianahof, de inzet van Wonen Midden-Delfland op doorstroming zijn vruchten afwierp.

Op het gebied van duurzaamheid leverde Wonen Midden-Delfland in 2018 diverse prestaties. 139 woningen werden geïsoleerd; de kosten hiervoor werden niet in rekening gebracht bij de huurders. Op 328 woningen werden zonnepanelen geplaatst. Van de opbrengst hiervan wordt 50% verdisconteerd in de servicekosten.

Procesmatig bleef alles wel zo'n beetje bij het oude, maar vanuit AW en WSW kwamen steeds zwaardere regels ten aanzien van monitoring. Ook de accountant stelde kritischere vragen en strengere eisen. Wij konden in 2018 aan alle eisen van de externe toezichthouders voldoen.

Onze organisatie richtten wij op basis van assessments en nieuwe functieprofielen zo in, dat wij de uitvoering van ons Koersplan voortvarend en tegelijkertijd met de grootste zorgvuldigheid konden oppakken. De directeur-bestuurder Daphne Pieters heeft ons begin 2019 laten weten dat zij heeft besloten haar hart te volgen en naar Frankrijk te gaan. Wij zijn haar zeer erkentelijk voor wat zij voor Wonen Midden-Delfland heeft betekend en wensen haar veel geluk.

Directeur-bestuurder
Peter van Ling

1. Missie, visie, resultaten en toekomst

Wonen Midden-Delfland is een lokaal verankerde corporatie met een scherpe blik voor wat regionaal en landelijk speelt. Wonen is een eerste levensbehoefte. Ook voor de inwoners van het groene gebied waarin Wonen Midden-Delfland actief is. De komende jaren wil Wonen Midden-Delfland zich inspannen om vanuit de kernwaarden gedreven, toegankelijk en plezier goede, betaalbare woningen te bieden in een groene omgeving. Wonen Midden-Delfland wil een bijdrage leveren aan de verduurzaming van de samenleving en realiseert zich dat zij daarbij haar samenwerkingspartners nodig heeft.

1.1 Missie

Haar plannen voor de komende jaren heeft Wonen Midden-Delfland vastgelegd in het Koersplan 2018-2021, waarin als missie is opgenomen:

Wonen Midden-Delfland verhuurt goede woningen in een groene omgeving. Onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage is investeren in duurzame en betaalbare huizen voor mensen met een smalle beurs, nu en in de toekomst. Samen met onze partners zetten wij ons in voor vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid.

1.2 Visie

De visie van Wonen Midden-Delfland is vertaald naar de hoofdthema's van het Koersplan.

- Visie op kwaliteit en dienstverlening: wij verhuren goede woningen;
- Visie op het gebied waarin wij werken: wij verhuren goede woningen in een groen omgeving;
- Visie op duurzaamheid: onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage is investeren in betaalbare huizen;
- Visie op betrokkenheid: wij leveren nu en in de toekomst betaalbare huizen voor mensen met een smalle beurs;
- Visie op samenwerking: samen met onze partners zetten wij ons in voor plezierig wonen in Midden-Delfland.

Cittaslow

De gemeente Midden-Delfland heeft het Cittaslow-keurmerk. Dit keurmerk wordt toegekend aan gemeenten met minder dan 50.000 inwoners, die hoog scoren op onder meer leefomgeving, landschap, milieu en behoud van identiteit. Dergelijke gemeenten maken waar mogelijk gebruik van lokale ondernemers en producten. Wonen Midden-Delfland brengt in dit verband duurzaamheid in, met name in nieuwbouw.

1.3 Resultaten

Wij zijn trots op de resultaten die wij boekten in het eerste jaar van onze Koersplanperiode.

Zo was 2018 een jaar waarin wij een ongekend aantal mutaties te verwerken kregen en de 21 nieuwbouwwoningen van complex Julianahof aan de Looksingel in de verhuur kwamen.

We realiseerden lokale doorstroming door een aantal woningen te labelen, met name voor jongeren en senioren. Senioren krijgen voorrang als ze vanuit een eengezinswoningen van Wonen Midden-Delfland verhuizen naar een kleinere woning. De verhuurconsulent vervult hierin een belangrijke rol. Haar inzet als seniorenmakelaar is opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente.

Onder meer door van vrijkomende woningen de huren af te toppen bij woningen welke aangeboden werden bij mutatie, was het percentage betaalbare woningen 78% eind 2018 bij Wonen Midden-Delfland, waar de regionale prestatieafspraken 70% voorschreven.

Wij wezen passend toe en verhuurden 92% van onze woningen aan de primaire doelgroep. Met het huisvesten van statushouders konden wij ervoor zorgen dat de gemeentelijke taakstelling op dit punt werd gehaald.

De jaarlijkse huurverhoging konden wij beperken tot inflatie + 0,2%.

Samen met de Stichting Welzijn Midden-Delfland (SWMD) gingen we in gesprek met huurders over het thema leefbaarheid.

In 2018 is het dak van de eigen werkplaats, als pilotproject, voorzien van sedumdak. Een goed voorbeeld van klimaatadaptie: overvloedig regenwater wordt opgevangen om het riool te ontlasten.

De duurzaamheidsingrepen in de woningen hebben ertoe geleid dat het bezit van Wonen Midden-Delfland eind 2018 gemiddeld een C-label heeft. De sectorbrede doelstelling, om in 2020 een gemiddeld label B te hebben, zal gemakkelijk worden gehaald. De energie-index (EI) van de woning verbeterde in 2018 van gemiddeld 1,77 naar 1,46.

In 2018 is gestart met het formuleren van een duurzaamheidsvisie, die aan het eind van het verslagjaar in concept klaar was. Er is input opgehaald bij het eigen personeel en bij de stakeholders.

Bij mutatie én op verzoek van zittende huurders, zijn wij gestart om onze woningen, als het om koken gaat, zoveel mogelijk van het gas af te halen. Bij mutatie werden onze woningen bovendien geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen, mits dit technisch mogelijk was.

Het begrotingstraject is geoptimaliseerd. Er zijn deadlines vastgesteld en alles is daarbinnen gereed gekomen. Er moesten veel grote projecten, met aanzienlijke financiële gevolgen, worden ingerekend, zowel op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid als qua fiscaliteiten. Desondanks werd de begroting, zonder al te veel aanpassingen, goedgekeurd.

Wonen Midden-Delfland eindigde 2018 met positieve kasstromen.

Onze inspanningen werden door de huurders gewaardeerd. We scoorden een A op het onderdeel duurzaamheid in de jaarlijkse Aedes-benchmark en we haalden opnieuw het KWH-Huurlabel, wat staat voor een goede dienstverlening.

1.4 Toekomst

Wij gaan met goede moed verder op de ingezette koers. Concreet hebben wij komend jaar onder meer de volgende activiteiten op de agenda staan.

In 2019 bestaat Wonen Midden-Delfland 100 jaar. Er is een werkgroep die zich gaat buigen over de vraag hoe hierbij kan worden stilgestaan. De werkgroep inventariseert ook mogelijkheden om de wijk in te gaan en verzamelt nieuwe thema's voor de Eet mee praat mee-sessies.

Vooruitlopend op een digitaal klantportaal, waarbij de huurder inzicht kan hebben in zijn eigen dossier, zal het voor het eind van 2019 mogelijk zijn om reparatieverzoeken digitaal in te dienen.

Op gemeentelijk niveau komt er in 2019 een nieuwe huisvestingsverordening; Wonen Midden-Delfland zal hiervoor input leveren. Op regionaal niveau zal een bijdrage worden geleverd aan nieuwe prestatieafspraken.

Vanzelfsprekend gaan we door met het isoleren van ons bezit, maar de corporatie heeft ook de ambitie om onder meer haar huurders energiebewuster te maken. En er ligt, vanuit de overtuiging dat een groene leefomgeving gezonder is dan een versteende, het voornemen om er bij de huurders op aan te dringen bij de inrichting van hun tuin meer voor gras en vaste planten te kiezen, dan voor tegels en potten.

Een deel van ons bezit is aangesloten op stadverwarming; dit zal worden uitgebreid door de nieuwbouw in Den Hoorn.

In 2019 start de nieuwbouw in de Kreekzone in Den Hoorn. In de eerste fase realiseert de aannemer voor WMD 24 eengezinswoningen en drie beneden-bovenwoningen. De tweede fase voorziet in de bouw van 26 eengezinswoningen en 9 beneden-bovenwoningen. De oplevering staat gepland voor eind 2019 en in 2020.

Er zal voor het eerst gebruik gemaakt gaan worden van de nieuwe software voor de jaarrekening 2018 en er komt een nieuwe aanpak voor het opstellen van het volkshuisvestelijk verslag. Financiële uitdaging voor de komende tijd is de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Wonen Midden-Delfland maakt deel uit van elf VvE's. In 2019 zal een keus worden gemaakt met betrekking tot het administratieve beheer: zelf blijven doen of uitbesteden aan externen. Het technisch beheer blijft in ieder geval bij Wonen Midden-Delfland.

Komend jaar vindt een evaluatie plaats van de nieuwe functieprofielen. Wij werken hiermee verder aan de professionalisering van onze organisatie.

2. Huisvesten van de doelgroep

Wonen Midden-Delfland legt in het jaarverslag verantwoording af over haar volkshuisvestelijke prestaties, zoals de Woningwet voorschrijft. Het huisvesten van de doelgroep is haar primaire taak. Daarbij moeten de regels rond passend toewijzen en vereisten in het kader van de zogenaamde staatssteunregels in acht worden genomen.

2.1 Woningbezit

In 2018 zijn 21 appartementen aan Looksingel in Den Hoorn opgeleverd; er werden geen woningen gesloopt of verkocht. Het woningbezit van Wonen Midden-Delfland bestond op 31 december 2018 uit 1.607 woningen.

Op 1 januari 2019 telde de Gemeente Midden-Delfland 7.883 woningen. Van het totale woningbezit in Midden-Delfland is 20% huurwoning van Wonen Midden-Delfland. De aantallen zijn exclusief alle overige bedrijfsruimten.

Het woningbezit per 31 december 2018 in Midden-Delfland, verdeeld over de kernen

Woningaantal 31-12-2018	Woningen totaal	Woningen DAEB	Woningen niet- DAEB	Totaal bezit WMD	% sociale huur	% huur
DEN HOORN	3284	564	19	583	17	18
SCHIPLUIDEN	1832	317	26	343	17	19
MAASLAND	2767	603	78	681	22	25
Totaal	7883	1484	123	1607	19	20

Woningtypen ingedeeld volgens de typering prognose-informatie (dPi)/ verantwoordingsinformatie (dVi):

EGW = Eensgezinswoning
 MGW met lift = Gestapelde bouw met lift
 MGW zonder lift = Gestapelde bouw zonder lift

Bezit Wonen Midden-Delfland naar type woning en kern per 31-12-2018

	EGW	MGW met lift	MGW zonder lift*	Totaal	
Den Hoorn	163	276	144	583	36%
Schipluiden	146	75	122	343	21%
Maasland	438	174	69	681	43%
	747	525	335	1607	
	46%	33%	21%		100%

*) Inclusief maisonnettes

Woningbezit gedefinieerd in huurgroepen:

	Huurprijs	
- Goedkoop	≤ €417,34	
- Betaalbaar I	> € 417,34	- < € 597,31
- Betaalbaar II	> € 597,31	- < € 640,15
- Bereikbaar	> € 640,15	- < € 710,68
- Vrije sector		> € 710,68

Verdeling van de huurgroep t.o.v. de huidige huurprijs per 31-12-2018

Sociaal contract

Huurgroep huidige huur	Aantal	%
Goedkoop	134	8%
Betaalbaar I	782	50%
Betaalbaar II	180	11%
Bereikbaar	309	20%
Vrije sector	174	11%
Totaal	1.579	100%

Vrije sector contract

Huurgroep huidige huur	Aantal	%
Goedkoop		
Betaalbaar I		
Betaalbaar II		
Bereikbaar		
Vrije sector	28	100%
Totaal	28	100%

Alle woningen van Wonen Midden-Delfland in de gemeente Midden-Delfland liggen binnen het statutaire werkgebied regio Haaglanden.

In 2013 pakte Wonen Midden-Delfland in het kader van de centrumontwikkeling Den Hoorn, deelgebied 4, Julianahof, haar plannen voor 21 woningen op deze locatie opnieuw op. Uiteindelijk is de bouw is gestart in december 2016. De oplevering vond plaats in februari 2018.

Het stedenbouwkundig plan voor De Kreek voorziet voor Wonen Midden-Delfland in 27 huurwoningen waarvan 24 eengezinswoningen en 3 beneden-bovenwoningen. Naast deze woningen worden er ook nog eens 26 sociale huurwoningen en 9 beneden/boven woningen gebouwd. Wonen Midden-Delfland neemt deze woningen over na de oplevering. Inmiddels is er een akkoord met de gemeente over de grondprijzen. De verwachting is dat de start van de eerste fase rond het tweede kwartaal van 2019 plaatsvindt. De tweede fase start naar verwachting eind 2019.

Er werden geen woningen gesloopt en geen woningen verkocht, met uitzondering van een aantal woningen Verkoop onder Voorwaarden (Koopgarant).

2.2 Verhuringen in Midden-Delfland

Alle mutaties in 2018

Kwartaal	Den Hoorn	Schipluiden	Maasland	Totaal
Q1	11	3	12	26
Q2	12	8	7	27
Q3	12	5	12	29
Q4	6	7	10	23
Q nieuw*	21	0	0	21
Totaal	62	23	41	126

*) Q nieuw = opgeleverde nieuwbouw

In 2018 ontving Wonen Midden-Delfland 105 huuropzeggingen en werden 21 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In totaal verhuurde Wonen Midden-Delfland in 2018 126 woningen: 13 woningen in het goedkope segment, 61 in betaalbaar I, 21 in betaalbaar II, 27 in het bereikbare segment en 4 in de vrije sector.

De mutatiegraad over 2018 bedraagt 6,5 % op basis van de nieuwe verhuringen. In Den Hoorn was dit 7,0%, in Schipluiden 6,7% en in Maasland 6,0%.

Starters/Doorstromers

	Starters	Doorstromers	Totaal
Den Hoorn	17	45	62
Schipluiden	10	13	23
Maasland	14	27	41
	41	85	126

Van de 126 woningtoewijzingen waren 41 kandidaten starter en 85 kandidaten doorstromer op de woningmarkt.

Huurharmonisatie

Over 2018 komt de harmonisatie gemiddeld op € 9,78 positief bij sociale contracten. Dit is 0,11% van de maandhuur. Bij vrije sector-contracten is de harmonisatie gemiddeld € 86,43, wat neerkomt op 1,46% van de maandhuur.

Aantal reacties, weigeringen, wachttijd huishoudgrootte

Gemiddeld reageerden 285 kandidaten op geadverteerde woningen in DAEB en 211 in niet-DAEB. Per advertentie werd de woning gemiddeld 4,5 keer geweigerd (DAEB) respectievelijk 7,0 keer (niet-DAEB). De gemiddelde wachttijd voor een woning in Midden-Delfland was voor DAEB-woningen 69 maanden en voor niet-DAEB-woningen 17 maanden.

Verhuringen ingedeeld in huishoudgrootte

- 60 woningen toegewezen aan eenpersoonshuishoudens;
- 36 woningen toegewezen aan tweepersoonshuishoudens;
- 30 woningen toegewezen aan huishoudens van drie of meer personen.

Passend toewijzen (95%-regeling)

In 2018 wees Wonen Midden-Delfland 100% van de woningen passend toe. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde van passend toewijzen.

Regionale prestatieafspraken (70%-afspraken RPA)

In de prestatieafspraken tussen het Stadsgewest Haaglanden en de woningcorporaties is vastgelegd dat 70% van de vrijkomende betaalbare voorraad wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Wonen Midden-Delfland heeft 95 woningen (78%) toegewezen aan huishoudens uit de primaire doelgroep. Hiermee is ruim voldaan aan de regionale afspraak.

Toewijzing op inkomen (80-10-10-regeling)

Van de 122 woningen die meetellen in de 80-10-10 regeling wees Wonen Midden-Delfland 111 woningen toe aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798. Van de overige elf huishoudens hadden er drie een inkomen tot € 41.056 en acht een inkomen hierboven. Hiermee komt de verhouding voor ons op 91-2-7.

Statushouders

Jaarlijks legt het ministerie van Veiligheid en Justitie gemeenten een taakstelling op voor het huisvesten van statushouders. De problematiek rond statushouders heeft veel aandacht in Midden-Delfland. Er is hierover regelmatig overleg met de gemeente. Gemeente en Wonen Midden-Delfland hebben afgesproken maximaal 30% van de geschikte woningen bij mutatie beschikbaar stellen voor statushouders.

De taakstelling voor de gemeente Midden-Delfland was voor 2018 23 personen (incl. vijf voorstand). Wonen Midden-Delfland heeft 31 personen gehuisvest in tien mutatiwoningen (inclusief vier tijdelijke units) en in twee woningen waar al een statushouder gehuisvest was. Dit is 13% van het aantal geschikte woningen. Op 31 december 2018 had de gemeente acht personen meer gehuisvest dan volgens de taakstelling moest.

Urgent woningzoekenden

De gemeente Midden-Delfland heeft een eigen urgentiecommissie. De aanvragen lopen nog via de corporatie. Een positief beoordeelde urgentie is drie maanden geldig. In 2018 zijn 15 aanvragen vanuit Midden-Delfland ingediend. Van deze aanvragen beoordeelde de urgentiecommissie 13 aanvragen positief. In 2018 huisvestte Wonen Midden-Delfland we 24 woningzoekenden met een urgentie. Dit is 20% van het totale aantal toewijzingen over 2018.

Lokaal maatwerk

2018 wees Wonen Midden-Delfland 29% van de woningen in samenspraak met de gemeente toe via 'lokaal maatwerk'. Hierdoor stroomde 20 huurders door uit een woning van Wonen Midden-Delfland en werden 14 starters uit de gemeente aan een woning geholpen.

2.3 Prestatieafspraken

Huisvestingsverordening en regionale prestatieafspraken

De 9 gemeenten in het Stadgewest Haaglanden werken al geruime tijd beleidsmatig samen. De samenwerking is vastgelegd in een gezamenlijke huisvestingsverordening. Alle 15 corporaties die in de regio Haaglanden gevestigd en werkzaam zijn, zijn aangesloten bij de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en zijn met de gemeenten gezamenlijke regionale prestatieafspraken (RPA) overeen gekomen. De gemeenten en corporaties in Haaglanden werken samen binnen de Bestuurlijke Tafel Wonen.

Prestatieafspraken met de gemeente Midden-Delfland en huurdersverenigingen

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. De bijdrage van corporaties aan het volkshuisvestingsbeleid komt tot stand in samenspraak met huurdersverenigingen en gemeenten. Wat alle partijen precies gaan doen om de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren, komt vast te staan in prestatieafspraken.

Om tot goede en gedragen prestatieafspraken te komen, bepaalt de Woningwet dat corporaties elk jaar vóór 1 juli een bod moeten uitbrengen aan de gemeente. Een bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het sociale volkshuisvestingsbeleid. Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk naar de vier jaren daarna. Gemeente, huurdersverenigingen en de corporatie gaan dan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid én het bod met elkaar in gesprek over het maken van lokale prestatieafspraken.

Voor Midden-Delfland nemen de volgende partijen deel aan de totstandkoming van de lokale prestatieafspraken:

- De gemeente Midden-Delfland;
- Woningcorporatie Wonen Midden-Delfland;
- Huurdersvereniging Maasland;
- Huurdersvereniging Schipluiden-Den Hoorn;

De prestatieafspraken 2018 zijn gegroepeerd rond de thema's:

- Woningen (kwaliteit en kwantiteit woningvoorraad)
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Leefbaarheid
- Betrokkenheid van bewoners bij beheer en beleid
- Wonen en zorg

2.4 Leefbaarheid

Met haar leefbaarheidsbeleid streeft Wonen Midden-Delfland naar het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit van haar huurders. Leefbaarheid is een taak van de gemeente, maar vanuit haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid ook van Wonen Midden-Delfland. De woonconsulente leefbaarheid en de complexbeheerder spelen hierbij een belangrijke rol.

We gaven in 2018 € 97.855 uit aan kosten voor leefbaarheid. Dit is gemiddeld € 65,67 per eenheid.

De leefbaarheid in de wijken komt onder druk te staan doordat door het passend toewijzen wijken steeds minder gemengd zijn. De benadering van klachten komt erop neer dat huurders in eerste instantie zelf moeten proberen problemen op te lossen. Lukt dit niet, dan bemiddelt Wonen Midden-Delfland, samen met bijvoorbeeld de politie, het Maatschappelijk Team van de gemeente, de GGZ en bureau Bemiddeling en Mediation.

Wonen Midden-Delfland gaat niet alleen aan de slag met concrete meldingen, maar heeft ook een belangrijke signaalfunctie naar het Maatschappelijk Team van de gemeente. De lijnen tussen Wonen Midden-Delfland en het Maatschappelijk Team zijn kort. Complexe vraagstukken worden gezamenlijk besproken en opgepakt.

In 2018 zijn 3 zaken in behandeling genomen door Bemiddeling en Mediation.

In 2018 namen de woonconsulente leefbaarheid en de complexbeheerder 281 meldingen in ontvangst. In 2017 waren dit 308 meldingen. De meeste meldingen gaan over geluidsoverlast, huurzaken en conflicten tussen huurders. Wij ontvingen 3 meldingen van Woonfraude. Mede op grond van deze meldingen is er extra inzet geweest in de wijk Kloosterpad. Wonen Midden-Delfland ondervroeg bewoners naar de leefbaarheid in de wijk en opende een buurtpost.

De toename van het aantal mensen met zorg die langer zelfstandig wonen vraagt ook om extra inzet. Dit zijn zowel oudere mensen met een zorgbehoefte als verwarde personen die uitstromen uit een opvang of langer zelfstandig blijven wonen.

2.5 Wonen en zorg

Wonen Midden-Delfland biedt woonruimte voor speciale doelgroepen. Voor ouderen biedt WMD totaal 203 woningen verdeeld over iedere kern in verschillende vormen van beschermd wonen. 6 Jongeren met een stoornis in het autistisch spectrum kunnen zelfstandig wonen dankzij de intensieve begeleiding van Stichting Woondroom Schipluiden. In Schipluiden biedt Wonen Midden-Delfland ook een woonvorm aan voor 12 (jong-)volwassenen met een handicap. Via Woon Initiatief Midden-Delfland (WIMD) wonen deze mensen onder begeleiding zelfstandig. In Maasland wonen bewoners beschermd in de 12 PG-plaatsen van zorginstelling Pieter van Foreest. De dagopvang biedt ouderen uit Midden-Delfland met een beginnende zorgvraag een dagbesteding.

De 12 rolstoeltoegankelijke en gelijkvloerse Fokuswoningen zijn er voor huurders die afhankelijk zijn van verzorging bij zogeheten 'activiteiten dagelijks leven' (ADL). En huurders die een rolstoel gebruiken kunnen terecht in onze 15 MIVA-woningen, aangepaste woningen die meer ruimte bieden. Naast deze speciale woonvormen biedt Wonen Midden-Delfland ondersteuning bij initiatieven vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), die het huurders mogelijk maakt langer zelfstandig te wonen.

Aanhangsel E: verantwoording woningtoewijzing

Aantal éénpersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-01-2018 t/m 30-06-2018

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=417,34	>417,34 en<= 597,30	>597,30
< 66	<= 22.400	6	13	0
< 66	> 22.400	0	0	3
>=66	<= 22.375	0	6	0
>=66	> 22.375	1	2	6
Totaal		7	21	9

Aantal tweepersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-01-2018 t/m 30-06-2018

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=417,34	>417,34 en<= 597,30	>597,30
< 66	<= 30.400	0	5	0
< 66	> 30.400	0	0	5
>=66	<= 30.400	0	4	0
>=66	> 30.400	0	1	10
Totaal		0	10	15

Aantal drie- en meerpersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-01-2018 t/m 30-06-2018

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=417,34	>417,34 en<= 640,14	> 640,14
< 66	<= 30.400	0	10	0
< 66	> 30.400	0	0	2
>=66	<= 30.400	0	0	0
>=66	> 30.400	0	0	0
Totaal		0	10	2

Aantal éénpersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-07-2018 t/m 31-12-2018

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=417,34	>417,34 en<= 597,30	>597,30
< 66	<= 22.400	8	11	0
< 66	> 22.400	0	1	0
>=66	<= 22.375	0	2	0
>=66	> 22.375	0	1	0
Totaal		8	15	0

Aantal tweepersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-07-2018 t/m 31-12-2018

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=417,34	>417,34 en<= 597,30	>597,30
< 66	<= 30.400	0	7	0
< 66	> 30.400	0	0	1
>=66	<= 30.400	0	1	0
>=66	> 30.400	0	0	2
Totaal		0	8	3

Aantal drie en meerpersoonhuishoudens aan wie verhuurd is in de periode 01-07-2018 t/m 31-12-2018

Inkomensgrenzen		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<=417,34	>417,34 en<= 640,14	> 640,14
< 66	<= 30.400	0	16	0
< 66	> 30.400	0	1	1
>=66	<= 30.400	0	0	0
>=66	> 30.400	0	0	0
Totaal		0	17	1

3. Kwaliteit en duurzaamheid

De woningen van Wonen Midden-Delfland hebben gemiddeld een goede basiskwaliteit: minimaal een conditiescore van een drie. Om dit te bereiken wordt als leidraad de meerjarenonderhoudsbegroting gebruikt. Wonen Midden-Delfland investeert in de conditie van haar woningen, zodat ze op dit gewenste peil blijven.

Wij luisteren naar onze huurders om te leren wat hun wensen en behoeften zijn als het gaat om de kwaliteit van de woningen en leefomgeving, nu en in de toekomst. Mede op grond van deze gesprekken verbeteren wij voortdurend onze dienstverlening.

3.1 Energetische verbeteringen

In 2016 zijn we gestart met een programma van energiemaatregelen dat tot 2021 een investering vraagt van € 6,6 miljoen. Dit programma gaat er toe leiden dat ook Wonen Midden-Delfland voldoet aan de ambitie uit het energieconvenant: gemiddeld energielabel B voor alle corporatiewoningen.

Wonen Midden-Delfland voerde de isolatiemaatregelen uit het programma zonder huurverhoging uit. Het gaat daarbij om isolatie van de schil van de woningen. De vloeren, wanden en daken worden geïsoleerd en enkel glas wordt vervangen voor dubbel glas.

Om de doelen voor 2050 te behalen zal WMD het vastgoed verder en ingrijpender moeten gaan verduurzamen. Woningen moeten van het gas af voor zowel het koken als het verwarmen. Hiervoor moeten alle woningen aangesloten worden op een vervangende duurzame warmtebron en voorzien worden van een elektrische kookinstallatie. Het isolatieniveau moet afgestemd worden op deze warmtebron en de resterende energievraag voor de klant en de installaties moet gecompenseerd worden met duurzaam opgewekte energie.

Waar mogelijk heeft WMD de ambitie om breder te kijken dan alleen de CO₂- uitstoot van haar woningen door aandacht te hebben voor circulariteit, klimaatadaptatie en de eigen organisatie. Ook het plaatsen van zonnepanelen is een belangrijk element in het programma. Daarbij gaat 50% van de opbrengst naar de huurder en wordt 50% doorberekend naar de huurder. In totaal zijn er in 2018 321 woningen voorzien van zonnepanelen.

Het verbeteren van de energieprestatie bij mutaties is eveneens onderdeel van het programma.

In het kader van het aangepaste energiebeleid is Wonen Midden-Delfland in 2018 verder gegaan met het verbeteren van de oudere eengezinswoningen in Maasland. In 2018 zijn 139 woningen geïsoleerd. Het restant van het isolatieprogramma 2016-2021 (118 woningen) komt in 2019 aan de beurt.

In 2018 is het dak van de eigen werkplaats, als pilotproject, voorzien van een sedumdak. Een goed voorbeeld van klimaatadaptatie: overvloedig regenwater wordt opgevangen om het riool te ontlasten.

De duurzaamheidsingrepen in de woningen hebben ertoe geleid dat het bezit van Wonen Midden-Delfland eind 2018 gemiddeld een C-label heeft. De sectorbrede doelstelling, om in 2020 een gemiddeld label B te hebben, zal gemakkelijk worden gehaald. De energie-index (EI) van de woningen verbeterde in 2018 van gemiddeld 1,77 naar 1,46.

3.2 Onderhoud

In 2017 zijn we gestart met drie kernaannemers voor het dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud). In 2018 zijn de raamovereenkomsten met drie kernaannemers voor het dagelijks onderhoud met een jaar verlengd. De contracten lopen in juni 2019 af waarbij is afgesproken dat er in deze periode wordt geëvalueerd wat de bevindingen zijn. In het tweede kwartaal van 2019 moet besloten worden of Wonen Midden-Delfland met alle drie de kernaannemers verder wil.

Met klachtenonderhoud worden alle onvoorziene klachten en gebreken opgelost. Dit gaat om gebreken in en om de woning, zo als lekkages en kapotte ramen of deuren.

Bij serviceonderhoud gaat het om kleine herstellingen voor rekening van de huurder. Huurders kunnen lid worden van het servicefonds. Wonen Midden-Delfland betaalt de kosten voor deze onderhoudswerkzaamheden dan uit dit fonds.

Met mutatieonderhoud maakt Wonen Midden-Delfland een leeggekomen woning weer geschikt voor verhuur. Bij mutatiewoningen voert Wonen Midden-Delfland zoveel mogelijk het op korte termijn te verwachten onderhoud en energiebesparende maatregelen uit. Ook verricht Wonen Midden-Delfland werkzaamheden die de verhuurbaarheid waarborgen.

Met planmatig onderhoud wordt beoogd klachtenonderhoud te voorkomen en grotere werkzaamheden geconcentreerd aan te pakken. In de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) wordt aangegeven welk bouwelement op welk moment wordt aangepakt.

Het contractonderhoud betreft een breed scala aan contracten, waaronder het onderhoud van cv-ketels, liftonderhoud en tuinonderhoud. Wonen Midden-Delfland is onderdeel van een inkoop samenwerking met zeven andere corporaties. Met deze inkoop samenwerking zijn voor het cv- en liftonderhoud nieuwe onderhoudscontracten afgesloten. Dit heeft geresulteerd in betere contracten waarbij duidelijke KPI's zijn afgesproken en waarbij de contractprijs, gezien de schaalgrootte van de inkoop, gunstiger is uitgevallen.

Onderhoudslasten weergegeven per categorie:

	2018	2017
Klachtenonderhoud	€ 453.119	€ 450.803
Mutatieonderhoud	€ 343.850	€ 253.576
Planmatig onderhoud	€ 2.217.520	€ 1.590.399
Servicefonds	€ 1.139	€ -7.535
Subtotaal	€ 3.015.628 *	€ 2.287.243 *

*Genoemde bedragen zijn exclusief de toerekening van indirecte kosten en salariskosten

In de jaarstukken zijn de doorberekende uren van het technisch personeel in mindering gebracht op het onderhoud. Conform de nieuwe presentatie van de winst- en verliesrekening zijn een deel van de indirecte kosten en salariskosten toegevoegd volgens de kostenverdeelsleutel. In totaal gaf Wonen Midden-Delfland in 2018 € 3.656.090 aan onderhoud uit.

De uitgaven voor klachtenonderhoud zijn ongeveer gelijk ten opzichte van 2017. Het aantal reparatieverzoeken was iets lager, maar de kosten per melding waren wel iets hoger. Dit komt door een paar dure reparaties, zoals stucwerk, plafonds en het vervangen van vloeren. De uitgaven voor mutatieonderhoud waren veel hoger dan begroot. Het aantal mutaties was vele malen hoger en ook de kosten per mutatie waren hoger, doordat er een aantal mutaties waren waarbij de woonduur van de huurder lang was en veel in de woning moest gebeuren. Verder zijn er ook aanvullende werkzaamheden geweest die tijdens de mutaties zijn uitgevoerd ten behoeve van de isolatiemaatregelen.

Het serviceonderhoud moet kostendekkend zijn en wordt gedekt uit het servicefonds. Totaal is voor € 62.558 aan serviceonderhoud uitgevoerd. De opbrengst hiervan is € 61.419.

Aan planmatig onderhoud is meer besteed dan in 2017. In 2018 zijn onder andere de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Er werden in 2018 diverse complexen geschilderd. Daarbij werd houtrot hersteld en in een aantal gevallen werden kozijnen vervangen. Een van de grotere projecten was Nieuwe huis ter lucht. Hierbij is veel houtrotherstel uitgevoerd. Omdat dit een beschermd dorpsgezicht is, waren er eisen aan het uiterlijk van het complex en zijn de traditionele kozijnen hersteld. Ook werd 'enkel glas' vervangen door HR++ glas;
- De asbest-golfplaten bergingsdaken van de Kapellaan zijn vervangen;
- In diverse complexen is voegwerk hersteld;

3.3 Kwaliteit van de dienstverlening

Ook in 2018 liet Wonen Midden-Delfland de kwaliteit van de dienstverlening meten door Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). KWH heeft de huurders van Wonen Midden-Delfland op twee manieren benaderd: telefonisch of met een toegestuurde enquête. De vragen gingen onder meer over de dienstverlening in het algemeen, de afhandeling van reparaties, klachtenafhandeling en klantenbenadering. De uitkomsten gebruikt Wonen Midden-Delfland om verbeteringen aan te brengen in haar dienstverlening. In 2018 haalden we het keurmerk KWH-Huurlabel. Voor toekenning of verlenging van het KWH-Huurlabel geldt dat je minimaal een cijfer 7,0 per onderdeel moet halen en minimaal 85% tevreden huurders. Een huurder is tevreden als hij gemiddeld een 6 of hoger geeft.

In onderstaande tabel onze KWH scores 2018:

Onderdeel	cijfer	% tevreden huurders
Algemene dienstverlening	7,4	87%
Woning zoeken	7,4	94%
Nieuwe woning	7,5	91%
Huur opzeggen	7,6	100%
Reparaties	7,7	91%
Onderhoud	8,4	99%

Enkele KWH-elementen maken deel uit van de Aedes-benchmark.

4. Samenwerking

Wonen Midden-Delfland is omgevingsgericht en werkt nauw samen met gemeente, zorgverleners en andere relevante partijen. Ieder vanuit zijn eigen kracht: zo versterken Wonen Midden-Delfland en haar partners elkaar.

4.1 Stakeholders

Stakeholders zijn belangrijke partners van de corporatie. Bij het bepalen van haar nieuwe koers heeft Wonen Midden-Delfland alle lokale stakeholders nauw betrokken. Dat zijn:

<i>Categorie stakeholders</i>	<i>Organisatie</i>
Huurders	Huurders Huurdersvereniging Maasland (HV Maasland) Huurdersvereniging Schipluiden-Den Hoorn (HV Schiphoorn) Bewonerscommissie SPD
Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en partners waar bijvoorbeeld muren, schuttingen en heggen mee worden gedeeld.	
Gemeente Midden-Delfland	Wethouders College van burgemeester en wethouders Gemeenteraad Gemeenteraadsfracties Ambtelijke organisatie Veiligheidskamer Maatschappelijk team Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) Stuurgroep Langer Zelfstandig
Zorginstanties	Stichting Welzijn Midden-Delfland (SWMD) Stichting Woondroom Schipluiden Stichting Woon Initiatief Midden-Delfland (WIMD) Fokus Pieter van Foreest Careyn
Politie	Wijkagenten
Brandweer	
Corporaties	Bestuurlijk overleg Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) SVH Bestuursadviescommissies (BAC) Werkgroepen SVH zoals beleidsgroep, Managers Wonen/KCC en Key-users Regio corporaties: directeurenkring Zuid Holland Regionale klachtencommissie (RCH) Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH)
Brancheorganisatie	AEDES VTW
ILT/AW	
WSW	
Banken	
Accountant	

4.2 Huurdersverenigingen

Met beide huurdersverenigingen is veelvuldig overleg gepleegd. Aan de orde kwamen onder meer de nieuwe koers, diverse beleidsplannen, bewonersparticipatie, onze verduurzamingsplannen, de privacywetgeving en de prestatieafspraken. De samenwerking met de twee huurdersverenigingen beschouwt Wonen Midden-Delfland als constructief en zeer waardevol. Wonen Midden-Delfland heeft middelen beschikbaar gesteld aan de huurdersverenigingen om zich verder te kunnen ontwikkelen.

4.3 Klachtencommissie

Wonen Midden-Delfland was samen met vier andere woningcorporaties lid van de Regionale Klachtencommissie, maar dit lidmaatschap is in 2018 opgezegd. Wonen Midden-Delfland heeft zich vervolgens aangesloten bij De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. In 2018 ontvingen de commissies geen klachten van huurders van Wonen Midden-Delfland.

4.4 Eet Mee Praat Mee

Voor de tweede maal organiseerde Wonen Midden-Delfland 'Eet Mee Praat Mee'-avonden in Den Hoorn, Schipluiden en Maasland. Via deze laagdrempelige manier van communiceren spraken wij 182 huurders over woonplezier en leefbaarheid. Na een heerlijke maaltijd legden we onze huurders een twintigtal meerkeuzevragen voor en speelden we een kennisquiz. Met onze stakeholder Stichting Welzijn Midden-Delfland hielden we een kort interview over leefbaarheid en een gesprek over onze kernwaarden. Op alle vier de thema's ontvingen we een goede respons.

Zo gaven onze huurders onze dienstverlening in alle drie de kernen een dikke zeven. De nieuwe huisstijl, website en gewijzigde openingstijden zijn positief ontvangen. Een cijfer voor leefbaarheid in de kern en op straatniveau leverde bij ruim 50% een acht of hoger op. Veel huurders zien leefbaarheid vooral als een taak van de corporatie. We legden uit dat dit een gedeelde verantwoordelijkheid van WMD, Gemeente, politie én zorginstelling is. En waar mogelijk, ook van de bewoners.

De onderwerpen welke volgens de aanwezige huurders beter kunnen, hebben vooral te maken met beter communiceren en beter luisteren. De uitkomsten krijgen een plek in de klantvisie die in 2018 verder is vormgegeven.

5. Organisatie

Wonen Midden-Delfland bestaat drie bedrijfsonderdelen: Wonen, Vastgoed en Financiën. Elk onderdeel wordt aangestuurd door een manager. De managers maken deel uit van het managementteam onder voorzitterschap van de directeur-bestuurder met de Raad van Commissarissen als toezichthoudend orgaan.

5.1 Personeel

Op 31 december 2018 telde Wonen Midden-Delfland zestien medewerkers met in totaal 13,71fte.

	Aantal medewerkers	Bezetting in fte
Directie	1	1,00
Managementassistente	1	0,69
Woondiensten	6	5,00
Financiën	4	3,35
Technische dienst	4	3,67
Totaal	16	13,71

Voor de medewerkers van Wonen Midden-Delfland is een ziekteverzuimverzekering afgesloten bij Nationale Nederlanden met een wachttijd van 30 dagen. De Care Group ondersteunt ons bij de verzuimbegeleiding.

In 2018 bedroeg het ziekteverzuim 2,36%. Een daling ten opzichte van 2017, toen het ziekteverzuim 3,61% bedroeg. Alle pensioenzaken zijn ondergebracht bij het SPW (Cordares). De medewerkers vallen onder de CAO Woondiensten.

Wonen Midden-Delfland vindt het belangrijk om te investeren in de ontwikkeling van haar medewerkers, zodat ieders kwaliteiten optimaal kan worden benut. In 2018 heeft het voltallige personeel een assessment ondergaan. Dat gaf inzicht in ieders vaardigheden en ambities. Vervolgens zijn er nieuwe functieprofielen vastgesteld, waarvan een evaluatie in 2019 plaats zal vinden.

De profielen zijn tot stand gekomen met een externe personeelsadviseur, die ook het beoordelingssysteem heeft opgesteld. Planningsgesprekken vinden in maart plaats, functioneringsgesprekken in juni en beoordelingsgesprekken in december.

De nieuwe functieomschrijvingen hebben geleid tot een aantal interne verschuivingen. Vanuit de afdeling Wonen is er een medewerker naar de afdeling Financiën gegaan en een naar Vastgoed. Er is nu tegelijkertijd sprake van een duidelijker afbakening van de taken van de drie afdelingen én een betere onderlinge samenwerking.

In 2018 volgde een aantal medewerkers individueel verschillende opleidingen en cursussen.

Met ingang van 2018 is de OR van Wonen Midden-Delfland opgeheven. Voor organisaties en bedrijven met minder dan 50 werknemers is het niet verplicht om een OR te hebben. Wonen Midden-Delfland consulteert en informeert haar medewerkers tijdens een jaarlijkse personeelsvergadering. In 2018 werd tijdens de personeelsvergadering onder meer gesproken over Arbo- en personeelsregelingen, de organisatie-inrichting, KWH en dienstverlening, Uitkomsten Eet mee praat mee-avonden en het jaarwerk.

5.2 Communicatie

De huurders ontvangen twee keer per jaar een digitale nieuwsbrief, met daarin informatie over de activiteiten van Wonen Midden-Delfland. Ook gebruikt Wonen Midden-Delfland sociale media zoals Twitter en Facebook. Een keer per jaar ontvangen huurders een uitgave per post met informatie over de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli. Daarnaast worden huurders per brief geïnformeerd over de servicekostenafrekening en onderhoudswerkzaamheden. Voor onder anderen huurders en woningzoekenden is er de website www.wonenmd.nl.

In 2018 sprak Wonen Midden-Delfland met circa 250 huurders, onder meer tijdens themabijeenkomsten zoals Eet mee praat mee-avonden voor de huurders. Tijdens zo'n avond kunnen huurders input leveren voor het beleid van Wonen Midden-Delfland. Deze bijeenkomsten vinden in alle drie de kernen plaats. Ook is Wonen Midden-Delfland aan het eind van het jaar bij haar seniorencomplexen langsgegaan om aan de huurders te vragen of zij met plezier wonen.

Uit de Eet Mee Praat Mee-sessies is een Klankbordgroep ontstaan. Met de klankbordgroep is in 2018 over diverse onderwerpen gesproken, bijvoorbeeld over de openingstijden van het kantoor, de voorbereidingen van de Eet mee praat mee-avonden en de inspraak van huurders bij (planmatig) onderhoud van de woningen.

6. Het waarborgen van de financiële continuïteit

Wonen Midden-Delfland streeft naar een gezonde financiële positie. Met name aan het financierings- en huurbeleid wordt veel aandacht besteed. Het huurbeleid is vastgelegd in een *huurprijsbeleidsplan* dat jaarlijks wordt geactualiseerd en zo nodig wordt bijgesteld. De bevoegdheden en de wijze van informatievoorziening en verantwoording zijn vastgelegd in onder meer het reglement Financieel beleid en beheer en het treasury- en beleggingsstatuut. Twee belangrijke doelen van het treasury- en beleggingsstatuut zijn te komen tot beheersing van de geldstromen op lange, middellange en korte termijn en te voorkomen dat er met corporatiegelden gespeculeerd wordt. Wonen Midden-Delfland heeft in het verslagjaar geen buitenlandse instellingen financieel ondersteund.

6.1 Marktwaaarde en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wonen Midden-Delfland heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 42,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 243,5 miljoen. Dit betreft een waardegroei van circa 21%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de manier waarop ons bezit wordt gewaardeerd, conform de basis variant, wat inhoudt dat er gebruik wordt gemaakt van een wettelijke en regio-gebonden disconteringsvoet voor het bepalen van de marktwaaarde. Deze disconteringsvoet bevat een rekenformule wat synoniem staat voor de marktwaaardeontwikkelingen als gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt. Tevens dient rekening te worden gehouden met de toegenomen vraag op de koopmarkt en dat deze krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de markthuur door een gematigde huurverhoging en het passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Door de hantering van marktwaaarde in verhuurde staat is het eigen vermogen van Wonen Midden-Delfland fors toegenomen vanaf 2016. Deze vermogensstijging kan de indruk wekken dat de financiële armslag van Wonen Midden-Delfland is toegenomen. Maar het gaat hier om een toename van het vermogen die in werkelijkheid niet gerealiseerd wordt.

Voor een goed begrip hiervan wordt onderstaand het verschil tussen de *marktwaaarde* en de *beleidswaarde* inzichtelijk gemaakt. De *beleidswaarde* is een waarderingssystematiek waarin het eigen beleid van Wonen Midden-Delfland wordt vertaald in een waardering van haar vastgoed. Dit beleid is vooral nadelig ten opzichte van de marktwaaarde door het gehanteerde sociale huurbeleid van Wonen Midden-Delfland en het doorexploiteren van woningen, waar deze bij *marktwaaarde* ook kunnen worden verkocht.

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde	215.593.857	27.939.658	243.533.515
Beleidswaarde	106.080.675	21.059.897	127.140.572
Verskil	109.513.182	6.879.761	116.392.943

Zoals bovenstaande tabel laat zien, zorgt de waardering op marktwaaarde voor een significant hogere waarde dan die op beleidswaarde.

De 'marktwaaarde verhuurde staat' biedt wel waardevolle informatie over de marktconforme verdien capaciteit van Wonen Midden-Delfland en de wijze waarop die wordt ingezet voor de volkshuisvestelijke doelstellingen. De hantering van de 'marktwaaarde verhuurde staat' maakt van de marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader om het eigen beleid op complexniveau tegen af te zetten. Iedere beleidskeuze (op complexniveau) die ertoe leidt dat de 'marktwaaarde verhuurde staat' niet gerealiseerd wordt, wordt inhoudelijk aan de stakeholders uitgelegd.

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is nader uitgewerkt in de jaarrekening. Voor deze uitwerking verwijzen wij naar de toelichting op de balans, paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen.

Eigen vermogen en jaarresultaat

Ons eigen vermogen is in 2018 veranderd met het jaarresultaat. Het jaarresultaat bedroeg in 2018 € 38.978.291. Op 31 december 2018 bedroeg het eigen vermogen € 186.801.233.

Per 31 december 2018 is in totaal € 120,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2017: € 86,4 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is bepaald in overstemming met het Handboek modelmatig waarderen en is daarmee geldend ten tijde van het opmaken van de verslaglegging conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Midden-Delfland. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen.

Het bestuur van Wonen Midden-Delfland heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 116,4 miljoen. Dit impliceert dat circa 46 procent van het totale vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

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 marktwaaarde en de beleidswaarde in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 voor de jaarrekening bepaald. Dit is de reden waarom in overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

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

- Aanpassing van de huustijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Wonen Midden-Delfland bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passen toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Wonen Midden-Delfland actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

6.2 Indicatieve bestedingsruimte

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zorgt jaarlijks vóór 1 juli voor een indicatie van de beschikbare financiële middelen van woningcorporaties voor investeringen. Dit gebeurt met de publicatie van de Indicatie Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW. Met de IBW kunnen gemeenten en huurders beter onderbouwd in gesprek met corporaties over de lokale prestatieafspraken.

De berekende IBW bestaat uit drie bedragen en geeft aan wat totaal kan worden besteed als alle ruimte wordt gebruikt voor één post. Dus: óf alle ruimte voor nieuwbouw, óf voor woningverbetering óf voor huurmatiging. Maar de inzet kan in de praktijk natuurlijk ook worden verdeeld over deze drie posten. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kiezen samen in welke mate zij inzetten op nieuwbouw, woningverbetering of juist huurmatiging. De IBW van Wonen Midden-Delfland is beperkt. Er al fors ingezet op huurmatiging en investeringen in duurzaamheid en dat is verwerkt in de meerjarenbegroting en de prognoses.

6.3 Huren en huurprijsbeleid

Het huurbeleid van Wonen Midden-Delfland dateert van 1 oktober 2016. Het streefhuurpercentage is daarin vastgesteld op gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huurprijs. Doel hiervan was de betaalbaarheid te bewaken en om te voldoen aan de regionale afspraak om 70% van de vrijkomende woningen in het betaalbare segment te verhuren. Dit beleid is in 2018 gehandhaafd.

De gemiddelde kale huur in de sociale sector was op 31 december 2018 € 572. Dit is gemiddeld 72% van de maximaal redelijke huur (€ 791 per 31 december 2018). Het gemiddeld aantal punten van deze woningen was 157. De gemiddelde streefhuur van de woningen met een toekomstige sociale huurovereenkomst is € 582 op basis van een streefhuurpercentage van gemiddeld 75%.

De gemiddelde kale huur voor huurders met een geliberaliseerd contract was op 31 december 2018 € 848. Dit is gemiddeld 89% van de maximaal redelijke huur (€ 953 per 31 december 2018). Het gemiddeld aantal punten van deze woningen was 188. De gemiddelde streefhuur van de 123 toekomstige geliberaliseerde huurcontracten is € 798.

Alle huurtoeslagaanvragen worden door de Belastingdienst afgehandeld. Toekenning van huurtoeslag gebeurt op basis van een schatting van het inkomen. Ook de afrekening van de huurtoeslag loopt via de Belastingdienst.

Huurderving en huurachterstand

De huurderving ten laste van de exploitatierekening bedroeg 2018 € 91.824. Bij mutatie van een woning kan het gebeuren dat een woning korte tijd leeg staat in verband met onderhoud.

De huurachterstand bedroeg eind 2018 0,90 procent (€ 104.372) van de totale jaarhuur (2017: 0,63 procent en een bedrag van € 72.481).

Op 31 december 2018 waren er 28 huurders met een betalingsregeling en waren 34 vorderingen in handen van de deurwaarder. In het verslagjaar vonden geen ontruiming plaats.

Ons incassobeleid is gericht op het voorkomen van huurachterstanden en houdt rekening met de financiële situatie van de huurder. Als een huurder een huurachterstand heeft, benaderen we deze huurder. Dit doen we schriftelijk of telefonisch. In een persoonlijk gesprek met de huurder bespreken we de mogelijkheden. We kunnen een betalingsregeling afspreken of verwijzen de huurder in geval van structurele financiële problemen door naar de gemeente. Blijft de huurachterstand oplopen of komt de huurder een betalingsregeling niet na, dan geven we de vordering in handen van de deurwaarder. Voordat we de huurachterstand naar de deurwaarder sturen, krijgt de huurder een brief waarin we de incassokosten vermelden.

Omdat de huurachterstand bij een aantal huurders verder is opgelopen, hebben we een voorziening getroffen voor de huurachterstand en de kosten van de deurwaarder. Op 31 december 2018 was deze voorziening € 71.000.

De huurvoorstand bedroeg ultimo 2018 € 102.795.

6.4 Actualiteiten op financieel, fiscaal en treasury gebied

Beleggingen

Eventuele overtollige gelden zet Wonen Midden-Delfland weg op een bedrijfsspaarrekening of deposito, conform het treasury- en beleggingsstatuut. Wonen Midden-Delfland biedt geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen en ondernemen geen ontwikkelingsactiviteiten in het buitenland.

Opheffen verbindingen

In 2018 zijn de twee 100% deelnemingen (verbindingen) Willibrordus Beheer B.V. en Gezondheidscentrum Den Hoorn B.V. gefuseerd met Stichting Wonen Midden Delfland. De fusie is ingegaan met terugwerkende kracht op 1 januari 2018. Administratief zijn de verbindingen volledig geïntegreerd in de stichting. Voor de bedrijfsactiviteiten heeft de fusie verder geen gevolgen.

Vennootschapsbelasting

Op 1 januari 2008 heeft de rijksoverheid de integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting van woningcorporaties ingevoerd. Hierdoor is de corporatie niet langer alleen belastingplichtig over commerciële activiteiten, maar over alle kernactiviteiten. Daarmee is een ongelijk speelveld ontstaan. Commerciële ondernemingen kunnen gebruikmaken van een fiscale beleggingsinstelling (FBI), maar corporaties mogen dat niet. Onrendabele toppen, in de sociale woningbouw vaak onvermijdelijk wegens de betaalbaarheid van huren, worden fiscaal niet erkend. Alleen in gemengde projecten van sociale en commerciële woningbouw worden onrendabele toppen gecompenseerd. Woningcorporaties moeten hiermee rekening houden bij hun investeringsprojecten.

Om te voorkomen dat elke corporatie afzonderlijke afspraken moet maken, heeft onze sector afspraken gemaakt met de Belastingdienst over de toepassing van de vennootschapsbelasting. Die afspraken gaan onder meer over de openingsbalans, projectontwikkeling, gemengde projecten (sociaal en commercieel) en de vormen tussen koop en huur. Deze afspraken hebben de partijen vastgelegd in een vaststellings-overeenkomst (VSO II). Deze overeenkomst geldt in eerste instantie voor een periode van 5 jaar en werkt terug tot 1 januari 2008. Zolang er geen sprake is van een opzegging, wordt deze overeenkomst automatisch verlengd. Wonen Midden-Delfland werkt binnen de kaders van deze overeenkomst.

De acute VPB-positie was voor het jaar 2017 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Wonen Midden-Delfland vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. Het totale bedrag van de verliesverrekening bedroeg eind 2017 ruim 4 miljoen euro. Voor het jaar 2018 is de acute VPB-positie bepaald op circa € 450.000, waarvan reeds € 58.500 is voldaan in 2018.

Wet Waardering onroerende zaken

De Wet Waardering onroerende zaken (WOZ) speelt op steeds meer fronten een rol van betekenis voor woningcorporaties. Niet alleen als grondslag voor de heffing van de onroerendezaakbelasting, maar ook als grondslag voor de verhuurderheffing en bij de bepaling van de waarde in het economisch verkeer van vastgoed voor de vennootschapsbelasting. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert de WOZ-waarde mede als uitgangspunt bij de bepaling van het faciliteringsvolume.

Bijdrageheffing saneringssteun en verhuurderheffing

De bijdrage heffing saneringssteun bedroeg in 2018 € 126.005. De verhuurderheffing bedroeg in 2018 € 1.423.811.

Financiering

Het WSW heeft in 2018 een borgingsplafond afgegeven van € 60.377.000. Omdat de leningenportefeuille lager is dan het borgingsplafond kunnen er nog leningen worden geborgd. De leningenportefeuille bedroeg op 31 december 2018 € 56,4 miljoen, inclusief de aflossingsverplichting voor het komende jaar van € 4,2 miljoen voor Wonen Midden-Delfland.

6.5 Financiële continuïteit

De combinatie van de opgelegde verhuurderheffing, beperkingen in het huurbeleid (zoals het bevriezen van de liberalisatiegrens) en de vennootschapsbelasting (VPB) betekent een zware aanslag op de middelen van de corporatie. Vanaf 2019 legt de onvermijdelijke VPB-heffing een groot beslag op de middelen van Wonen Midden-Delfland.

Lopende projecten worden gehandhaafd. Dit is mogelijk dankzij de goede liquiditeitspositie van Wonen Midden-Delfland. Het verkoopbeleid is sinds een aantal jaar zeer gematigd: er worden op dit moment geen woningen verkocht, met uitzondering van een aantal de VoV-woningen.

Het verdieneffect van de extra huurverhoging is onvoldoende om de verhuurderheffing te compenseren. Investeringsmogelijkheden in de toekomst staan onder druk door de VPB-verplichting. Om de portefeuille in balans te houden, investeert Wonen Midden-Delfland zowel in haar huidige woningvoorraad als in nieuwbouw. Mocht het in de toekomst financieel noodzakelijk zijn woningen te verkopen, dan kan Wonen Midden-Delfland haar beleid op dit punt aanpassen. Wonen Midden-Delfland kijkt kritisch naar de kosten van beheer en onderhoud. Verplichtingen worden pas aangegaan als er voldoende zekerheid is over de liquiditeit.

De Governance Inspectie in 2018 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gaf geen aanleiding tot het doen van interventies. WSW verklaarde dat Wonen Midden-Delfland conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie als de kengetallen van Wonen Midden-Delfland voldoen aan de gehanteerde normen.

6.6 Risicomanagement

Ook in 2018 benoemde Wonen Midden-Delfland de grootste risico's voor de organisatie; deze werden besproken met de Raad van Commissarissen. De risico's kregen vervolgens een plek in de meerjarenbegroting 2019-2027 waarin voor een aantal risico's verschillende scenario's zijn doorgerekend. In 2018 is onder meer beter vorm gegeven aan fase-documenten met bijbehorende rendementsberekeningen voor projecten. Diverse kritische bedrijfsprocessen zijn beschreven en getoetst door middel van een interne controle.

Als een belangrijk risico ziet Wonen Midden-Delfland de politiek. Het is bekend welke enorme impact politieke besluiten op de bedrijfsvoering van een organisatie kunnen hebben. Daarmee samenhangend zijn de organisatiegrootte van Wonen Midden-Delfland, de (verplichte) duurzaamheidsinvesteringen, de beperkter wordende investeringsmogelijkheden en ICT-gerelateerde bedreigingen ook risico's waar Wonen Midden-Delfland zich terdege van bewust zijn.

Wonen Midden-Delfland toetst de risico's regelmatig en neemt waar nodig maatregelen om ze te beheersen. Wonen Midden-Delfland is behoudend waar het op nemen van risico's aankomt en gaat doordacht met haar bedrijfsmiddelen om.

Jaarlijks worden in een aparte MT-sessie de risico's en bijbehorende maatregelen besproken. De uitkomsten ervan worden gedeeld met de Raad van Commissarissen.

Integriteit binnen de organisatie heeft de volle aandacht. Het is een vast agendapunt tijdens MT-vergaderingen. Ook bespreekt Wonen Midden-Delfland integriteit regelmatig organisatiebreed in de vorm van cases.

6.7 Toekomstperspectief

Ook in 2019 richt Wonen Midden-Delfland zich op de verdere implementatie van het Koersplan ondernemingsplan, waarbij de organisatie-inrichting een belangrijk element wordt voor het realiseren van de ambitie en de doelstellingen. De mogelijke kwetsbaarheid van de organisatie, vanwege haar grootte, willen Wonen Midden-Delfland adresseren door te verkennen hoe intensiever kan worden samengewerkt met andere corporaties om zo de bedrijfslasten beter te beheersen en aan wet- en regelgeving te kunnen blijven voldoen. In dit traject is ook aandacht voor de inrichting van processen en het beheersen van de risico's mee.

De financiële continuïteit van Wonen Midden-Delfland is gebaseerd op gezonde kasstromen en waardeontwikkeling van het vermogen en bezit. Meerjarig wordt dit gemeten door de financiële kengetallen, kasstromen en de waardeontwikkeling te ramen.

De kengetallen zien er gunstiger uit dan verwacht door de flinke stijging in de marktwaarde en daarmee ook de stijging in de beleidswaarde. Ondanks dat dit iets meer ruimte creëert in de kengetallen, zal Wonen Midden-Delfland de komende twee jaar wat dichterbij de grens eindigen door de grote uitgaven voor nieuwbouw van de Kreekzone en aanschaf van de woningen van Duwo.

Vanuit de conditiemetingen is beter inzichtelijk welk onderhoud er wanneer aan het bezit moet gebeuren. De woningen staan er goed bij, maar een aantal werkzaamheden zijn naar voren geschoven. Dat zorgt voor hogere planmatig onderhoudskosten in de komende paar jaar. Deze zullen worden gemonitord; zo nodig wordt de planning bijgesteld.

De verwachting van de sectorinstituten is dat de WOZ-waarde van het bezit harder zal toenemen dan de inflatie. Daarmee stijgen ook de te betalen verhuurdersheffingen en gemeentelijke belastingen harder. Maar gemeten naar de sectornormen en de eigen financiële kaders is Wonen Midden-Delfland financieel gezond.

6.8 Financiële kengetallen

De AW en het WSW beoordelen de financiële prestaties van Wonen Midden-Delfland vooral aan de hand van de onderstaande financiële kengetallen vanuit de begroting 2019:

Kengetallen MJB Wonen Midden-Delfland (Daeb en Niet-Daeb)	Externe norm	Interne signaal waarde	2019	2020	2021	2022	2023
ICR (FMP)	>1,4	<1,5	2,12	2,41	2,48	2,64	2,78
DSCR (FMP)	>1,0	<1,1	1,37	1,47	1,55	1,72	1,78
Solvabiliteit beleidswaarde % (FMP)	>20%	<25%	32,4	28,5	30,9	33,2	35,6
Solvabiliteit marktwaarde % (FMP)	>30%	<50%	66,0	65,3	66,5	67,7	68,9
Loan to Value beleidswaarde % (FMP)	<75%	>70%	69,0	68,8	67,1	65,6	64,0
Dekkingsratio marktwaarde % (FMP)	<70%	>50%	31,9	31,7	30,7	29,7	28,7
Loan to Value WOZ % (FMP)	<50%	>40%	21,4	19,5	18,1	17,5	16,9

Wonen Midden-Delfland blijft ook op de langere termijn boven de gestelde externe normen.

De financiële kengetallen reflecteren de strategische keuzes en de beleidskeuzes zoals het stoppen met verkopen, forser investeren in energetische maatregelen, een gematigd huurbeleid en het realiseren van nieuwbouw.

Ook in 2019 zal een deel van onze leningportefeuille geherfinancierd worden.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Wonen Midden-Delfland verklaart dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Het bestuur van Wonen Midden-Delfland verklaart dat de samenstellers bij het opmaken van het jaarverslag en de jaarrekening rekening hebben gehouden met alle bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn voor het inzicht in het jaarverslag en de jaarrekening. Dit houdt in dat zij op toereikende wijze in overeenstemming met de voor onze organisatie geldende verslaggevingsvoorschriften en voor zover van belang in de jaarrekening de volgende zaken tot uitdrukking hebben gebracht:

1. alle rechten en verplichtingen, waaronder voorwaardelijke en onzekere
2. alle activa die volgens de toegepaste waarderingsgrondslagen in aanmerking komen en de eventuele rechten van derden daarop
3. alle verliezen die nu al voorzienbaar zijn en verband houden met de activiteiten in het afgesloten boekjaar of daaraan voorafgaande boekjaren
4. alle gegeven zekerheden en aangegane verbintenissen (zoals hypotheekverklaringen, borgstellingen, garanties en verleende opties)
5. alle risico's uit hoofde van verplichtingen en situaties per balansdatum (zoals lopende rechtszaken, claims en geschillen)

Dit houdt ook in dat zich na de balansdatum geen gebeurtenissen hebben voorgedaan en dat omstandigheden niet zodanig zijn gewijzigd, die van wezenlijke invloed zijn op de waardering van activa en passiva en op de toekomstige ontwikkeling van het vermogen en het saldo van baten en lasten, anders dan de samenstellers tot uitdrukking hebben gebracht in de jaarrekening.

Het bestuur is van mening dat dit verslag een getrouw beeld geeft van het functioneren en de financiële positie van Wonen Midden-Delfland.

Maasland, april 2019

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt terug op een bewogen jaar. Een jaar waarin ontwikkeling en verduurzaming centraal stonden. Wonen Midden-Delfland maakte weer prestatieafspraken met de gemeente en huurderverenigingen in het verlengde van het Koersplan en sloot een overeenkomst voor de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in de Kreekzone in Den Hoorn. Veel aandacht ging uit naar verduurzaming en de uitvoering van het meerjarenprogramma op het gebied van energetische maatregelen. De ervaringen uit het afgelopen jaar zijn daarbij gebruikt.

Zorgelijk vindt de RvC de toenemende regel- en belastingdruk, waaronder de verhuurdersheffing, OZB, ATAD en VpB. De investeringsruimte van Wonen Midden-Delfland neemt daarmee af, terwijl die juist groter zou moeten worden, gegeven de opgave binnen de volkshuisvesting.

De financiële positie van Wonen Midden-Delfland is gezond. Onze financiële ratio's voldoen ook in 2018 aan de gestelde eisen. Wonen Midden-Delfland investeert naar vermogen in nieuwbouw en verbeteren en verduurzamen van het bestaand bezit. Tegelijkertijd houdt Wonen Midden-Delfland de huren betaalbaar. De maatschappelijke verwachtingen zijn groot en divers. Dat vraagt voortdurend om het maken van zorgvuldige afwegingen.

De directeur-bestuurder Daphne Pieters kondigde in het najaar 2018 aan begin 2019 afscheid te nemen van Wonen Midden-Delfland vanwege verhuizing naar het buitenland. De RvC is haar erkentelijk voor haar inzet en gedrevenheid. Zij heeft haar stempel gezet op Wonen Midden-Delfland met transparantie en door te investeren in de samenwerking met de vele stakeholders. Daphne Pieters is opgevolgd door Peter van Ling, die begin 2019 door de RvC is benoemd.

De RvC heeft medio 2018 afscheid genomen van Edith Bijleveld als commissaris van Wonen Midden-Delfland. We danken haar voor haar inzet, input en betrokkenheid in de afgelopen acht jaren. Met haar kennis en ruime ervaring heeft zij een grote bijdrage geleverd aan Wonen Midden-Delfland en de lokale volkshuisvesting.

De RvC wil vanuit zijn maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Dat doen we onder meer in het jaarverslag van Wonen Midden-Delfland. Hieronder beschrijven we hoe we onze toezichthoudende taken in het algemeen invullen en wat in 2018 onze belangrijkste activiteiten waren.

7.1 Besturen en toezicht houden

De RvC en de directeur-bestuurder zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor governance. Wij vinden goede governance belangrijk en daarom spreken we daarover meerdere keren per jaar.

Onze visie op toezicht houden

De RvC heeft in het document 'Visie op toezicht' de visie op toezichthouden, de rollen van de RvC en de taakuitoefening daarvan vastgelegd. Het document is in september 2016 vastgesteld en begin 2019 geactualiseerd. Hierna worden de belangrijkste elementen kort benoemd. Het document is openbaar beschikbaar via de website van Wonen Midden-Delfland.

Legitimatie

De RvC is onafhankelijk en zelfstandig in staat om een oordeel te vormen over het beleid en het functioneren van de corporatie Wonen Midden-Delfland en de directeur-bestuurder. De Raad houdt zich aan de wettelijke kaders, handelt in lijn met de Governancecode, houdt toezicht op de doelstellingen en de financiële continuïteit van de corporatie en zorgt dat de corporatie, binnen heldere kaders, het maatschappelijke belang blijft dienen. De RvC heeft op regelmatige basis contact met relevante belanghebbenden.

De RvC houdt, met gepaste afstand, toezicht op de directeur-bestuurder en kan deze zo nodig ter verantwoording roepen. De Raad bespreekt met een open instelling de koers van de corporatie, handelt transparant en integer en is aanspreekbaar op het gehouden toezicht en legt hierover verantwoording af.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het 'reglement Raad van Commissarissen'. De Raad werkt met twee commissies die ieder een eigen taak hebben: een remuneratiecommissie die zich bezighoudt met alle werkgeverstaken van bestuur en toezicht en een Treasurycommissie voor toezicht op de financiën. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet.

Reglementen

Diverse reglementen zoals opgenomen in het toezicht- en toetsingskader zijn in 2018 niet gewijzigd of aangepast maar wel begin 2019 geactualiseerd.

De reglementen staan op de website www.wonenmd.nl.

Statuten

De statuten van Wonen Midden-Delfland zijn in lijn met de Woningwet. Op 1 juli 2018 is de Veegwet in werking getreden. De statuten moesten daarop aangepast worden. De RvC heeft in 2018 zijn goedkeuring verleend aan deze gewijzigde statuten.

Governancecode woningcorporaties 2015

De Governancecode woningcorporaties 2015 van Aedes/VTW geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan de wijze waarop het bestuur en de RvC functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over de resultaten. De code is te vinden op de website www.wonenmd.nl.

De RvC van Wonen Midden-Delfland onderschrijft de Governancecode en handelt hier naar. Ook in 2018 is de code besproken en aan de hand van een checklist is in beeld gebracht hoe de Raad invulling geeft aan de bepalingen uit de code. In 2018 is aan alle bepalingen uit de code voldaan.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de RvC geen aparte auditcommissie heeft. Wel is er minimaal eens per jaar overleg tussen de directeur-bestuurder, de RvC en de externe accountant. De RvC kan ook zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder overleg plegen met de externe accountant. Er is een Treasurycommissie waarin twee leden van de RvC en een externe deskundige zitting hebben.

Rollen: toezichthouder, werkgever, klankbord

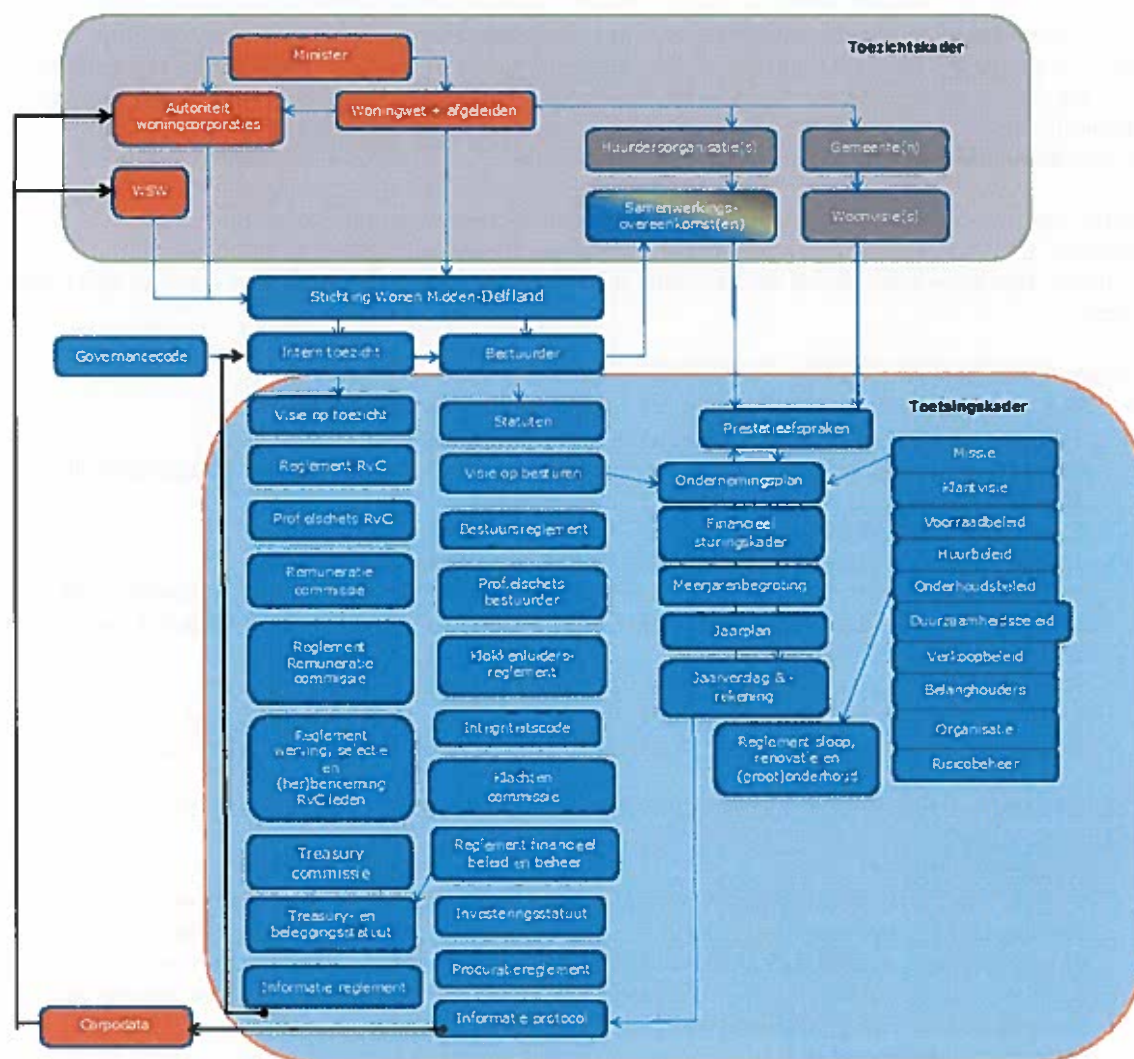
De RvC van Wonen Midden-Delfland houdt toezicht op het handelen en functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Voor bepaalde beslissingen van het bestuur is de voorafgaande goedkeuring van de Raad vereist. De Raad geeft het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd advies, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder, beoordeelt deze op grond van de vastgelegde doelstellingen en stelt zijn arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

De RvC ziet erop toe dat de maatschappelijk gewenste doelen van Wonen Midden-Delfland worden behaald. Voor Wonen Midden-Delfland betekent dit onder meer een woningvoorraad die past bij de huishoudensomvang en –samenstelling in Midden-Delfland nu en in de toekomst, een goede, betaalbare en duurzame woningvoorraad en vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid. Een gezonde bedrijfsvoering is daarbij een voorwaarde. De RvC wil niet alleen toezichthouder, werkgever en klankbord zijn, maar ook waarde toevoegen aan het functioneren van Wonen Midden-Delfland door relevante vraagstukken uit de samenleving te agenderen.

Toezihts- en toetsingskader

Het toezichts- en toetsingskader wordt gevormd door een aantal externe en interne formele documenten. Deze documenten beschrijven samen de taken en spelregels van de corporatie en de RvC. De Raad stelt de kaders voor het bestuur en toetst volgens die kaders.

In 2016 zijn de interne toetsingsdocumenten geactualiseerd en in lijn gebracht met de wet en de Governancecode en vervolgens goedgekeurd/vastgesteld door de RvC. Ook heeft de RvC zijn goedkeuring verleend aan de aangepaste stichtingsstatuten nadat die waren goedgekeurd door de minister.



7.2 Verslag vanuit toezichthoudende en klankbord rol

In algemene zin toetst de RvC of de corporatie haar maatschappelijke doelstellingen haalt en of ze hierover op de juiste manier verantwoording aflegt. De Raad controleert in dit kader of de strategie en risico's, verbonden aan de activiteiten van de corporatie, voldoen aan de gestelde normen. De Raad ziet erop toe dat dit gebeurt volgens de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen. Via de financiële verslaglegging kan de Raad controleren of de corporatie haar plannen op een goede wijze financiert. Wonen Midden-Delfland moet haar taak vervullen binnen de op haar van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

De RvC heeft nadrukkelijk stilgestaan bij het maatschappelijk presteren van Wonen Midden-Delfland in relatie tot de lokale opgave en de verwachtingen van de belanghebbenden ten aanzien van de rol van de corporatie. De Raad heeft zich daarbij laten informeren over de opvattingen van de belanghebbenden en toezicht gehouden op de wijze waarop de directeur-bestuurder belanghebbenden heeft betrokken bij de beleidsvorming.

In 2018 zijn er zes vergaderingen geweest van de RvC in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Er vond periodiek een informeel overleg plaats tussen de RvC en de directeur-bestuurder. Drie keer vergaderde de RvC zonder de directeur-bestuurder over de werving van haar opvolger.

De belangrijkste besluiten uit die vergaderingen waren:

- Het goedkeuren en vaststellen van het jaarverslag en de jaarrekening 2017
- Verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder over het jaar 2017
- Het goedkeuren van de begroting, intern financieel sturingskader en het Treasuryjaarplan 2018
- Goedkeuren klantvisie
- Terugbrengen van het aantal leden van de RvC van 5 naar 4 personen
- Het goedkeuren van het voorstel om te komen tot een fusie tussen Willibrordus Beheer B.V. en Gezondheidscentrum Den Hoorn B.V., zodat deze vervolgens kan fuseren met stichting Wonen Midden-Delfland.
- Voorgenomen benoeming van de heer Van Ling als directeur-bestuurder
- Herbenoeming van de heer Boxman als RvC lid nadat de goedkeuring Aw was verkregen.
- Ondertekeningen van de koop- en realisatieovereenkomst de Kreek goedgekeurd

Een aantal onderwerpen heeft in 2018 nadrukkelijk de agenda van de RvC bepaald. De belangrijkste waren:

- *Prestatieafspraken*
De RvC heeft zich op meerdere momenten laten informeren over het proces en de inhoud van het bod als bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid in Midden-Delfland en de daaropvolgende prestatieafspraken. Daarbij is aandacht geschonken aan en toezicht gehouden op de rol van huurdersverenigingen en de gemeente hierin. In juni keurde de RvC het bod aan de gemeente Midden Delfland goed.
- *Organisatieontwikkeling*
De directeur-bestuurder heeft in 2018 een voorstel voor organisatieontwikkeling opgesteld. De voorgestelde ontwikkeling past bij het ondernemingsplan en de nieuwe kernwaarden. De organisatieverbeteringen richten zich zowel op aanpassingen in de werkorganisatie als aanpassingen in de (werk)cultuur. De RvC volgde in 2018 de voortgang.
- *Duurzaamheidsbeleid*
In 2016 keurde de RvC een meerjarenprogramma goed met betrekking tot het doorvoeren van een aantal maatregelen op het gebied van duurzaamheid, zoals energetische maatregelen en het plaatsen van zonnepanelen. In 2018 volgde de RvC de voortgang van de implementatie nauwgezet aan de hand van de kwartaal- en projectrapportages. Daarbij werd gelet op de voortgang, planning en kosten.

- *Kwartaalrapportage*

Voor de RvC is de kwartaalrapportage een belangrijk instrument om goed zicht te hebben en te houden op de gang van zaken binnen de corporatie op diverse onderwerpen. Door gebruik te maken van een dashboard is informatie beter toegankelijk geworden. Hierdoor kan tijdig gesignaleerd worden of er op basis van (financiële) kengetallen bijgestuurd moet worden.

- *Project de Kreek*

Wonen Midden-Delfland is gestart met de ontwikkeling van het project de Kreek in Den Hoorn. Het betreft hier zowel koop- als huurwoningen, waarbij Wonen Midden-Delfland de huurwoningen zal afnemen.

Treasurycommissie

De Treasurycommissie bestaat uit de directeur-bestuurder, twee RvC leden en een extern deskundige. De Treasurycommissie kwam driemaal bijeen. Primaire taak is zorg te dragen voor een adequate funding en het bewaken van de liquiditeitspositie.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten, invoeren en functioneren van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Die systemen zijn bedoeld om de strategische, financiële en operationele risico's te beheersen en de impact van mogelijke incidenten te beperken.

De belangrijkste componenten van het interne risicobeheersings- en controlesystemen waren in 2018:

- Reguliere controles volgens de interne afspraken;
- Begroting
- Kwartaalrapportages;
- Vastgelegde procedures;
- Klachtencommissie;
- Bespreken managementletter in de RvC;
- Brieven van WSW en Aw.

Externe onafhankelijke accountant

De RvC heeft de externe accountant benoemd en in overleg met de directeur-bestuurder zijn beloning vastgesteld. Voor 2018 is BDO audit & assurance B.V. benoemd.

De externe accountant heeft het gedeelte van de vergadering van de RvC bijgewoond, waarin zijn verslag over het onderzoek van de jaarrekening is besproken en waarin is besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. Tijdens deze vergadering stelde de Raad de externe accountant vragen over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening.

De RvC heeft kennis genomen van de door de accountant opgestelde managementletter. Het bestuur en de Raad hebben het functioneren van de externe accountant beoordeeld.

Overleg met belanghouders

Samenwerking met belanghebbenden is voor een woningcorporatie essentieel. Het bestuur heeft daarin vanzelfsprekend de leidende rol en verantwoordelijkheid. De RvC vindt het van belang om ook zelf af en toe contact te hebben met een aantal stakeholders. Het gaat bij dit soort contacten, zowel formeel als informeel, om het maken van afspraken, het uitwisselen van informatie, de verwachtingen over en weer en het beeld dat belanghouders hebben van Wonen Midden-Delfland. De RvC spreekt daarom regelmatig met de gemeente, (vertegenwoordigers van) huurders en andere stakeholders over wat er leeft en over de rol van de RvC. Deze gesprekken worden zowel door de RvC als door de belanghebbenden als positief ervaren en dragen bij aan een goede relatie en wederzijds vertrouwen.

Eind april en begin mei 2018 vond het jaarlijks overleg plaats tussen de twee huurders-commissarissen en de besturen van beide huurdersverenigingen, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen, waren de relatie en samenwerking tussen het bestuur en de huurdersverenigingen, de voortgang van de energetische maatregelen en verduurzaming van het woningbezit en de communicatie met de huurders.

De huurderscommissarissen woonden in 2018 een ledenvergadering bij van de huurdersvereniging Maasland.

Overleg met gemeente

Een afvaardiging van de RvC heeft in 2018 een overleg met twee wethouders bijgewoond.

Klankbord

Naast de rol als toezichthouder fungeert de RvC als klankbord voor bestuurder en de organisatie. Dit komt onder andere tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook door het voorleggen van diverse (beleids-)vraagstukken. De meerwaarde is dat de RvC vooral een integrale (vanuit verschillende invalshoeken) benadering toepast op voorstellen, wat door de interdisciplinaire samenstelling van de Raad mogelijk wordt gemaakt.

7.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Leden van het bestuur

Naam	Functie	Geboorte jaar	Relevante nevenfuncties	Werkzaam in deze functie sinds
D. Pieters	Directeur-bestuurder Wonen Midden-Delfland	1966	DGA Savore BV (pensioen BV)	24 november 2006 Op 27 december 2018 uitgeschreven bij de KVK

Remuneratiecommissie

In de eerste helft van 2018 vormden mevrouw E.I. Bijleveld-van der Hoeven en de heer R. Peeters samen de remuneratiecommissie. In juni nam mevrouw S. van Ginkel de plaats in van mevrouw Bijleveld. De commissie heeft in de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder besproken en vervolgens het functioneringsgesprek gevoerd in april 2018. Gezien het functioneren is het salaris van de directeur- bestuurder verhoogd, zoals was afgesproken bij haar indiensttreding.

Beloning directeur-bestuurder

Het jaarsalaris inclusief vakantiegeld bedroeg in 2018 € 84.053. Er is geen sprake geweest van belaste vergoedingen in 2018. Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen) bedroeg in 2018 € 14.576. De totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT bedroeg in 2018 € 98.628.

Beloningsbeleid

De RvC heeft het bezoldigingsbeleid voor het bestuur vastgesteld en de bezoldiging van het bestuur binnen dit kader bepaald. De Raad hield zich daarbij aan de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties (SBBW) en de toepasselijke wet- en regelgeving. De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. Het beloningsbeleid van Wonen Midden-Delfland voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Permanente Educatie

In de Governancecode is bepaald dat bestuurders jaarlijks een aantal PE-punten moeten halen. Het bestuur heeft in 2018 in totaal 44,5 PE-punten behaald. Voorgaand jaar bedroeg dit 73 punten.

Werving nieuwe directeur-bestuurder

In verband met het vertrek van de mevrouw Pieters heeft de remuneratiecommissie in het najaar het voortouw genomen voor een werving- en selectieprocedure voor een opvolger. In oktober is uitgebreid van gedachten gewisseld over het gewenste profiel van de nieuwe directeur-bestuurder en zijn het profiel en de procedure vastgesteld. Het MT is in de gelegenheid gesteld om input te geven op de profielschets. De vacature is op diverse websites openbaar gemaakt en tevens via social media.

De selectiecommissie bestond uit de leden van de remuneratiecommissie. Op grond van 31 reacties sprak de selectiecommissie met 8 kandidaten. Drie kandidaten werden uitgenodigd voor een tweede gesprek met de voltallige RvC en het MT. Begin december ging de RvC over tot een voorgenomen benoeming van de heer P. van Ling en heeft deze benoeming ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW). In januari 2019 werd de goedkeuring van de AW ontvangen. De heer P. van Ling is aangesteld conform de WNT.

7.4 Over de Raad van Commissarissen

Profielschets

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn eigen samenstelling. Hierin is onder meer opgenomen dat alle leden van de Raad van Commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen moeten voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de Raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de profielen die de Aw hanteert. In het schema 'Samenstelling RvC' is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook hierover zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden moeten elkaar qua competenties aanvullen en in goede harmonie met elkaar kunnen samenwerken, maar elkaar ook kritisch kunnen aanspreken. De profielschets is gepubliceerd op de website van Wonen Midden-Delfland www.wonenmd.nl.

Samenstelling

Eind juni nam de RvC afscheid van mevrouw E.I. Bijleveld. Na twee zittingstermijnen trad zij terug als lid van de RvC.

Met het aankomend vertrek van mevrouw Bijleveld heeft de RvC eerder in het verslagjaar het besluit genomen om het aantal leden van de RvC terug te brengen van vijf naar vier. Gezien de omvang van Wonen Midden-Delfland en de aanwezige deskundigheden vindt de RvC dit passend. Met deze omvang kan de RvC effectief en verantwoord zijn taken vervullen. Daarbij heeft de RvC de opgave, de regeldruk en good governance meegewogen.

De Raad van Commissarissen bestaat vanaf medio 2018 uit vier leden, van wie er twee zijn benoemd op voordracht van de huurdersverenigingen.

Benoeming

De wijze waarop de benoeming en herbenoeming van leden van de RvC plaatsvindt, is vastgelegd in het reglement 'Werving en selectie en (her)benoeming lid RvC'. Leden van de RvC kunnen maximaal twee keer worden benoemd voor een periode van vier jaar.

Eind 2018 is de heer R. Boxman herbenoemd als lid van de RvC van Wonen Midden-Delfland. Voor de herbenoeming zijn de statutaire en reglementaire bepalingen gevolgd.

Schema samenstelling en rooster van aftreden

De RvC van Wonen Midden-Delfland was per 31 december 2018 als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Geboorte jaar	Relevante hoofd/ nevenfuncties	Profiel	Benoemd per	Aftredend per	Herbenoembaar
R.C.R. M. Peeters	Voorzitter	1959	Hoofdfunctie: Directeur van PVA Financieel Bestuurslid BPF-AVH Nevenfunctie: Penningmeester Stichting Groene Kruis Maasland Lid Raad van Commissarissen Adveniat BV Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Eigen Huis	Juridische Zaken	2016 (per 1/1)	2020	Ja
R. Boxman	Lid	1967	Hoofdfunctie: Zelfstandig financieel adviseur risicomanagement Lid Raad van Commissarissen Tablis Wonen Lid van het bestuur van de VVD Haarlemmermeer	Financiën en Control	2018 (per 9/12)	2022	Nee
K.E. de Graaf	Lid (huurderscommissaris)	1962	Hoofdfunctie: Directeur Karin de Graaf Advies en Management BV, Directeur G&G vastgoedmatching Nevenfunctie: Voorzitter Stichting Biesieklette	Volkshuis- vestelijk	2015 (per 24/6)	2019	Ja
S. van Ginkel	Lid (huurderscommissaris)	1978	Hoofdfunctie: Programmamanager Strategische samenwerking IJsselland Ziekenhuis	Governance	2015 (per 24/6)	2019	Ja

7.5 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Iedere commissaris onderschrijft de integriteitscode. Hiermee geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft gedragen en dat ook in de toekomst zal blijven doen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de RvC een zogeheten integriteitscheck.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de Raad. Integriteit staat op elke RvC vergadering op de agenda. In het verslagjaar 2018 hebben zich geen tegenstrijdige belangen voorgedaan.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Wonen Midden-Delfland.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daartoe aanleiding is.

Informatievoorziening

Voor de uitoefening van het toezicht op Wonen Midden-Delfland staat de RvC een open dialoog voor met alle betrokkenen bij de corporatie. Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens die de corporatie verstrekt, kan de Raad de prestaties van Wonen Midden-Delfland vanuit een breed perspectief bezien, uitgaande van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zoals die in de Woningwet, de statuten en de Visie op toezicht van Wonen Midden-Delfland staan.

Voor de informatievoorziening is de Raad grotendeels afhankelijk van de directeur-bestuurder. Hierover zijn afspraken vastgelegd in het Informatiereglement. De directeur-bestuurder verschaft de RvC tijdig alle voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens. Het Informatiereglement is opgesteld tegen de achtergrond van het Toezichts- en toetsingskader.

Er wordt een aantal soorten informatie onderscheiden:

- Informatie die door de directeur-bestuurder wordt verstrekt volgens de in het Informatiereglement gemaakte afspraken;
- Informatie waarover de directeur-bestuurder beschikt en waarvan de directeur-bestuurder weet of zou moeten weten dat de RvC deze nodig heeft om naar behoren te kunnen functioneren;
- Informatie en signalen vanuit de omgeving zoals trends, maatschappelijke- en sectorontwikkelingen, rapporten, etc.;
- Informatie en signalen ('harde en zachte gegevens') vanuit de organisatie.

De RvC baseert zich niet alleen op de informatieverstrekking door de directeur-bestuurder, maar kijkt ook zelfstandig naar de organisatie en de omgeving.

Naast de gangbare informatievoorziening gaat de Raad actief op zoek naar informatie door:

- Informatief overleg met interne stakeholders en themabijeenkomsten met (leden van) het MT;
- Informatief overleg en dialoogsessies met externe stakeholders zoals gemeente(n), huurdersverenigingen, Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) / Aw, WSW, zorginstanties, etc;
- Zelfstandig overleg met de accountant;
- Informatief overleg en dialoogsessies met Raden van Commissarissen van collega-corporaties;
- Informatieve bijeenkomsten van VTW en Aedes;
- Zelfstandig raadplegen van deskundigen en eigen netwerk;
- Werkbezoeken;
- Deskresearch.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus goed functioneert en genoeg informatie oplevert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd. Veranderingen zoals wetswijzigingen worden meteen verwerkt in het systeem en waar nodig kan worden bijgestuurd.

Lidmaatschappen

Wonen Midden-Delfland is lid van Aedes. Wonen Midden-Delfland is ook lid van de beroepsvereniging VTW. Daarmee zijn ook de individuele leden van de RvC lid van deze vereniging.

Zelfevaluatie

De RvC heeft de evaluatie over het verslagjaar opgepakt. De zelfevaluatie is uitgevoerd onder begeleiding van een externe begeleider. De externe begeleider heeft met alle RvC-leden een gesprek gevoerd ter voorbereiding van de gezamenlijke bijeenkomst. Het beeld uit de evaluatie is dat de RvC naar tevredenheid functioneert. Door de leden zijn elkaars sterke en ontwikkelpunten benoemd. Er is een constructieve samenwerking binnen de Raad en met de directeur-bestuurder. De diversiteit aan kennis, ervaring en competenties van de verschillende raadsleden maakt dat er een team zit dat alle terreinen bestrijkt.

De sterke punten van de huidige RvC zijn: werken als een team, constructieve sfeer, positief-kritisch, daadkracht, betrokken, toegankelijk, deskundig en actief.

Ontwikkelpunten van de RvC zijn: werkgeversrol meer gestructureerd invullen, verder ontwikkelen in effectieve vergaderstijl waaronder meer uitzoeken en specifieke thema's verder uitdiepen.

Aandachtspunt voor de komende jaren is het agenderen van het rooster van aftreden om een geleidelijk verloop van het aftreden van commissarissen te bewerkstellingen voor het borgen van de continuïteit en kennis binnen de RvC.

Permanente educatie

De RvC vindt permanente educatie (PE) van groot belang voor zijn functioneren. Bij de jaarlijkse zelfevaluatie bespreekt de raad van commissarissen de permanente-educatiebehoefte van de raad als collectief en van de individuele leden voor het komende jaar.

Alle commissarissen onderschrijven het Reglement Permanente Educatie zoals vastgelegd door de VTW en allen voldoen aan de minimum eis van 5 PE punten voor het jaar 2018.

In het onderstaande overzicht is het door de commissarissen behaalde aantal PE-punten vermeld:

R. Peeters 8 punten (2017: 7 punten)

R. Boxman 20 punten (2017: 25 punten)

K. de Graaf 12 punten (2017: 10 punten)

S. van Ginkel 4 punten (2017: 12 punten)

Honorering

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de Raad vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW. De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. Het beloningsbeleid van Wonen Midden-Delfland voldoet aan de WNT.

De honorering voor 2018 is vastgesteld op € 8.450 voor leden van de Raad en € 12.650 voor de voorzitter, exclusief BTW.

Aan de leden van de RvC, de directeur-bestuurder en de medewerkers zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties, of andere financiële voordelen, die niet vallen onder het beloningsbeleid, verstrekt. De commissarissen hebben geen activiteiten ontplooid die in concurrentie treden met de woningcorporatie, schenkingen aangenomen van Wonen Midden-Delfland en haar relaties, of derden op kosten van Wonen Midden-Delfland voordelen verschaft. De leden van de Raad hebben buiten wat volgt uit hun functie als toezichthouder geen werkzaamheden voor Wonen Midden-Delfland verricht.

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De RvC is door het bestuur goed geïnformeerd over de gang van zaken binnen Wonen Midden-Delfland. Het financiële beleid binnen Wonen Midden-Delfland is op orde, evenals de kwaliteit van het bezit en het proces om te komen tot een woningvoorraad die past bij de huishoudomvang en – samenstelling nu en in de toekomst, een goede, betaalbare en duurzame woningvoorraad en vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid.

**WONEN MIDDEN-DELFLAND
TE MAASLAND**

Rapport inzake jaarstukken 2018

FINANCIEEL VERSLAG

Financieel verslag 2023-2024

1. Inleiding

2. Bestuur

3. Financiën

4. Resultaten

5. Toekomst

6. Conclusie

7. Bijlagen

8. Index

9. Overige informatie

10. Contactinformatie

11. Verantwoordelijkheid

12. Aankoopinformatie

13. Overige informatie

14. Contactinformatie

15. Verantwoordelijkheid

16. Aankoopinformatie

17. Overige informatie

18. Contactinformatie

19. Verantwoordelijkheid

20. Aankoopinformatie

21. Overige informatie

22. Contactinformatie

23. Verantwoordelijkheid

24. Aankoopinformatie

25. Overige informatie

26. Contactinformatie

1 KENGETALLEN

1.1 Woningbezit

	2018	2017
Woningen	1.607	1.586
Bedrijfsruimten/winkels	30	18
Maatschappelijk vastgoed	11	11
	1.648	1.615

1.2 Huurklasse (aantal VHE's)

	2018	2017
nettohuur lager dan € 417,34	133	163
Nettohuur tussen € 417,35 en € 640,15	962	947
Nettohuur tussen € 640,16 en € 710,68	309	294
Nettohuur boven huurtoeslaggrens € 710,68	203	182

1.3 Kwaliteit

	2018	2017
Percentage huurs lid van servicefonds	84,00	83,00
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	3.275	1.761

1.4 Prijs-kwaliteit

	2018	2017
Gemiddeld aantal punten per woning DAEB	157,00	156,00
Gemiddelde kale huur per 31 december DAEB	572,00	547,00
Gemiddeld aantal punten per woning niet-DAEB	188,00	189,00
Gemiddelde kale huur per 31 december niet-DAEB	848,00	828,00

1.5 Het verhuren van woningen

	2018	2017
Mutatiegraad in % woningbezit	6,50	7,20
Huurachterstand in % jaarhuur	0,90	0,63
Huurderving in % jaarhuur	0,79	0,66

1.6 Financiële continuïteit

	2018	2017
Solvabiliteit	73,50	69,10
Liquiditeit	1,42	0,90
Rentabiliteit eigen vermogen	21,10	8,70

1.7 Balans en winst-en-verliesrekening

	2018	2017
Eigen vermogen (*1000)	186.801	147.823
Huren (*1000)	11.595	11.262
Jaarresultaat (*1000)	38.978	10.565
Algemene bedrijfsreserve einde boekjaar per vhe (*1000)	113	92

JAARREKENING

Balans per 31 december 2018

Winst-en-verliesrekening over 2018

Toelichting op de balans per 31 december 2018

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018
(na resultaatbestemming)

		31 december 2018	31 december 2017
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		215.593.857	176.390.194
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		27.939.658	24.948.432
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.259.521	5.131.276
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		214.099	2.467.948
		<u>249.007.135</u>	<u>208.937.850</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.434.691	1.406.735
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		267.548	1.333.074
		<u>250.709.374</u>	<u>211.677.659</u>
Viottende activa			
Vorraden		1.000	1.000
Vorderingen	(4)	46.967	112.449
Liquide middelen	(5)	3.458.081	2.213.689
		<u>254.215.422</u>	<u>214.004.797</u>

		31 december 2018	31 december 2017
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(6)		
Herwaarderingsreserve		120.567.933	86.471.447
Overige reserves		66.233.300	61.351.498
		<u>186.801.233</u>	<u>147.822.945</u>
Voorzieningen	(7)		
Latente belastingverplichtingen		3.306.299	4.370.207
Langlopende schulden	(8)		
Schulden aan kredietinstellingen		56.414.285	54.220.947
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.228.250	4.934.928
		<u>61.642.535</u>	<u>59.155.875</u>
Kortlopende schulden	(9)		
Schulden aan leveranciers		237.947	920.414
Belastingen en premies sociale verzekeringen		711.091	524.972
Schulden terzake van pensioenen		12.925	11.635
Overlopende passiva		1.503.392	1.198.749
		<u>2.465.355</u>	<u>2.655.770</u>
		<u>254.215.422</u>	<u>214.004.797</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	11.595.047	11.261.876
Opbrengsten servicecontracten	(11)	365.792	362.452
Lasten servicecontracten	(12)	-311.852	-258.120
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-1.078.941	-1.504.623
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-3.656.090	-2.373.974
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-2.045.962	-1.777.690
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.867.994	5.709.921
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	-374.200	-2.237.390
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	37.298.387	11.116.038
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(18)	25.347	61.174
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		36.949.534	8.939.822
Opbrengsten overige activiteiten	(19)	45.373	52.882
Kosten overige activiteiten	(20)	-160.128	-123.371
Nettoresultaat overige activiteiten		-114.755	-70.489
Overige organisatiekosten	(21)	-57.664	-61.711
Leefbaarheid	(22)	-97.854	-70.025
Bedrijfsresultaat		41.547.255	14.447.518
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	209	2.455
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-2.114.719	-2.346.633
Financiële baten en lasten		-2.114.510	-2.344.178
Resultaat voor belastingen		39.432.745	12.103.340
Belastingen	(25)	-454.454	-1.538.393
Resultaat na belastingen		38.978.291	10.564.947

3 KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2018		2017	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	9.869.199		9.464.133	
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	1.024.439		1.131.622	
Maatschappelijk onroerend goed	244.759		239.570	
Bedrijfsmatig onroerend goed	414.277		409.347	
Vergoedingen	425.473		419.316	
Overige Bedrijfsontvangsten	69.255		69.519	
Renteontvangsten	528		16.877	
		12.047.930		11.750.384
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-1.002.681		-1.022.301	
Onderhoudsuitgaven	-2.958.922		-2.146.736	
Overige Bedrijfsuitgaven	-1.542.059		-1.406.578	
Renteuitgaven	-1.901.026		-2.429.843	
Sectorspecifieke Heffing	-126.005		-9.476	
Verhuurdersheffing	-1.423.811		-1.300.977	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-110.031		-56.314	
Vennootschapsbelasting	-58.500		-	
		-9.123.035		-8.372.225
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.924.895		3.378.159
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na Inkoop in dPi periode		882.135		337.333
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.244.156		-4.256.163	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.611.329		-2.246.420	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-742.268		-522.724	
Investerings overig	-118.697		-144.777	
Externe kosten bij verkoop	-39.526		-48.492	
		-4.755.976		-7.218.576
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-3.873.841		-6.881.243
transporteren		-948.946		-3.503.084

	2018		2017	
	€	€	€	€
Transport		-948.946		-3.503.084
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		5.500.000		5.500.000
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-3.306.662		-8.581.061
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.193.338		-3.081.061
		<u>1.244.392</u>		<u>-6.584.145</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.213.689		8.797.832	
Liquide middelen per 31 december	<u>3.458.081</u>		<u>2.213.689</u>	
		1.244.392		-6.584.143
		<u>1.244.392</u>		<u>-6.584.143</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

Stichting Wonen Midden-Delfland (geregistreerd onder KvK nummer 27212813) is een stichting met de status "toegelaten instelling volkshuisvesting". Wonen Midden Delfland is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) juni 2017. De vestigingsplaats is Maasland. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Fusie

In het boekjaar heeft een rolluik fusie plaatsgevonden tussen Wonen Midden-Delfland, Willibrordus Beheer BV en het Gezondheidscentrum Den Hoorn BV. Deze fusie is met terugwerkende kracht per 1 januari 2018 verwerkt. De mutaties in het boekjaar zijn in de jaarrekening van Wonen Midden-Delfland verwerkt. De vergelijkende cijfers zijn conform de geconsolideerde jaarrekening 2017, als ware de fusie geëffectueerd per 1 januari 2017. Derhalve heeft verwerking van de fusie verslaggevingstechnisch plaatsgevonden overeenkomstig de methode "samensmelting van belangen".

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt in maart 2019.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Wonen Midden-Delfland zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Verwerking verplichting

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke 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, afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden en de opdracht aan de aannemer is gegeven.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen alsmede op basis van het scheidingsplan zoals geaccordeerd door de Autoriteit Woningcorporaties. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt 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 EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Daarnaast is in het definitieve scheidingsvoorstel DAEB, niet DAEB een aantal woningen die momenteel nog sociaal worden verhuurd, overgeheveld naar de niet- DAEB tak. Deze woningen zijn geclassificeerd als niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Wonen Midden-Delfland hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG (deels), parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG en een deel MOG hanteert Wonen Midden-Delfland verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

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

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

Voor zover afwijkend van de door de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

Wonen Midden-Delfland heeft hierbij de uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat.

Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met lineaire afschrijvingen.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- Kantoorpanden 25 jaar;
Inventaris 5 jaar;
Vervoermiddelen 5 jaar;
Automatisering 5 jaar.

Afschrijving vindt voor het eerst plaats in het eerste jaar na de ingebruikname.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, daarna tegen geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening pensioenen

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

De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgende Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. Per 31 december 2018 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 110,3% (31-12-2017 - 115,8%). De beleidsdekkingsgraad is de gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen.

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

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien er een in rechte afdwingbaar recht is om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. 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.

De praktijk bij Wonen Midden-Delfland is zo dat 100% van de nominale hoofdsom daadwerkelijk wordt ontvangen. De kosten voor achtervang die het Waarborgfonds biedt, worden periodiek gefactureerd en komen als zodanig ten laste van het jaar waarin deze worden gefactureerd.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Wonen Midden-Delfland een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd tegen de op balansdatum actuele marktwaarde.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Stichting Wonen Midden-Delfland ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

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

Afschrijven (im) materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn de kosten van de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

De rentebaten en rentelasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Personeel

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.

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi) publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Voor de pensioenregelingen betaalt de corporatie premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Wonen Midden-Delfland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. In geval er een tekort is bij het fonds bestaat er geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten toegerekend op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden toegerekend conform de verdeelsleutel van de personeelslasten.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode houdt in dat de ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gerapporteerd. Vervolgens worden de kasstromen onderscheiden in:

- operationele activiteiten;
- investeringsactiviteiten;
- financieringsactiviteiten.

Betaalde rente en ontvangsten uit hoofde van rente en winstbelastingen worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Wonen Midden-Delfland heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Wonen Midden-Delfland zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Uitgangspunten

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

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

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	176.390.194	178.924.448	24.948.432	8.070.487
<i>Mutaties</i>				
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	158.326	483.118	24.592	-
Herclassificaties	-	-	-	14.192.896
Herclassificaties	-	-14.192.896	-	-
Overboeking naar mva in exploitatie	4.551.827	2.675.849	161.756	68.692
Winsten en verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	34.493.510	8.499.675	2.804.878	2.616.357
Totaal mutaties 2018	39.203.663	-2.534.254	2.991.226	16.877.945
Boekwaarde per 31 december	215.593.857	176.390.194	27.939.658	24.948.432

De marktwaarde als geheel is in 2018 met circa 21% gestegen. De hoofdredenen van de mutatie zijn voorraadmutaties, methodische wijzigingen uit het handboek 2018, mutaties in de objectgegevens, mutatie in de parameters als gevolg van validatie handboek en mutatie in de waarderingsparameters als gevolg van marktwaarde ontwikkeling.

De herwaarderingsreserve DAEB is toegenomen met € 32.060.293 en niet-DAEB met € 2.036.193. De totale toename in 2018 bedraagt € 34.096.486.

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteer scenario en anderzijds het uitpandscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpandscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarig DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarig DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexpluiten met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarig DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

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

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Prijsinflatie	2,50 %	2,30 %	2,20 %	2,00 %
Looninflatie	2,90 %	2,80 %	2,70 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	5,90 %	2,80 %	2,70 %	2,50 %
Leegwaardestijging	6,35 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (€)	809	809	809	809
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (€)	853	853	853	853
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	531	531	531	531
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	741	741	741	741
Mutatieonderhoud per vhe - EGW (€)	883	883	883	883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW (€)	663	663	663	663
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	199	199	199	199
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	663	663	663	663
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	436	436	436	436
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	428	428	428	428
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	403	403	403	403
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	395	395	395	395
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,59 %	0,59 %	0,59 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,20 %	1,30 %	0,50 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Disconteringsvoet:	6,51 %	6,51 %	6,51 %	6,51 %

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 6% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	11	11	11	11
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het BOG deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxateur heeft bij de waardering afgeweken van het handboek. De disconteringsvoet en de kosten voor onderhoud zijn aangepast. De disconteringsvoet en exit yield conform het handboek leverde een bruto aanvangsrendement als resultaat van de DCF-berekening die niet in alle gevallen aansloot bij de markt. Door een lagere disconteringsvoet en exit yield te hanteren ontstaat meer een aansluiting bij de markt. Voor de instandhoudingsonderhoud is gebruik gemaakt van normbedragen Vastgoed Taxatiewijzer.

WOZ-informatie

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen met peildatum 01-01-2018 van ons bezit bedraagt € 322.451.000. De WOZ beschikking van het DAEB bezit bedraagt € 289.154.000. De WOZ beschikking van het niet-DAEB bezit bedraagt € 33.297.000.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Beleidswaarde

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 120.567.933 aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2017: € 86.471.447) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Wonen Midden-Delfland heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van en bedraagt € 109.513.173.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2018	215.593.848	27.939.660
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-15.444.993	-692.204
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-74.976.104	-4.973.770
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Midden-Delfland	-23.288.990	-1.902.419
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	4.196.914	688.630
Totaal aanpassingen	-109.513.173	-6.879.763
Beleidswaarde per 31 december 2018	106.080.675	21.059.897

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag paragraaf 6.1 Marktwaaarde en beleidswaarde.

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	5,64%
Streefhuur per maand per woning	590
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	3016

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidsw
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 8.911.819 lager
Streefhuur per maand per woning	€ 25 hoger	€ 5.980.162 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 100 hoger	€ 1.964.774 lager

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

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	4.947.024	4.936.115	6.147.337	4.259.076
Herwaardering	184.252	-318.030	-	-
Afboekingen/Overboekingen	-	-	-3.679.390	-2.643.615
Herrekende stand per 1 januari	5.131.276	4.618.085	2.467.947	1.615.461
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	-	-	2.953.116	7.082.581
Investeringsen - initiële verkrijgingen	-680.957	-470.425	-	-
Verkoop	871.255	506.275	-	-
Herwaarderingsen	-62.053	477.341	-	-
Overboeking/ resultaat projecten	-	-	-119.183	-34.904
Afwaardering	-	-	-374.200	-2.239.445
Overboeking naar mva in exploitatie	-	-	-4.713.581	-3.243.370
Voorziening onrendabele investering	-	-	-	-712.375
Totaal mutaties 2018	128.245	513.191	-2.253.848	852.487
Boekwaarde per 31 december	5.259.521	5.131.276	214.099	2.467.948

In totaal zijn 30 woningen verkocht onder voorwaarden. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 22,89% en 25, 68% en een terugkoopverplichting door Stichting Wonen Midden-Delfland.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.773.503	1.650.804
Afboekingen/Overboekingen	-366.768	-328.805
Herrekende stand per 1 januari	1.406.735	1.321.999
<i>Mutaties</i>		
Investerings	67.891	122.699
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	17.298	-
Afschrijvingen	-57.233	-37.963
Totaal mutaties 2018	27.956	84.736
Boekwaarde per 31 december	1.434.691	1.406.735

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs-gebouwen en terreinen	Vervoers-middelen	Andere vaste bedrijfs-middelen	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.562.807	54.500	156.196	1.773.503
Afboekingen/Overboekingen	-242.341	-54.500	-69.927	-366.768
Herrekende stand per 1 januari	1.320.466	-	86.269	1.406.735
<i>Mutaties</i>				
Investerings	33.120	-	34.771	67.891
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	-	-	17.298	17.298
Afschrijvingen	-31.142	-	-26.091	-57.233
Totaal mutaties 2018	1.978	-	25.978	27.956
Boekwaarde per 31 december	1.322.444	-	112.247	1.434.691

3. Financiële vaste activa

	Latente belasting- vordering(en)
	€
Stand per 1 januari 2018	1.333.074
Mutatie	-1.065.526
Stand per 31 december 2018	<u>267.548</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht:

Onroerende zaken in exploitatie

Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Het waarderingsverschil is niet tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie, met uitzondering van de in voorgaande jaren geëffectueerde (fiscale) afwaardering naar lagere WOZ waarde. De nominale opwaardering bedraagt in 2018 € 4.209.717. Derhalve bedraagt het cumulatieve saldo van de afwaarderingen en opwaarderingen ultimo 2018 € 6.583.741. Voor de eventueel toekomstige (fiscale) terugname van deze afwaardering wanneer de WOZ-waarden duurzaam toenemen is een passieve latente gevormd, gebaseerd op waardering tegen netto contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3%. Deze latentie is opgenomen onder de voorzieningen.

Compensabele verliezen

Het fiscaal resultaat in 2018 bedraagt op basis van de fiscale positie 2018 € 5.607.569, waarvan € 3.756.223 verrekenbaar is met het resterende verrekenbare verlies uit 2013. Het verrekenbare verlies bedraagt daarmee ultimo 2018 nihil.

Langlopende Leningen

Deze latentie heeft betrekking op de agio van de leningen. De vrijval voor 2018 bedraagt € 160.064. Het resterend saldo actieve latentie terzake bedraagt € 267.548.

Voorziening onderhoud (fiscaal)

In de fiscale balans is een voorziening voor groot onderhoud opgenomen, leidend tot een tijdelijk waarderingsverschil van € 9.979.566. Hiervoor is een passieve latentie gevormd, gebaseerd op waardering tegen netto contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 3,0%. Deze latentie is opgenomen onder de voorzieningen. Wonen Midden-Delfland heeft met ingang van 2013 een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd. Naar aanleiding van recente beleidsstandpunten van de Belastingdienst is er landelijk discussie ontstaan over de wijze van bepaling van de onderhoudsvoorziening waaronder de opbouw en de waardering op contante waarde. Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2018 is nog geen zekerheid over de aanvaardbaarheid van de gevormde onderhoudsvoorziening van in totaal € 9,9 miljoen. Hierdoor is er een bepaalde mate van onzekerheid in de fiscale positie vennootschapsbelasting aanwezig.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Leningen	267.548	307.564
Verliesverrekening	-	1.025.510
	<u>267.548</u>	<u>1.333.074</u>

Alle financiële activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€

4. Vorderingen

Huurdebiteuren	33.372	45.981
Overlopende activa	13.595	66.468
	<u>46.967</u>	<u>112.449</u>

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	104.372	72.481
Voorziening wegens oninbaarheid	-71.000	-26.500
	<u>33.372</u>	<u>45.981</u>

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Per 31 december 2018 overtroffen de huurvoorstanden de huurachterstanden (evenals in de voorgaande jaren). De huurvoorstand ter hoogte van € 102.795 (2017 € 99.572) is opgenomen onder de post "overlopende passiva".

Overlopende activa

Nog te ontvangen rente	-	328
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	-	2.414
Overige overlopende activa	13.595	55.030
Nog te ontvangen projectkosten	-	8.696
	<u>13.595</u>	<u>66.468</u>

5. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	5.854	6.125
Rabobank	849.203	544.801
ING Bank N.V.	93	630
Spaarrekening	<u>2.602.931</u>	<u>1.662.133</u>
	<u>3.458.081</u>	<u>2.213.689</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Vastgoed in exploitatie	120.567.933	86.471.447
	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari	86.471.447	78.612.578
Mutatie herwaardering	34.096.486	7.858.869
Stand per 31 december	120.567.933	86.471.447

Overige reserves

Stand per 1 januari	61.351.495	58.645.420
Stand per 31 december na resultaatbestemming	61.351.495	58.645.420
Resultaatbestemming boekjaar	38.978.291	10.564.947
	100.329.786	69.210.367
Mutatie naar herwaarderingsreserve	-34.096.486	-7.858.869
Stand per 31 december	66.233.300	61.351.498

7. Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

	Stand per 1 januari 2018	Af	Stand per 31 december 2018
	€	€	€
Onderhoud	1.437.528	440.673	1.878.201
Afwaardering WOZ	2.932.679	-1.504.581	1.428.098
	4.370.207	-1.063.908	3.306.299

Voor de toelichting op de latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar toelichting op de financiële vaste activa waar tevens de actieve belastingvorderingen staan toegelicht.

8. Langlopende schulden

Langlopende schulden

	2018 looptijd < 1 jaar	2018 looptijd > 1 jaar en < dan 5 jaar	2018 looptijd > 5 jaar	2018 Totaal
Wonen Midden-Delfland				
Leningen met borging WSW	4.157.086	6.709.116	43.963.770	54.829.972
Leningen met gemeentegarantie	53.182	239.217	1.291.915	1.584.313
Totaal	4.210.268	6.948.333	45.255.685	56.414.285

Schulden aan kredietinstellingen

	2018 €	2017 €
<i>Wonen Midden Delfland</i>		
Stand per 1 januari	54.220.947	57.302.007
Nieuwe leningen en uitgestelde stortingen	5.500.000	5.500.000
	59.720.947	62.802.007
Vooruitbetaalde aflossing	157.409	-157.409
Aflossing boekjaar	-3.464.071	-8.423.651
Stand per 31 december	-3.306.662	-8.581.060
Langlopend deel per 31 december	56.414.285	54.220.947

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire dan wel het annuïteitensysteem.

De aflossingsverplichting voor 2019 bedraagt € 4.210.267.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 3,84% (2017 4,14%). De marktwaarde van de leningen bedraagt € 73.671.180.

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2016: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Wonen Midden-Delfland een aangegane obligoverplichting van € 2,1 miljoen (2017: € 2,0 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.804.759	4.936.115
Herwaardering	130.169	-321.847
Stand per 1 januari	4.934.928	4.614.268
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	871.255	336.875
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-680.831	-468.231
Herwaardering	102.898	452.016
Stand per 31 december	5.228.250	4.934.928
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.995.183	4.804.759
Herwaardering	233.067	130.169
Langlopend deel per 31 december	5.228.250	4.934.928

9. Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	237.947	920.414
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	394.336	-
Omzetbelasting	263.767	461.372
Loonbelasting	52.988	63.600
	711.091	524.972

De acute VPB-positie was voor het jaar 2017 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Wonen Midden-Delfland vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. Het totale bedrag van de verliesverrekening bedroeg eind 2017 ruim 4 miljoen euro. Voor het jaar 2018 is de acute VPB-positie bepaald op circa € 450.000, waarvan reeds € 58.500 is voldaan in 2018.

Schulden terzake van pensioenen

Pensioenen	12.925	11.635
------------	--------	--------

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overlopende passiva		
Nettoloon	38	-
Niet vervallen rente	1.106.001	892.992
Vooruit ontvangen huren	102.795	99.572
Uit te betalen verlofuren	41.550	40.150
Overig	24.073	64.415
Servicekosten	86.422	12.441
Nog te betalen facturen onderhoud	89.262	47.992
Nog te betalen facturen projecten	-	25.000
Transitorische posten onderhoud	53.251	16.187
	<u>1.503.392</u>	<u>1.198.749</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

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

Kredietrisico

Wonen Midden-Delfland maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Wonen Midden-Delfland enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Wonen Midden-Delfland over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Valutarisico

Wonen Midden-Delfland loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wonen Midden-Delfland loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Operationele leaseverplichtingen

Aan leaseverplichtingen hebben wij ten behoeve van diverse kantoormachines bij Veenman per 31 december 2018 nog een verplichting voor circa € 16.000 per jaar

Investeringsverplichtingen

Voor diverse (nieuwbouw) projecten zijn verplichtingen in 2018 aangegaan. De totale aangegane verplichting bedraagt per 31 december 2018 € 48.824,--

Bijdrage Autoriteit wonen

De bijdrage van de Autoriteit wonen (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2018 heeft Wonen Midden-Delfland € 11.688 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2019 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheden en circa 0,025 per € 1.000 WOZ waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2019 is uitgegaan van een bedrag van € 11.969.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

	2018	2017
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	9.983.103	9.527.068
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	222.285	218.288
Overige opbrengsten DAEB	19.308	19.441
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.030.474	1.142.365
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	431.703	427.897
	<u>11.686.873</u>	<u>11.335.059</u>
Huurderving wegens leegstand DAEB	-75.363	-49.381
Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	-9.005	-13.059
Huurderving wegens leegstand niet- DAEB	-6.521	-10.743
Huurderving wegens oninbaarheid niet-DAEB	-937	-
	<u>11.595.047</u>	<u>11.261.876</u>

De stijging van de huren is opgebouwd uit:

- de jaarlijkse huurverhoging (tussen 0,00% -3,5%)
 - huurverhoging bij woningverbetering
 - oplevering van nieuwe huurwoningen
 - huurharmonisatie bij mutatie
 - de huur is gerealiseerd binnen het statutaire werkgebied in de gemeente Midden-Delfland.
- De huurdering bedraagt in het verslagjaar 0,79 van de nettohuur (2017 = 0,65%).

11. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten DAEB	255.544	300.868
Overige goederen, leveringen en diensten niet DAEB	113.093	63.382
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-2.258	-1.671
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid niet DAEB	-587	-127
	<u>365.792</u>	<u>362.452</u>

De post overige goederen, leveringen en diensten betreft de vergoedingen die de huurders boven de kale huurprijs betalen voor glasverzekering, boilers, elektriciteit voor de liften en gemeenschappelijke ruimten, warmtelevering, zonwering, schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten, tuinonderhoud en zonnepanelen. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden periodiek aangepast.

12. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>311.852</u>	<u>258.120</u>
--------------------------	----------------	----------------

	2018	2017
	€	€
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Algemene kosten	-	304.873
Algemene kosten via een verdeelsleutel	401.829	332.099
Salariskosten	545.603	802.331
Afschrijving t.d.v. exploitatie	1.231	36.445
Kosten onderhanden projecten (afgeboekt)	88.134	36.960
Mutatie overige voorzieningen	42.144	-13.666
Exploitatiekosten auto	-	5.581
	<u>1.078.941</u>	<u>1.504.623</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	852.015	786.484
Sociale lasten	127.812	116.899
Pensioenlasten	105.941	104.681
	<u>1.085.768</u>	<u>1.008.064</u>

Personeelsleden

De gemiddelde fte's per 31 december 2018 bedroeg 13,51 (2017: 14,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam

Toerekening personeelskosten

Personeelskosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	545.603	668.709
- Lasten onderhoudsactiviteiten	413.978	159.595
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	83.623
- Overige activiteiten	61.258	46.137
- Leefbaarheid	64.929	50.000
Totaal toegerekende personeelskosten	<u>1.085.768</u>	<u>1.008.064</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2017: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud (niet cyclisch)	453.119	450.803
Mutatieonderhoud (niet cyclisch)	343.850	253.576
Planmatig onderhoud (cyclisch)	2.217.520	1.590.399
Servicefondsen (niet cyclisch)	1.139	-7.535
Doorberekende uren t.d. personeel	-66.070	-72.864
Salariskosten	413.978	159.595
Verdeling indirecte kosten	292.554	-
	<u>3.656.090</u>	<u>2.373.974</u>

	2018	2017
	€	€
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	447.753	424.745
Verzekeringen	36.184	38.252
Verhuurdersheffing	1.423.811	1.300.976
Contributie landelijke federatie	12.209	13.717
Saneringsheffing	126.005	-
	<u>2.045.962</u>	<u>1.777.690</u>
16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen duurzaamheid	<u>-374.200</u>	<u>-2.237.390</u>
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	<u>37.298.387</u>	<u>11.116.038</u>
18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	128.246	513.191
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>-102.899</u>	<u>-452.017</u>
	<u>25.347</u>	<u>61.174</u>
19. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengsten	<u>45.373</u>	<u>52.882</u>
20. Kosten overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten	<u>160.128</u>	<u>123.371</u>
21. Overige organisatiekosten		
Bestuurskosten	<u>57.664</u>	<u>61.711</u>
22. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	32.925	20.025
Salariskosten	<u>64.929</u>	<u>50.000</u>
	<u>97.854</u>	<u>70.025</u>
Financiële baten en lasten		
23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente op liquide middelen	19	713
Rente op overige vorderingen	<u>190</u>	<u>1.742</u>
	<u>209</u>	<u>2.455</u>
24. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen incl. transitorische rente	-2.114.719	-2.322.122
Mutatie negatieve marktwaarde renteswaps	<u>-</u>	<u>-24.511</u>
	<u>-2.114.719</u>	<u>-2.346.633</u>

25. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

	2018	2017
	€	€
Vennootschapsbelasting	-452.836	-
Mutatie voorziening belastingen	1.063.908	721.670
Mutatie actieve belastinglatentie	-1.065.526	-2.260.063
	<u>-454.454</u>	<u>-1.538.393</u>

De acute VPB-positie was voor het jaar 2017 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Wonen Midden-Delfland vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. Het totale bedrag van de verliesverrekening bedroeg eind 2017 ruim 4 miljoen euro. Voor het jaar 2018 is de acute VPB-positie bepaald op circa € 450.000, waarvan reeds € 58.500 is voldaan in 2018.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,2% (2017: 12,7%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief uitgedrukt in percentages is als volgt:

Toepasselijk belastingtarief	25	25
Niet gewaardeerde verschillen	-24	-12
Effectief belastingtarief	<u>1</u>	<u>13</u>

11 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB	Wonen Midden- Delfland	Eliminatie
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	215.593.857	-	215.593.857	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	27.939.658	27.939.658	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	5.259.521	5.259.521	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	214.099	-	214.099	-
	<u>215.807.956</u>	<u>33.199.179</u>	<u>249.007.135</u>	<u>-</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.434.691	-	1.434.691	-
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	21.153.333	-21.153.333	-	-
Interne lening	6.999.080	-	-	6.999.080
Latente belastingvordering(en)	236.856	30.692	267.548	-
	<u>28.389.269</u>	<u>-21.122.641</u>	<u>267.548</u>	<u>6.999.080</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vorraden	1.000	-	1.000	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	29.478	3.894	33.372	-
Overlopende activa	12.008	1.587	13.595	-
	<u>41.486</u>	<u>5.481</u>	<u>46.967</u>	<u>-</u>
Liquide middelen	<u>1.041.855</u>	<u>2.416.226</u>	<u>3.458.081</u>	<u>-</u>
	<u>1.084.341</u>	<u>2.421.707</u>	<u>3.506.048</u>	<u>-</u>
	<u>246.716.257</u>	<u>14.498.245</u>	<u>254.215.422</u>	<u>6.999.080</u>

	DAEB	Niet-DAEB	Wonen Midden- Delfland	Eliminatie
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	120.567.933	-	120.567.933	-
Overige reserves	66.233.300	-	66.233.300	-
	186.801.233	-	186.801.233	-
Voorzieningen				
Latente belastingverplichtingen	2.909.543	396.756	3.306.299	-
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	54.829.972	1.584.313	56.414.285	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	5.228.250	5.228.250	-
Interne lening	-	6.999.080	-	6.999.080
	54.829.972	13.811.643	61.642.535	6.999.080
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	210.177	27.770	237.947	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	626.805	84.286	711.091	-
Schulden terzake van pensioenen	11.417	1.508	12.925	-
Overlopende passiva	1.327.110	176.282	1.503.392	-
	2.175.509	289.846	2.465.355	-
	<u>246.716.257</u>	<u>14.498.245</u>	<u>254.215.422</u>	<u>6.999.080</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

	DAEB	Niet-DAEB	Wonen Midden- Delfland	Eliminatie
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	10.140.328	1.454.719	11.595.047	-
Opbrengsten servicecontracten	253.286	112.506	365.792	-
Lasten servicecontracten	-281.954	-29.898	-311.852	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.015.271	-63.670	-1.078.941	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.370.339	-285.751	-3.656.090	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.890.185	-155.777	-2.045.962	-
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.835.865	1.032.129	4.867.994	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-314.668	-59.532	-374.200	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.722.449	3.575.938	37.298.387	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-	25.347	25.347	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.407.781	3.541.753	36.949.534	-
Opbrengsten overige activiteiten	-	45.373	45.373	-
Kosten overige activiteiten	-	-160.128	-160.128	-
Nettoresultaat overige activiteiten	-	-114.755	-114.755	-
Overige organisatiekosten	-52.135	-5.529	-57.664	-
Leefbaarheid	-97.854	-	-97.854	-
Bedrijfsresultaat	37.093.657	4.453.598	41.547.255	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	139.209	-	209	139.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.038.258	-215.461	-2.114.719	-139.000
Financiële baten en lasten	-1.899.049	-215.461	-2.114.510	-
Resultaat voor belastingen	35.194.608	4.238.137	39.432.745	-
Belastingen	-405.610	-48.844	-454.454	-
Resultaat niet Daeb	4.189.293	-	-	4.189.293
Resultaat na belastingen	38.978.291	4.189.293	38.978.291	4.189.293

Gescheiden kasstroomoverzicht 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	DAEB	Niet-DAEB	Wonen Midden- Delfland	Eliminatie
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	9.869.199	-	9.869.199	-
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	1.024.439	1.024.439	-
Maatschappelijk onroerend goed	223.295	21.464	244.759	-
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	414.277	414.277	-
Vergoedingen	313.363	112.110	425.473	-
Overige Bedrijfsontvangsten	10.258	58.997	69.255	-
Renteontvangsten	139.528	-	528	139.000
	10.555.643	1.631.287	12.047.930	139.000
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-906.550	-96.131	-1.002.681	-
Onderhoudsuitgaven	-2.700.934	-257.988	-2.958.922	-
Overige Bedrijfsuitgaven	-1.394.216	-147.843	-1.542.059	-
Renteuitgaven	-1.901.026	-139.000	-1.901.026	-139.000
Sectorspecifieke Heffing	-114.543	-11.462	-126.005	-
Verhuurdersheffing	-1.332.038	-91.773	-1.423.811	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-110.031	-	-110.031	-
Vennootschapsbelasting	-52.891	-5.609	-58.500	-
	-8.512.229	-749.806	-9.123.035	-139.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.043.414	881.481	2.924.895	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPI periode	-	882.135	882.135	-
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.244.156	-	-1.244.156	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.586.737	-24.592	-2.611.329	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-742.268	-742.268	-
Investerings overig	-118.697	-	-118.697	-
Externe kosten bij verkoop	-	-39.526	-39.526	-
	-3.949.590	-806.386	-4.755.976	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.949.590	75.749	-3.873.841	-

**Kasstroom uit
financieringsactiviteiten**

	DAEB	Niet-DAEB	Wonen Midden- Delfland	Eliminatie
	€	€	€	€
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	5.500.000	-	5.500.000	-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.684.432	-622.230	-3.306.662	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.815.568	-622.230	2.193.338	-
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	132.462	2.081.227	2.213.689	-
Liquide middelen	1.041.855	2.416.226	3.458.081	-
	909.393	334.999	1.244.392	-

WNT-VERANTWOORDING 2018 WONEN MIDDEN-DELFLAND

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Wonen Midden-Delfland. Het voor Wonen Midden-Delfland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 110.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Mevrouw D. Pieters
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	84.053
	14.576
<i>Subtotaal</i>	98.629
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	110.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	98.629
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2017	
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	80.165
	13.694
<i>Subtotaal</i>	93.859
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	106.000
Totaal bezoldiging 2017	93.859

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x C 1	R. Peeters	E.I. Bijleveld- van der Hoeven	R. Boxman	K.E. de Graaf
Functiegegevens	Voorzitter	Vice- Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	16.500	5.455	11.000	11.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.650	4.225	8.450	8.450
	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	12.650	4.225	8.450	8.450
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	12.650	4.225	8.450	8.450
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.245	8.160	8.160	8.160
	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	12.245	8.160	8.160	8.160

Voor Wonen Midden-Delfland was de maximale bezoldiging 2017 volgens de VTW-beroepsregel van een RvC lid op € 8.160,- vastgesteld en voor de voorzitter was de maximale bezoldiging volgens de beroepsregel op € 12.245,- vastgesteld.

Bedragen x € 1	S. van Ginkel
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	11.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.450
	-
<i>Subtotaal</i>	8.450
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	8.450
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.160
	-
Totaal bezoldiging 2017	8.160

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen . Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Algemene Vergadering.

Maasland, 29 april 2019
Stichting Wonen Midden-Delfland
Namens deze,

P.H.M. van Ling

Ondertekening van de jaarrekening

Maasland, 29 april 2019

R. Peeters, voorzitter

R. Boxman

K.E. de Graaf

S. van Ginkel

OVERIGE GEGEVENS

Bestemming van de winst 2018

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is aan de reserves toegevoegd.

	2018
	€
Resultaat	38.978.291
Mutatie naar herwaarderingsreserve	-34.096.486
Toevoeging overige reserves	4.881.805

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2018	2017
	€	€
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	54.032	74.554
Fiscale dienstverlening	28.524	36.205
Overige dienstverlening	28.140	5.983
	110.696	116.742

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonen Midden-Delfland

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Wonen Midden-Delfland te Maasland gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Midden-Delfland op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat xxx een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Utrecht, 29 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
