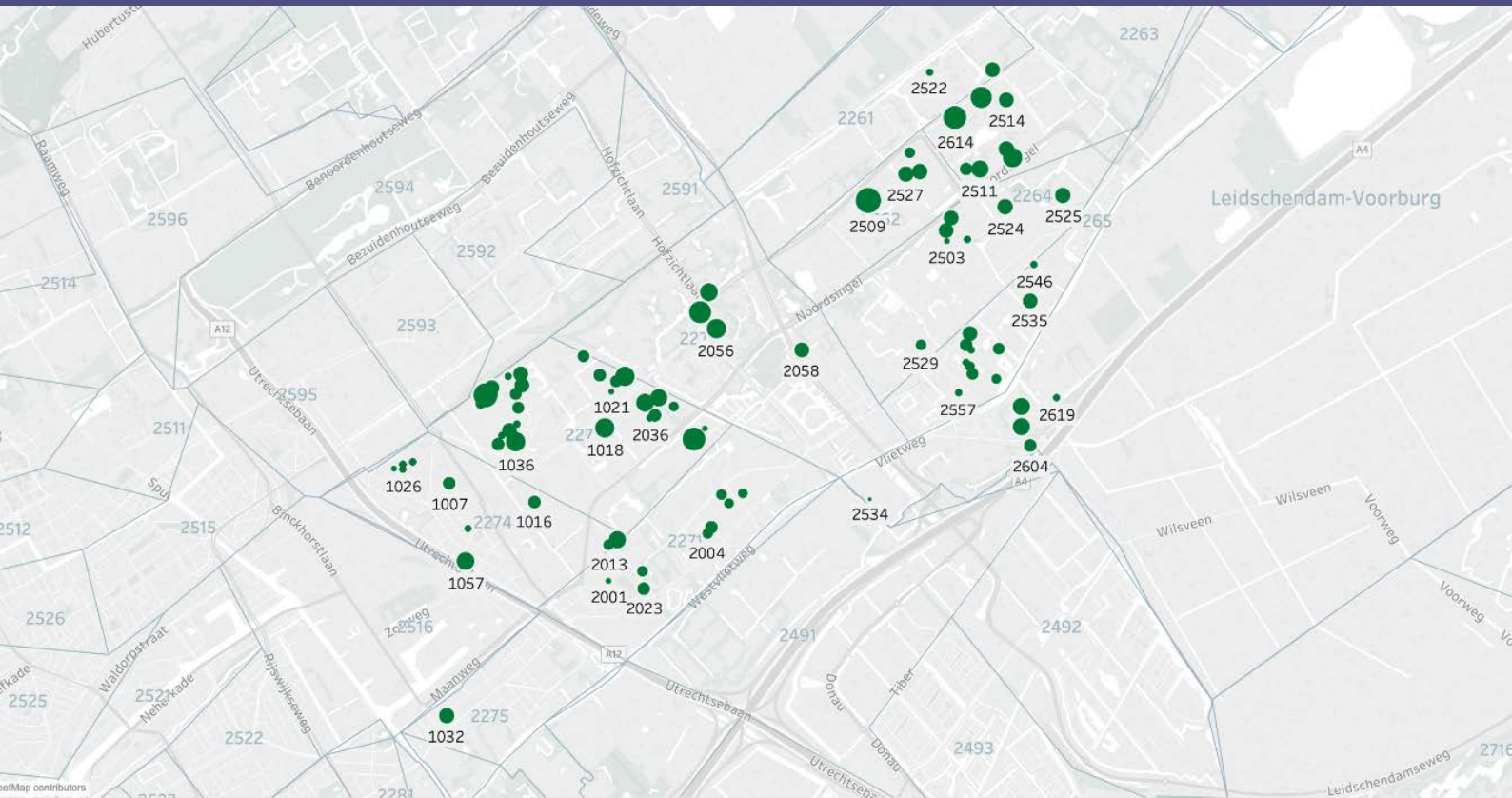


# WoonInvest Jaarverslag 2018



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Bestuursverslag</b>	<b>4</b>
<b>Verklaring</b>	<b>10</b>
<b>Woonzaken, betaalbaarheid en beschikbaarheid</b>	<b>11</b>
<b>Buurtzaken en leefbaarheid</b>	<b>15</b>
<b>Woningzaken en verduurzaming</b>	<b>18</b>
<b>Dienstverlening en klantrelatie</b>	<b>21</b>
<b>Flexibele en competente organisatie</b>	<b>23</b>
<b>Governance, Risk en Compliance</b>	<b>26</b>
<b>Financiële zaken</b>	<b>33</b>
<b>Verslag van de raad van commissarissen</b>	<b>44</b>
<b>Verklaring</b>	<b>51</b>
<b>Jaarrekening</b>	<b>52</b>

## Voorwoord

Het thema van het jaarplan 2018 van WoonInvest is “Duurzaamheid”. En wel in al haar facetten. Van de duurzaamheidsopgave tot een toekomstbestendige organisatie met goed toegeruste medewerkers. Geen lichte thema’s, maar wel voorzien van een set concrete opdrachten. Om de context nog eens aan te scherpen startte WoonInvest 2018 met een mooie basis: het Ondernemingsplan Samen Sterk, 2018-2022.

We begonnen 2018 met hoge ambities – we leggen in dit verslag bondig uit hoe aan die ambities is gewerkt.

Klanten staan voor WoonInvest centraal. Dat geldt voor de klant van nu en voor de klant van straks. Dat vraagt om nieuwbouw, om het duurzaam maken van ons woningbezit en om werken aan leefbaarheid. En vooral ook om de inzet om onze woningen betaalbaar te houden in een oververhitte woningmarkt waarin je op dit moment in het Wilde Westen waant. Wij hebben dit jaar de basis gelegd om onze ambities te realiseren. In dit verband is het goed om te noemen dat onze financiële huishouding drastisch verbeterd is door een tweetal goede oplossingen voor onzederivatenportefeuille.

Langs de pijlers “Woonzaken, betaalbaarheid en beschikbaarheid”, “Woningzaken en verduurzaming”, “Buurtzaken en leefbaarheid” en tot slot “Buurtzaken en leefbaarheid”, neem ik u graag mee in een tijdreis door 2018. Bent u meer geïnteresseerd in onze organisatie en bedrijfsvoering, dan verwijs ik u naar het governanceverslag of organisatiedeel. Het nuvolgende bestuursverslag bevat van alle eerdergenoemde onderwerpen onderdelen.

Opnieuw vroeg dit jaar veel van alle betrokkenen, die ik dankbaar ben voor hun getoonde moed, flexibiliteit en meebewegen. In 2018 stonden onze mensen weer klaar voor onze huurders. Onze huurderstevredenheid steeg van een “C” naar een “B”. Ik ben daar ongelooflijk trots op, onze huurders verdienen deze dienstverlening. Het is een zeer motiverende ontwikkeling die ik graag in 2019 verduurzaam.

Ik dank iedereen voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van WoonInvest.

Marianne Straks  
bestuurder

# Bestuursverslag

## Terugkijkend op 2018

WoonInvest stond anderhalf jaar geleden nog onder bijzonder beheer van het WSW en er was daarvoor sprake van een verbetermaatregel van de Autoriteit Wonen. Die tijd ligt nu echt achter ons. In 2018 konden we, na veel herstelwerk, weer zaken ondernemen met het oog op de toekomst. Dankzij ons Ondernemingsplan hebben we voor de langjarigetrajecten een houvast: wat we nu voorbereiden, zoals nieuwbouw en renovaties, gaat later iets opleveren. Op basis van ons Ondernemingsplan hebben we ook quick wins kunnen realiseren. We herkennen het WoonInvest van een half jaar en één jaar geleden niet geheel in het WoonInvest van nu en dat is grotendeels positief, blijkens bijvoorbeeld de stijging van de klanttevredenheid. Het is ook iets waar onze organisatie aan moet wennen. Die tijd is er gelukkig, maar we houden het tempo ook aan.

Bijzonder voor WoonInvest was de derivatenherstructurering van 2018: in de eerste helft van 2018 heeft de uitvoering van de herstructurering van de ABN AMRO-portefeuille plaatsgevonden. In december van dit jaar hebben wij de Nomura-portefeuille kunnen herstructureren door middel van een grote “doorzak”- operatie, waarbij een aantal leningen en derivaten zijn omgezet in vastrentende leningen. Deze succesvolle herstructurering, maakt dat wij de voorheen verplichte liquiditeitsbuffers van circa 70 miljoen kunnen gaan benutten voor de aflossing van een aantal leningen, waardoor we minder vaste lasten hebben. Het is fijn dat we als woningcorporatie onze aandacht steeds prominenter kunnen verleggen van onze middelen naar onze opdracht: volkshuisvestelijk presteren.

In dit bestuursverslag behandelen we allereerst in vogelvlucht de voornemens én successen uit 2018, alvorens te schetsen hoe deze ontwikkelingen een opmars zijn geweest voor onze plannen met 2019. En natuurlijk is niet alles verlopen zoals we hadden gepland. Ook de tegenvallers komt u in dit verslag tegen.

## Ons netwerk

Een veelvoorkomende term in ons jaarplan 2018 was ‘duurzaamheid’ in de brede betekenis van het woord. Wij hebben in onze regio gewerkt aan duurzame samenwerking met het oog op het nut en de toekomst. Enkele highlights:

### 1. Stakeholdersbijeenkomsten

De woningmarkt was in 2018 ongekend vaak in het nieuws en dan ging het vaak over de woningmarktregio waarin WoonInvest actief is. Veel nieuwe (sociale) woonruimte is benodigd en de realisatie daarvan is afgesproken in het regionale convenant Gaten Dichten. Om bij te dragen en een rol van betekenis voor onze partners, de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag, te zijn, hebben we in 2018 in een tweetal sessies van collegae en belanghebbenden twee vragen beantwoord: “Bouwlocaties, waar vind je die?” en “Samen “bouwen” aan Wonen: hoe?”. Hiermee zijn we niet alleen op concrete locaties gekomen in Leidschendam-Voorburg, maar hebben we ook de basis gelegd voor samenwerkingen en -vormen. We hebben veel hulp nodig van onze kerngemeente en rijk, maar zij ook van ons.

### 2. Gemeenten

In 2018 hebben we aan 4 gemeenten een activiteitenoverzicht (bieding) verstrekt, te weten: Leidschendam-Voorburg, Den Haag, Lansingerland, Zoetermeer.. Dit leidde tot de verlenging van de (meerjarige) prestatieafspraken met onze kerngemeente Leidschendam-Voorburg, maar ook tot deelname aan onder andere de overlegtafel van gemeente Den Haag ten behoeve van een raamovereenkomst tussen alle woningcorporaties en de gemeente.

Vermeldenswaardig is de verandering in ons netwerk naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen van mei 2018. In de regio Haaglanden zijn in bijna alle gevallen nieuwe wethouders op het dossier Wonen aangetreden. Voor WoonInvest heeft dat geleid tot nieuwe wethouders in de twee kerngemeentes. Met beiden is voor de zomer kennism gemaakt.

### 3. Aedes, SVH én SHH

De hele WoonInvest-organisatie wordt gevraagd oog te hebben voor collega's (in de regio). Zo werken we met Corporaties in Beweging aan uitwisseling en cursussen en sluiten we in meerdere geledingen aan bij de Sociale Verhuurders Haaglanden. Zo zijn we steeds aangehaakt bij actuele ontwikkelingen

Door een prominente rol te pakken door de bestuurder als voorzitter van de bestuursadviescommissie huurdersparticipatie is in belangrijke mate bijgedragen aan de vorming van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (“SHH”), die het licht zag op 18 oktober 2018. De SHH vertegenwoordigt 95% van alle huurders uit de regio. Een perfecte krachtige deelnemer aan de tafel van de Regionale

Prestatieafspraken met gemeentes en woningcorporaties. En een belangrijke stem voor de 132.000 woningzoekenden in de regio. Marianne Straks (bestuurder) sprak als genodigde namens de SVH de volgende woorden op de ondertekening van deze samenwerking “een *historisch moment. Nooit eerder heeft zo'n grote groep huurdersorganisaties zich verenigd.*”. Paul Derks, de voorzitter van Huurdersbelangenvereniging Respectus van WoonInvest participeert vanaf het eerste moment in SHH.

In SVH-verband is het van belang te bevorderen dat de nieuwe wethouders in de regio het convenant Gaten Dichten zullen blijven onderschrijven met het oog op broodnodige extra bouwlocaties in de regio. In 2018 is dan ook een regionale workshop voor nieuwe wethouders georganiseerd.

## Bijzonderheden in het verslagjaar

### Visitatie

In 2018 werd WoonInvest gevisiteerd. Gedurende de gehele visitatieperiode stond WoonInvest onder achtereenvolgens verscherpt toezicht van de Aw alsmede onder bijzonder beheer van het WSW. In de onderzochte periode waren de benodigde herstel- en verbeteracties al vaak in kaart gebracht, was daarover gerapporteerd aan externen, zijn veel en ingrijpende beslissingen genomen. Dit geheel was reden om ons af te vragen: wat kunnen we uit de visitatie halen, wetende dat we zelfbewust zijn over ons herstel? Het visitatierapport van Cognitum heeft de organisatie echter een spiegelbeeld getoond om trots op te zijn, over 4 jaar “succesvol herstel”, met als bonus bruikbare verbeteropdrachten en richtinggevend voor de komende periode. Het verbeteren van dienstverlening, het gestaag blijven werken aan onze organisatie, het aantrekkelijk maken van WoonInvest op de arbeidsmarkt zijn in het visitatierapport gedane tips en conclusies die wij omarmen. De uitkomsten van het visitatierapport komen op diverse plekken in dit verslag terug. We voelen ons gesterkt door het tijdens het onderzoek gebleken vertrouwen van onze stakeholders in onze veerkracht en zijn zeer ambitieus in onze wens om het vertrouwen te belonen met meer volkshuisvestelijke prestaties.

### Einde Breakplan

In de eerste helft van 2018 heeft uitvoering van de herstructurering van eind 2017 van de ABN AMRO-derivatenportefeuille plaatsgevonden. Daarmee is een einde gekomen aan de liquiditeitsrisico's die deze portefeuille met zich meebracht. In 2018 is WoonInvest doorgegaan met het herstructureren en afronden van de derivatenportefeuille.

Op 23 november 2018 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de bestuurder om de Nomura-portefeuille te laten doorzakken in nieuw te sluiten leningen. Belangrijk voor de effectuering van dit besluit voor het einde van het jaar was de kritisch constructieve rol van de Aw en het WSW. Voor WoonInvest is dit van grote waarde geweest. Het moment waarop de buffers van circa € 70 miljoen bij WoonInvest werden teruggestort was voor betrokken medewerkers een bijzonder moment. Deze tweede grote stap in de herstructurering maakt dat WoonInvest haar financiële situatie blijvend heeft gestabiliseerd en ruimte heeft voor de toekomst.

### AVG

Vanaf 1 mei 2018 is de Algemene Verordening Persoonsgegevens in werking getreden. WoonInvest heeft werkenderweg kennisgemaakt met de nieuwe wetgeving en dankzij één inzageverzoek eind 2018 en één gemeld datalek in 2018 is door de privacyofficer kennis opgedaan met snel en adequaat handelen in het kader van de AVG. Het leren werken met de AVG is een doorlopend proces.

### Control, Alt, Delete = werk aan digitalisering

In 2018 is het afscheid van de huidige ERP-leverancier aangekondigd en is er een digitale dienstverleningsvisie gelanceerd. In deze visie staat moderne digitale dienstverlening aan klanten centraal en wordt ICT randvoorwaardelijk gesteld voor een moderne organisatie. Een projectteam van 10 medewerkers is aan de slag gegaan om een nieuw systeem te selecteren. Het in 2018 opgestarte en vormgegeven “Project CAD” (Control, Alt, Delete) loopt door tot en met 2020 en resulteert in een concrete ICT-infrastructuur die:

- onze processen op basis van een best practice stroomlijnt,
- klanten een werkend portaal biedt,
- bijdraagt aan papierarm werken,
- mobiel werken faciliteert,
- de beheer- en rapportagefunctie binnen WoonInvest toekomstproofbelegt.

## Ontwikkeling organisatie

### Samen Sterker

WoonInvest richt de blik naar buiten. Zo worden er stages gelopen door collega's bij collega-corporaties, zijn er op de afdelingen staf, vastgoed en wonen leer- en stageplekken ingevuld en gecreëerd en is in 2018 gestart met integrale leiderschapsontwikkeling en SPP (strategische personeelsplanning).

### Mutaties en nieuwe functies

In 2018 heeft WoonInvest diverse nieuwe functionarissen aangetrokken en functies gelanceerd. Waren het in 2016 en 2017 de controller en bestuurssecretaris die hun intrede deden, in 2018 is de staf verrijkt met een assetmanager en ontwikkelaar. De communicatiefunctie is uitgebreid naar 1 fte en bij de staf ondergebracht. Op de afdeling vastgoed is een nieuwe functie gecreëerd, de adviseur duurzaamheid, om verduurzaming van de woningvoorraad en van de bedrijfsvoering te versnellen tot het tempo dat onze ambities van ons vraagt. Ook onder de leidinggevendenden waren mutaties: na de afronding van Wonen in Positie is een manager in vaste dienst op de afdeling wonen gekomen en de teamleiders klantenservice en financiële administratie zijn in 2018 gestart.

### Functiehuis

Moderne resultaatgerichte taakomschrijvingen en het zijn van een marktconforme werkgever: dat waren de doelstellingen van de vernieuwing van het functiehuis. Deze voorgenomen vernieuwing is met goed gevolg afgerond, dat wil zeggen: de doelen zijn behaald en er zijn geen geschillen ingediend.

### Van huismeester naar wijkbeheerder



We hebben bijzondere aandacht voor kwetsbare huurders en wijken. Hierin kan een woningcorporatie het verschil maken ten opzichte van een commerciële partij. Het is belangrijk om voortdurend aanwezig te zijn in de wijk, hierover zijn wij het eens met onze huurdersorganisatie Respectus. Daarom is in 2018 gewerkt aan de uitbreiding van de dienstverlening van de huismeester: de nieuwe functie wijkbeheerder kan en doet meer, niet alleen voor huurders en op meer plekken, maar ook door actief samenwerken aan te gaan met politiek, sociale wijkteams en andere collegae. Onze wijkbeheerders zijn de ogen en oren van WoonInvest in de wijk. Dit onderdeel van de organisatieontwikkeling 'Wonen in Positie' is terug te voeren op de doelen van het Ondernemingsplan.

### Ontwikkeling: Vliethof hoogste punt

Begin 2017 is gestart met de bouw van het nieuwe woonzorgcentrum op de plek waar vroeger WZH Rustoord stond. In het nieuwe woonzorgcentrum biedt plaats voor zo'n 90 bewoners met dementie. Het hoogste punt van de bouw van woonzorgcentrum Vliethof in Voorburg is bereikt. In aanwezigheid van wethouder Bouw van de gemeente Leidschendam-Voorburg werden de vlaggen van Bouwbedrijf De Langen & van den Berg, WoonInvest en WZH gehesen. Dit bijzondere moment werd gevierd met Pannembier. Bij WZH Rustoord genoten cliënten en medewerkers mee met dit feestelijke moment via een livestream.



## Ondernemingsplan Samen Sterk

<i>Prestatieveld: klantrelatie</i>		
<b>Actie</b>	<b>Voorgenomen actietype</b>	<b>Resultaat</b>
		 afgerond of loopt zoals gepland  aandacht benodigd  voornemen niet behaald
<u>Processen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelen en implementeren van een integraal huurdersportaal</li> <li>• (Klant)processen aanpakken waarin we inzetten op efficiency en waarmee we kunnen personaliseren</li> </ul>	uitvoering  uitvoering	   loopt, onderdeel van "project CAD"     loopt, onderdeel van "project CAD"
<u>In gesprek en in contact</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Introduceren structureel klanttevredenheidsonderzoek naar de dienstverlening van WoonInvest</li> <li>• Structureel meten van de tevredenheid van nieuwe en vertrokken huurders en huurders met een reparatieverzoek en optimalisaties doorvoeren</li> </ul>	voorbereidend  doorlopend	      
<u>Afspraak = afspraak</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualiseren en professionaliseren interne en externe complimenten- en klachtenprocedure.</li> <li>• Inzichtelijk maken en monitoren opvolging proces van het klantcontact en dit proces indien nodig verbeteren.</li> <li>• Verder professionaliseren Klant Contact Centrum door implementatie kennisbank</li> </ul>	voorbereiding  doorlopend  voorbereiding	           loopt, onderdeel van "project CAD"

<i>Prestatieveld: Leefbaarheid en kwetsbaarheid</i>		
<b>Actie</b>	<b>Voorgenomen actietype</b>	<b>Resultaat</b>
<u>Meer doen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zichtbaarheid van WoonInvest in de wijk vergroten.</li> <li>• Actualiseren en herijken van samenwerkingsverbanden</li> </ul>	voorbereiding  eenmalig	      
<u>Samen plannen maken</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• We verkennen met partnerorganisaties wat wij kunnen doen om mogelijkheden te creëren en/of faciliteren voor kwetsbare mensen die behoefte hebben aan een passende(r) woonvorm 'tussen thuis en tehuis'</li> </ul>	voorbereiding	  

<i>Prestatieveld: Duurzaamheid</i>		
<b>Actie</b>	<b>Voorgenomen actietype</b>	<b>Resultaat</b>
<u>Beleid en plannen maken</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>We stellen nieuw pro-actief duurzaamheidsbeleid vast.</li> <li>In 2018 stellen we een plan op waarlangs we ons deel van de sectorbrede duurzaamheidsafspraken voor 2021 en 2050 gaan waarmaken.</li> </ul>	eenmalig	
	eenmalig	
<u>Nieuwe samenwerkingsvormen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Experimenteren met resultaatgericht samenwerken.</li> <li>Nieuw aanbestedingsbeleid/protocol opstellen.</li> </ul>	eenmalig	
	eenmalig	

<i>Prestatieveld: Beschikbaarheid</i>		
<b>Actie</b>	<b>Voorgenomen actietype</b>	<b>Resultaat</b>
<u>Toevoegen van nieuwe woningen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisitiewerkzaamheden voor nieuwe locaties voor nieuwbouw/transities.</li> <li>Assetmanager/vastgoedstrateeg in functiehuis opnemen en aanstellen</li> </ul>	doorlopend	
	eenmalig	
<u>Bevorderen beschikbaarheid</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Woningen beschikbaar stellen voor kwetsbare mensen/doelgroepen</li> <li>Bepalen van mogelijke scheefwoningers qua huishoudsamenstelling, huurprijs, woningtype of benodigde voorzieningen, en deze actief benaderen om doorstroming te bevorderen.</li> </ul>	doorlopend	
	uitvoering	

<i>Prestatieveld: Betaalbaarheid</i>		
<b>Speerpunt en actie</b>	<b>Voorgenomen actietype</b>	<b>Resultaat</b>
<u>Beleid en plannen maken</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij het opstellen van het jaarlijkse huurprijsbeleid rekening houden met de betaalbaarheid.</li> <li>Onderzoeken welke rol wij kunnen en willen vervullen bij de huisvesting van middeninkomens.</li> <li>In het nieuwe duurzaamheidsbeleid uitgangspunten vastleggen voor de bijdragen van huurders aan duurzaamheidsinvesteringen</li> <li>Het huurincassoproces actiever en persoonlijker inrichten en uitvoeren vanuit preventie / het voorkomen van achterstanden door samenwerking aan te gaan/te intensiveren met budgetcoaches en de gemeente.</li> </ul>	uitvoering	
	eenmalig	
	voorbereiding	
	voorbereiding	



Prestatieveld: Flexibele en competente organisatie		
Speerpunt en actie	Voorgenomen actietype	Resultaat
<u>Richten en inrichten</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afdeling Wonen eenduidiger inrichten (van 4 naar 2 teams) en afdeling Financiën outsourcen ICT</li> <li>In duurzaamheidsbeleid ook uitgangspunten duurzame bedrijfsvoering opnemen.</li> <li>Informatievoorziening opstellen, vaststellen en (laten) implementeren (digitalisering, automatisering en informatisering)</li> <li>Herijken van alle functiebeschrijvingen in functieboek</li> </ul>	eenmalig  eenmalig  voorbereiding  eenmalig	      
<u>Verrichten</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Opleidings- en ontwikkelingsvisie gehele organisatie opstellen, afgeleid van de doelstellingen uit het ondernemingsplan</li> <li>Gezamenlijke trainingen, casusbesprekingen en leuke dingen organiseren</li> <li>Introduceren van flexibel en locatieonafhankelijk werken</li> </ul>	eenmalig  doorlopend  eenmalig	 Visie op opleiden en leren is klaar, SPP is de gewenste doorontwikkeling   

## Beleidsontwikkeling

Beleid	Status en resultaat
	afgerond aandacht benodigd voornemen niet behaald
duurzaamheidsbeleid ontwikkeld, integratie in vastgoed, beleid en begroting	
huurbeleid	
financieel beleid	
inkoopbeleid	implementatie vanaf Q1-2019
verzuimbeleid	
privacy- en informatiebeveiliging	conform AVG stappenplan
van vastgoedstrategie naar strategisch voorraadbeleid	het strategisch voorraadbeleid en de portefeuillestrategie zijn geëvalueerd in 2018, de bijstelling volgt in Q1-2019, de complexplannen vanaf Q2-2019
toewijzingsbeleid (vrije ruimte voor lokaal maatwerk)	voorwaardelijk was afgerond integraal huurbeleid, het huurbeleid is einde q4 afgerond. Deze actie is opgenomen in het jaarplan 2019.
woningruilbeleid	idem. Deze actie wordt opgepakt met sociaal incassobeleid.

## Verklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag en de jaarrekening over 2018 opgesteld. PwC heeft deze jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. Het bestuur is van mening dat de middelen van WoonInvest in 2018 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. De geleverde prestaties in dit eerste loopjaar van het Ondernemingsplan zijn conform de verwachtingen.

Leidschendam-Voorburg, 4 juni 2019

w.g.  
Mevrouw M. Straks  
bestuurder

<b>mr. Marianne L. Straks mha (v)</b>	
Geboortejaar	1963
Functie	Bestuurder
PE-punten verslagjaar	50.5
Nevenfuncties in 2018	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lid RvT Livio</li><li>• Vicevoorzitter CvB Actiz (onbezoldigd)</li></ul>

## Woonzaken, betaalbaarheid en beschikbaarheid

De regionale woningmarkt verslechterde in 2018 voor onze doelgroep. De mutatiegraad is gedaald, de vraag naar sociale woningen nam toe en de wachttijd liep wederom op. Daarnaast is er in de hele Randstad een stijging van het aantal toewijzingen via urgentieregelingen, wat de kansen voor reguliere woningzoekenden onder druk zet.

Onder buitengewone omstandigheden worden buitengewone inspanningen gevraagd.

WoonInvest leverde in 2018 haar aandeel door:

- Samen te werken;
- Te werken aan nieuwe sociale woningen;
- Woningen beschikbaar te stellen voor de diverse doelgroepen;
- Betalingsachterstanden te voorkomen en verminderen;
- Duurzaamheidsbeleid en betaalbaarheid in harmonie te brengen (zie hiervoor: Woningzaken en verduurzaming op pag. 18);
- Vanuit strategisch niveau beleid te leveren op verhuring, huurprijsontwikkeling, assetmanagement en meer.

Werken aan betaalbaarheid is een langjarig “project”. Betaalbaarheid was niet altijd hoofdzaak bij WoonInvest en we kunnen huurprijzen van onze woningen alleen bij mutatie wijzigen. Daarom werkten we aan beleid dat een aantal jaar meegaat om de betaalbaarheid van onze woningen te garanderen voor de toekomst.

### Afspraken en samenwerkingen voor betaal- en beschikbaarheid

WoonInvest kent lokale en regionale afspraken en samenwerkingen in het kader van betaal- en beschikbaarheid. De gemeente Leidschendam-Voorburg, woningcorporaties Vidomes en WoonInvest, de Huurdersraad Vidomes en huurdersvereniging Respectus ondertekenden op 6 december jl. de jaarlijkse prestatieafspraken voor het sociaal wonen. Voor de periode 2019-2022 richten de partijen zich sterk op de noodzakelijke uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen op locaties in Leidschendam, Stompwijk en Voorburg en de verduurzaming.

De bouwopgave in Haaglanden is urgent, maar het is lastig om snel tot een oplossing of aanpak te komen. Om ontwikkeling te versnellen, zijn twee stakeholdersessies georganiseerd. Genodigden waren wethouders en ambtenaren van onze gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag, makelaars, architecten, ontwikkelaars, de SVH en Aedes, collega-corporaties, onze huurders en onze raad.

### Stakeholdersbijeenkomsten

*Stakeholdersbijeenkomst ‘Bouwlocaties... waar vind je die?’ - 29 juni -*

Deze eerste bijeenkomst na de belanghebbendenraadpleging rondom het Ondernemingsplan was geïnitieerd door het bestuur in samenwerking met de raad van commissarissen. Zij gingen in gesprek met aanwezigen onder leiding van de Argumentenfabriek, om heel concreet locaties te “ontdekken” waarop WoonInvest kan bouwen. Beren op de weg waren niet toegestaan. Het resultaat: Een concrete lijst met onontdekte of complexe locaties in Leidschendam-Voorburg en veel complimenten achteraf en warme contacten.

*Stakeholdersbijeenkomst ‘Samen bouwen aan wonen’ - 13 december -*

De tweede stakeholdersbijeenkomst is tot stand gekomen na samenwerking met Benedikte Zijlstra na de participatie van bestuurder Marianne Straks op het vastgoeddebat van Meijs & Alink NVM-makelaardij en consultancy in september 2018. De concrete ideeën voor (nieuwe) bouwlocaties zijn opnieuw bekeken, maar ook zijn ideeën voor samenwerking verzameld op 13 december.

De verschillende expertises en lokale kennis die aanwezig was versterkte het oplossend vermogen. Gedacht is bijvoorbeeld aan het aanleggen van nieuw openbaar vervoer, het uitschrijven van een regionale of gemeentelijke prijsvraag en herinrichting van gebieden. Daarbij kwamen ook nog wat ‘onontdekte’ locaties naar voren, zoals de Sijtwendetunnel (naar voorbeeld van de Utrechtsebaan).

Qua proces en samenwerking is om bureaucratie “heen” gedacht. Eerder bij elkaar komen, direct veel partijen betrekken en snel belangen op tafel leggen, maar ook sturing door het Rijk zijn uitgewerkte opties.

Belanghebbende partners die normaal niet zo vroeg aan tafel zitten – zoals ontwikkelaars en architecten – leverden een gouden bijdrage.

## Feiten en cijfers verhuringen en betaalbaarheid

<b>Prestatieafspraken 2018</b>	<b>Context</b>	<b>Prognose /afpraak 2018</b>	<b>Realisatie</b>
Minimaal 70% blijft betaalbaar (maximaal €640,14)	SVH	Min. 70%	<b>79%</b>
Minimaal 85% blijft sociaal (maximaal €710,68)	SVH	Min. 85%	<b>89%</b>
Passend toewijzen	wettelijk	Min. 95%	<b>99,3%</b>
Toewijzingen DAEB-voorraad:			
tot inkomen €36.798	wettelijk	Min. 80%	<b>94,8%</b>
tot inkomen €41.056	wettelijk	Max. 10%	<b>4,9%</b>
vrije toewijzingen (maatwerk)	wettelijk	Max. 10%	<b>0,3%</b>
Toewijzingen DAEB-voorraad tot inkomen € 36.798	PA Gem. L-V	Min. 90%	<b>95%</b>
<b>Prestatie-indicatoren 2018</b>			
Huuropzeggingen	intern	550	<b>460</b>
Verkopen	intern	35	<b>1</b>
Goedkoopste woningen < €528 naar laagste inkomensgroep (jaarinkomen 1p< €22.400 /2 +p<€30.400)	intern	100%	<b>98%</b>
Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (€710,68) toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen vanaf €36.798	intern	100%	<b>95%</b>

---

*In 2018 heeft WoonInvest van de 460 vrijgekomen woningen 449 verhuurd.*

*79% hiervan bleef betaalbaar (huur max. €640) 89% bleef sociaal (huur max. €710), 1 woning werd verkocht voor bewoning, de rest van de woningen is verhuurd tegen een middenhuur*

---

## Huurprijsontwikkeling 2018 en in de toekomst

### 2018

De huursomverhoging over 2018 bedraagt 2,01%.

De jaarlijkse huurverhoging was gemiddeld 1,68%. Van de vrijgekomen woningen steeg de totale huur (ten opzichte van de vorige verhuring) met 0,16%. WoonInvest heeft ten opzichte van collega-corporaties in het verleden “duur verhuurd”, dat wil zeggen: een gelijke woning was bij collega-corporaties goedkoper. Dat vinden wij niet passen bij de huidige woningmarkt en ook niet bij onze doelgroep. WoonInvest kiest voor gematigde huurverhogingen.

### Toekomst

In 2018 is gewerkt aan huurbeleid. Dit beleid wordt in de eerste maand van 2019 in de laatste fase van besluitvorming én naar huurdersorganisatie Respectus gebracht. Het belang van dit huurbeleid is:

- ✓ De jaarlijkse huurronde is voortaan in lijn met de gewenste langetermijnontwikkeling van huren;
- ✓ De jaarlijkse huurverhoging is meer voorspelbaar voor huurders en uitlegbaar aan hen.

Beleid dat hierop volgt in het nieuwe jaar is doorstroombeleid, beleid voor de toewijzing van liberale woningen en middenhuur en incassobeleid.

## Onze doelgroepen

### Statushouders

De meeste vluchtelingen zijn op dit moment afkomstig uit Syrië en Eritrea.

In 2018 zijn er 42 statushouders door WoonInvest gehuisvest. De taakstelling voor 2018 was vastgesteld op het plaatsen van 67 statushouders. De taakstelling is niet gehaald omdat onze woningen in het vierde kwartaal minder snel werden opgeleverd dan gewenst. Deze contracten zijn wel afgesloten in de eerste maanden van 2019. Een andere oorzaak is dat er veel grote gezinnen op de wachtlijst staan. Dit type woning komt niet vaak vrij.

### 40 woningen voor kwetsbare doelgroepen

Samen met 20 betrokken partijen gaat WoonInvest per jaar tot 40 woningen in de gemeente Leidschendam-Voorburg reserveren voor 'kwetsbare groepen'. Het gaat om mensen die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Deze afspraak is in oktober gemaakt.

De doelgroep waar het om gaat bestaat uit:

- ✓ personen met een psychische achtergrond;
- ✓ personen met verstandelijke beperkingen;
- ✓ personen op de vlucht voor huiselijk geweld en eerwraak;
- ✓ zwerfjongeren;
- ✓ tienermoeders;
- ✓ ex-gedetineerden.

Vanaf oktober is voortvarend gestart met deze afspraak: in het laatste kwartaal van het jaar zijn vijf woningen door deze afspraak verhuurd. Het is de taak van de afdeling Wonen om zowel woningen aan kwetsbare groepen beschikbaar te stellen als de leefomgeving voor andere huurders veilig, prettig en warm te houden, bijvoorbeeld door signaleren en rapporteren aan partners.

---

*Samen Sterk = Wij zijn partner van kwetsbare groepen en hebben oog voor persoonlijke omstandigheden*

---

### Huurders met schulden

WoonInvest wil betalingsachterstanden zo laag mogelijk houden om te voorkomen dat er ontruiming plaatsvinden vanwege huurschuld. In het proces huurincasso zijn in 2018 personele, proces- en visiewijzigingen aangebracht. Het Ondernemingsplan bewoog ons hiertoe: we willen minder en lagere huurachterstanden.

We attenderen huurders sinds 2018 veel eerder op een ontstane huurachterstand. Samen met de huurder kijken we wat er nodig is om de huurschuld op te heffen. In 2018 hebben wij kritisch toegewerkt naar samenwerkingen met onze ketenpartners. Dit gaat door in 2019. Incassoproblematiek gaat regelmatig hand in hand met sociale en medische zaken, maar woonfraude of overlast komen ook voor: WoonInvest signaleert deze problematiek en informeert de juiste organisaties.

### Schuldsanering

In 2018 heeft WoonInvest wederom meegewerkt aan een groot aantal schuldsaneringstrajecten. Schuldsanering wordt uitgevoerd door derden, we verbeteren de samenwerkingen op dit vlak in 2019 verder.

### Ontruiming

Woningontruiming is een laatste middel en gaan gepaard met ongewenste kosten voor zowel ons als de huurder in kwestie.

In 2018 heeft WoonInvest acht woningen ontruimd. Hiervan was er eenmaal sprake van ernstige woonoverlast en zevenmaal was er (ernstige) huurschuld.

## Buurtzaken en leefbaarheid

De veiligheid, het woonplezier, de balans en de voorzieningen in de wijk zijn belangrijk voor de leefbaarheid van ons bezit. WoonInvest moet de wijk in, weten wat er gebeurt en actief, aanwezig en aanspreekbaar zijn. Daarnaast werken we aan netwerken die we kunnen inzetten ter bevordering van de leefbaarheid. Dit doen we waar het kan met onze huurders.

### Samenwerkingen in wijk

WoonInvest werkte in 2018 samen met onder andere de volgende gewaardeerde partners:

- ✓ Gemeenten
- ✓ Woej - activiteiten, advies en ondersteuning in Leidschendam-Voorburg
- ✓ Florence – woonzorgcentra
- ✓ WZH - woonzorgcentra
- ✓ RIBW Fonteynenburg - beschermd wonen
- ✓ Middin – mgz
- ✓ Parnassia - ggz
- ✓ GGZ Rivierduinen - ggz
- ✓ Exodus - re-integratie, wonen en dagbesteding ex-gedetineerden
- ✓ Brijder - verslavingszorg
- ✓ Ipse - mgz
- ✓ Reclassering
- ✓ Jeugd Interventieteam
- ✓ Limor - Maatschappelijke Ondersteuning en Rehabilitatie
- ✓ Stichting Jeugdformaat
- ✓ Bemiddeling en Mediation
- ✓ Cardia - thuiszorg
- ✓ Onze bewoners, bewonerscommissies, klankbordgroepen en huurdersbelangenorganisatie Respectus

### Professionele samenwerking binnen de Lokale Kamer

Vier keer per jaar komt de Lokale Kamer bijeen, bestaande uit de 2 corporaties, gemeente en politie. De Lokale Kamer richt zich op complexe en meervoudige problematiek, waarin de samenwerking tussen zorg, strafrecht en de bestuurlijke keten vereist is. Niet alleen voor de huurders in kwestie, maar ook ter bescherming van onze andere huurders, participeren we hierin. De aanpak van overlast en crimineel gedrag en het daarmee garanderen van leefbaarheid is ons doel. De lokale kamer is het centrale aanspreekpunt voor zowel interne als externe partners en voor lokaal en bovenlokaal werkende instanties. Het belang van deze projectgroep neemt helaas toe vanwege toenemende overlast, vereenzaming van bewoners, de toename van verwarde personen en de toename van criminele activiteiten door jongeren.

### De wijk in

#### Van huismeester naar wijkbeheerder

WoonInvest is zich in 2018 meer gaan richten op leefbaarheid en wijkontwikkeling. 'Samen sterk', 'aantoonbare aandacht voor mensen die het nodig hebben' en 'oog voor persoonlijke omstandigheden' zijn allemaal waarden die niets betekenen als je er geen werk van maakt, daarom hebben wij een de functie 'huismeester' een andere lading gegeven.

Wij zijn hierbij uitgegaan van de sterke punten van onze **13 voormalige** huismeesters: de herkenbaarheid, zichtbaarheid, nabijheid, de activiteit in en om onze woningen en bij onze huurders. De huismeesters hebben wij een nieuwe functie gegeven: zij zijn in de ruime zin van het woord gepromoveerd tot **wijkbeheerder**. De wijkbeheerder is niet meer aanspreekbaar voor kleine klusjes en maakt niet meer schoon want dat is dienstverlening die gewoon hoort bij een verhuurde woning. De wijkbeheerder is extra en geeft invulling aan ons "woningcorporatie-zijn". Onze wijkbeheerders focussen op leefbaarheid, samenwerkingen, preventie en signalering, werk dat het jaar 2018 overstijgt en in 2019 doorgaat. Vanuit het kantoor ondersteunen we de wijkbeheerders intensief met complexbeheer- en wijkplannen, prestatieafspraken en middelen.



### Special: op “schouw” op uitnodiging van huurdersbelangenvereniging Respectus

In het reguliere overleg met onze huurdersorganisatie Respectus kwamen in 2018 drie thema's regelmatig ter sprake, namelijk: 'leefbaarheid', 'aanpak overlast' en 'onderhoud'. We hebben Respectus uitgedaagd om dit aan de hand van een voorbeeld eens uit te zoeken.

Op 10 juli heeft WoonInvest met de bestuurder, bestuurssecretaris, een huismeester en een woonconsulent een bezoek gebracht aan de omgeving en het WoonInvest-complex aan de Van Everdingenstraat. Respectus heeft dit bezoek aan de buurt, bij bewoners en door het complex, gearrangeerd.

Naar aanleiding van dit bezoek is sneller dan oorspronkelijk gepland wijkbeheer geplaatst op de omgeving. Door onder andere een lik-op-stukbeleid te voeren bij verrommeling, is de leefbaarheid verlicht. We constateerden samen dat er weliswaar een prettig woonklimaat is, maar dat dit klimaat wel kwetsbaar is en aandacht behoeft. Bij deze panden is ook de inbreng van onze ontwikkelaar en de afdeling Vastgoed gevraagd. In 2019 wordt er een renovatievoorstel geformuleerd, in overleg met de huurders uit de buurt.

### Woonoverlast

In totaal zijn er in 2018 ongeveer 650 meldingen van huurders binnengekomen van overlast. Dit zijn kleine klachten rond vervuiling of het neerzetten van een kinderwagen in een portiek en grote klachten van geluidsoverlast, ruzies en asociaal gedrag. In het totaal zijn er helaas 21 langdurige overlastzaken binnen WoonInvest. We hebben zelf 35 zaken uitgezet bij Buurtbemiddeling en Mediation.

Vanwege overlast heeft er in 2018 één huisuitzetting plaatsgevonden. Ook is een huurcontract ontbonden na constatering door de gemeente dat een huurder prostitutie arrangeerde in de woning en deze niet voor bewoning gebruikte.

We zien een stijgende lijn in het aantal overlastklachten. We anticiperen hierop door inzet van wijkbeheerders in onze complexen, door vroegtijdige signalering, samenwerking met partners in de buurt en specifieke aandacht voor leefbaarheid door woonconsulenten.

### Meer participatie door huurders bij WoonInvest

Participatie van huurders is bijzonder, omdat participatie inhoudt dat onze huurders of andere buurtbewoners hun tijd schenken aan hun buurt, aan WoonInvest of aan andere bewoners. Met participatie kunnen we dan ook niet lichtzinnig omgaan.

### Participatie die werkt: buurtpreventieteams

In 2018 waren er in Leidschendam – Voorburg veertien buurtpreventieteams actief. In onze 12 wijken steunen wij de daar aanwezige buurtpreventieteams financieel via ons leefbaarheidsbudget. De teams bestaan uit inwoners van de wijk, waaronder huurders. Politie en gemeente dragen ook hun steentje bij: fysiek, met advies en/of communicatie, logistiek en via bijeenkomsten. De teams in Leidschendam-Voorburg zijn zeer actief en goed bezet, hetgeen duidt op een grote betrokkenheid. We zijn trots dat wij mogen bijdragen aan deze inzet voor onze wijken die de leefbaarheid en veiligheid ten goede komt.

### Bewonerscommissies

We hebben in het totaal 25 actieve bewonerscommissies. Deze commissies organiseren activiteiten voor de huurders. In Bovenveen is bijvoorbeeld een burendag door de bewonerscommissie georganiseerd.

Dit jaar hebben we een Dag voor de Bewonerscommissie georganiseerd met als thema's “langer zelfstandig thuis” en “brandveiligheid”.

### Samenwerking met huurdersbelangenvereniging Respectus

Huurdersbelangenvereniging Respectus spreekt namens huurders op reguliere basis met de bestuurder en eenmaal per jaar met de raad van commissarissen. Daarnaast geeft Respectus WoonInvest advies, gevraagd en ongevraagd. Over de volgende thema's is advies gevraagd aan Respectus:

- ✓ Biedingen 2019
- ✓ Duurzaamheidsbeleid
- ✓ Huurverhoging 2018
- ✓ Afschaffen WoonInvest-punten
- ✓ Jaarplan 2019

- ✓ St. Martinusfonds
- ✓ Begroting 2019
- ✓ Ondernemingsplan

Daarnaast is samen gewerkt aan:

- ✓ Leefbaarheid door een ontmoeting tussen de wijkbeheerders en Respectus;
- ✓ De verbetering van de interne klachtenprocedure;
- ✓ De overgang van de Klachtencommissie naar de Regionale Geschillencommissie;
- ✓ Een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (ondertekening in Q1 2019);
- ✓ Afspraken over het afbouwen van de financiële reserve van Respectus.

Respectus maakt een eigen jaarverslag en magazines; deze worden gepubliceerd op, onder andere, de website [www.respectus.nl](http://www.respectus.nl)

#### *Regionale samenwerking van huurdersorganisaties*

De bestuursadviescommissie participatie van de SVH, waarin WoonInvest een leidende positie innam, heeft alle regionale huurdersorganisaties uitgenodigd na te denken over huurdersvertegenwoordiging aan de regionale overlegtafel ten behoeve van de volgende regionale prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. In lijn van de Woningwet dienen de huurders hier een stem in te krijgen. De huurdersorganisaties hebben de handschoen opgepakt en hebben zich verenigd in de "tegenhanger" van de SVH: de SHH, kort voor "Samenwerkende huurdersorganisaties Haaglanden". Respectus heeft zich aangesloten bij dit initiatief van 14 huurdersorganisaties. Marianne Straks sprak als genodigde namens de SVH de volgende woorden op de ondertekening van deze samenwerking "een historisch moment. Nooit eerder heeft zo'n grote groep huurdersorganisaties zich verenigd.". Paul Derks van de huurdersbelangenvereniging Respectus van WoonInvest participeert vanaf het eerste moment in SHH en heeft WoonInvest in het regulier overleg daarover geïnformeerd.

## Leefbaarheidsbudget

In 2018 is bijna 650.000 euro uitgegeven aan leefbaarheid in de wijk. Twee speciale projecten die we eruit willen lichten, zijn:

### Inbraakpreventie

WoonInvest heeft gebruik gemaakt van de cofinancieringsregeling inbraken voor 2 complexen die liggen in het hotspot-gebied als het om woninginbraken gaat. Om de woningen beter te beveiligen, zijn er extra verlichtingspunten aangebracht en is er kerntrekbeveiliging aangebracht.

### Aandacht voor brandveiligheid

Langer zelfstandig blijven wonen brengt latente risico's met zich mee. In 2018 is er in twee complexen (Klaverweide en Elzendreef) een rondgang gemaakt met de brandweer en de gemeente om eventuele verbeterpunten t.a.v. brandveiligheid aan te pakken. Zo zijn de oplaadpunten van de scootmobielen verbeterd en zijn er extra rookmelders en een deurdranger geplaatst. Daarnaast maken wij samen met de brandweer bewoners bewust van brandgevaar en -veiligheid door voorlichtingsbijeenkomsten te organiseren.

Respectus heeft in het totaal aan bewonerscommissie en speciale projecten bijna €2.400 uitgegeven. Door onder andere een bijdrage van Respectus is er een sedumdak aan de Prins Bernardlaan gerealiseerd.

## Woningzaken en verduurzaming

Onderhoud en reparaties zijn de kernprocessen van de afdeling Vastgoed. Onderhoud is een middel en voorwaarde van geslaagde verhuur en geen strategisch doel in het verslagjaar. De afdeling Vastgoed werkte in 2018 hard aan het verbeteren van de klanttevredenheid. Een bijzondere en technische uitdaging op het gebied van vastgoed is duurzaamheid, en dan met name verduurzaming. In dit hoofdstuk wordt gerapporteerd over onderhoudswerkzaamheden, vastgoedgegevens en verduurzaming.

### Onderhoud

#### Reparatieonderhoud

Opvallend aan reparatieonderhoud in 2018 was:

- ✓ De huurderstevredenheid is gestegen naar een 7,4 door
  - Betere afspraken met aannemers
  - Meer aandacht voor huurders en feedback
  - Afstemming tussen de afdelingen Vastgoed en Wonen
- ✓ Er is meer asbest gesaneerd dan de voorgaande jaren. Dit zijn eenmalige kosten ter bevordering van de gezondheid van onze huurders.

Uitgaven asbestsaneringen	aantal	gemiddeld
€ 364.969	140	€ 2.607

#### Vraaggestuurd onderhoud

Het vervangen van een keuken, badkamer of toilet op aangeven van de huurders of bij mutatie is in 2018 toegenomen; deze trend is enkele jaren gaande. In 2019 wordt de methodiek van vraaggestuurd onderhoud geëvalueerd.

Uitgaven Vraaggestuurd onderhoud	Aantal	Gemiddeld	Type
Bij mutatie			
€ 441.406	82	€ 5.383	Badkamer
€ 434.658	158	€ 2.751	Keuken
€ 86.944	44	€ 1.976	Toilet
Bij zittende huurders			
€ 376.797	71	€ 5.307	Badkamer
€ 195.804	98	€ 1.998	Keuken
€ 66.528	33	€ 2.016	Toilet

#### Metingen en vastgoedgegevens

Voor het totale woningbezit werden nieuwe energie-indexen opgesteld, ook werden de oppervlaktes gemeten van onze woningen en controleren we onze plattegronden. Deze actie loopt nog door maar al de tussentijdse resultaten zorgen voor een meer juiste huursom. Deze werkzaamheden lopen door tot Q2-2019. In december 2018 zijn de nieuwe Energie-Indexen, woningwaarderingpunten en de gebruikersoppervlakten bepaald van 3.185 woningen (ca. 1 op de 3 WoonInvest-woningen). De uitkomsten hiervan zijn als volgt:

#### Ontwikkeling gemeten duurzaamheid en impact op huur

De gemiddelde Energie-Index (opgesteld voor 1-1-2015) is bepaald op: 1,67.

De gemiddelde energielabelklasse is D en levert voor energieprestatie 14,47 WWS-punten.

De gemiddelde Energie-Index (opgesteld na 1-1-2015?) is bepaald op: 1,74.

Dit gemiddelde energielabelklasse is C en levert voor energieprestatie 14,51 WWS-punten.

Door energiebesparende maatregelen bij renovatie en door plaatsing van HR-ketels zijn de woningen van WoonInvest over het algemeen verbeterd qua energieprestatie. Dit heeft een geringe impact op de huur.

## Oppervlaktes van onze woningen

De gemiddelde oppervlakte van onze woningen is bepaald op 73.82 m<sup>2</sup>.

Het gemiddeld aantal WWS-punten per VHE van WoonInvest voor meting was bepaald op 55,23. Dankzij de metingen is dit gemiddelde gestegen naar 57,31. De stijging in woningwaardering wordt veroorzaakt door wijzigingen in vertrekken en meer nauwkeurige metingen volgens de NEN 2580.

## Duurzaamheid

### Eerste stap: van beleid naar klussen

In 2018 heeft WoonInvest beleid op duurzaamheid vastgesteld. De ambitie is om in 2024 gemiddeld een B-label te halen en in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Dit is een grote en ingrijpende transitie. De norm voor WoonInvest wordt evolutionair en circulair ontwikkelen en bouwen. De uitwerking van het beleid begint stapsgewijs, met in 2019 de projectmatige aanpak van vijf complexen. Daarna verwachten we elk jaar een versnelling van het tempo waarop wij onze woningen verduurzamen.

### Quick win bij eigen kantoor

Het verduurzamen van onze bedrijfsvoering is onderdeel van de verduurzaming van WoonInvest. Daartoe zijn in 2018 veel activiteiten ondernomen, waaronder:

- ✓ Monitoren energieverbruik;
- ✓ Vervangen printers;
- ✓ Uitschakelen van boilers en waterapparaten buiten kantoortijd;
- ✓ De aanschaf van bedrijfsfietsen.

Met deze simpele stappen is ons verbruik gedaald per direct met 8% gedaald in 2018 ten opzichte van 2017. In 2018 zijn de voorbereidingen getroffen voor zonnepanelen op het kantoor van WoonInvest. Begin 2019 worden deze aangebracht.

---

*Toen we duurzaamheidsbeleid gingen maken, beseften we ons dat het beleid effect gaat hebben op onze huurders, die er niet per definitie om gevraagd hebben. Het is niet meer dan logisch, dat we eerst naar onszelf keken. We hebben het energieverbruik op kantoor over geheel 2018 in 1 kwartaal met 8% verlaagd.*

---

## Dag van het Huren en energiecoaches

De dag van het huren had in 2018 het thema 'duurzaamheid'. Participatie en draagvlak zijn sleutelementen uit het duurzaamheidsbeleid.

### *Dag van het Huren*

Op de Dag van het Huren in oktober gingen we met zo'n zeventig huurders en Respectus in gesprek over duurzaamheid en een ieders rol daarin.

Het was een interactieve bijeenkomst, geleid door GTST-acteur Joris Putman en zijn moeder Dorine Putman, ambassadeur voor het Energiefonds. Zij brachten met aansprekende voorbeelden en quizvragen de mogelijkheden om zelf bij te dragen aan een groenere wereld onder de aandacht. Zo leerden we dat voor een kilo rundvlees de hoeveelheid water nodig is waarmee je een jaar kunt douchen. De verwarming lager zetten bij afwezigheid, scheelt zo'n 140 euro per jaar. Naast een kostenbesparing, levert het minder CO<sub>2</sub>-uitstoot op.

### Energieambassadeurs

Onze huurders opperden goede ideeën. Deze zijn na de bijeenkomst bekeken, van een reactie voorzien en aan hen teruggekoppeld. WoonInvest wil samen met huurders duurzaamheid onder de aandacht brengen. Daarom gaan we in 2019 zo'n 10 huurders opleiden tot energieambassadeurs. Deze ambassadeurs kunnen andere huurders in de wijk voorlichten over duurzaam wonen. Dit voorstel werken we met Respectus uit.

Ook de voorzitter van Aedes, Marnix Norder, noemde communicatie met bewoners essentieel:

"Overleggen met huurders leidt tot de beste ideeën. Elk type woning vraagt immers een andere aanpak."

## Ontwikkeling

### Vastgoedoverleg, een ontwikkelaar en assetmanager

Het Vastgoedoverleg is in 2018 ingesteld als nieuw besluitvormend overleg ter versnelling en verbetering van besluitvorming rondom nieuwbouw, renovaties en projecten. Daarnaast heeft WoonInvest in 2018 een ontwikkelaar en assetmanager aan de organisatie toegevoegd. Hierdoor wordt eigen ontwikkeling door WoonInvest mogelijk.

We zouden graag sneller resultaten boeken en meer renovaties zijn gestart. Ontwikkeling is een taai proces dat we helemaal opnieuw opstarten onder nieuwe omstandigheden, terwijl dit onder normale omstandigheden al jaren vergt. Dankzij de inzet in 2018 kunnen we in 2019 over concrete projecten rapporteren.

Andere inzet ter realisatie van nieuwbouw in 2018 waren de stakeholdersbijeenkomsten. Zie hiervoor [Stakeholdersbijeenkomsten](#)

### Special: Rustoord

Begin 2017 is gestart met de bouw van het nieuwe woonzorgcentrum WZH Vliethof op de plek waar vroeger WZH Rustoord stond. Het nieuwe woonzorgcentrum biedt plaats aan 90 bewoners met dementie. De oplevering is in 2019, maar het feestelijke moment van het hoogste punt van de bouw is gevierd op 19 juli met professioneel betrokkenen, belangenhouders, omwonenden, medewerkers en cliënten van WZH.

## Dienstverlening en klantrelatie

In 2017 is de Klantvisie van WoonInvest gelanceerd. Deze gaat uit van respect, communicatie en persoonlijke aandacht en maatwerk waar het nodig is en leidt tot een reeks van acties waarvan een deel in 2018 heeft geleid tot de directe stijging van de klanttevredenheid: WoonInvest komt uit de achterhoede en bevindt zich nu in de middenmoot!

### Stijging klanttevredenheid

Magis onderzoekt voor WoonInvest de tevredenheid van huurders met de dienstverlening. Aedes verwerkt deze vervolgens weer in de sectorbrede benchmark tot de score A (beste), B (medium) of C (slechtst scorend).

Jaarcijfer 2018 vertrokken huurder	7
Jaarcijfer 2018 nieuwe huurder	7,3
Jaarcijfer 2018 reparatieverzoeken	7,4

Op basis hiervan is WoonInvest in de benchmark van een waardering "C" naar een "B" gestegen.

### Wie vragen stelt...

In onze klanttevredenheidsonderzoeken staan open antwoord-mogelijkheden die in 2018 door managers en directie zijn behandeld in een sessie. Daarin staat informatie waar WoonInvest als organisatie echt wat aan heeft en die uiteenloopt van leuke complimenten zoals: *"Ga zo door. WoonInvest krantje erg leuk en interessant om te lezen, als er iets kapot is en je hebt een service contract zijn ze ook erg snel ter plekke, en een handige app om het te melden. Altijd erg vriendelijk als je belt..."*. En ook tips bijvoorbeeld: *"Zorg ervoor dat de eventuele nieuwe bewoners eerder contact kunnen opnemen met de verlaters... de nieuwe bewoners hadden zo alles gratis van mij mogen krijgen. Heel erg jammer voor hen."*

### Klantportaal

In 2018 is het project CAD (Control, Alt, Delete) opgestart. Eén van de belangrijkste te behalen resultaten van de projectgroep CAD is dat huurders per 1-1-2020 veel van onze diensten, zoals reparatieverzoeken en meldingen, zelf kunnen aanvragen en inplannen via een klantportaal. In onze optiek hoort deze dienstverlening bij ons basispakket. De visie op digitale dienstverlening ligt ten grondslag aan de ontwikkeling. Het klantportaal is in 2018 voorbereid (de komst), wordt in 2019 geïmplementeerd, hierbij zullen we huurders betrekken en bevragen, en wordt in 2020 feestelijk gelanceerd.

---

*Onderdeel van de digitale visie: "Het maximale uit ICT-ondersteuning halen, betekent: een tevreden huurder en woningzoekende, door enerzijds goede informatievoorziening waar de huurder uit eigen beweging 24/7 bij kan en anderzijds uitstekende dienstverlening via onze social media, een bezoek aan ons kantoor of een afspraak thuis."*

---

### Afscheid van de Klachtencommissie

WoonInvest heeft tot 1 april een eigen klachtencommissie gehad waaraan huurders en andere belanghebbenden onopgeloste klachten konden voorleggen.

Per eind maart 2018 bestond de Klachtencommissie uit:

- ✓ De heer A.B. Baumgarten, voorzitter (via huurdersvereniging Respectus);
- ✓ De heer A. Dupuis, lid (via huurdersvereniging Respectus);
- ✓ De heer C. de Mos, lid (via WoonInvest).

In 2018 is de Klachtencommissie één keer bijeen geweest voor twee hoorzittingen. Vanuit 2017 is tevens een klacht behandeld en afgerond in 2018; hierbij heeft de Klachtencommissie opgetreden als Geschillencommissie. De adviezen van de Klachtencommissie zijn door de bestuurder van WoonInvest driemaal overgenomen. Drie ingekomen klachten zijn door de werkorganisatie opgelost of konden niet in behandeling worden genomen.

#### Overgang naar de regionale geschillencommissie

Na 1 april 2018 is WoonInvest aangesloten bij de Geschillen Commissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH). Door aan te sluiten bij deze commissie kan WoonInvest zowel de professionaliteit van afhandeling van klachten als het lerend vermogen vergroten. Daarnaast sprak de uitgesproken onafhankelijkheid en zelforganisatie van GCWZH voor deze overgang.

In 2018 zijn er vijf klachten ingediend bij de GCWZH. Hiervan zijn drie klachten tot een hoorzitting gekomen. Eén klacht is niet-ontvankelijke verklaard en kwam niet tot een hoorzitting. Bij één zaak is geschikt voordat het tot een hoorzitting kwam.

Het jaar 2019 zal in het teken staan van het terugdringen van klachten. De nieuwe klachtenprocedure zal hier een rol in spelen, maar ook starten we individuele terugkoppeling met GCWZH en Respectus. Zo bundelen we het goede van de oude Klachtencommissie (bekend en aanspreekbaar voor WoonInvest) met het goede van de nieuwe Geschillencommissie (professionaliteit, onafhankelijkheid). Dit alles staat in het teken van de Klantvisie.

#### Huurcommissie

In 2018 zijn er 13 zaken ingediend door huurders bij de Huurcommissie. In twee gevallen betrof het bezwaren naar aanleiding van een mogelijk onderhoudsgebrek én in één geval ging het om verzoek voor huurverlaging. De overige tien zaken waren bezwaarprocedures over de jaarlijkse huurverhogingen. Belangrijk bij klachten en ook bij deze klachten is dat wij als WoonInvest alert reageren op vragen en onderhoudsproblemen bij huurders. Daarmee worden klachten eerder onderkend en voorkomen we dat klachten naar de huurcommissie gaan.

#### Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH)

Deze Klachtencommissie behandelt meldingen over de woonruimteverdeling in Haaglanden. In 2018 zijn er elf klachten tegen WoonInvest ingediend bij RKWH. Van de elf ontvangen klachten zijn er acht (72%) niet ontvankelijk verklaard. De drie ontvankelijke klachten zijn in behandeling genomen. Eén klacht was helaas gegrond. We hebben dit passend en conform uitspraak opgepakt.

#### Privacy van huurders

De AVG werd in 2018 in heel Nederland bij alle bedrijven en instellingen ingevoerd. Onder leiding van de privacy officer is er gewerkt aan het inregelen van privacy van huurders in de bedrijfsvoering van WoonInvest en in onze systemen. In 2018 is er één vermeend datalek aangemeld bij het Autoriteit Persoonsgegevens en één verzoek tot inzage in het dossier gedaan door een huurder.



## Flexibele en competente organisatie

WoonInvest kan steunen op een groep toegewijde collega's met veel kennis. Het toekomstbestendig maken van de organisatie vraagt scholing en een organisatie die actief stimuleert en ondersteunt. Ook nieuwe collega's in nieuwe en bestaande functies hebben de organisatie versterkt. Een betere digitale infrastructuur betekent grote winst op efficiency, klantcontact, werkgemak en -plezier. Om die reden heeft WoonInvest in een bedrijfsbrede projectgroep project Control, Alt, Delete (CAD) gestart. In de projectgroep komt alles naar voren wat op dit moment belangrijk is voor WoonInvest: samenwerken, projectmatig werken én verantwoordelijkheid krijgen en nemen.

### Wonen in positie

Wonen in positie betreft een herordening van werkzaamheden die begin 2018 is voltrokken. Binnen de afdeling Wonen zijn de drie teams van Leefbaarheid en Verhuur van een regio-georiënteerde werkwijze afgestapt. Er wordt nu op basis van functies samengewerkt: verhuur, leefbaarheid of projectleider. Daarnaast hebben onze huismeesters een voor klanttevredenheid en leefbaarheid belangrijke gedaanteverwisseling ondergaan. De 13 huismeesters zijn nu wijkbeheerder, zie daarover meer onder Van huismeester naar wijkbeheerder op pag. 15. Tot slot hebben we op de afdeling Wonen enkele flexibele werkplekken geïnstalleerd en een extra open overlegruimte toegevoegd. Uiteraard was de Ondernemingsraad betrokken bij Wonen in Positie.

### Medewerkers

Begin van het jaar heeft ER een medewerkersonderzoek plaatsgevonden. De uitspraken zijn gedeeld, besproken en waar nodig voorzien van een verbeterambitie en -plan.

#### Feiten en cijfers

Aantal medewerkers		
Afdeling	31-12-2017	31-12-2018
Financiën en ICT	14	15
Klantenservice	10	10
Staf	7	8
Vastgoedbeheer	16	16
Woondiensten	23	24
<b>Totaal</b>	<b>70</b>	<b>73</b>

	31-12-2017	31-12-2018
FTE in dienst	64,1 FTE	66,7 FTE
FTE Inhuur	<sup>1</sup>	6,8 FTE
FTE stagiairs	1,0 FTE	2,8 FTE

	31-12-2017	31-12-2018
Man	41	40
Vrouw	29	33

Leeftijdsoopbouw	31-12-2017		31-12-2018	
	Man	Vrouw	Man	Vrouw
20 - < 30	0	0	0	1
30 - < 40	3	8	3	9
40 - < 50	12	11	14	12
50 - < 60	19	8	14	7
60 - < 65	7	2	9	4
<b>Totaal</b>	<b>41</b>	<b>29</b>	<b>40</b>	<b>33</b>

Personeelsontwikkelingen	31-12-2017	31-12-2018
Instroom	5	6
Doorstroom	7	7
Uitstroom	12	3

<sup>1</sup> In 2017 is inhuur geschaard onder 'in dienst'.

## Toegenomen dynamiek

Binnen WoonInvest heeft zich in 2018 een gewenste dynamiek voltrokken. Met het oog op de toekomst en diversiteit van het personeel is de daling van de gemiddelde leeftijd gezond (van 50 naar 47!). Vanwege enerzijds dynamiek en diversiteit intern en anderzijds toegenomen eisen en wetgeving extern is het toegenomen gemiddelde opleidingsniveau ook positief. Naast instroom (de bestuurssecretaris, assetmanager, teamleider klant, teamleider financiën, incassoconsulent en financieel administratief-medewerker en manager wonen) is er sprake van doorstroom. Dertien huismeesters zijn wijkbeheerders geworden en zeven personen hebben intern een andere functie aanvaard. Personeel op inhuurbasis wordt strategisch ingezet om van te leren en vanwege hun ervaring bij andere woningcorporaties of werkgebieden.

## Opleidingen

WoonInvest heeft zich per 1 april aangesloten bij Corporaties in Beweging, het samenwerkingsverband van 14 corporaties op HR-vlak. Diverse collega's hebben meegedaan aan meeloopstages, workshops en kennisgenomen van vacatures.

De uitgaven aan opleidingen zijn €91.657, dat is een lichte en gewenste stijging. Met name de staf heeft aan de stijging bijgedragen. Om in 2019 de opleidingskosten evenredig over de afdelingen te laten stijgen, zullen incompany-trainingen worden georganiseerd en wordt aangekoerst op een verdere stijging. De uitgaven aan opleidingen in 2017 was €81.249.

## Verzuim

Het kortdurend verzuim van WoonInvest is laag vergeleken bij gemiddelde cijfers van andere woningcorporaties en daar zijn we trots op. Het verzuimcijfer van 2018 is helaas gemiddeld gestegen door het langdurig verzuim. De gemiddelde verzuimduur van 2018 is 16 dagen.

	2017	2018
Kort verzuim	0.49%	0.48%
Lang verzuim	4.50%	7.15%
<b>Totaal</b>	<b>6.15%</b>	<b>7.63%</b>

	2017	2018
Meldingsfrequentie	0,66	0,74

## Organisatiekanteling

### Nieuwe functiebeschrijvingen

In 2018 is een resultaatgericht functieboek opgesteld. De soms flink verouderde functiebeschrijvingen zijn opgefrist, de gevraagde resultaten en competenties zijn per functie benoemd en drie nieuwe kerncompetenties, te weten: samenwerken, klantgerichtheid en professionaliteit, zijn verwerkt. Het nieuwe functieboek leidt ertoe dat de functiebeschrijvingen en bijbehorende schalen in lijn zijn met de markt, dat vindt WoonInvest belangrijk.

### SPP

Het Ondernemingsplan bood WoonInvest de basis voor een strategisch personeelsplan. Het SPP dient gedurende de looptijd van het Ondernemingsplan uitgewerkt te worden via drie lijnen: ontwikkelingsbereidheid, eigenaarschap en samenwerken.

### Nieuwe leidinggevendenden(koers)

O.a. vanwege Wonen in Positie ziet het team leidinggevendenden er anders uit: de coördinator-functie op wonen is er niet meer, de leidinggevendenden zitten op drie teams in twee afdelingen, te weten: financiële administratie, klantenservice en leefbaarheid/verhuur. Ook in het managementteam zijn veranderingen geweest in 2018. De afdeling Vastgoed heeft sinds juni 2018 tot einde 2019 een interim-manager en in november is bij de afdeling Wonen een vaste manager gestart na anderhalf jaar interim-management met als sluitstuk Wonen in Positie.

## Werk aan werkplek, veiligheid en Arbo

Het agressiebeleid is in 2018 hernieuwd. Dit beleid is belangrijk voor de veiligheid van medewerkers. Als organisatie worden we meer en meer geconfronteerd met verwarde personen, agressie in allerlei vormen is van alle tijden. Alle leidinggevenden hebben een training gevolgd voor opvang na incidenten, de klantenservice heeft de training "Omgang met verwarde personen" gevolgd.

Er zijn helaas vier ingrijpende agressiemeldingen geweest in 2018. WoonInvest heeft naar aanleiding daarvan éénmaal aangifte en éénmaal melding gedaan bij de politie, in lijn met de Klantvisie. Voor 2019 worden meer agressiemeldingen verwacht, omdat er een breed gesprek is gestart intern over acceptabele en onacceptabele maar gangbare vormen van agressie. Met het oog op preventie en veiligheid is een strenge en rechtvaardige reactie op agressie weliswaar ingrijpender op het moment zelf, maar het is ook de meer verstandige koers.

In 2018 zijn 3 huismeesterkantoren verbouwd tot kantoren waar ook externen kunnen worden ontvangen. Dit is in lijn met de wens om meer samen te werken, relaties aan te gaan en onze medewerkers de faciliteiten te geven waarbij zij zich prettig voelen en effectiever kunnen zijn..

In 2018 is er een regeling flexibel werken vastgesteld en er zijn bij Wonen flexwerkplekken gecreëerd voor wie dat wil. Er is een stap gezet in papierarm vergaderen door het aanbieden van de keuze tussen een iPad of laptop als mobiele werkvoorziening, deze ontwikkeling wordt in 2019 aangevuld met een volledige iPad-regeling.

Er zijn geen meldingen gedaan bij de externe vertrouwenspersoon van ongewenste omgangsvormen.

## Ondernemingsraad

De zittingstermijn van de Ondernemingsraad liep einde 2018 af. Gedurende dit laatste jaar van de OR is er regelmatig, eenmaal per twee weken, overlegd met de bestuurder. Het thema van 2018 was 'co-creatie'. Na verkiezingen in december 2018 zullen we 2019 ingaan met een nieuwe Ondernemingsraad.

Advies- of instemmingsgerechtigde onderwerpen van overleg in 2018 zijn onder andere

- Flexibel werken
- Regeling mobiele telefonie
- Wonen in positie
- Functieboek
- Nieuwe vakantiekaart en onkostendeclaratiesysteem
- Medewerkerstevredenheid onderzoek

## Integriteit en de WIC

Op 1 januari 2018 is de nieuwe WoonInvest-integriteitscommissie (kort: WIC) samengesteld.

De WIC heeft 4 keer vergaderd en 2 keer is er vergaderd met de bestuurder. De onderwerpen die de WIC heeft behandeld zijn o.a. advertenties in het bewonersblad, gedragsregels met betrekking tot traktaties en de nullijn (de nullijn is in 2018 gehanteerd), cadeaubonnen en het inkoop- en aanbestedingsbeleid (waaronder tarieven inhuur externe medewerkers).

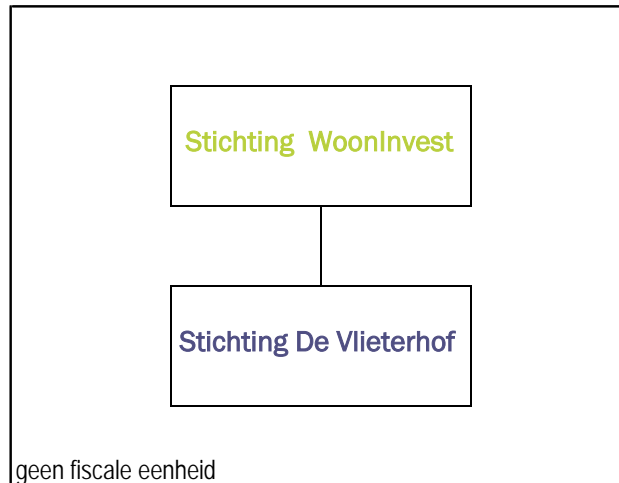
Ook is aan de orde geweest het integriteitsbeleid met de daar bijbehorende zelftest en de gouden regels.

## Governance, Risk en Compliance

Governance, Risk en Compliance zijn belangrijk voor WoonInvest ter bescherming van de volkshuisvestelijke doelen. Goed bestuur kenmerkt zich door aandacht voor goed toezicht (governance), voor risico's en risicobeheersing (risicomangement) en voor het voldoen aan relevante wet- en regelgeving (compliance).

### Verbindingenstructuur

WoonInvest heeft in 2018 met Stichting De Vlieterhof slechts 1 verbinding:



### Stichting De Vlieterhof

Deze stichting is opgericht op 30 december 1994 en heeft ten doel het beheren en exploiteren van een kantoorpand aan de Zaagmolenstraat te Leidschendam. Het bestuur van deze stichting wordt gevormd door de bestuurder van stichting WoonInvest.

#### Kerngegevens Stichting De Vlieterhof

- Omzet 2018 € 132.436
- Resultaat na belasting 2018 € 57.280
- Eigen vermogen na resultaatsbestemming € 243.428
- Werknemers Geen

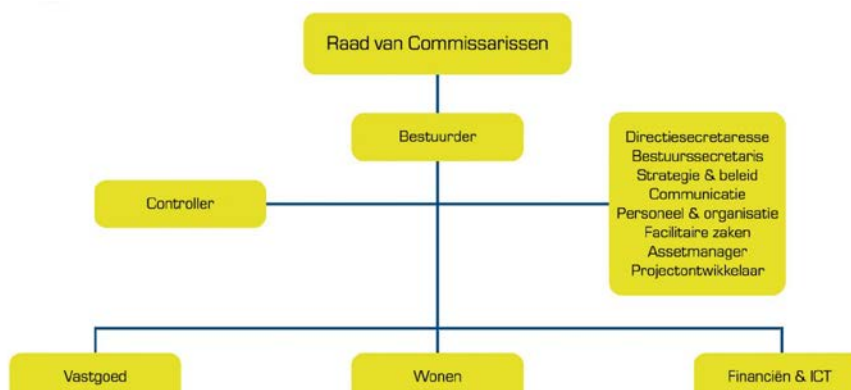
Gezien de geringe omvang is de Stichting De Vlieterhof niet meegeconsolideerd.

### Verenigingen van Eigenaren (VvE)

WoonInvest is in 2018 lid van 56 VvE's.

### Organisatie Corporate Governance

Stichting WoonInvest kent het volgende organisatieschema:



## Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming en deelnemingen. De RvC bestaat uit vijf personen.

## Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie en legt hierover verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van WoonInvest. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en zijn Auditcommissie. Ook worden de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

## Controller

Conform de Woningwet valt de controller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het managementteam en de RvC. De controller is onder andere verantwoordelijk voor de inrichting van het risicomanagementsysteem. Hij toetst in dat kader ook de opzet van door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor het positioneren van de interne audit.

## Management

Naast de realisatie van de organisatiedoelstellingen zijn het bestuur, en vervolgens het management, primair verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van risico's. Het lijnmanagement stelt tevens de benodigde capaciteit beschikbaar welke nodig is voor het uitvoeren van de benodigde interne audits.

## Accountant

De primaire verantwoording voor risicobeheersing ligt bij het bestuur en het management van de werkorganisatie van WoonInvest. Daarover leggen zij intern verantwoording af aan de RvC en de Auditcommissie. Daarnaast vindt er een externe toetsing plaats door de accountant. De accountant legt zijn controlebevindingen vast in zijn Managementletter en Accountantsverslag; deze worden besproken met de bestuurder, Auditcommissie en RvC.

## Rapporten, statutenwijzigingen en kaderaanscherpingen

### Managementletter 2018

In de Managementletter 2018 wordt door de accountants opgemerkt dat:

- ✓ de interne beheersing op orde is vanuit het perspectief van de accountantscontrole;
- ✓ aanbevelingen uit eerdere jaren deels zijn opgevolgd;
- ✓ de volwassenheid van de IT-infrastructuur dient te worden verbeterd om het ambitieniveau te kunnen ondersteunen;
- ✓ fraude en integriteit voldoende aandacht krijgen;
- ✓ er geen significante tekortkomingen zijn geconstateerd.

## Statuten

In 2018 zijn twee statuten aangepast:

- ✓ Statuten Stichting WoonInvest naar aanleiding van de Veegwet
- ✓ Investeringsstatuut voor efficiënte, getrapte besluitvorming rondom investeringsbesluiten

Daarnaast is een aantal kaders geactualiseerd en goedgekeurd:

- ✓ Ondernemingsplan "Samen sterk" 2018-2022
- ✓ Duurzaamheidsbeleid
- ✓ Jaarplan 2019
- ✓ Begroting 2019 en Meerjarenbegroting
- ✓ Treasury Jaarplan 2019

De RvC heeft onder andere haar goedkeuring verleend aan:

- ✓ Investeringsvoorstel Nieuwstraat-Venestraat
- ✓ Biedingen in het kader van prestatieafspraken 2019 met diverse gemeenten
- ✓ Jaarverslag 2017
- ✓ Jaarrekening 2017
- ✓ Afwikkeling viertal derivaten
- ✓ Interne Controleplan 2019

Zie ook: Verslag van de Raad van Commissarissen vanaf pag. 44

## Risicomanagement

Activiteiten in het kader van risicomanagement in 2018 hebben zich met name gericht op het voldoen aan de per 25 mei 2018 in werking getreden Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en op de verdere beheersing en reductie van de risico's voortkomend uit de derivatenportefeuille.

### AVG

In relatie tot AVG is de procedure 'datalekken' opgesteld, is er een privacy officer aangesteld, het privacybeleid vastgesteld en gepubliceerd, een verwerkingsregister opgesteld, verwerkingsovereenkomsten gesloten en heeft een awareness-campagne gelopen.

### Breakplan

Conform het Breakplan is verdere reductie van risico's vanuit de derivatenportefeuille bewerkstelligd. Eind 2018 is overeenstemming met een financiële tegenpartij bereikt over een herstructurering van de bij hen lopende derivatenportefeuille onder goedkeuring van de Aw en het WSW. Door deze herstructurering worden liquiditeits- en renterisico's significant gereduceerd, welke enerzijds de continuïteit van WoonInvest verder versterkt en anderzijds meer financiële ruimte creëert om te investeren in de volkshuisvestelijke taak.

Risicomanagement is in 2018 verder geïncorporeerd in de P&C-cyclus en er wordt hierover middels de reguliere kwartaalrapportage verantwoording afgelegd.

In 2018 zijn door WoonInvest de volgende risico's herkend als de belangrijkste risico's:

### Kernrisico's

Kernrisico's zijn de risico's die een bedreiging vormen voor de missie van WoonInvest.

Risico	Toelichting	Opvolging
Onvoldoende bouwlocaties	Door gebrek aan geschikte bouwlocaties kunnen gewenste investeringen in nieuwbouw nog niet worden gerealiseerd. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de gewenste wensportefeuille en de gemaakte afspraken hierover met gemeenten niet worden gehaald.	Overleg met de gemeenten
Betaalbaarheid	Het risico dat de woonlasten voor onze primaire doelgroep te hoog worden als gevolg van toenemende kosten of afnemende inkomensondersteuning (huurtoeslag)	De inwerkingtreding van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) heeft een negatief effect op de financiële ruimte van WoonInvest. Dit kan in de toekomst zijn weerslag hebben op de betaalbaarheid.

## Strategische risico's

Strategische risico's zijn de risico's die de realisatie van de lange termijn doelen van WoonInvest in de weg staan.

<b>Risico</b>	<b>Toelichting</b>	<b>Opvolging</b>
Strategisch risico algemeen	Het risico dat het WoonInvest niet lukt om geformuleerde doelstellingen te realiseren	Om meer grip te krijgen op het realiseren van de vastgestelde ambities en het afleggen van verantwoording daarover, is een koppeling gemaakt tussen doelstellingen en prestatie-indicatoren uit het jaarplan. In de kwartaalrapportage wordt vervolgens door het management de voortgang gerapporteerd ten aanzien van die doelstellingen alsmede worden (strategische) risico's benoemd, aangevuld met passende beheersmaatregelen om de desbetreffende risico's te mitigeren dan wel te reduceren. Het monitoren van de voortgang van beleid en doelstellingen en risico's in relatie daarmee, zijn hierdoor onderdeel geworden van de reguliere planning- en controlcyclus.
Zorgvastgoed	Het risico dat als gevolg van de veranderingen in de zorg het rendement op zorgvastgoed structureel onder druk komt te staan.	In 2018 is een update gemaakt van de risicoanalyse op zorgvastgoed. Dit naar aanleiding van drukkende rendementen op zorgvastgoed en het relatief groot aandeel van zorgvastgoed in de portefeuille van WoonInvest. Uitkomst van deze analyse blijft dat WoonInvest in beperkte mate bloot staat aan negatieve financiële effecten uit hoofde van het zorgvastgoed.



### Tactische risico's

Tactische risico's zijn de risico's die voortvloeien uit de veranderde eisen die aan de organisatie worden gesteld.

Risico	Toelichting	Opvolging
Implementatie Europese privacywetgeving (AVG)	Het risico dat WoonInvest niet tijdig voldoet aan de in werking tredende nieuwe privacywetgeving.	Voor de inwerkingtreding van AVG per 25 mei 2018 is de procedure 'datalekken' opgesteld, een privacy officer aangesteld, het privacybeleid vastgesteld en gepubliceerd, een verwerkingsregister opgesteld, verwerkingsovereenkomsten gesloten en heeft een awareness campagne gelopen. Na 25 mei 2018 heeft nog een schoningsactie plaatsgevonden op de archieven en is nog een aantal verwerkingsovereenkomsten afgerond.
ICT Infrastructuur	Het risico dat de ICT Infrastructuur niet voldoende is toegerust om voldoende ondersteuning te bieden aan primaire en secundaire processen	In 2017 heeft de accountant een IT-audit uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat de IT-beheeromgeving onvoldoende is om op te steunen voor controlewerkzaamheden. De accountant heeft hiertoe in de Managementletter aanbevelingen gedaan. In 2018 zijn diverse aanbevelingen opgevolgd en een aantal wordt meegenomen in het nieuwe ERP-pakket, waartoe besloten is over te gaan per 1-1-2020.

### Operationele risico's

Operationele risico's zijn de risico's die voortvloeien uit de normale bedrijfsactiviteiten van WoonInvest.

Risico	Toelichting	Opvolging
Inkoop/Aanbesteding	Het risico op het niet verkrijgen van een product of dienst tegen de juiste prijs en/of kwaliteit en/of door de daartoe gemandateerde functionaris	In 2018 is een nieuw inkoopbeleid geformuleerd en vastgesteld. Op basis van het implementatieplan wordt het inkoopbeleid per mei 2019 feitelijk geëffectueerd. Als extra beheersing worden regelmatig audits uitgevoerd door de controller bij grote inkopen en/of (enkelvoudige)
Onvoldoende capaciteit en/of vakkennis bij contractpartners	Slechte kwaliteit van onderhoud met mogelijk hoge herstelkosten, reputatieschade en klantontevredenheid tot gevolg	Overleg/afspraken met contractpartners over scholing en structurele inzet van capaciteit.

## Financiële risico's

Financiële risico's zijn de risico's die de waarde van de financiële activa significant doen fluctueren, zowel positief als negatief.

Risico	Toelichting	Opvolging
Rente- en liquiditeitsrisico	Het risico dat als gevolg van een rentestijging de vermogenskosten toenemen en/of als gevolg van een rentedaling WoonInvest wordt verplicht om extra zekerheden te stellen (margin calls) voor de in portefeuille gehouden derivaten	Eind 2018 is met een tegenpartij overeenstemming bereikt over een herstructurering van de bij hen lopende derivatenportefeuille en het significant elimineren daarbij van liquiditeits- en renterisico's onder goedkeuring van de Aw en het WSW. Hierdoor is niet alleen de continuïteit van WoonInvest geborgd, maar is financiële ruimte ontstaan om te investeren in de volkshuisvestelijke taak.
ATAD (beperking renteaftrek)	Door invoering van de ATAD-regelgeving zullen de lasten (niet verrekenbare rentelasten) in het kader van de VpB stijgen. Vanaf 2019 zullen de lasten van de VpB daardoor met circa € 2 miljoen (structureel) gaan toenemen. Tevens een negatieve impact op streefwaarden.	Via Aedes nogmaals aandacht vragen voor de specifieke positie van woningcorporaties m.b.t. deze regeling.
Standpunt fiscus inzake fiscale positie aftrekbaarheid kosten	<p>In de aangiften 2011 en 2012 zijn standpunten ingenomen ten aanzien van een aantal onderwerpen waarvan de belastingdienst de aftrekbaarheid van kosten in twijfel stelt. Deze onderwerpen betreffen afwaardering voorafgaand aan sloop, boeterente bij afkoop leningen, mutatie marktwaarde derivaten en correctie rente derivaten.</p> <p>In 2016 en 2017 is er een dotatie onderhoudsvoorziening opgenomen. De vorming van een onderhoudsvoorziening staat ter discussie bij de fiscus.</p> <p>Mocht WoonInvest in het ongelijk worden gesteld dan zal er versneld sprake zijn van acute vennootschapsbelasting.</p>	Periodiek overleg met de fiscaaladviseur van BDO en een actievere houding naar de fiscus.

## Zo werkt WoonInvest aan compliance

### Activiteiten

In het eerste kwartaal van 2018 is uitvoering gegeven aan het Plan van Aanpak Privacy/AVG. O.a. is beleid rondom privacy geformaliseerd, is een procedure voor de 'meldplicht datalekken' en een verwerkingsregister opgesteld. Verder is een onderzoek naar archief/opslag in relatie tot bewaartermijnen en het inrichten van processen rondom naleving daarvan gestart.

In het tweede kwartaal is stilgestaan bij de uitkomst van de in eind 2017 uitgevoerde enquête vanuit het ILT ten aanzien van de integriteit bij aanbestedingen. WoonInvest vindt zichzelf hierbij terug in de grote middenmoot ten opzichte van branchegenoten. Tevens is er verdere invulling gegeven aan Plan van Aanpak Privacy/AVG door het lanceren van een awareness campagne onder alle medewerkers en het sluiten van verwerkingsovereenkomsten.

In het derde kwartaal is aandacht geweest voor de interne controle en daaruit voortvloeiende bevindingen. Hieruit kwamen zowel inhoudelijke als procesmatige aandachtspunten naar voren die in het vierde kwartaal zijn opgepakt.

### Rol Compliance werkgroep

De Compliance werkgroep is gedurende het jaar vijfmaal bij elkaar geweest. Op basis van marktsignalen zijn actuele ontwikkelingen gevolgd en is de mogelijke impact hiervan op de organisatie besproken. Verslagen van deze werkgroep worden vervolgens aan het managementteam voorgelegd. Daarnaast heeft de Compliance werkgroep een zelfevaluatie uitgevoerd teneinde de toegevoegde waarde van de werkgroep te vergroten.

## Financiële zaken

In 2018 is het eigen vermogen van WoonInvest met €179,4 miljoen toegenomen tot €829,8 miljoen. Deze toename komt overeen met het positieve exploitatieresultaat over 2018. Onze operationele en investeringskasstroom bedroeg €19,6 miljoen negatief. De leningenportefeuille is met €31,1 miljoen teruggebracht en daardoor bedroeg de totale kasstroom €50,7 miljoen negatief. We hielden de liquiditeitsrisico's vanwege derivaten beheersbaar en pasten risicomanagement toe. De verwachtingen voor het komend jaar blijven goed. Het hoge saldo van 2017 aan liquide middelen was o.a. benodigd vanwege het aanhouden van een buffer voor derivaten en voor de aanstaande nieuwbouw. Vanwege het aflopen van het Breakplan kan WoonInvest per 2019 een aanzienlijk groter deel van dit bedrag benutten voor investeren in woningen.

### Kerngegevens 2018

Eigen vermogen	€ 829,8 miljoen
Netto jaarresultaat	€ 179,4 miljoen voordelig
Waarvan ongerealiseerde waardeinstijging	€ 187,3 miljoen voordelig
Operationele / investeringskasstroom	€ 19,6 miljoen negatief
Netto aflossing leningen	€ 31,1 miljoen
Totale kasstroom	€ 50,7 miljoen negatief
Stresstest	Gehaald
DAEB ICR 2018	< 1,4 (voldoet niet aan de norm, verklaarbaar vanwege eenmalig hoge rentelasten in 2018)
DAEB Solvabiliteit	> 20 %
Loan to value (beleidswaarde)	< 75 %
Borgbaarheidsverklaring WSW	Positief

### Financiële positie

Per eind 2018 komt het eigen vermogen van WoonInvest uit op € 829,8 miljoen (was eind 2017 € 650,4 miljoen). We behaalden in 2018 een positief resultaat na belastingen van € 179,4 miljoen. Hiervan is € 7,0 miljoen onttrokken aan de overige reserves en € 186,4 miljoen is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

	2018	2017
Gerealiseerd resultaat	-/- 7,0	13,9
Ongerealiseerd resultaat	186,4	0,6
	<b>179,4</b>	<b>14,5</b>

In 2017 bedroeg het resultaat nog € 14,5 miljoen. Het grote verschil met 2018 wordt grotendeels veroorzaakt door het ongerealiseerde resultaat over 2018 (zijnde de marktwaardeinstijging in 2018 van € 187,3 miljoen). Daarnaast daalde het gerealiseerde resultaat in 2018 met € 22,5 miljoen vanwege de betaalde boeterente bij de vroegtijdige aflossing van 2 leningen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde (op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs) van de activa. De herwaarderingsreserve geeft weer welk deel van het eigen vermogen nog niet gerealiseerd is. Dit wordt veroorzaakt doordat bij het bepalen van de marktwaarde rekening wordt gehouden met uitpanden tegen leegwaarde dan wel doorexploiteren met een marktconform huurniveau. Het eigen vermogen reflecteert daarmee mogelijke toekomstige verdienpotentie.

Bij WoonInvest staat, vanwege haar maatschappelijke taak, de volkshuisvestelijke opgave hoog in het vaandel. Dit gaat ten laste van eerdergenoemde toekomstige verdienpotentie. Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 473 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Deze beklemming wordt onder andere gevormd door het handhaven van beschikbare woonvoorraad en in te zetten op betaalbaarheid.

## Vastgoedwaardering

Vanaf 2016 vindt de waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie plaats tegen marktwaarde. WoonInvest bepaalt die marktwaarde aan de hand van het voorgeschreven Handboek modelmatig waardering marktwaarde (verder waarderingshandboek).

Voor de woningen en parkeerplaatsen past WoonInvest de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voor het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed onroerend goed (ZOG) past WoonInvest de full versie toe omdat de huuropbrengsten van dit vastgoed meer dan 5% uitmaakt van de totale huursom. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder inschakeling van een taxateur. Hierbij mag niet worden afgeweken van de normen van het handboek. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (welke wel mag afwijken van de normen van het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.268 miljoen (was: € 1.081 miljoen). Dit is 90,8% (was: 81,1%) van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2017 ad € 1.396 miljoen (was: € 1.333 miljoen). De conform het waarderingshandboek ingeschatte leegwaarde is € 1.706 miljoen (was: € 1.528 miljoen).

Zoals gezegd bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat € 1.268 miljoen. Debelediswaarde is € 795 miljoen. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is derhalve € 473 miljoen.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een dempende invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Door de gestegen marktwaarde zijn de financiële ratio's sterk verbeterd. Het gaat dan om de LTV, de dekkingsratio en de solvabiliteit.

WoonInvest realiseert zich verder dat een stijgende marktwaarde tot gevolg kan hebben dat de zakelijke lasten stijgen. Hierbij kan gedacht worden aan de onroerende zaakbelasting en de verhuurderheffing. Ook bij investeringsbeslissingen (m.n. sloop gevolg door nieuwbouw) is een hogere inbrengwaarde een aandachtspunt.

Bij de eigen beleidsoverwegingen laat WoonInvest zich meer leiden door de ontwikkeling van de beleidswaarde dan door de ontwikkeling van de marktwaarde.

Vastgoed in exploitatie (in miljoenen euro's)		Aantal eenheden	Leeg- waarde	WOZ- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde
<b>DAEB</b>	Woningen	6.581	1.194	979	866	463
	BOG/MOG/ZOG	654	79	67	78	78
		7.235	1.272	1.046	944	541
<b>Niet- DAEB</b>	Woningen	1.365	408	326	301	231
	BOG/MOG/ZOG	23	9	8	9	9
	Parkeerplaatsen	1.217	16	16	15	15
		2.605	434	350	324	255
Totaal 2018:		9.840	1.706	1.396	1.268	795
Totaal 2017:		9.841	1.528	1.333	1.081	n.v.t.

De in de tabel genoemde marktwaarde ad € 1.268 (in miljoen euro's) is als volgt aan de jaarrekening ontleend:

<b>Jaarrekeningposten (in duizenden euro's)</b>	
2. DAEB-vastgoed in exploitatie	943.847
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	324.038
	<b>1.267.885</b>

Het verloop van de marktwaarde in 2018 is als volgt.

<b>Verloop marktwaarde (bedragen x €1.000)</b>	<b>€</b>	<b>%</b>
Marktwaarde per ultimo 2017	1.080.993	100,0%
1. Voorraadwijziging	-105	0,0%
2. Wijziging objectgegevens	42.768	4,0%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	-3.438	-0,3%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2017	40.564	3,8%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	107.103	9,9%
<b>Totaal</b>	<b>186.892</b>	<b>17,3%</b>
Marktwaarde per ultimo 2018	1.267.885	117,3%

In totaal is de marktwaarde in 2018 met € 186,9 miljoen toegenomen. De wijzigingen zijn als volgt toe te lichten.

	€	%
<b>1. Voorraadwijziging</b>	-105	0,0%
<b>2. Wijziging objectgegevens</b>		
a. Contractuur en leegstand	16.591	1,5%
b. WOZ-waarde	30.117	2,8%
c. Erfpacht	-3.940	-0,4%
	<b>42.768</b>	<b>4,0%</b>
<b>3. Methodische wijzigingen (handboek en software)</b>		
a. Aftoppen markthuur	5.210	0,5%
b. Overdrachtskosten eindwaarde	-8.648	-0,8%
	<b>-3.438</b>	<b>-0,3%</b>
<b>4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2017</b>		
a. Instandhoudingsonderhoud na validatie	-2.400	-0,2%
b. Disconteringsvoet na validatie	42.964	4,0%
	<b>40.564</b>	<b>3,8%</b>
<b>5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen</b>		
a. Macro-economische parameters incl. boveninflatoire	21.229	2,0%
b. Markthuur(stijging)	8.739	0,8%
c. Leegwaarde(stijging)	35.465	3,3%
d. Disconteringsvoet	43.388	4,0%
e. Onderhoud	-8.052	-0,7%
f. Overige	6.334	0,6%
	<b>107.103</b>	<b>9,9%</b>

Per ultimo 2018 is een gevoeligheidsanalyse opgesteld.

Gevoeligheidsanalyse	Gehanteerde parameter per ultimo '18	Effect wijziging parameter	Gewijzigde parameter	Effect op marktwaarde in bedrag x € 1.000	Effect op marktwaarde in %
<b>Disconteringsvoet</b>	<b>6,4%</b>	<b>1,0%</b>	<b>7,4%</b>	€ -122.795	-9,7%
		<b>-1,0%</b>	<b>5,3%</b>	€ 254.984	20,1%
<b>Gemiddelde markthuur</b>	<b>€ 768,10</b>	<b>1,0%</b>	€ 775,71	€ 1.750	0,1%
		<b>-1,0%</b>	€ 760,49	€ -1.688	-0,1%
<b>Mutatiegraad</b>	<b>6,9%</b>	<b>1,0%</b>	<b>7,8%</b>	€ 46.450	5,4%
		<b>-1,0%</b>	<b>6,0%</b>	€ -50.482	-4,0%
<b>Leegwaarde</b>	<b>€ 182.542</b>	<b>1,0%</b>	€ 184.368	€ 6.624	0,5%
		<b>-1,0%</b>	€ 180.717	€ -6.531	-0,5%



## Bijzonder: introductie beleidswaarde

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

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

De stijging bij de marktwaarde lijkt zich in procentuele zin geheel door te vertalen in een stijging van de beleidswaarde. WoonInvest hanteert de LTV op basis van de beleidswaarde om inzicht te krijgen in de investeringsruimte. Een stijging van de beleidswaarde heeft een toename van de investeringsruimte tot gevolg. WoonInvest gaat conservatief om met deze investeringsruimte omdat de marktwaarde en daarmee beleidswaarde beweeglijk zijn en de definities, methodes en normen mogelijk nog aan veranderingen onderhevig zijn.

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

Het bestuur van Wooninvest 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 in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 473 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Marktwaarde (x €1.000)</b>	<b>1.267.885</b>
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-123.674
Afslag betaalbaarheid (huur)	-241.996
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-8.109
Afslag beheer (beheerkosten)	-98.659
<b>Beleidswaarde (x €1.000)</b>	<b>795.447</b>

Dit impliceert dat circa 57% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Huur opbrengsten	63.501	62.557
Opbrengsten servicecontracten	3.635	3.471
Lasten servicecontracten	-3.334	-3.172
Lasten verhuur en beheer activiteiten	-5.961	-5.457
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.219	-14.372
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.291	-7.191
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>34.331</u>	<u>35.836</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	370	2.341
Toegerekende organisatiekosten	-48	-145
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-230	-1.898
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u>92</u>	<u>298</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1	222
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	186.396	622
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	867	117
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>187.264</u>	<u>961</u>
Opbrengst overige activiteiten	526	630
Kosten overige activiteiten	-435	-461
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<u>91</u>	<u>169</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	-997	-896
<b>Leefbaarheid</b>	-642	-713
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	88	517
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	30	17
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	-44.222	-20.465
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-44.102</u>	<u>-19.923</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<u>176.037</u>	<u>15.732</u>
Vennootschapsbelasting	3.401	-1.564
Resultaat deelnemingen	<u>0</u>	<u>332</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>179.438</u></u>	<u><u>14.500</u></u>

### Toelichting op het exploitatieoverzicht:

- **Huuropbrengsten:** in 2018 namen de huuropbrengsten van alle eenheden per saldo met € 944.000 toe. De algemene huurverhoging kwam uit op 1,9%.
- **Lasten onderhoudsactiviteiten:** er is in 2018 meer aan projectmatig onderhoud uitgegeven.
- **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:** De stijging wordt vooral veroorzaakt door de opgelegde heffing saneringssteun (€ 629) en de stijging van de verhuurdersheffing (€ 478)
- **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille:** In 2018 zijn de verkopen bevroren vanwege de achterblijvende investeringsuitgaven in combinatie met een goede liquiditeitspositie.
- **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille:** in 2018 is net als in 2017 louter de waardeverandering van de grondpositie onder deze post opgenomen.
- **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:** in 2018 is de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie zeer sterk (€ 186,4 miljoen) toegenomen, terwijl in 2017 slechts een groei van € 0,6 miljoen waargenomen werd.
- **Rentelasten en soortgelijke kosten:** deze kosten zijn € 23,8 miljoen hoger dan in 2017. Het verschil wordt vooral veroorzaakt door de betaalde boeterente van € 22,9 miljoen bij de vroegtijdige aflossing van 2 leningen.

## Treasury

Treasury omvat alle activiteiten die nodig zijn om een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen teneinde de tijdige beschikbaarheid van de voor de bedrijfsactiviteiten benodigde financiële middelen zeker te stellen. Treasury is bij WoonInvest ingericht als een cost center, wat wil zeggen dat er geen aparte winstdoelstelling is geformuleerd voor treasury.

De treasuryactiviteiten zijn te verdelen in financieren, beleggen en risicomanagement. De kaders waarbinnen deze activiteiten worden uitgevoerd zijn vastgelegd in het herziene treasurystatuut, dat in 2016 is geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Conform het statuut heeft WoonInvest de voor 2018 geplande treasuryactiviteiten beschreven in het treasuryjaarplan 2018. Dit plan is eind 2017 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Afwijkingen van het treasuryjaarplan zijn overeenkomstig het treasurystatuut voorafgaande aan (trans)acties voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

### Ontwikkeling liquiditeitspositie: We gaven meer uit dan dat we ontvingen

De bedrijfsactiviteiten resulteerden in 2018 in een negatieve operationele kastroom van € 10,8 miljoen. De belangrijkste oorzaak is de betaling van een boeterente van € 22,9 miljoen vanwege de vroegtijdige aflossing van 2 langlopende leningen. Het saldo positieve en negatieve (des)investeringskasstromen verminderde de liquiditeitspositie van WoonInvest met nog eens € 8,7 miljoen. Deze extra uitgaven, alsmede ook nog eens een aflossing van totaal € 31,1 miljoen op de leningportefeuille waren mogelijk omdat de opgebouwde liquiditeitsbuffer na het doorzakken van een viertal derivaten niet langer noodzakelijk was.

Per saldo is het saldo liquide middelen in 2018 gedaald van € 85,1 naar € 34,4 miljoen. De liquide middelen zijn in 2018 gestald op spaarrekeningen verspreid over 4 verschillende banken.

## Samenvatting kasstroomoverzicht 2018

<b>Saldo liquide middelen per 1 januari 2018 (x €1 .000)</b>		<b>85.084</b>
Operationele kastroom		
- ontvangsten	66.571	
- uitgaven (inclusief boeterente)	-77.422	
		-10.851
Investeringskasstromen		
- ontvangsten	1.657	
- uitgaven	-10.367	
		-8.710
Financieringskasstromen		
- ontvangsten uit nieuwe schulden	-	
- aflossing lopende schulden	-31.127	
		-31.327
<b>Saldo liquide middelen per 31 december 2018</b>		<b>34.396</b>

## Financieel risicomanagement

### Renterisico

In de periode tot 2012 heeft WoonInvest verschillende soorten derivaten aangetrokken met als doel de gevoeligheid van de leningenportefeuille voor rentefluctuaties te verminderen. Als gevolg hiervan zijn de door WoonInvest te betalen rentes bij herfinanciering en bij de financiering van geplande nieuwbouw in ieder geval de komende jaren reeds bekend.

### Liquiditeitsrisico

#### *Derivaten*

Omdat de marktrente inmiddels een stuk lager is dan de door WoonInvest met derivaten vastgelegde rente, heeft de opgebouwde derivatenportefeuille een negatieve marktwaarde. Per 31 december 2017 was deze € 101,0 miljoen negatief. De negatieve marktwaarde kan worden beschouwd als de waarde die de banken met wie de derivatencontracten gesloten zijn, toekennen aan de toekomstige vorderingen die ze uit hoofde van de derivaten hebben op WoonInvest. In een groot deel van de contracten is vastgelegd dat WoonInvest verplicht is een bedrag als zekerheid te storten indien deze vordering een bepaald bedrag overschrijdt. Als gevolg van deze verplichte zekerheidsstelling (onderpand) wordt WoonInvest geconfronteerd met een liquiditeitsrisico bij rentedalingen.

Dit risico werd verhoogd door de aanwezigheid van zogenaamde breakclausules, die zowel aan WoonInvest als aan de wederpartijen het recht geven om op vooraf bepaalde momenten het derivaat met verrekening van de marktwaarde te beëindigen. De negatieve marktwaarde van de derivaten die contractueel binnen 5 jaar kunnen worden beëindigd bedraagt € 90,8 miljoen.

#### *Transacties en aanpassingen in 2018*

Als gevolg van de zekerheidsstelling diende WoonInvest een liquiditeitsbuffer aan te houden om het risico van rentedalingen op te kunnen vangen. Vanwege gemaakte afspraken bedroeg deze buffer voor WoonInvest per 1 januari 2018 € 60,0 miljoen. Vanwege de breakclausules zou de benodigde liquiditeitsbuffer vanaf medio 2019 tot en met het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2020 oplopen naar € 150 miljoen. Om dit te voorkomen heeft WoonInvest in 2018 een aantal acties ondernomen.

Zo zijn bij één tegenpartij de breakclausules uit de derivaten geschrapt, zodat voor deze derivaten geen verdere liquiditeitsbufferopbouw meer nodig is.

Bij een andere tegenpartij zijn een viertal payer swaps genoveerd naar een Bank (de bank neemt hierbij alle verplichtingen met betrekking tot deze derivaten over). Tegelijkertijd heeft er een herfinanciering van de aan de payer swaps gekoppelde roll-over leningen plaats gevonden. De roll-over leningen worden hierbij afgelost, en er zijn 4 nieuwe vastrentende leningen afgesloten waarbij de te betalen rente gelijk is aan te betalen rente op de oorspronkelijke payer swaps. Deze transacties leiden voor WoonInvest niet tot verschillen in kasstromen. Wel zorgden deze transacties er voor dat de liquiditeitsbuffer en de risico's op derivaten verder afgebouwd konden worden.

#### *Stresstest*

Het liquiditeitsrisico dat gepaard gaat met derivaten is voor de financieel toezichthouder Aw aanleiding om woningcorporaties met derivaten jaarlijks te onderwerpen aan een zogenaamde stresstest. Met deze test wordt onderzocht of de corporatie over voldoende liquiditeiten beschikt om te voldoen aan de uit derivaten voortvloeiende verplichtingen in de eerstkomende 12 maanden in het geval de huidige rente verder daalt met nog eens 2%.

Vanwege de aanpassingen in de derivaatcontracten en de novatie van een viertal payer swaps, is de benodigde liquiditeitsbuffer van Wooninvest niet langer gevoelig voor rentedalingen. Ongeacht de rentestanden dient Wooninvest een buffer van maximaal € 10 miljoen aan te houden.

### Financiële risico's: Onze financiële ratio's zijn op orde

Als gevolg van een omvangrijk investeringsprogramma in het begin van deze eeuw, kenmerkt de balans van WoonInvest zich door een verhoudingsgewijs grote leningenportefeuille. Hierdoor naderde een aantal financiële ratio's de normen die het WSW stelt voor een toekomstbestendige volkshuisvestelijke exploitatie. In de financiële meerjarenbegroting is het uitgangspunt om deze ratio's de komende jaren zodanig te verbeteren dat er weer enige ruimte bestaat tussen de geprognosticeerde ratio's en het door het WSW benoemde normen. De positieve ontwikkeling van de operationele kasstromen maakt dat ook mogelijk.

Meerjaren prognose (x €1 .000)		Realisatie 2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Ratio's DAEB-tak</i>	<i>Normen</i>						
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,40	0,61	1,55	1,68	1,38	1,36	1,38
ICR gewogen 5 -jaars gemiddelde			1,51				
Loan To Value (beleidswaarde)	< 75 %	55%	53%	53%	55%	58%	57%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70 %	32%	30%	29%	29%	30%	33%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 20 %	46%	49%	48%	48%	48%	51%
<i>Ratio's Niet-DAEB-tak</i>	<i>Normen</i>						
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,80	2,90	2,93	3,71	4,18	5,01	6,12
ICR gewogen 5 jaars gemiddelde			3,75				
Loan To Value (beleidswaarde)	< 75 %	49%	44%	39%	33%	28%	21%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70 %	39%	35%	31%	26%	22%	17%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 40 %	50%	54%	59%	64%	70%	76%

Bovenstaande kengetallen volgen uit de aan het slot van dit financieel verslag opgenomen meerjarenbegroting tot en met 2023 die is gebaseerd de enkelvoudige jaarrekening 2018, het beleid van WoonInvest en de in 2018 geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting. De tabel laat zien dat bij de waardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat het eigen vermogen zal groeien van € 829 miljoen (ultimo 2018) naar € 971 miljoen in 2023. Deze positieve ontwikkeling vertaalt zich ook in een significante verbetering van de financiële kengetallen die verwijzen naar de balansverhoudingen (solvabiliteit, LTV en dekkingsratio) en de rentedekkingsgraad (ICR) Deze laatste ratio laten in 2018 éénmalig een lage waarde zien vanwege de betaling van een boeterente bij de vroegtijdige aflossing van 2 langlopende leningen.

Meerjaren prognose (x €1.000)	Realisatie 2018	2019	2020	2021	2022	2023
<u>Winst-en ver liesrekening</u>						
Huren	63.501	65.206	67.168	68.911	71.660	74.985
Servicekosten	3.635	3.856	3.955	4.051	4.144	4.239
Resultaat verkopen	92	1.535	2.218	2.726	2.589	2.873
Overige baten	558	517	528	537	548	558
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>67.786</b>	<b>71.114</b>	<b>73.869</b>	<b>76.225</b>	<b>78.941</b>	<b>82.655</b>
Afschrijvingen	-281	-371	-663	-708	-740	-769
Personeelslasten	-4.624	-5.348	-5.320	-5.383	-5.499	-5.618
Lasten onderhoud	-13.227	-13.755	-12.168	-13.596	-13.890	-13.737
Overige lasten	-16.779	-17.693	-18.524	-19.178	-20.073	-20.692
Vennootschapsbelasting	3.401	-4.539	-4.883	-4.680	-4.992	-5.471
<b>Bedrijfslasten (incl. VPB)</b>	<b>-31.510</b>	<b>-41.706</b>	<b>-41.558</b>	<b>-43.545</b>	<b>-45.194</b>	<b>-46.287</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen						
vastgoedportefeuille	187.264	27.351	25.091	24.181	24.442	24.723
Onrendabele investeringen	-	-1.053	-32.599	-18.682	-1.871	-2.848
Renteresultaat	-44.102	-18.410	-17.424	-17.718	-18.519	-18.836
<b>Jaarresultaat</b>	<b>179.438</b>	<b>37.296</b>	<b>7.379</b>	<b>20.461</b>	<b>37.799</b>	<b>39.407</b>
Aantal woningen						
DAEB	7.232	7.330	7.330	7.455	7.687	7.687
Niet-DAEB	1.365	1.335	1.305	1.275	1.245	1.215
<b>Totaal</b>	<b>8.597</b>	<b>8.665</b>	<b>8.635</b>	<b>8.730</b>	<b>8.932</b>	<b>8.902</b>
<u>Balans</u>						
Materiële vaste activa	1.301.731	1.335.095	1.353.282	1.399.944	1.446.184	1.465.865
Financiële vaste activa	66.588	60.550	56.001	54.522	53.123	51.753
Vlottende activa	36.195	21.897	33.296	19.901	20.611	20.548
<b>PASSIVA</b>						
Eigen Vermogen	828.962	866.258	873.504	893.964	931.763	971.171
Voorzieningen	9.157	7.649	30.899	31.208	13.811	8.537
Langlopende schulden	555.810	533.836	527.850	538.831	563.564	547.787
Kortlopende schulden	10.718	9.932	10.326	10.364	10.780	10.671
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>1.404.514</b>	<b>1.417.542</b>	<b>1.442.579</b>	<b>1.474.367</b>	<b>1.519.918</b>	<b>1.538.166</b>
<u>Kasstromen</u>						
Operationele ontvangsten	66.571	68.504	70.431	72.142	74.857	78.150
Operationele uitgaven	-77.422	-54.996	-54.346	-60.057	-62.107	-64.058
<b>Operationele kasstroom</b>	<b>-10.851</b>	<b>13.508</b>	<b>16.085</b>	<b>12.085</b>	<b>12.750</b>	<b>14.092</b>
Verkopen	289	7.322	8.128	8.333	8.867	8.992
Investeringen	-9.881	-14.746	-7.365	-46.069	-47.398	-9.554
Ontvangsten FVA	882	106	109	79	-	-
<b>(Des)investeringskastroom</b>	<b>-8.710</b>	<b>-7.318</b>	<b>872</b>	<b>-37.657</b>	<b>-38.531</b>	<b>-562</b>
Nieuwe leningen	-	21.930	24.500	38.370	35.690	29.997
Aflossing leningen	-31.127	-42.428	-30.071	-26.204	-9.218	-43.613
<b>Kasstroom uit financierings-activiteiten</b>	<b>-31.127</b>	<b>-20.498</b>	<b>-5.571</b>	<b>12.166</b>	<b>26.472</b>	<b>-13.616</b>
<b>Totale kasstroom</b>	<b>-50.688</b>	<b>-14.308</b>	<b>11.386</b>	<b>-13.406</b>	<b>691</b>	<b>-86</b>



## Verslag van de raad van commissarissen

Voor de raad van commissarissen is 2018 het eerste jaar dat een omslagpunt is bereikt waarop met zekerheid kan worden gezegd dat WoonInvest niet meer met 'vroeger' maar met de toekomst, met straks, bezig is. In 2018 is dankzij goede afspraken met ABN AMRO en Nomura een streep gezet door de belangrijkste risico's die het derivatendossier met zich mee bracht. En dat werpt zijn vruchten af. De financiële huishouding van WoonInvest is daardoor voorspelbaarder, beheersbaarder en simpelweg positiever dan voorheen. Ook de laatste implicaties van de Woningwet zijn in 2018 volledig ingevoerd en de klanttevredenheid is verbeterd. Het toezicht kan richting de toekomst weer meer op afstand komen. Dat is ook een van de bevindingen van het visitatierapport, het gehele rapport is met genoegen en trots ontvangen.

### Voorstellen: Raymond van Hattem

Per 1-1-2018 is de raad aangevuld met commissaris en voorzitter selectie- en remuneratiecommissie Raymond van Hattem. Raymond neemt de plaats in van Ilja van Haren die afscheid nam na twee benoemingstermijnen. Raymond is tevens benoemd op voordracht van de huurdersvereniging.

---

*Raymond van Hattem: "Op 1 januari 2018 ben ik gestart als huurderscommissaris bij WoonInvest. De wereld van de Woningcorporaties staat onder druk, als gevolg van wetgeving, heffingen, beperkte investeringsruimte, werken aan duurzaamheid en hoge druk op de woningmarkt. Ik ben gestapt als toezichthouder in een fascinerende nieuwe wereld en vind het geweldig dat ik in die rol een bijdrage mag leveren aan de eerste levensbehoefte van mensen, het wonen in een aangename, veilige en leefbare omgeving"*

---

Ook is in 2018 gewerkt aan het aantrekken van een VTW "trainee" voor 2019. Dit is geslaagd: geheel 2019 verwelkomt de raad Hakan Zor als "trainee" in haar midden. De raad heeft goede ervaring opgedaan met een eerdere trainee en beschouwt het als een wederkerige kans om te leren, feedback uit te wisselen en bij te dragen aan diversiteit van toezicht in de breedste zin van het woord conform de Governancecode.

### Commitment aan de Governancecode Woningcorporaties

Voor WoonInvest geldt de Governancecode (Aedes/VTW) en deze code gaat uit van: 'pas toe' of 'pas toe of leg uit'. WoonInvest werkt volledig met 'pas toe'. De bijzonderheden of acties verbonden aan verslagjaar 2018 worden hierna weergegeven. Voorafgaand maken we vermelding van het ontvangen van de tweede prijs voor het governance jaarverslag 2017, die Marja de Bruyn op dinsdag 27 november 2018 in ontvangst heeft genomen. Het jaarverslag in het algemeen en het verslag van de raad specifiek is een middel om verantwoording af te leggen. Dit jaarverslag is iets anders ingestoken dan het jaarverslag 2017, conform de tip van de juryvoorzitter Van der Kuilen: "wijk af, voeg voorbeelden toe en maak transparant wat je doet".

**Principe 1:** Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

In 2018 zijn de statuten van WoonInvest aangepast aan de bepalingen van de Veegwet. Onze visie op toezicht, het toezichtskader en het toetsingskader zijn besproken, toegepast en geüpdatet met actueel beleid, het investeringsstatuut is door de hele organisatie, inclusief raad, in gebruik genomen om uitvoering te geven aan verbeterde besluitvorming rondom investeringen. Het nieuwe algemene profiel voor leden van de raad, bedoeld voor gebruik voor de wervingen van commissarissen in 2019, is voorzien van de ruime opvatting van diversiteit zoals deze in de governancecode is opgenomen.

**Principe 2:** Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

In 2018 is WoonInvest gevisiteerd. Het visitatierapport is gepubliceerd op de website en verstrekt aan stakeholders. Het visitatierapport is complimenteus over WoonInvest en de prestaties van WoonInvest van 2014 tot en met 2017, de periode van verscherpt toezicht, verbeterplannen, een interim-bestuurder en de komst van de huidige bestuurder. De verbeterpunten spreken de Raad aan en zijn congruent met wensen en constatering voor de korte termijn. De aandacht voor de toekomst is helder en luidt: klanttevredenheid, digitalisering en nieuwbouw. Ten aanzien van de raad zelf is de suggestie gedaan dat 'uit detail treden' nu kan en mag, een uitnodiging die we met vertrouwen aangaan nu de governance goed beoordeeld is.



**Principe 3:** Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

De raad heeft een begeleide zelfevaluatie uitgevoerd gehouden in 2018 over 2017 en in 2019 over 2018. De zelfevaluatie leidde tot optimalisatieafspraken m.b.t. de vergader- en rolhygiëne, collectieve opleidingbehoefte en het aan de orde stellen van het 'on gezegde'. Ook is een collectief scholing gevolgd en zijn voldaan aan de opleidingseisen (PE-punten). De raad informeert zich onder andere via diverse kanalen over actualiteiten en heeft een werkbezoek afgelegd in 2018.

In 2019 loopt de benoemingstermijn van twee RvC-leden af en ontstaan er twee vacatures. Petra Rutten heeft na één termijn helaas besloten in verband met drukke werkzaamheden niet beschikbaar te zijn voor een tweede termijn. Ter voorbereiding op de werving is eind 2018 het profiel aangepast naar de wensen van de toekomstige maatschappelijke opgaven van WoonInvest. Ter aanvulling van de raad wordt gezocht naar tenminste één kandidaat met innovatieve, strategische en klantgerichte inbreng ter versterking van de dynamiek intern.

Op 1 oktober 2019 loopt de benoemingsstermijn van de bestuurder af. De bestuurder is in 2018 gevraagd naar haar herbenoemingsbereidheid. Raad en bestuurder willen graag een herbenoeming in gang zetten, hiertoe zijn de eerste stappen gezet in 2018. Om de keuze te onderbouwen, is gebruik gemaakt van de beoordelingscyclus, advies van de Ondernemingsraad en een gesprek met sleutelpersonen uit de organisatie. Die informatie hebbende, wordt in 2019 vervolgens een positieve zienswijze op de herbenoeming aangevraagd bij de Aw.

Het thema integriteit staat uitdrukkelijk op de agenda. De leden van de raad houden elkaar actief op de hoogte van (nieuwe) nevenfuncties en andere relevante persoonlijke en zakelijke ontwikkelingen. Tweemaal hebben deze meldingen meer uitgebreid op de agenda van de raad gestaan. Eenmaal leidde dit tot contact vanuit de raad met de Autoriteit Woningcorporaties. De raad en Aw hebben beiden geconcludeerd dat er geen sprake was van de schijn van belangenverstrengeling. Deze casus blijft desalniettemin periodiek op de agenda.

**Principe 4:** Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

Diverse keren zijn de huurderscommissarissen en ook andere leden van de raad in contact geweest met Respectus, de huurdersbelangenvereniging van WoonInvest. Door het gesprek ten kantore van Respectus af te wisselen met een toehoorderschap bij het regulier overleg van de huurders met de bestuurder, en door sinds 2018 kennis te nemen van de correspondentie tussen Respectus en WoonInvest, blijft de band tussen raad en huurdersbelangenvereniging op niveau en verdiept deze inhoudelijk. De raad pakt graag de gelegenheid waardering uit te spreken voor de toenemende kwaliteit van het werk van de huurdersbelangenvereniging en de inzet van de individuele bestuursleden.

In 2018 is de raad meer naar buiten getreden dan voorheen, los van de formele vergaderingen met de huurdersorganisatie en OR. De bestuurder heeft de raad voorzien van uitnodigingen voor dialoogsessies met stakeholders, belangrijke interne momenten voor WoonInvest en de voltallige raad heeft zelf een stakeholdersessie met als doel het aanjagen van nieuwbouw gehost. Het doel van relatiebeheer was het aangaan van dialoog, het tonen van betrokkenheid van toezicht en de verankering van de RvC is in het werkgebied van WoonInvest. Ook wilde de RvC op deze manier het belang van de volkshuisvestelijke opgave van WoonInvest onderstrepen en mede uitdragen. Een delegatie van de Raad woonde op de bouwlocatie in het hart van Voorburg de festiviteiten rond het bereiken van het hoogste punt voor de bouw van nieuwe appartementen.

**Principe 5:** Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

De RvC van WoonInvest heeft op 13 maart 2018 het Investeringsstatuut goedgekeurd. Met het investeringsstatuut is besluitvormingsproces van substantiële (des)investeringen ingericht. In 2018 heeft de RvC als klankbord en toezichthouder gefunctioneerd in het kader van de nieuwe werkwijze en nieuwe besluitvorming.

Met het breakplan van 2018, dat leidde tot het laten doorzakken van de derivaten bij de bank Nomura, zijn door de bestuurder in samenwerking met de treasurycommissie grote stappen gezet om de financiële risico's van WoonInvest in belangrijke mate te elimineren c.q. om de financiële huishouding te verbeteren. De raad en auditcommissie zijn elke vergadering geüpdatet over de voortgang op het dossier en hebben met genoeg kunnen constateren dat het sinds 2014 opgevoerde agendaonderwerp 'breakplan' als vast agendapunt van de vergadering RvC-bestuur mag verdwijnen. In dit dossier heeft de RvC zich mede laten informeren door de extern deskundigen ErentsBakker over de treasury-aspecten van deze operatie en door BDO voor wat betreft de fiscale aspecten.

### *De raad over "Samen Sterk"*

Het ondernemingsplan Samen Sterk van WoonInvest, voor de periode 2018-2023, is tot stand gekomen na het intensief betrekken van belanghebbenden. De RvC adviseerde de bestuurder om als "finishing touch" concrete actiepunten en een cijfermatige onderbouwing van het Ondernemingsplan toe te voegen. Daaraan is door de werkorganisatie veel aandacht besteed. De RvC heeft het Ondernemingsplan mét bijlagen op 1 februari 2018 goedgekeurd. Dankzij de actiepunten is het volgen en sturen op voortgang door middel van periodieke rapportage mogelijk.

#### Speerpunt 1: Klantrelatie

In het visitatierapport en het Ondernemingsplan komt het verbeteren van de klantrelatie uitdrukkelijk naar voren als aandachtspunt en ambitie. Dit inhoudelijke thema is geheel 2018 bij vele thema's ter sprake gekomen. Werken aan klanttevredenheid wordt door de raad gezien in samenhang met digitalisering, vastgoedbeheer, verduurzaming en de organisatieontwikkeling en is daarom één van de 6, maar vooral het eerste thema van het nieuwe Ondernemingsplan Samen Sterk.

## Rollen van de raad

### De RvC als toezichthouder

De RvC hanteert naast wet- en regelgeving en het jaarlijks vastgestelde toetsingskader als leidraad voor haar toezichtsrol de visie op toezicht die zij heeft vastgesteld in 2017. Met de controller, accountant en bestuurder zijn uiteenlopende onderwerpen behandeld, zowel naar aanleiding van rapportages als op basis van actualiteit of andere constatering. In de RvC is de voortgang op het Ondernemingsplan diverse keren in 2018 aan bod gekomen. De doelen van het Ondernemingsplan zijn verweven in de kwartaalrapportages, waar vanuit de waarde voor de raad ook in 2018 diverse suggesties voor verbeteringen op zijn gedaan. Samen met de bestuurder is de besluitvorming rondom investeringen diverse keren aan bod geweest, met het oog op het in gebruik nemen van het nieuwe investeringsstatuut en tegelijkertijd de hoge ambities en verwachtingen rondom nieuwbouw en renovaties. De RvC ziet duurzaamheid als een belangrijk onderdeel van de opgave van WoonInvest. Zij heeft een actieve bijdrage geleverd aan de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van duurzaamheid. Overigens is de RvC in het kader van duurzaamheid per 2018 overgestapt op papierloos vergaderen..

### De RvC als adviseur (klankbord)

De raad heeft in haar rol als adviseur onder andere gesproken over de digitaliseringopgave en –visie, de aanpak van de nieuwbouw en de organisatieontwikkeling van de werkorganisatie van WoonInvest. De Auditcommissie heeft regelmatig als klankbord voor de bestuurder gefungeerd in het kader van de uitvoering van het breakplan.

### *De auditcommissie in 2018 en erna*

De Auditcommissie (AC) adviseert de RvC over onderwerpen die de financiën, interne controle en risicobeheersing bij WoonInvest betreffen. De AC heeft 6 vergaderingen gehouden met als vaste samenstelling de bestuurder, manager financiën, controller en bestuurssecretaris. Ook is een aparte vergaderingen met de controller (zonder bestuurder) gehouden, is met de accountant overlegd met en zonder bestuurder, en heeft de AC zich laten informeren over fiscaliteiten door BDO en is ook regelmatig overlegd met de Treasury commissie. Daarnaast was de beëindiging van de breakclausules van een aantal derivaten een belangrijk aandachtspunt. Met deze laatste transacties zijn enkele belangrijke liquiditeitsrisico's geëlimineerd en is er meer financiële ruimte gecreëerd voor toekomstige investeringen,

WoonInvest heeft de afgelopen jaren de transitie doorgemaakt naar een weer financieel stabiele woningcorporatie en dat had ook een belangrijke invloed op het type gesprek met de auditcommissie. De auditcommissie kan zich nu ook weer meer richten op de toekomst: de risico's en de invoering van het nieuwe inkoopbeleid, de implementatie en ervaringen van en met het in 2018 goedgekeurde financieel beleid, ontwikkelingen op fiscaal gebied en de mogelijkheden die de digitalisering van WoonInvest in 2019 biedt voor onder andere control en financiële verslaggeving.

Risicobeheersing: De balans is ook hier verschoven van herstel en stabilisatie naar verbeteren en innoveren.

Functioneren accountant: De AC heeft diverse vergaderingen kunnen constateren uit gesprekken met en rapporten van de accountant en WoonInvest dat er gezonde discussies worden gevoerd tussen WoonInvest en PwC, bijvoorbeeld over de inrichting van de controlfunctie, over de beleidswaarde en het benodigde werk aan de ICT-omgeving.

## De RvC als werkgever

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2018 conform planning en afspraken gesproken met de bestuurder over het functioneren. Het voorgenomen herbenoemingsbesluit dat in 2018 is genomen, is voorgelegd aan de Ondernemingsraad, die positief geadviseerd heeft en is ook nog in 2019 besproken met een afvaardiging van de organisatie (managementteam en staf). De S&RC koppelt via haar verslagen en mondelinge toelichting terug aan de raad. Op basis van de prestaties van de bestuurder, de beoordelingscyclus, overleg van de raad en de herbenoemingsbereidheid van de bestuurder zelf, is gekozen om in 2019 een 'melding herbenoeming bij de Aw' in te dienen.

### *De selectie- en remuneratiecommissie in 2018 en erna*

De uitvoering van de werkgeversol voor de bestuurder vindt primair plaats door de selectie- en remuneratiecommissie (S&RC). De rol van de SR&C is echter breder. In de SR&C, die in 2018 3 keer bijeenkwam en daarnaast tweemaal sprak met de bestuurder in het kader van de beoordeling c.q. het functioneren, is ook een collectieve scholing voor de RvC met sleutelfiguren uit de organisatie voorbereid over waarderingsgrondslagen, is deskundigheidsbevordering van de Raad besproken, is het voorstel bezoldiging 2019 voorbereid en werd de WNT-toets 2018 besproken. De bestuurder heeft in 2018 geen kosten gedeclareerd in lijn met voorgaande jaren en ontving een beloning die past binnen geldende wet- en regelgeving (klasse G van de WNT- beloningssystematiek), zie pag. 99. Voorts heeft de bestuurder 50.5 PE-punten behaald in 2018.

In 2019 is er een aanvullende rol voor de S&RC weggelegd vanwege de werving en het inwerken van twee nieuwe commissarissen en de begeleiding van de trainee. De wervingen zijn in 2018 voorbereid door het uitnodigen van diverse wervingsbureau's teneinde een overwogen keuze voor de beste searchdienst voor WoonInvest in 2019 te maken en door het algemeen profiel aan te passen aan het nieuwe Ondernemingsplan en een ruimere opvatting ten aanzien van diversiteit.

## Vergaderingen en belangrijkste besluiten

De raad is in 2018 in volledige samenstelling bijeengekomen voor reguliere vergaderingen, de jaarlijkse vergadering met huurdersvereniging Respectus, de tweejaarlijkse vergadering met de OR, de zelfevaluatie over 2017 en de stakeholdersbijeenkomst. Daarnaast is er gesproken met de visitatiecommissie en is er een scholing gevolgd inzake waarderingsgrondslagen en vastgoedsturing. Een aantal keer is tussendoor vergaderd per conference call.

De raad heeft onder andere de volgende onderwerpen en procedures besproken:

- Ondernemingsplan en bijbehorende actielijsten
- Breakplan
- Statutenwijziging
- Biedingen in het kader van prestatieafspraken
- Investeringsstatuut
- Investering Nieuwstraat-Venestraat
- Duurzaamheidsbeleid
- Voortgangsrapportages
- Invulling SPP en stand van zaken personele organisatie
- Medewerkersonderzoek uitkomsten
- Aedes benchmark, klanttevredenheid en huurdersparticipatie
- De regionale ontwikkelingen op de woningmarkt
- Aanpak digitalisering WoonInvest en visie op digitalisering

De RvC heeft de volgende besluiten genomen:

01-2-2018	De RvC stelt het rooster van aftreden van de RvC zonder wijzigingen vast.
13-3-2018	De RvC keurt het Ondernemingsplan goed zodat dit kan worden ingezet als leidraad naar de toekomst.
13-3-2018	De RvC keurt – gezien hebbende de verklaring van de controller - het geactualiseerde investeringsstatuut goed.
13-3-2018	De RvC stelt de bezoldiging voor 2018 vast op de gematigde optie
14-6-2018	De RvC stelt het jaarverslag 2017 en de jaarrekening 2017 vast.
14-6-2018	De RvC keurt de biedingen van de prestatieafspraken 2019 voor Leidschendam-Voorburg, Lansingerland en Zoetermeer goed
14-6-2018	De RvC keurt het investeringsvoorstel “Renovatie Nieuwstraat-Venestraat” met een som van € 4.225.697 goed
25-9-2018	De RvC stelt het vergaderschema (data) 2019 vast
25-9-2018	De RvC keurt de bieding voor de prestatieafspraken 2019 aan gemeente Den Haag goed
25-9-2018	De RvC keurt het jaarplan 2019 goed, met dien verstande dat de acties intern verder worden uitgewerkt en onder voorbehoud van de bespreking van de meerjarenbegroting
25-9-2018	De RvC keurt het duurzaamheidsbeleid goed
23-11-2018	De RvC besluit tot het afwikkelen (beëindigen) van vier derivaten van Nomura (D35, D46, D47 en D48) door deze “te laten doorzakken” in vier nieuw af te sluiten vastrentende leningen met een totale hoofdsom van € 80 mln.
23-11-2018	De RvC besluit tot het aflossen van twee vastrentende leningen.
4-12-2018	De RvC neemt het voorgenomen besluit tot herbenoeming van Marianne Straks als bestuurder voor een tweede termijn van 1-10-2019 tot en met 1-10-2023.
4-12-2018	De RvC keurt de statutenwijziging goed
4-12-2018	De RvC keurt het interne controleplan 2019 goed
4-12-2018	De RvC keurt het treasuryjaarplan 2019 goed
4-12-2018	De RvC keurt de begroting 2019 en meerjarenbegroting goed

### *De raad over “Duurzaamheid”*

In april 2018 heeft de raad een presentatie gekregen over duurzaamheid en een verkennende discussie gehad over het thema. In september van dat jaar volgde het concept beleid, waarvan kennis is genomen.

Henk Jan van den Boch, vice-voorzitter RvC over duurzaamheid: *“Voor de raad is duurzaamheid een uitgesproken en ook maatschappelijk relevant onderwerp, het is goed om er regelmatig aandacht aan te besteden. We deden dit eerst vanuit onze rol als klankbord van de bestuurder, en daarna vanuit de toezichtsrol toen het beleid gereed was. Het is goed als WoonInvest rustig blijft onder de hoge verwachtingen en verplichtingen. Laten we elkaar niet gek maken; Ik ben voor het hierin investeren op basis van zekerheid, op basis van vertrouwen in huurders en in goede onderlinge verhouding met stakeholders.”*

Willem Ackermans, lid auditcommissie en RvC, hierover: *“Doordat Nederland fors achterloopt op andere EU landen op het gebied van duurzame ontwikkelingen, staan wij voor een enorme uitdaging het “duurzame” been bij te trekken. Gelukkig staat het onderwerp “Duurzaamheid” het laatste jaar vol in de politieke en maatschappelijke schijnwerpers. De diverse technologische ontwikkelingen binnen de energie transitie en met name op het gebied van duurzaam bouwen en duurzaam wonen bieden enorme kansen. Vanuit deze gedachten ondersteun ik met raad en daad de ambitie van WoonInvest om de transitie naar een duurzame leefomgeving actief in te zetten. Overigens, het gaat daarbij, naast het realiseren van klimaat-neutrale oplossingen in onze gebouwde omgeving, ook over een “duurzame” inzet van onze eigen organisatie.*

*Eind 2019 zal mijn 2e termijn als lid van de RvC aflopen. Ik ben dan ook blij dat we in 2018 de grondslagen hebben gelegd voor de diverse duurzaamheid-projecten welke in dit jaar, 2019, ten uitvoering komen. Daarmee maak ik nog een deel van de realisatie van deze belangrijke doelstelling binnen WoonInvest mee.”*

## Samenstelling Raad van Commissarissen in 2018

Peildatum 31-12-2018

<b>Marja de Bruyn (v)</b>	
Geboortejaar	1956
Profiel	Governance, vastgoedontwikkeling en -beheer, volkshuisvestelijk
PE-punten verslagjaar	17
Benoeming	2 <sup>e</sup> termijn eindigt op 31-12-2021
Functie RvC	Voorzitter, lid S&RC
Functies overig	RvT Tiwos Tilburg RvT BVOW Rotterdam RvT Centrum voor Dienstverlening Rotterdam Vz bestuur wbv Huisvesting voor Ambtenaren

<b>Henk Jan van den Bosch (m)</b>	
Geboortejaar	1949
Profiel	Financiën en control, governance, juridische
PE-punten verslagjaar	6
Benoeming	2 <sup>e</sup> termijn eindigt op 31-12-2021
Functie RvC	Vice-voorzitter (voordracht huurders), voorzitter Audit Commissie
Functies overig	Voorzitter RvC Terberg Group B.V. Lid bestuur vastgoedmaatschappij Alliance Voorzitter bestsuur Stichting Landgoed 't Loo

<b>Willem Ackermans (m)</b>	
Geboortejaar	1955
Profiel	Financiën en control, governance
PE-punten verslagjaar	12
Benoeming	2 <sup>e</sup> termijn eindigt op 31-12-2019
Functie RvC	Lid, lid AC
Functies overig	Lid Aufsichtsrat LichtBlick AG Voorzitter RvT Stichting Museum voor Communicatie Lid RvT Stichting Museum Fonds Zeestraat 80 Den Haag Lid Investerings Commissie Fûns Skjinne Fryske Energij, FSFE.

<b>Raymond van Hattem (m)</b>	
Geboortejaar	1968
Profiel	Belanghouders, juridische zaken en werkgeverschap
PE-punten verslagjaar	12
Benoeming	1 <sup>e</sup> termijn loopt van 1-1-2018 tot 1-1-2022
Functie RvC	Lid (voordracht huurders), voorzitter S&RC
Functies overig	Beroep HR-directeur ProRail Bestuurslid Emma at Work

<b>Petra Rutten (v)</b>	
Geboortejaar	1969
Profiel	Volkshuisvestelijk Vastgoedontwikkeling en -beheer
PE-punten verslagjaar	6
Benoeming	1 <sup>e</sup> termijn eindigt op 1-7-2019, is niet beschikbaar voor een tweede termijn
Functie RvC	Lid
Functies overig	Beroep directeur Wonen Frame Vastgoed BV Bestuurslid Belvédère Verhalenhuis

---

*De raad is benaderbaar via de bestuurssecretaris Laurette Vermeulen,  
E-mail: [bestuurssecretariaat@wooninvest.nl](mailto:bestuurssecretariaat@wooninvest.nl).*

---

#### Bezoldiging Raad van Commissarissen

De raad stelt jaarlijks de bezoldiging van zijn leden vast. Er is in 2018 gekozen voor een beloning onder het maximum van de Beroepsregel van de VTW. Zie hiervoor pag. 49 van de jaarrekening. De opleidingen ten behoeve van PE-punten zijn vergoed, de commissarissen zijn via WoonInvest lid van de VTW en er is in 2018 een lidmaatschap op een regionale krant vergoed. Uiteraard wordt aan de WNT en andere regelgeving voldaan. Er zijn geen leningen, voordelen of garanties of kostenvergoedingen verstrekt.

## Verklaring

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van WoonInvest. De raad heeft de bestuurder decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid over 2018.

Leidschendam-Voorburg, 4 juni 2019

### Raad van Commissarissen

w.g.  
Mevrouw M. de Bruyn  
Voorzitter

w.g.  
De heer H.J. van den Bosch  
Vice-voorzitter

w.g.  
De heer W.M.W. Ackermans  
Lid

w.g.  
Mevrouw P. Rutten  
Lid

w.g.  
De heer R. van Hattem  
Lid



# **JAARREKENING 2018**



ACTIVA	BALANS PER (na resultaatbestemming)	
	31-12-2018 x € 1.000	31-12-2017 x € 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.855	5.012
Totaal materiële vaste activa	4.855	5.012
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	943.847	795.578
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	324.038	285.415
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.857	18.190
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.134	5.566
Totaal vastgoedbeleggingen	1.296.876	1.104.749
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Latente belastingvorderingen	7.644	5.148
7. Leningen u/g	284	729
8. Te amortiseren hedges	58.660	2.655
Totaal financiële vaste activa	66.588	8.532
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
10. Overige voorraden	19	29
	19	29
<b>Vorderingen</b>		
11. Huurdebiteuren	455	438
12. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	2
13. Overige vorderingen	257	919
14. Overlopende activa	1.066	731
Totaal vorderingen	1.780	2.090
15. Liquide middelen	34.396	85.084
<b>TOTAAL</b>	<b>1.404.514</b>	<b>1.205.496</b>

31 DECEMBER 2018

PASSIVA	31-12-2018 x € 1.000	31-12-2017 x € 1.000
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
16. Herwaarderingsreserve	570.561	384.319
17. Overige reserves	<u>259.275</u>	<u>266.043</u>
	829.836	650.362
<u>VOORZIENINGEN</u>		
18. Voorziening onrendabele investeringen	1.650	7.740
19. Latente belastingverplichtingen	6.283	7.188
20. Overige voorzieningen	<u>217</u>	<u>262</u>
Totaal voorzieningen	8.150	15.190
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
21. Leningen kredietinstellingen	449.415	460.381
22. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	19.856	18.025
23. Derivaten	0	5.314
24. Overige schulden	42.144	36.890
	<u>511.415</u>	<u>520.610</u>
Totaal langlopende schulden	511.415	520.610
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
25. Aflossingsverplichting langlopende schulden	44.395	8.312
26. Schulden aan leveranciers	2.404	2.643
27. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.327	1.143
28. Overige schulden	177	126
29. Overlopende passiva	<u>6.810</u>	<u>7.110</u>
Totaal kortlopende schulden	55.113	19.334
	<u>1.404.514</u>	<u>1.205.496</u>
TOTAAL	<u>1.404.514</u>	<u>1.205.496</u>

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
30. Huuropbrengsten	63.501	62.557
31. Opbrengsten servicecontracten	3.635	3.471
32. Lasten servicecontracten	-3.334	-3.172
33. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.961	-5.457
34. Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.219	-14.372
35. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.291	-7.191
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>34.331</b>	<b>35.836</b>
36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	370	2.341
37. Toegerekende organisatiekosten	-48	-145
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-230	-1.898
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>92</b>	<b>298</b>
39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1	222
40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	186.396	622
41. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	867	117
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>187.264</b>	<b>961</b>
42. Opbrengst overige activiteiten	526	630
43. Kosten overige activiteiten	-435	-461
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>91</b>	<b>169</b>
<b>44. Overige organisatiekosten</b>	<b>-997</b>	<b>-896</b>
<b>45. Leefbaarheid</b>	<b>-642</b>	<b>-713</b>
46. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effect	88	517
47. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	30	17
48. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	8
49. Rentelasten en soortgelijke kosten	-44.222	-20.465
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-44.102</b>	<b>-19.923</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>176.037</b>	<b>15.732</b>
50. Vennootschapsbelasting	3.401	-1.564
51. Resultaat deelnemingen	0	332
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>179.438</b>	<b>14.500</b>

**KASSTROOMOVERZICHT 2018 (directe methode)**

	2018 x € 1.000		2017 x € 1.000	
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	62.554		73.023	
Vergoedingen	3.503		3.703	
Overige bedrijfsontvangsten	504		663	
Renteontvangsten	10		159	
		66.571		77.548
<i>Uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	-4.625		-4.607	
Onderhoudsuitgaven	-13.221		-11.905	
Overige bedrijfsuitgaven	-9.542		-9.060	
Renteuitgaven	-43.237		-20.221	
Sectorspecifieke heffingen	-687		-48	
Verhuurdersheffing	-5.468		-4.990	
Leefbaarheidsuitgaven	-642		-714	
Vennootschapsbelasting	0		0	
		-77.422		-51.545
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		-10.851		26.003
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		775		3.935
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-9.154		-3.826	
Woningverbeteringen	-601		-1.216	
Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop (VOV)	-463		-508	
Investerings overig	-126		-117	
Externe kosten bij verkoop	-23		-106	
		-10.367		-5.773
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig	882		2.995	
Uitgaven overig	0		-15	
		882		2.980
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>		-8.710		1.142
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		0		16.580
Aflossing door WSW geborgde leningen	-30.877		-30.541	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-250		-250	
		-31.127		-30.791
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		-31.127		-14.211
<b>Netto-Kasstroom</b>		<u>-50.688</u>		<u>12.934</u>
<i>Verloop liquide middelen</i>				
Saldo liquide middelen primo	85.084		72.150	
Netto kasstroom	-50.688		12.934	
Saldo liquide middelen ultimo	<u>34.396</u>		<u>85.084</u>	

## Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

### Algemeen

WoonInvest is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Leidschendam-Voorburg (aan de Charlotte van Pallandtlaan 2). De stichting heeft uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Stichting Wooninvest is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27082731.

### Consolidatie

De activiteiten van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen zijn voor wat betreft balanstotaal, opbrengst en resultaat van dermate klein belang voor de jaarrekening van WoonInvest, dat gebruikmakend van artikel 2:407 lid 1a BW (vrijstelling voor in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) geen geconsolideerde jaarrekening voor WoonInvest is opgesteld. In 2018 is voor het eerst van deze vrijstelling gebruik gemaakt.

### Regelgeving

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

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar.

### Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2018 is sprake van de volgende schattingswijzigingen.

- Parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2017:
  - Herijking van markthuur, instandhoudingsonderhoud en disconteringsvoet
- Methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling:
  - Een lagere markthuur dan contractuur wordt niet meer direct afgetopt, maar pas bij mutatie.
  - In alle modellen wordt de eindwaarde gecorrigeerd voor overdrachtskosten.
- Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in 2018:
  - Aanpassing macro-economische marktparameters
  - Het inrekenen van een structureel hogere, eeuwigdurende boveninflatoire huurverhoging voor woningen.
  - Aanpassing van markthuur, leegwaarde(stijging), onderhoudsnorm en disconteringsvoet.

Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2017 bedraagt € 40,6 miljoen positief. Het effect van de methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling bedraagt +/- € 3,4 miljoen. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in het jaar 2018 bedraagt € 107,1 miljoen.

### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WoonInvest zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, waardering van derivaten, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen en classificatie van activa en passiva. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wooninvest en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

### Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbeh
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten

gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 8 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> </ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overlopende passiva</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden/leningen overheid</li> <li>- Overige schulden</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling is als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woondiensten/klantenservice DAEB 82,4%/niet-DAEB 17,6%</li> <li>- Vastgoed DAEB 85,0%/niet-DAEB 15,0%</li> <li>- Staf en administratie DAEB 80,9%/niet-DAEB 19,1%</li> </ul>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> </ul>

### Saldere

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

- 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.

## **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

### ***Materiële vaste activa***

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardeinstijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardeinstijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

#### **DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

##### *Typering*

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

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

##### *Kwalificatie*

WoonInvest richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, met in achtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

##### *Waarderingsgrondslag*

WoonInvest waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016' dan wel de actualisatie daarvan, verder waarderingshandboek). WoonInvest heeft ervoor gekozen de basisversie van het waarderingshandboek toe te passen, met uitzondering van:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)
- woonwagens en standplaatsen
- één complex met bijzondere beklemming

De reden hiervoor is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full versie voor.

De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder de inschakeling van een taxateur. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (die mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (reguliere woningen) zijn de parameters en uitgangspunten van het waarderingshandboek integraal toegepast en is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WoonInvest een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WoonInvest geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

#### *Complexindeling*

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

#### *Waarderingsmethode*

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

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald. Dit leidt op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat die past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurlaast geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

In de volgende gevallen is er alleen sprake van een doorexploiteerscenario:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

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

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



Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (met name woongelegenheden en parkeervoorzieningen) zijn de in het waarderingshandboek voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste parameters en uitgangspunten zijn als volgt:

Woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
- Prijsinflatie	1,6%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%
- Looninflatie	2,0%	2,9%	2,8%	2,7%	2,5%
- Bouwkostenstijging	5,6%	5,9%	2,8%	2,7%	2,5%
- Leegwaardestijging					
in Zuid-Holland	10,7%	6,4%	2,0%	2,0%	2,0%
in Den Haag	13,00%	7,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe:	2018	2017			
- EGW	€ 594 - €	€ 641 - € 988			
- MGW	€ 638 - € 1.078	€ 647 - € 994			
- Studenteneenheid	€ 316 - € 756	€ 376 - € 722			
- Zorgeneid	€ 526 - € 966	€ 616 - € 962			
Mutatieonderhoud per vhe:	2018	2017			
- EGW	€ 883	€ 836			
- MGW	€ 663	€ 628			
- Studenteneenheid	€ 199	€ 188			
- Zorgeneid	€ 663	€ 628			
Beheerkosten per vhe:					
- EGW	€ 436	€ 427			
- MGW	€ 428	€ 420			
- Studenteneenheid	€ 403	€ 395			
- Zorgeneid	€ 395	€ 387			
- Gemeentelijke OZB	cf. gemeentelijk tarief	cf. gemeentelijk tarief			(% van WOZ)
- Belastingen, verzekeringen en overige	0,12%	0,13%			(% van WOZ)
- Verhuurderheffing 2019	0,561%	0,591%			(% van WOZ)
- Verhuurderheffing 2020	0,562%	0,592%			
- Verhuurderheffing 2021	0,562%	0,592%			
- Verhuurderheffing 2022	0,563%	0,593%			
- Verhuurderheffing 2023 e.v.	0,537%	0,567%			
- Huurderving	1,00%	1,00%			(% van huursom)
- Mutatiekans doorexploiteren	6,21%	6,31%			dit is het gemiddelde, maar varieert per comp bij aangebroken complex te verhogen met 2%
- Mutatiekans uitponden jaar 1	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.			
- Mutatiekans uitponden jaar 2 t/m 5	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.			
- Mutatiekans uitponden jaar 6 t/m 15	70% x mutatiekans d.e.	70% x mutatiekans d.e.			
- Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden			
- Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden			
- Verkoopkosten bij uitponden	1,5%	1,6%			(% van leegwaarde)
- Disconteringsvoet	6,36%	6,46%			voor de referentiewoning
Risicovrije rentevoet	0,44%	0,33%			voor de referentiewoning
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%	5,63%			voor de referentiewoning
Opslag voor object- en marktrisico	0,40%	0,50%			voor de referentiewoning
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	2019	2020	2021	2022 e.v.	
- Zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%	
- Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 (was € 508) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende verkoopwaarde van een vhe. M.i.v. 2018 worden de overdrachtskosten ook in de eindwaarde opgenomen.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de full-versie toepast (met name BOG/MOG/ZOG) is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden (en zijn dus van het waarderingshandboek afwijkende standpunten ingenomen waarbij rekening is gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit).

**Gehanteerde vrijheidsgraad voor Parameter**

<u>woongelegenheden</u>	<u>handboek</u>	<u>Eigen parameter</u>
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Veelal toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde(stijging)	Niet toegepast	Op complexniveau referenties NVM-database
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Niet toegepast	Taxateur acht eigen inschatting beter passend
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2018
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Niet toegepast	Inzake bijzondere beklemmingen
Schematische vrijheid	Toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 1 complex met 23 woningen en 2 complexen met in totaal 24 woonwagens cq. standplaatsen.

<u>Gehanteerde vrijheidsgraad voor BOG/MOG/ZOG</u>	<u>Parameter handboek</u>	<u>Eigen parameter</u>
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Veelal toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde(stijging)	N.v.t.	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Toegepast	-
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2018
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 22 BOG/MOG-complexen met 27 contracten en 6 complexen met 153 eenheden.

<u>Gehanteerde vrijheidsgraad voor Intramuraal zorgvastgoed</u>	<u>Parameter handboek</u>	<u>Eigen parameter</u>
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Veelal toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde(stijging)	N.v.t.	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Toegepast	-
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2018
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 5 complexen met in totaal 498 zorgplaatsen.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Het te taxeren deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt minimaal eens per 3 jaar door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Tussentijds wordt de waardering vastgesteld op basis van een taxatie update.

#### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *Herwaardering*

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

#### *Beleidswaarde*

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WoonInvest. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. WoonInvest hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% van de maximaal redelijke huur.
- 3 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WoonInvest hanteert hierbij een norm van gemiddeld € 1.242 per woning per jaar.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wooninvest hanteert hierbij een norm van € 1.152 per woning per jaar.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Wooninvest heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

WoonInvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Deze verkopen kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij WoonInvest een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
  - Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties

in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Vastgoed*

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (marktwaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde, zijnde de taxatiewaarde. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

### ***Financiële vaste activa***

#### **Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WoonInvest, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet van 3,18%. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening gewaardeerd aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

#### *Saldering*

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

### *Fiscale eenheid*

De verrekening van de vennootschapsbelasting binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekent alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is. De volgende entiteiten zijn (of waren tot aan beëindigingdatum) onderdeel van de fiscale eenheid vennootschapsbelasting:

Wooninvest Projecten Holding B.V. te Leidschendam-Voorburg  
Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V. te Leidschendam-Voorburg

De volgende rechtspersonen zijn in 2017 beëindigd, te weten Energie Exploitatiemaatschappij Leidschenveen B.V (verkoop 01-01-2017) en Wooninvest Projecten Holding BV (beëindigd per 15-06-2017).

### **Leningen u/g**

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### **Te amortiseren hedges**

Voor in het verleden gekochte swaptions is een eenmalige premie betaald die wordt afgeschreven over de periode van aanschaf tot uitvoerdatum.

### **Overige vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **Vorraden**

#### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

#### **Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

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

### **Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van de activa en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt dat dit deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Als gevolg van het deels toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilloniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet

enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

### **Egalisatierekening**

De egalisatierekening betreft het nog niet aan het resultaat toegerekende deel van een toegekende huurkorting. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post "huurontvangsten" in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voorgerecalculeerde vrijval van deze korting.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs 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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijdswaarde materieel is.

### **Voorziening onrendabele investeringen**

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op het moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voorzover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde betreffende de materiële vaste activa.

### **Voorziening garantieverplichtingen**

De voorziening voor garantieverplichtingen heeft betrekking op verplichtingen voortvloeiend uit verstrekte garanties inzake opgeleverde bouwprojecten en/of verkochte woningen. De voorziening wordt gevormd voor de te verwachten garantiekosten inzake opgeleverde bouwprojecten en/of verkochte woningen mede op basis van ervaringscijfers en rekening houdend met de duur van de garantieperiode. De voorziening wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

### **Langlopend/kortlopende schulden**

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Onder de schulden zijn van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

### **Derivaten en hedge accounting**

WoonInvest maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties'

#### *In een contract besloten ('embedded') derivaten*

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') wordt vastgesteld of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband staat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

#### *Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting*

De afdekkingen worden verwerkt volgens kostprijs-hedge-accounting, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;
- verwerking van de ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening: bij derivaten in een kostprijs-hedge-relatie waarbij deels sprake is van hedge-ineffectiviteit, wordt indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, voor het ineffectieve deel dit verschil in de winst- en verliesrekening onder de post "Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten" verwerkt.

De afdekkingen die aan deze voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post (i.c. toekomstige herfinancieringen op bestaande leningen) in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.
- De resultaten op het hedge-instrument worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten op de afgedekte post.
- Per balansdatum wordt de omvang van de risicopositie in de afgedekte post in de hedge-relatie vergeleken met de omvang van de risicomitigerende werking van het hedge-instrument. Indien het hedge-instrument een grotere omvang heeft dan de afgedekte post, is sprake van ineffectiviteit en wordt het ineffectieve deel tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Bij beëindiging van de hedge-relatie wordt de premie geamortiseerd over de geschatte restant looptijd.

#### *Hedge documentatie*

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden.

#### *Overige derivaten (zonder toepassing van kostprijs-hedge-accounting)*

Overige derivaten (zoals renteswaps) waarbij geen hedgerelatie is aangegeven, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. Indien de reële waarde van deze aldus gewaardeerde derivaten negatief is, wordt dit bedrag in de balans verwerkt als een schuld en in de winst- en verliesrekening onder de financiële lasten verwerkt als een last. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

#### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

### ***Operationele leasing***

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

## **Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening**

### ***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.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

### ***Bedrijfsopbrengsten***

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

### **Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

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

### **Opbrengsten 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 derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **Overheidsbijdragen**

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

### **Resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

### **Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder vallen onder andere aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve



dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, bemiddeling huurtoeslag, inschrijfgelden woningzoekenden e.d.

### **Bedrijfslasten**

#### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische levensduur), zonder rekening te houden met ingeschatte verkopen voor einde levensduur. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

#### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

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

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden betreffen de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

#### **Lonen en salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

#### **Pensioenlasten**

De groep heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft WoonInvest geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

#### **Onderhoudslasten**

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

#### **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.

#### **Financiële baten en lasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

## **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-afrekbare 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.

## **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van WoonInvest. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

## **Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht**

### *Toepassing directe methode*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten) Ontvangsten uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

### *Begrip geldmiddelen*

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

### *Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en dividend*

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

### *Verwerking van geldmiddelen begrepen in de aan- of verkoopprijs van groepsmaatschappijen*

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden.

De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

**TOELICHTING OP DE BALANS**

(in duizenden euro's)

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.855	5.012

**1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie**

Het verloop is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Stand per 31 december 2017</u></b>		
Verkrijgingsprijzen	9.014	9.300
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.002	-3.929
Boekwaarde	<u>5.012</u>	<u>5.371</u>

**Mutaties 2018**

Investeringsen	124	117
Herrubriceringen	0	-236
Desinvesteringsen	0	0
Afschrijvingen	-281	-240
Totaal mutaties	<u>-157</u>	<u>-359</u>

Buiten gebruik stelling (verkrijgingsprijzen/afgeschreven)	<u>-22</u>	<u>-167</u>
--	------------	-------------

**Stand per 31 december 2018**

Verkrijgingsprijzen	9.116	9.014
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.261	-4.002
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>4.855</u>	<u>5.012</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
  - Automatisering: 5 jaar
  - Inventaris kantoor: 5 jaar
  - Overige activa: 10 - 20 jaar
  - Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

*Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs*

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de verkrijgingsprijzen.

**VASTGOEDBELEGGINGEN**

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
2. DAEB vastgoed in exploitatie	943.847	795.578
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	324.038	285.415
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.857	18.190
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.134	5.566
	<u>1.296.876</u>	<u>1.104.749</u>

Het verloop in 2018 is als volgt.

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<b>Stand per 31 december 2017</b>					
Verkrijgingsprijzen	509.808	194.256	10.178	11.601	725.843
Cumulatieve herwaardering	285.770	91.159	8.012	-6.035	378.906
<b>Boekwaarde per 31 december 2017</b>	<b>795.578</b>	<b>285.415</b>	<b>18.190</b>	<b>5.566</b>	<b>1.104.749</b>

Mutaties 2018					
Investerings	460	141	0	8.643	9.244
Desinvesteringen	0	-230	0	0	-230
Herwaardering	147.539	38.857	2.785		189.181
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	15	15
Herclassificaties DAEB en niet-DAEB	145	-145	0	0	0
Herclassificaties Koop Garant	125	0	-118	0	7
Overboekingen	0	0	0	-6.090	-6.090
Totaal mutaties	148.269	38.623	2.667	2.568	192.127

<b>Stand per 31 december 2018</b>					
Verkrijgingsprijzen	510.393	194.277	10.133	20.244	735.047
Cumulatieve herwaardering	433.454	129.761	10.724	-12.110	561.829
<b>Boekwaarde per 31 december 2018</b>	<b>943.847</b>	<b>324.038</b>	<b>20.857</b>	<b>8.134</b>	<b>1.296.876</b>

Het verloop in 2017 is als volgt.

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<b>Stand per 31 december 2016</b>					
Verkrijgingsprijzen	632.104	72.132	9.831	11.666	725.733
Cumulatieve herwaardering	377.718	93	6.760	-6.350	378.221
<b>Boekwaarde per 31 december 2016</b>	<b>1.009.822</b>	<b>72.225</b>	<b>16.591</b>	<b>5.316</b>	<b>1.103.954</b>

Mutaties 2017					
Investerings	536	0	0	2.314	2.850
Desinvesteringen	-639	-1.259	0	0	-1.898
Herwaardering	-9.992	10.614	559	0	1.181
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	222	222
Herclassificaties DAEB en niet-DAEB	-204.394	204.394	0	0	0
Herclassificaties Koop Garant	245	-792	594	0	47
Overboekingen	0	233	446	-2.286	-1.607
Totaal mutaties	-214.244	213.190	1.599	250	795

<b>Stand per 31 december 2017</b>					
Verkrijgingsprijzen	509.808	194.256	10.178	11.601	725.843
Cumulatieve herwaardering	285.770	91.159	8.012	-6.035	378.906
<b>Boekwaarde per 31 december 2017</b>	<b>795.578</b>	<b>285.415</b>	<b>18.190</b>	<b>5.566</b>	<b>1.104.749</b>

## 2. DAEB vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Er zijn 204 vhe's (veelal kasten en bergingen) met een jaaropbrengst van € 48.000 en drie zendmasten met een totale jaaropbrengst van € 59.000 niet opgenomen in de marktwaardering.

Per ultimo 2018 kent het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie een marktwaarde van € 1.268 miljoen en kent daarmee toename van bijna € 187 miljoen. Het verloop is als volgt.

Marktwaarde per ultimo 2017	1.080.993	100,0%
1. Voorraadwijziging	-105	0,0%
2. Wijziging objectgegevens	42.768	4,0%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	-3.438	-0,3%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2017	40.564	3,8%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	107.103	9,9%
	<u>186.892</u>	<u>17,3%</u>
Marktwaarde per ultimo 2018	<u>1.267.885</u>	<u>117,3%</u>

De mutaties zijn als volgt te specificeren.

1. Voorraadwijziging	<u>-105</u>	<u>0,0%</u>
2. Wijziging objectgegevens		
a. Contracthuur en leegstand	16.591	1,5%
b. WOZ-waarde	30.117	2,8%
c. Erfpacht	-3.940	-0,4%
	<u>42.768</u>	<u>4,0%</u>
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)		
a. Aftoppen markthuur	5.210	0,5%
b. Overdrachtskosten eindwaarde	-8.648	-0,8%
	<u>-3.438</u>	<u>-0,3%</u>
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2017		
a. Instandhoudingsonderhoud na validatie	-2.400	-0,2%
b. Disconteringsvoet na validatie	42.964	4,0%
	<u>40.564</u>	<u>3,8%</u>
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen		
a. Macro-economische parameters incl. boveninflatoire huurverhoging	21.229	2,0%
b. Markthuur(stijging)	8.739	0,8%
c. Leegwaarde(stijging)	35.465	3,3%
d. Disconteringsvoet	43.388	4,0%
e. Onderhoud	-8.052	-0,7%
f. Overige	6.334	0,6%
	<u>107.103</u>	<u>9,9%</u>

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 563 miljoen.

In onderstaande tabel is een gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Gevoeligheidsanalyse	Gehanteerde parameter per ultimo '18	Effect wijziging parameter	Gewijzigde parameter	Effect op marktwaarde	
				in bedrag x € 1.000	in %
Disconteringsvoet	6,4%	1,0%	7,4%	€ -122.795	-9,7%
		-1,0%	5,3%	€ 254.984	20,1%
Gemiddelde markthuur	€ 768,10	1,0%	€ 775,71	€ 1.750	0,1%
		-1,0%	€ 760,49	€ -1.688	-0,1%
Mutatiegraad	6,9%	1,0%	7,8%	€ 46.450	5,4%
		-1,0%	6,0%	€ -50.482	-4,0%
Leegwaarde	€ 182.542	1,0%	€ 184.368	€ 6.624	0,5%
		-1,0%	€ 180.717	€ -6.531	-0,5%

Er zijn 231 parkeerplaatsen waarvan WoonInvest niet beschikt over een WOZ-waarde. De WOZ-waarde is benaderd door gebruikmaking van taxatierapporten uit 2015. Het betreft een totaalbedrag van € 4,5 miljoen.

De in de marktwaardeberekening gehanteerde oppervlaktegegevens zijn grotendeels gebaseerd op de gemeentelijke Basisregistraties Adressen en Gebouw (BAG). Hiervan is alleen afgeweken als er betere informatie voorhanden was. De grootste zorgcomplexen cf. voorgeschreven NEN-normering ingemeten.

Eén complex met 76 woningen is tijdelijk verhuurd aan een zorgverlener. Dit complex is niet behandeld als intramuraal zorgvastgoed omdat de opzet, bestemming en huurprijs is afgestemd op een sociale huurwoning.

Voor een zestal complexen in een wat zwakkere wijk is rekening gehouden met verkoopbelemmering omdat de gemeente eist dat WoonInvest meer dan 50% van het oorspronkelijke bezit behoudt.

De WOZ-waarde 2018 (met peildatum 1/1/17) bedraagt € 1.396 miljoen.

WoonInvest heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 150 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 30 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 30 woningen bedraagt in totaal € 7,4 miljoen.

Er zijn circa 260 vhe's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en de ABN AMRO Bank.

WoonInvest heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele overige bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

### Beleidswaarde

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WoonInvest. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest.

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

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

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		1.267.885
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-123.674	
Betaalbaarheid (huren)	-241.997	
Kwaliteit (onderhoud)	-8.109	
Beheer (beheerkosten)	-98.659	
Subtotaal		-472.439
Beleidswaarde		<u>795.446</u>

Dit impliceert dat circa 57% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

	2018
Uitgangspunt voor:	
Disconteringsvoet	6,05%
Streefhuur per maand	€ 630
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.393

#### *Gevoeligheidsanalyse*

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 69.259 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 16.508 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 200 hoger	€ 38.245 lager

#### **4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Wooninvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt, en waarbij Wooninvest verplicht is om de woning na verloop van tijd weer terug te kopen. De verwerking van dergelijke transacties kwalificeert Wooninvest als een financieringstransactie.

Gedurende 2017 zijn geen nieuwe woningen (2017: 6 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. 3 woningen zijn teruggekocht, waarvan er 1 weer in verhuur is genomen (2017: 4 woningen). De andere 2 teruggekochte woningen zijn wederom onder een VoV regeling verkocht. Daarnaast zijn in 2018 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2018: 125 (2017: 126).

Ultimo 2018 zijn geen (2017: 0) woningen onder voorraden opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

## 5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 5.540 (201: € 5.525) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
6. Latente belastingvorderingen	7.644	5.148
7. Leningen u/g	284	729
8. Te amortiseren hedges	58.660	2.655
Totaal	66.588	8.532

### 6. Latente belastingvorderingen

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 belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering  
Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot waardering in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil. Het verschil tussen de fiscale waarde en de waarde in de jaarrekening van het sociaal en commercieel vastgoed bedraagt € 123.155.000 nominaal.
- b DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen vijf jaar  
- Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop.  
Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar.  
- Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd (zie punt a).  
- De binnen 5 jaar te verkopen woningen zijn commercieel anders gewaardeerd dan fiscaal. Doorrekening van het verkoopplan maakt inzichtelijk dat de fiscale boekwaarde van de te verkopen woningen lager is dan de commerciële boekwaarde. Dit verschil bedraagt € 6.030.000 nominaal. Hiertoe is een passieve belastinglatentie gevormd.
- c Leningen o/g en u/g  
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Het waarderingsverschil bedraagt nominaal € 1.143.000.
- d Derivaten  
Bij de door de corporatie toegepaste rentederivaten is sprake van een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de betreffende rentederivaten. Het waarderingsverschil van € 756.000 nominaal is in de jaarrekening in mindering gebracht op het waarderingsverschil van de leningen. Per saldo leidt dit tot een latente vordering die tegen de contante waarde verantwoord is.
- e Fiscaal verrekenbare verliezen  
Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen contante waarde verantwoord aangezien het compensabele verlies binnen 2 jaar verrekend kan worden. Zie hiervoor onderstaande verloopstaat.



Verloopstaat fiscale verliesverrekening (bedragen x € 1.000)

	2013	2016	2017	2018	2019	2020
Te verrekenen verliezen	-1.679	-21.177		10.381-		
Verrekening met winsten					18.724	14.513
Cumulatief	<u>-1.679</u>	<u>-22.856</u>	<u>-22.856</u>	<u>-33.237</u>	<u>-14.513</u>	<u>-0</u>

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen tegen contante waarde	74	81
Beschikbare verliescompensatie tegen contante waarde	<u>7.570</u>	<u>5.067</u>
Totaal	<u><u>7.644</u></u>	<u><u>5.148</u></u>

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 1,5 jaar. Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van in totaal € 4.420 (2017: € 1.716) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd. De nominale waarde van de latentie vanwege tijdelijke waarderingsverschillen bedraagt € 388. De latentie vanwege verliescompensatie bedraagt nominaal € 7.930. De latenties zijn contant gemaakt tegen een percentage van 3,2%

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	5.148	6.465
Toevoegingen	2.503	0
Ottrekkingen	<u>-7</u>	<u>-1.317</u>
Boekwaarde 31 december	<u><u>7.644</u></u>	<u><u>5.148</u></u>

## 7. Leningen u/g

	31-12-2018	31-12-2017
--	------------	------------

De post leningen u/g bestaat uit:

Lening u/g Vlieterhof	284	395
Lening u/g Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V.	<u>0</u>	<u>334</u>
	<u><u>284</u></u>	<u><u>729</u></u>

De leningen muteerden als volgt:

	Vlieterhof	Damcentrum CV	Totaal
Stand 1 januari	395	334	729
Verstrekt	0	0	0
Aflossingen	-132	-341	-473
Bij: rente	21	7	28
Stand 31 december	<u><u>284</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>284</u></u>

De aan de Stichting Vlieterhof verstrekte lening dient ter financiering van het kantoor Zaagmolenstraat 98. Deze lening heeft een rente van 5,5% per jaar, geen vast aflosschema en er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld. De lening moet in 2024 afgelost zijn. De lening aan Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V. is verstrekt ter overname van een grondpositie in Leidschendam. De lening wordt in 10 halfjaarlijkse termijnen afgelost. Er geldt een rentepercentage van 4%. De lening is in 2018 volledig afgelost. Schouten en de Jong Projectontwikkeling B.V. en Rabo Vastgoedgroep Holding N.V. hebben zich garant gesteld voor nakoming van de betalingsverplichtingen van Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V. Naar verwachting zal de vorderingen op Stichting Vlieterhof volledig ontvangen worden.

## 8. Te amortiseren hedges

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:

Wooninvest heeft in voorgaande jaren swaptions gekocht ter afdekking van het opwaartse renterisico van de extendible periodes van reeds bestaande leningen. Hiervoor is een eenmalige premie betaald. De premie is geactiveerd en wordt over de periode van aanschaf tot uitoefendatum ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast zijn enkele renteswaps afgesloten waarbij een hogere rente op korte termijn betaald wordt tegenover een lagere rente op lange termijn. De extra betaalde rente op korte termijn wordt hierbij geactiveerd (ten goede van het resultaat) en geamortiseerd vanaf datum verlenging. In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde "doorzak" transacties plaats gevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Van het saldo eind 2018 heeft € 51.267 een looptijd langer dan 5 jaar. De restant looptijd ultimo 2018 is gemiddeld 22 jaar (ultimo 2017: gemiddeld 5 jaar). Het verloop van de geactiveerde premiekosten is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand 1 januari	2.655	3.036
Nieuwe transacties	56.691	0
Egalisaties ten laste van het resultaat	<u>-686</u>	<u>-381</u>
Stand 31 december	<u><u>58.660</u></u>	<u><u>2.655</u></u>

## VLOTTENDE ACTIVA

### Vorraden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
10. Overige voorraden	<u>19</u>	<u>29</u>
	<u><u>19</u></u>	<u><u>29</u></u>

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit teruggekochte koopgarantwoningen, die in een volgend boekjaar wederom verkocht zullen gaan worden. Eind 2018 betrof dit 0 woningen (2017: 0). De woningen zijn opgenomen tegen terugkoopwaarde, zijnde de marktwaarde minus de verstrekte korting. De post "Overige voorraden" betreft de voorraad portieklampen.

### Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
11. Huurdebiteuren	455	438
12. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	2
13. Overige vorderingen	257	919
14. Overlopende activa	<u>1.066</u>	<u>731</u>
Totaal	<u><u>1.780</u></u>	<u><u>2.090</u></u>

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

### 11. Huurdebiteuren

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
--	-------------------	-------------------

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

Huurachterstand huurdebiteuren	579	650
Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten)	106	43
Afwaardering wegens oninbaarheid	<u>-230</u>	<u>-255</u>
Stand 31 december	<u><u>455</u></u>	<u><u>438</u></u>

Per 31 december 2018 zijn vorderingen op 331 (2017: 182) huidige huurders met een totaalbedrag van € 485 (2017: €269) uit handen gegeven aan een gerechtsdeurwaarder. Met 89 (2017: 128) huidige huurders zijn betalingsregelingen getroffen. De vordering op deze huidige huurders bedraagt € 50 (2017: € 74).

Ouderdomsanalyse huurachterstand:	2018	2017
< 1 maand	124	97
< 2 maanden	68	83
< 3 maanden	49	56
< 6 maanden	73	88
<1 jaar	97	133
>1 jaar	168	193
	<u>579</u>	<u>650</u>

## 12. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	31-12-2018	31-12-2017
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2011	1	1
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2012	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

## 13. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2018	31-12-2017
Debiteuren niet zijnde huurders	100	780
Diversen	157	139
Stand 31 december	<u>257</u>	<u>919</u>

Het zijn allen vorderingen met een looptijd korter dan een jaar. Het grote verschil in Debiteuren niet zijnde huurders is dat er eind 2017 Stichting Duivenvoorde en het Ontwikkeling Damcentrum een factuur hadden gestuurd.

## 14. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2018	31-12-2017
Af te rekenen Duivenvoorde	0	0
Transitorische rente	2	8
Door te berekenen onderhoud e.d.	447	256
Door te berekenen VvE	118	117
Schadeclaims verzekering	120	1
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	0	8
Vooruitbetaalde kosten automatisering	5	27
Te ontvangen rente WZH	0	0
Diversen	374	314
Totaal	<u>1.066</u>	<u>731</u>

Alle posten opgenomen onder de overlopende activa kunnen worden beschouwd als kortlopend.

In 2018 zijn de overlopende activa hoger dan in 2017 omdat het onderhoud aan WZH over geheel 2018 nog gefactureerd moet worden. In 2017 zijn de kosten van het onderhoud voor WZH eind 2017 gefactureerd en staat dit bedrag onder Debiteuren niet zijnde huurders onder overige vorderingen.

## 15. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2018	31-12-2017
Direct opvraagbaar:		
Kas	0	0
Banken	34.396	85.084
Totaal	<u>34.396</u>	<u>85.084</u>

In het saldo liquide middelen is een bedrag van € 9.950 vevat dat (gedeeltelijk) niet ter vrije beschikking staat van WoonInvest, zolang de negatieve marktwaarde van de derivaten bij deze banken groter is dan het grensbedrag. De liquide middelen vallen vrij bij daling van de negatieve marktwaarde onder het grensbedrag. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het hoge saldo liquide middelen per eind 2017 werd aangehouden om in geval van rentedalingen te kunnen voldoen aan de margin verplichtingen ter zake van derivaten. Per eind 2018 is dit risico beperkt tot de eerder genoemde € 9.950.

## EIGEN VERMOGEN

	31-12-2018	31-12-2017
16. Herwaarderingsreserve	570.561	384.319
17. Overige reserves	259.275	266.043
Het aansprakelijk vermogen bedraagt per balansdatum	<u>829.836</u>	<u>650.362</u>

	vastgoed in exploitatie	vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal 2018	Totaal 2017
<b>Herwaarderingsreserve</b>				
Stand per 1 januari	376.929	7.390	384.319	384.926
Mutatie vanwege verkoop	-190	0	-190	-1.301
Mutatie vanwege verkoop onder voorwaarden	80	-73	7	76
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	186.396	29	186.425	621
Overige mutaties	0	0	0	-3
Stand per 31 december	<u>563.215</u>	<u>7.346</u>	<u>570.561</u>	<u>384.319</u>

	2018	2017
<b>Overige reserve</b>		
Stand per 1 januari	266.043	250.863
Uit resultaatbestemming	-6.958	13.879
Realisatie herwaarderingsreserve vanwege verkoop	190	1.301
Stand per 31 december	<u>259.275</u>	<u>266.043</u>

## Eigen Vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 570,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 384,3 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 472,4 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wooninvest. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

#### Voorstel resultaatbestemming

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen is het positieve resultaat over 2018 van € 179.438 als volgt verwerkt:

- het gerealiseerde negatieve resultaat over het boekjaar 2018 ad € 6.958 ten laste van de overige reserves te brengen.
- het niet gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 186.396 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

VOORZIENINGEN	31-12-2018	31-12-2017
18. Voorziening onrendabele investeringen	1.650	7.740
19. Latente belastingverplichtingen	6.283	7.188
20. Overige voorzieningen	217	262
	<u>8.150</u>	<u>15.190</u>

#### 18. Voorziening onrendabele investeringen

	2018
Stand 1 januari	7.740
Toevoeging	0
Onttrekking	-6.090
Stand 31 december	<u>1.650</u>

Deze voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Het betreft de nieuwbouwproject Rustoord. Ook zijn de kosten voorzien van het eventueel niet doorgaan van het nieuwbouwproject Sonneruyter. Dit is gerealiseerd door een deel van die voorziening in 2016 vrij te laten vallen. Het gehele saldo kent een looptijd van een jaar.

19. Latente belastingverplichtingen	onderhouds- voorziening	verkopen	2018
Stand 1 januari	6.686	502	7.188
Vrijval	-430	0	-430
Oprenting	213	16	229
Mutatie waarderingsverschillen	-1.383	679	-704
Stand 31 december	<u>5.086</u>	<u>1.197</u>	<u>6.283</u>

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening, welke in de commerciële jaarrekening niet is opgenomen. Het waarderingsverschil hiervan bedraagt nominaal € 30.231.000. Tevens is een voorziening opgenomen inzake de waarderingsverschillen, nominaal € 6.030.000, van het te verkopen vastgoed in de komende 5 jaar. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichting bedraagt 6 jaar. € 722.000 zal naar schatting binnen 1 jaar verrekend worden.

## 20. Overige voorzieningen

	Voorz. jubilea en loopbaanuitk. 2018
Stand 1 januari	262
Toevoeging	0
Onttrekking	-45
Stand 31 december	217

De voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken. Deze voorziening is in belangrijke mate als langlopend te beschouwen.

### Langlopende schulden

		2018		
	Rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
21. Leningen kredietinstellingen	4,24%	420.608	28.807	449.415
VOV		19.856	0	19.856
23. Derivaten		0	0	0
24. Overige schulden		39.122	3.022	42.144
Totaal		479.586	31.829	511.415

		2017		
	Rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
21. Leningen kredietinstellingen	4,26%	379.297	81.084	460.381
22. Verplichtingen inzake onroerende zaken		18.025	0	18.025
23. Derivaten		4.252	1.062	5.314
24. Overige schulden		35.666	1.224	36.890
Totaal		437.240	83.370	520.610

Langlopende leningen kredietinstellingen met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

### 21. Leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Stand 1 januari	460.381	455.782
Bij: als niet vervallen aflossing opgenomen vorig boekjaar	8.312	23.794
Aangetrokken leningen	0	16.580
Mutatie herwaardering leningen	56.244	3.328
Afgeleste leningen	-30.000	-29.401
Aflossingen	-1.127	-1.390
Saldo na aflossingen	493.810	468.693
af te lossen in volgend boekjaar	-44.395	-8.312
Stand 31 december	449.415	460.381

### Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 413,0 miljoen (2017 € 443,0 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WoonInvest zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZwaarde van € 1.288 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan. Er zijn circa 260 VHE's in onderpandgegeven ten behoeve van de BNG en ABN AMRO Bank.

### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. Een deel van de leningen betreft een Roll-over lening, waarvan de hoofdsom variabel is.

### Herwaardering leningen

In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde "doorzak" transacties plaats gevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Hierbij heeft er een herwaardering plaats gevonden van de opgenomen leningen. Van het saldo eind 2018 heeft € 51.267 een looptijd langer dan 5 jaar.

### Reële waarde

De reële waarde van de leningen bedraagt € 611.684 exclusief derivaten. De waardering heeft per lening plaats gevonden tegen de rentecurve per 31 december 2018, rekening houdend met een spread van 29,7 basispunten. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar: (1) tabel met rentepercentages opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar: (2) paragraaf inzake de extendible leningen en naar (3) paragraaf inzake financiële instrumenten, welke eveneens onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen' opgenomen zijn.

### 22. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

	2018	2017
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	17.615	16.528
Waardeverminderingen/vermeerderingen	410	-3
	<u>18.025</u>	<u>16.525</u>
Mutaties		
Verkochte woningen	405	1.595
Teruggekochte woningen	-463	-508
Opwaarderingen	1.889	413
Afwaarderingen	0	0
	<u>1.831</u>	<u>1.500</u>
Totaal mutaties		
	<u>1.831</u>	<u>1.500</u>
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	17.557	17.615
Waardeverminderingen/vermeerderingen	2.299	410
	<u>19.856</u>	<u>18.025</u>

De ontvangen koopsommen van 125 in 2007 t/m 2018 verkochte woningen via de koopgarantregeling zijn opgenomen onder de post Terugkoopverplichting. WoonInvest is verplicht deze woningen in de toekomst terug te kopen tegen de dan geldende marktwaarde. Hierbij wordt indien relevant rekening gehouden met de door WoonInvest verstrekte korting en de afgesproken verdeling in de waardeontwikkeling. Onder de Vastgoedbeleggingen zijn deze woningen tegen taxatiewaarden minus verstrekte korting opgenomen.

### 23. Derivaten

	2018	2017
Stand 1 januari	5.314	9.536
Herrubricering	-5.226	-3.705
Waarde aanpassing	-88	-517
	<u>0</u>	<u>5.314</u>
Stand 31 december		
	<u>0</u>	<u>5.314</u>

De post derivaten bestaat uit een "embedded" derivaat en een derivaat waar geen hedge accounting voor kan worden toegepast. De negatieve marktwaarde van het "embedded" derivaat is in 2017 geherrubriceerd naar post 22 leningen kredietinstellingen, vanwege aanvang van de extendible periode. De negatieve waarde van het niet gehedgede derivaat is in 2018 geherrubriceerd naar post 24 overige schulden - te amortiseren hedges, vanwege de omzetting van een extendible optie naar een vaste rente. Zie voor een nadere toelichting op derivaten de toelichting onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake financiële instrumenten, eveneens opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'

<b>24. Overige schulden</b>	31-12-2018	31-12-2017
Vooruit ontvangen huur	25.067	24.889
Waarborgsommen	188	312
Te amortiseren hedges	16.889	11.689
<b>Totaal</b>	<b>42.144</b>	<b>36.890</b>

De vooruitontvangen huur muteerde als volgt:	2018	2017
Stand 1 januari	24.889	13.675
Vooruitontvangen huurbetalingen gedurende het boekjaar	0	10.538
Rente toerekening	1.213	676
Vrijval ten goede van het resultaat	-1.035	0
<b>Stand 31 december</b>	<b>25.067</b>	<b>24.889</b>

Deze post betreft het aan WZH verhuurde zorgvastgoed. In 2016 werd met WZH een akkoord gesloten inzake de herijking van de huurcontracten. Hierdoor werd er in december 2016 een bedrag van ruim € 10 miljoen ontvangen. In december 2017 is nog eens een bedrag van € 8 miljoen ineens ontvangen. Deze ontvangsten ineens leiden tot lagere toekomstige huurtermijnen. Deze post valt derhalve vrij ten gunste van het resultaat gedurende de resterende huurtermijnen, welke variëren tussen de 13 en 30 jaar.

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:	2018	2017
Stand 1 januari	11.689	11.436
Nieuwe transacties	5.226	0
Waarde aanpassing	-26	253
<b>Stand 31 december</b>	<b>16.889</b>	<b>11.689</b>

De te amortiseren hedges betreft een aantal renteswaps waarbij is overeengekomen om in de toekomst een hogere lange rente te betalen. De schuld valt vrij gedurende de looptijd van de renteswaps.

In de te amortiseren hedges zijn ook waarden opgenomen inzake swaptions. Deze waarde neemt tot het moment van uitoefening van de swaption toe. Vanaf het moment van uitoefening wordt regulier geamortiseerd. Door deze verwerkingwijze neemt de waarde van de te amortiseren hedges tot en met 2016 toe tot € 11.704. Vanaf 2017 nemen de te amortiseren hedges af door reguliere amortisaties tot ze in 2060 geheel geamortiseerd zijn. In 2018 zijn de voorwaarden van een bestaand derivaat aangepast, zodat deze geherrubriceerd is van post 23 derivaten credit naar post 24 overige schulden.

<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	31-12-2018	31-12-2017
25. Aflossingsverplichting langlopende schulden	44.395	8.312
26. Schulden aan leveranciers	2.404	2.643
27. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.327	1.143
28. Overige schulden	177	126
29. Overlopende passiva	6.810	7.110
<b>Totaal</b>	<b>55.113</b>	<b>19.334</b>

De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

<b>25. Aflossingsverplichting langlopende schulden</b>	31-12-2018	31-12-2017
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen.	44.395	8.312



<b>26. Schulden aan leveranciers</b>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Crediteuren	<u>2.404</u>	<u>2.643</u>
<b>27. Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Loonbelasting	272	254
Omzetbelasting	<u>1.055</u>	<u>889</u>
Totaal	<u>1.327</u>	<u>1.143</u>
<b>28. Overige schulden</b>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Reservering vakantiedagen	<u>177</u>	<u>126</u>
<b>29. Overlopende passiva</b>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Transitorische rente (passiva)	4.139	4.581
Vooruit ontvangen huur	897	751
Te betalen accountantskosten	116	84
Eneco inzake energiekosten	45	158
Te betalen service kosten	904	1.036
Te betalen onderhoudskosten	63	0
Projectkosten	301	301
Te betalen kosten aflossing lening	150	0
Diversen	<u>195</u>	<u>199</u>
Totaal	<u>6.810</u>	<u>7.110</u>

De kortlopende schulden kennen een looptijd van korter dan een jaar.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### ***Voorwaardelijke verplichtingen***

#### *WSW obligoverplichting*

Leningen van woningcorporaties, 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 (3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. 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.

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het obligotarief is 3,85%.	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	<u>15.886</u>	<u>17.063</u>

### ***Niet-verwerkte activa en verplichtingen***

#### *Financiële verplichtingen*

Voor het nieuwbouwproject Rustoord is een aannemingsovereenkomst afgesloten. Per ultimo 2018 dient de aannemer hiervoor nog een bedrag van € 5.800 in rekening te brengen. Verder is geen sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw. Eventueel voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in de toekomst zijn voorzien in de jaarrekening.

WoonInvest is met twee aannemers een prestatie beheer overeenkomst aangegaan ten behoeve van het uitbesteden van het bouwkundig en technisch beheer en onderhoud aan haar complexen, voor zowel het klachtenonderhoud als ook het mutatieonderhoud. Het betreft een bedrag van € 2.500 per jaar.

Voor een betaald parkeren garage heeft WoonInvest een beheerovereenkomst afgesloten waaruit tot en met november 2021 een jaarlijkse verplichting van circa € 72 voortkomt.

De grond voor het nieuwbouwcomplex Transvaal is in erfpacht geleverd. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt circa € 27. Deze verplichting geldt voor onbepaalde tijd.

Onder de langlopende leningen en derivaten is toegelicht voor welk gedeelte van de derivaten kostprijs hedge accounting is toegepast.

#### *Meerjarige financiële verplichtingen*

WoonInvest heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2018	2017
Periode < 1 jaar	106	111
Periode > 1 jaar < 5 jaar	266	154
Periode > 5 jaar	0	0

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 1,9 jaar (2017: 1,5 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen. In 2018 werd voor € 141 aan leasebetalingen verricht en in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Ten behoeve van ICT (software, printers en telefonie) heeft WoonInvest diverse meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen kennen de volgende omvang: in 2019 € 488, in 2020 € 221 en 2021 € 0.

Uit hoofde van deze contracten is in 2018 een bedrag van € 481 in de winst- en verliesrekening opgenomen.

In 2017 heeft WoonInvest het Eigenrisicodragerschap (ERD) van de Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsongeschikten (WGA) en de Ziekte(weg (Zw) verzekerd bij Aegon. Het contract loopt tot 1 januari 2020. De jaarlijkse premie bedraagt circa € 30.

#### *Juridische claims*

Er zijn tegen WoonInvest geen claims ingediend.

## **Financiële instrumenten**

### *Algemeen*

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het inschatten 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.

### *Doelstelling en beleid beheer financiële risico's*

De primaire financiële instrumenten van WoonInvest, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WoonInvest is het voorkomen dan wel spreiden van financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt WoonInvest tevens gebruik van afgeleide instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

WoonInvest past kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van WoonInvest is om niet te handelen in financiële instrumenten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WoonInvest zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico (kasstroomrisico en marktrisico). Het risicobeleid is beschreven in het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut.

### **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun verplichtingen jegens WoonInvest kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

WoonInvest maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt WoonInvest 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. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. WoonInvest loopt een potentieel kredietrisico op de bank indien de rentederivaten een positieve marktwaarde kunnen

### **Liquiditeitsrisico**

Dit betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat WoonInvest aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, een faciliteit beschikbaar waarbij tot een bedrag van in totaal € 39,5 miljoen kan worden verkregen op leningen met variabele hoofdsommen.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar paragraaf Derivaten van dit hoofdstuk.

#### Valutarisico

WoonInvest loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn genoteerd.

#### Renterisico (kasstroomrisico's)

Wooninvest loopt kasstroomrisico'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).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WoonInvest risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken is het kasstroomrisico afgedekt met renteswapcontracten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

#### *Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden*

Ter beoordeling van het prijsrisico dat WoonInvest loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

Restant looptijd	Renteklasse					Totaal
	tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	
1 - 5 jaar	19.580	4.400	41.278	0	0	65.258
6 - 10 jaar	32.725	0	9.000	64.750	0	106.475
11 - 15 jaar	0	5.146	0	5.163	0	10.309
16 - 20 jaar	0	5.000	0	37.500	0	42.500
> 20 jaar	7.000	0	107.500	75.000	12.000	201.500
	<u>59.305</u>	<u>14.546</u>	<u>157.778</u>	<u>182.413</u>	<u>12.000</u>	<u>426.042</u>

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,44 % (2017: 3,03 %). Dit is exclusief derivaten. In de totale hoofdsommen in deze tabel is voor € 57.130 variabel rentende leningen opgenomen.

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn gebaseerd op de 1-weeks, 1-maands, driemaands en zesmaands euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 7 basispunten tot +/- 53 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 47.250 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2018 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 5.768 (2017: € 5.625). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 13.560 (2017: € 13.892) bedraagt de effectieve rentevoet 4,24% (2017: 4,26%)

De reële waarde van de leningen is € 611.684 exclusief derivaten. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar de tabel met rentepercentages zoals hierboven opgenomen. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake de extendible leningen op de volgende pagina.

### ***Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen***

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen (in duizenden euro's) voor de periode tot en met 2028:

	Kasstroomrisico uit hoofde van			Renterisico uit hoofde van		Risico uit hoofde van
	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Totale aflossing	Eindaflossingen	Renteherziening	Spreadherziening
2019	-1.149	-41.278	-42.427	-41.278	0	7.000
2020	-1.171	-16.900	-18.071	-4.400	0	0
2021	-1.194	-3.080	-4.274	-3.080	4.202	0
2022	-1.218	0	-1.218	0	0	12.000
2023	-1.243	-4.000	-5.243	-4.000	3.629	0
2024	-1.268	0	-1.268	0	5.000	0
2025	-1.295	0	-1.295	0	0	0
2026	-1.000	-2.800	-3.800	-2.800	0	0
2027	-1.025	-37.750	-38.775	-27.750	0	0
2028	-9.802	-52.500	-62.302	-27.500	0	0

Het renterisico uit hoofde van eindaflossingen is lager dan het kasstroomrisico uit hoofde van eindaflossingen aangezien swaps zijn afgesloten op leningen met een variabele rente die bij eindaflossing wel een kasstroomrisico, maar geen renterisico kennen.

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 13,9 jaar (2017: 13,5 jaar). Dit is exclusief derivaten. Een stijging ten opzichte van 2017, hetgeen veroorzaakt wordt door de langere restant looptijd van de leningportefeuille.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van de leningen betreft:

- \* op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente
- \* de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente

De extendible leningen (€ 82.500) zijn in 2018 omgezet naar leningen met een vaste rente. De verlengingsperiode en het rentepercentage van de verlengingsoptie kwamen overeen met de gerelateerde payer swaptions. De payer swaptions zijn hierbij beëindigd.

De basisrenteleningen (€ 87.000, 2017: € 57.000) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimaal vijf jaar bedraagt. Voor 2 leningen (€ 25.000) is de kredietopslag voor de restant looptijd in 2018 vastgezet. Eind 2018 zijn 3 nieuwe basisrenteleningen (€ 60.000) afgesloten. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 3 basispunten en 100 basispunten. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 162.281.

## Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

## Hedges

### Algemene hedgestrategie

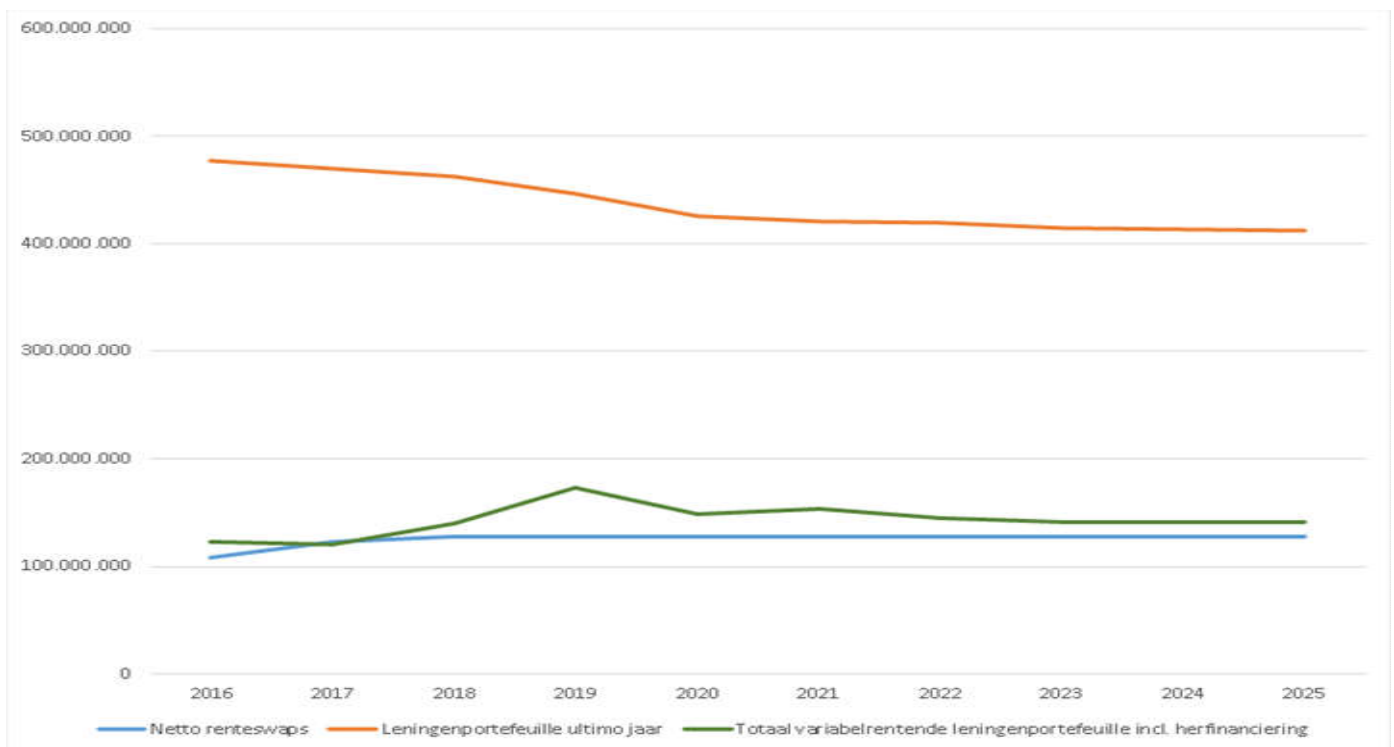
WoonInvest voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige kasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn als hedge-instrumenten renteswaps/renteswaptions afgesloten. Met een payer renteswap ontvangt WoonInvest een variabele rente van de tegenpartij en betaalt een vaste rente terug.

### Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past WoonInvest in de jaarverslaglegging kostprijs hedge-accounting toe waarbij de marktwaarde-fluctuaties van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, gekochte swaptions) niet in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

### Hedge documentatie

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden. In onderstaande grafiek is de relatie gelegd tussen de bestaande leningenportefeuille en het volume van de gefixeerde hedge-instrumenten die gekoppelde zijn aan te herfinancieren leningen. Deze herfinancieringen zijn zeer waarschijnlijk, gezien het verwachte verloop van de leningenportefeuille.



WoonInvest heeft een beleid gericht op de realisatie van haar doelstelling; huisvesting van de doelgroep. De financieringspositie is dienstbaar aan die doelstelling. Een duurzame vervulling van de doelstelling vereist een grote kapitaalvraag. WoonInvest zal haar eigen kapitaal maximaal inzetten voor de doelstelling en daarbij ook maximaal gebruik maken van externe vermogensverschaffing. De financieringsmogelijkheden zijn in principe beperkt tot 50% van de WOZ waarde van het bezit. De WOZ waarde eind 2018 is circa € 1,4 miljard. De operationele kasstromen, zoals die door het WSW gedefinieerd wordt, van WoonInvest zijn, op basis van de huidige verwachtingen, over een zeer lange periode positief. Hierdoor voldoen we naar verwachting voor een zeer lange periode aan de eisen die gesteld zijn aan het verkrijgen van borgingsruimte die het WSW verstrekt. We gebruiken deze borgingsruimte naar verwachting zo veel mogelijk om daarmee onze doelstelling te realiseren en de daarmee samenhangende investeringsplannen te financieren. Over een zeer lange periode zal het totaal aangetrokken externe vermogen naar verwachting minimaal gelijk zijn aan de huidige positie. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het hier om nominaal ingedekte bedragen gaat. De feitelijke financieringsbehoefte zal naar verwachting alleen maar toenemen door inflatie. Het renterisico op deze toekomstige financieringsbehoefte hebben we voor een deel beperkt door derivaten af te sluiten in overeenstemming met ons De herfinancieringen die zeer waarschijnlijk zijn en die betrekking hebben op hedges kunnen voor de aankomende 5 boekjaren als volgt weergegeven worden:

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023
Te herfinancieren bedrag	0	12.500	0	0	0

#### *Effectiviteit hedge-relatie*

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

#### **Derivaten**

WoonInvest heeft een aantal derivaten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht past WoonInvest daarbij kostprijshedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Ook is er een aantal (long) swaptions aangekocht, om het renterisico van extendible leningen af te dekken. De betaalde premie hiervoor is geactiveerd, en valt vrij gedurende de periode van aanschaf tot uitoefendatum. Één derivaat (geschreven swaption) viel niet onder de kostprijshedge-accounting en was derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Na aanpassing van de contractuele voorwaarden van dit derivaat in 2018 valt het derivaat wel onder kostprijshedge-accounting. De negatieve marktwaarde op het moment van aanpassing wordt bevroren en amortiseert over de betreffende renteperiode.

Wooninvest was tevens in het bezit van een vijftal "embedded" derivaten. Hierbij zijn in de leningcontracten zodanige bepalingen en afspraken opgenomen dat deze voldoen aan de kenmerken van een derivaat. Één embedded derivaat viel niet onder de kostprijshedge-accounting en werd derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Op 6 maart 2017 heeft de tegenpartij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een extendible lening te verlengen. De negatieve marktwaarde van het "embedded" derivaat is hierdoor geherrubriceerd naar de leningen. Bij de vier overige "embedded" derivaten zijn de contractvoorwaarden van de lening aangepast. De extendible optie in de lening is omgezet naar een vaste rente. Tegelijkertijd zijn de bijbehorende payer swaptions beëindigd.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Op de volgende derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast:

Derivaat Abn-amro:	Soort	Hoofdsom	Ingangs- datum	Eind- datum	Break- datum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaaarde 31-12-2018	Marktwaaarde 31-12-2017
D7	Payerswap	15.000.000	18-jul-05	16-jan-20	n.v.t.	3,07% - 4,65%	3M Euribor	-943.778	-1.673.127
D7 extendible	Payerswap	15.000.000	16-jan-20	16-jan-35	n.v.t.	3,95%	3M Euribor	-5.824.934	0
D8-D9	Payerswap	12.500.000	2-jan-07	1-jan-57	n.v.t.	4,275%	3M Euribor	-11.645.356	-11.183.613
D10	Payerswap	3.750.000	23-nov-07	30-dec-27	n.v.t.	4,710%	3M Euribor	-1.378.506	-1.466.474
D11	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	12-okt-27	n.v.t.	4,707%	3M Euribor	-2.605.516	-2.770.042
D12	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	1-sep-27	n.v.t.	4,705%	3M Euribor	-2.530.359	-2.697.800
D13	Payerswap	10.000.000	23-nov-07	1-jul-27	n.v.t.	4,695%	3M Euribor	-3.642.928	-3.880.105
D19	Payerswap	7.000.000	1-jul-09	1-jul-47	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-6.046.441	-5.956.424
D21	Payerswap	25.000.000	30-jul-09	29-jan-49	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-22.402.701	-21.996.424
D22	Receiverswap	25.000.000	30-jul-09	30-okt-28	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	10.061.364	10.601.088
D23	Payerswap	10.000.000	7-sep-09	8-jun-48	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-8.762.267	-8.612.516
D24	Receiverswap	10.000.000	7-sep-09	8-mrt-27	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	3.484.579	3.731.442
D25	Gekochte payer swaption	25.000.000	3-dec-18	1-dec-38	n.v.t.	4,635%	3M Euribor	0	99
D26	Gekochte payer swaption	15.000.000	1-aug-23	1-aug-53	n.v.t.	4,785%	3M Euribor	0	82.983
D27	Gekochte payer swaption	30.000.000	15-feb-28	15-feb-58	n.v.t.	4,750%	3M Euribor	0	521.976
D32	Gekochte payer swaption	12.500.000	1-apr-20	1-apr-50	n.v.t.	4,275%	3M Euribor	0	4.293
<b>Nomura:</b>									
D35	Payerswap	20.000.000	1-nov-10	1-sep-60	n.v.t.	3,240%	6M Euribor	0	-11.982.692
D46	Payerswap	20.000.000	24-dec-10	2-dec-58	n.v.t.	3,598%	6M Euribor	0	-13.732.553
D47	Payerswap	20.000.000	24-dec-10	2-jun-59	n.v.t.	3,598%	6M Euribor	0	-13.862.683
D48	Payerswap	20.000.000	24-dec-10	2-aug-60	n.v.t.	3,598%	6M Euribor	0	-14.432.001
D50	Receiverswap	15.000.000	16-jan-12	16-jan-42	9-jan-22	3 M Eur. + 1,36%	3,780%	3.826.907	3.610.564

Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)

-48.409.936 -95.694.009

D25, D26, D27 en D32 zijn in 2018 beëindigd. D35, D46, D47 en D48 zijn genoveerd. De breakdata van de ABN AMRO derivaten zijn uit de contracten geschrapt.

Derivaat Abn-amro:	Soort	Hoofdsom	Ingangs- datum	Eind- datum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaaarde 31-12-2018	Marktwaaarde 31-12-2017
D7 extendible periode	Geschreven payer swaption	15.000.000	16-jan-20	16-jan-35	3,95%	3M	0	-5.314.378

Wel in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege ontbreken kostprijs hedge-accounting)

0 -5.314.378

De geschreven swaption van D7 is in 2018 omgezet naar een vaste rente. Derhalve herrubricering naar niet in de balans opgenomen marktwaarde.

Derivaat Abn-amro:	Soort	Hoofdsom	Ingangs- datum	Eind- datum	Break- datum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaaarde 31-12-2018	Marktwaaarde 31-12-2017
L246	Geschreven payer swaption	15.000.000	1-aug-23	1-aug-53	n.v.t.	4,785%	3M Euribor	-	-10.935.706
L253	Geschreven payer swaption	25.000.000	3-dec-18	3-dec-38	n.v.t.	4,635%	3M Euribor	-	-14.676.340
L256	Geschreven payer swaption	30.000.000	15-feb-28	15-feb-58	n.v.t.	4,750%	3M Euribor	-	-20.142.887
L260	Geschreven payer swaption	12.500.000	1-apr-20	1-apr-50	n.v.t.	4,275%	3M Euribor	-	-8.374.375

Niet in de balans opgenomen marktwaarde embedded derivaten (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)

- -54.129.308

De contracten van bovenstaande leningen zijn in 2018 aangepast waarbij de extendible periode is omgezet naar een vastrentende periode

De weergegeven waarden zijn opgenomen conform eigen berekening welke is afgestemd met onze externe treasury adviseur.

In derivaat D7 was in het contract een geschreven swaption opgenomen, het betreft een extendible renteswap. Door de geschreven swaption in dit contract is de coupon van de renteswap verlaagd. WoonInvest heeft in het treasury statuut opgenomen dat geschreven posities niet meer worden ingenomen, conform de Beleidsregels Derivaten/Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties. In 2018 zijn de contractvoorwaarden van D7 aangepast waarbij de geschreven swaption is omgezet naar een vaste rente.

Het bovenstaande derivaten-overzicht betreft de bruto positie. De derivaten hebben in een aantal gevallen betrekking op dezelfde onderliggende leningen. De netto afgedekte positie wordt in de tabel hieronder weergegeven.

De aan vorengenoemde derivaten gekoppelde leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom	Ingangs- datum	Eind- datum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat	
Bng	25.000.000	30-10-2006	30-10-2028	4,135%	D22	D21
Abn amro	10.000.000	5-3-2007	6-3-2027	STRIKE 4,350% of 3M Euribor	D24	D23
Bng	12.500.000	11-6-2010	2-7-2020	3M Euribor + 0,53%	D8/9	
Aegon	15.000.000	16-1-2012	16-1-2042	3,780%	D50	D7
Bng	10.000.000	1-7-2015	1-7-2027	3M Euribor + 0,25%	D13	
Bng	7.000.000	1-9-2015	1-9-2027	3M Euribor + 0,30%	D12	
Bng	7.000.000	12-10-2015	12-10-2027	3M Euribor + 0,42%	D11	
Nwb	3.750.000	30-12-2015	30-12-2027	3M Euribor + 0,46%	D10	
Bng	7.000.000	1-6-2017	1-7-2047	3M Euribor + 0,075%	D19	
	<u>97.250.000</u>					

### Liquiditeitsrisico's voortvloeiend uit onderpandverplichtingen

Het betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan de verplichtingen te voldoen van de derivatenportefeuille.

Bij een van de banken dient WoonInvest een gemaximaliseerd bedrag van € 9,95 miljoen aan te houden in verband met de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille. Daarnaast kent een deel van de derivatenportefeuille met een totale nominale waarde van € 15,0 miljoen een verplichting tot storting op een "derden gelden deposito" van gelden indien de marktwaarde van de derivaten onder een bepaald niveau (threshold) daalt ('margin calls'). De threshold bedraagt € 20 miljoen. De indicatieve marktwaarde van deze derivaten bedraagt ultimo 2018 € 3,8 miljoen positief. Ultimo 2018 heeft Wooninvest dan ook geen collateral geplaatst bij de betreffende bank. In 2014 is Wooninvest met de betreffende bank overeengekomen dat de bijstortingsplicht gemaximeerd wordt tot € 50 miljoen.

Bij een verdere rentedaling bestaat niet langer de mogelijkheid dat onderpand in de vorm van liquiditeiten moet worden verstrekt. Eind 2018 voldeed WoonInvest aan de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties.

De derivatenportefeuille van WoonInvest kent nog één optionele beëindigingsclausule op termijn (zogenaamde optional early termination clauses). Het betreft hier een receiver swap die per eind 2018 een positieve marktwaarde vertegenwoordigt van € 3,8 miljoen. Vier payer swaps met een optionele beëindigingsclausule zijn genoveerd. Bij de overige derivaten met optionele beëindigingsclausules zijn deze uit de contracten verwijderd.

Conform de Beleidsregels Derivaten / Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, mogen derivatencontracten evenals de onderliggende juridische documentatie (ISDA) geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten. In de derivatencontracten met een van de tegenpartijen zijn deze bepalingen opgenomen, WoonInvest heeft een concreet plan van aanpak opgesteld om deze bepalingen te laten verwijderen. Onderdeel van dit plan was het noveren van de payer swaps, hetgeen in 2018 uitgevoerd is.



## TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2018	2017
<b>30. Huuropbrengsten</b>		
Netto huur woningen en woongebouwen	62.106	61.117
Netto huur onroerende zaken niet zijnde woningen	2.137	2.080
subtotaal	64.243	63.197
Af:		
Huurderving wegens leegstand	648	570
Huurderving wegens overige redenen	94	70
subtotaal	742	640
Totaal	<u>63.501</u>	<u>62.557</u>

De per maand te ontvangen netto huur van de woningen is tussen de maand december 2017 en december 2018 als volgt

- te ontvangen netto huur december 2017	5.109
bij: huurverhoging als gevolg van	
algemene huurverhoging per 1 juli '18 (gemiddeld 1,90%)	96
harmonisatie bij mutatie en woningverbetering	11
oplevering nieuwe en aangekochte woningen	2
subtotaal	5.218
af: vermindering i.v.m. verkoop bezit/sloop	-1
huurverlaging ivm huurtoeslag	-2
huurcorrectie WZH	-80
huuraanpassing (daeb/parkeerplaatsen)	0
- te ontvangen netto huur december 2018	<u>5.135</u>

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

	2018	2017
Gemeente Leidschendam-Voorburg	37.636	37.162
Gemeente Den Haag	24.415	24.007
Gemeente Zoetermeer	1.269	1.210
Gemeente Lansingerland	181	178
	<u>63.501</u>	<u>62.557</u>

### 31. Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Vergoedingen van huurders	3.670	3.505
Derving Servicecontracten	-35	-34
Totaal	<u>3.635</u>	<u>3.471</u>

<b>32. Lasten servicecontracten</b>	2018	2017
a. waterverbruik	566	570
b. stookkosten	1.236	1.170
c. portiekverlichting	636	627
d. poortverlichting	3	3
e. portiek reinigen	620	568
f. ramen wassen	107	90
g. onderhoud gemeenschappelijke tuinen	12	10
h. glasverzekering	82	71
i. diverse kosten	10	10
j. huismeester	62	53
<b>Totaal</b>	<b>3.334</b>	<b>3.172</b>
<b>33. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.855	4.561
Overige lasten	1.106	896
<b>Totaal</b>	<b>5.961</b>	<b>5.457</b>
<b>34. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Dagelijks onderhoud	2.849	2.655
Mutatie onderhoud	366	313
Planmatig onderhoud	10.012	9.659
Toegerekende lasten onderhoud	1.992	1.745
<b>Totaal</b>	<b>15.219</b>	<b>14.372</b>
<b>35. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gemeentelijke heffingen	1.823	1.810
Erfpacht	27	40
Verzekeringen	270	267
Juridische kosten	17	18
Verhuurderheffing	5.468	4.990
Saneringsheffing	629	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	57	66
	<b>8.291</b>	<b>7.191</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
<b>36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Verkoopopbrengst DAEB vastgoed	0	722
Verkoopopbrengst Niet-DAEB vastgoed	370	1.619
<b>Totaal</b>	<b>370</b>	<b>2.341</b>

De verkoopopbrengst betreft 1 Niet-DAEB woning (2017: 6 DAEB woningen, 6 Niet-DAEB woningen en 2 Niet-DAEB niet woonegelegenheden). De door de verkoop in 2018 gerealiseerde waardevermindering begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 189

<b>37. Toegerekende organisatiekosten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lonen en salarissen ten behoeve van verkoop	25	39
Overige indirecte kosten	<u>23</u>	<u>106</u>
Totaal	<u>48</u>	<u>145</u>

<b>38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde verkocht DAEB vastgoed	0	639
Boekwaarde verkocht Niet-DAEB vastgoed	<u>230</u>	<u>1.259</u>
Totaal	<u>230</u>	<u>1.898</u>

Hierbij wordt opgemerkt dat voor zowel het verkochte DAEB- als Niet-DAEB vastgoed in exploitatie de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat is.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Onrendabel deel van de investeringen	-14	0
Terugname afwaardering grondpositie	<u>15</u>	<u>222</u>
	<u>1</u>	<u>222</u>

Het onrendabel deel van de investeringen in 2016 ad € 1.620 betreft de vrijval van de voor de Sonneruyter opgenomen voorziening.

<b>40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	147.539	-9.992
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>38.857</u>	<u>10.614</u>
	<u>186.396</u>	<u>622</u>

<b>41. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	2.751	499
Waardeverandering terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	<u>-1.884</u>	<u>-382</u>
	<u>867</u>	<u>117</u>

### Netto resultaat overige activiteiten

<b>42. Opbrengst overige activiteiten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengsten servicecontracten	291	290
Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel	36	151
Overige vergoedingen	<u>199</u>	<u>189</u>
Totaal	<u>526</u>	<u>630</u>

Per 1 januari 2018 voert WoonInvest niet meer de administratie en het toezicht op het onderhoud van Stichting Duivenvoorde, hierdoor hebben we minder opbrengsten.

<b>43. Kosten overige activiteiten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Uitbesteed service onderhoud	304	301
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	131	160
	<u>435</u>	<u>461</u>
<b>44. Overige organisatiekosten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accountantskosten	184	177
Treasury	71	70
Bestuurskosten	116	129
inhuur projecten (oa. digitalisering, VG Strategie)	72	62
Kosten OR	30	27
Toegerekende overige organisatiekosten	524	431
	<u>997</u>	<u>896</u>
<b>45. Leefbaarheid</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	163	222
Mens gerelateerde leefbaarheid	479	491
	<u>642</u>	<u>713</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		
<b>46. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardemutatie niet gehedgede derivaten	88	422
Waardemutatie embedded derivaten	0	95
	<u>88</u>	<u>517</u>
<b>47. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente verstrekte leningen	30	17
	<u>30</u>	<u>17</u>
<b>48. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente spaarrekeningen	2	8
Overige ontvangen rente	0	0
	<u>2</u>	<u>8</u>
<b>49. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente leningen en derivaten	19.341	19.468
Betaalde boeterente vroegtijdige aflossingen	22.868	0
Correctie rente derivaten	214	-12
Gecalculeerde rente vooruitontvangen huur	0	0
Provisie geldleningen	132	129
Rente rekening-courant bank	303	202
Rente waarborgsommen	1	2
Overige financieringslasten	1.363	676
	<u>44.222</u>	<u>20.465</u>
Totaal rentelasten	<u>44.222</u>	<u>20.465</u>

## 50. Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	2018	2017
Dotatie passieve belastinglatentie waarderingsverschillen boekjaar	-905	248
Aanwending actieve belastinglatentie waarderingsverschillen boekjaar	7	22
VPB boekjaar	<u>-2.503</u>	<u>1.294</u>
VPB bate respectievelijk last	<u><u>-3.401</u></u>	<u><u>1.564</u></u>
Het belastbaar resultaat over 2018 is als volgt berekend:		
Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening		176.037
Bij:		
- Fiscaal aan projecten toegerekende rente	438	
- Fiscale onttrekking onderhoudsvoorziening	4.308	
- Heffing saneringssteun fiscaal niet aftrekbaar	629	
- Gemengde kosten	<u>15</u>	
		5.390
Af:		
- Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat	-363	
- Fiscaal hogere boekwaarde in 2018 verkochte woningen	-22	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-187.263	
- Investeringsaftrek	-14	
- Energie Investeringsaftrek	-76	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed	-3.929	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden	-29	
- Fiscale dotatie onderhoudsvoorziening	<u></u>	
		<u>-191.696</u>
Fiscaal resultaat 2018		-10.269
Dotatie herinvesteringsreserve		<u>-112</u>
Belastbaar resultaat 2018		<u><u>-10.381</u></u>
VPB last boekjaar		<u><u>-2.503</u></u>

Het fiscaal resultaat over 2018 zal worden verrekend met nog in de toekomst te realiseren fiscale winsten.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 1% negatief wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in waardering van het vastgoed, verwerking van interest en toerekening aan onderhoud. Het effectieve belastingtarief wijkt af ten opzichte van vorig jaar door de fiscaal onbelaste waardeveranderingen vorig boekjaar. Het toepasselijk belastingtarief is gelijk aan voorgaand jaar.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve, het (fiscaal) vormen van een onderhoudsvoorziening (i.c. met een omvang van circa € 30,2 miljoen) en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

## 51. Resultaat deelnemingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultaat verkoop deelneming E.E.M. Leidschenveen B.V.	0	332
	<u>0</u>	<u>332</u>

## Afschrijvingen materiële vaste activa

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	281	240

## Lonen en salarissen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lonen en salarissen	3.860	3.968
Sociale lasten	696	584
Pensioenpremies	550	543
Overige salariskosten	36	-35
Ontvangen ziekengeld	-37	0
Toerekening aan leefbaarheid	-481	-472
Totaal	<u>4.624</u>	<u>4.588</u>

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

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

## Gemiddeld aantal werknemers

Bij WoonInvest waren eind 2018 73 werknemers in dienst (2017: 70).

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld 65,4 (2017: 66,9). Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

## Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>2018</u>
Controle van de jaarrekening PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	152
Andere controlewerkzaamheden PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	31
Andere niet-controlediensten	0
	<u>183</u>

Andere controle werkzaamheden zijn de kosten voor de controle van de dVi.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nader toegelicht dienen te worden.

## 16 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op WoonInvest van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor WoonInvest is € 176.000 [1]. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

bedragen x € 1	M.L. Straks
<b>Functiegegevens</b>	<b>Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	153.165
Beloningen betaalbaar op termijn	21.271
<b>Subtotaal</b>	<b>174.436</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>174.436</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>	
<b>Functiegegevens</b>	<b>Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.123
Beloningen betaalbaar op termijn	20.703
<b>Subtotaal</b>	<b>169.826</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>169.826</b>

[1] het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G

### 1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12.

In 2018 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	M. de Bruyn	H.J. van den Bosch	W.W.M. Ackermans	R. van Hattem	P.M.M. Rutten
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Totale bezoldiging	19.895	13.325	13.325	13.325	13.325
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.400	17.600	17.600	17.600	17.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	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.	N.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>					
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Totale bezoldiging	19.635	13.090	13.090	13.090	13.090
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	17.000

1d. Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500 of minder.

In 2018 zijn er geen topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500 of minder.

1e. In het geval een topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat en hij/zij bij andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris.

In 2018 is het niet van toepassing dat een topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aan is gegaan en hij/zij bij andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.

In 2018 zijn er geen uitkeringen aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking wegens beëindiging van hun

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



**Gescheiden balans per 31 december 2018**

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA		
ref	<u>DAEB</u>	<u>Niet-Daeb</u>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.855	0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
2 DAEB vastgoed in exploitatie	943.848	0
3 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	324.038
4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.868	6.989
5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>8.134</u>	<u>0</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	965.850	331.027
<b>Financiële vaste activa</b>		
6 Latente belastingvorderingen	7.644	0
Deelneming Niet-DAEB	196.598	
Interne lening aan Niet-DAEB	114.916	
7 Leningen u/g	284	0
8 Te amortiseren hedges (debet)	<u>58.660</u>	<u>0</u>
Totaal financiële vaste activa	378.102	0
<b>Som der vaste activa</b>	<u>1.348.807</u>	<u>331.027</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
9 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
10 Overige voorraden	<u>19</u>	<u>0</u>
	19	0
<b>Vorderingen</b>		
11 Huurdebiteuren	395	60
12 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	0
13 Overige vorderingen	192	50
14 Overlopende activa	<u>416</u>	<u>650</u>
Totaal vorderingen	1.005	760
15 Liquide middelen	33.258	1.138
<b>Som der vlottende activa</b>	<u>34.282</u>	<u>1.898</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>1.383.089</u>	<u>332.925</u>

**Gescheiden balans per 31 december 2018**

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA			
ref		<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
<b>Eigen Vermogen</b>			
16	Herwaarderingsreserve	570.561	130.361
17	Overige reserves	<u>259.275</u>	<u>66.237</u>
	Totaal eigen vermogen	829.836	196.598
<b>Voorzieningen</b>			
18	Voorziening onrendabele investeringen	1.650	0
19	Latente belastingverplichtingen	4.507	1.776
20	Overige voorzieningen	<u>175</u>	<u>42</u>
	Totaal voorzieningen	6.332	1.818
<b>Langlopende schulden</b>			
21	Leningen kredietinstellingen	438.415	11.000
22	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	12.963	6.893
23	Interne lening van DAEB	0	114.916
24	Overige schulden	<u>41.965</u>	<u>179</u>
	Totaal langlopende schulden	493.343	132.988
<b>Kortlopende schulden</b>			
25	Aflossingsverplichting langlopende schulden	44.145	250
26	Schulden aan leveranciers	1.975	429
27	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.121	206
28	Overige schulden	131	31
29	Overlopende passiva	<u>6.206</u>	<u>605</u>
	Totaal kortlopende schulden	53.578	1.521
TOTAAL PASSIVA		<u>1.383.089</u>	<u>332.925</u>

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

ref	DAEB	Niet-DAEB
30 Huuropbrengsten	49.504	13.997
31 Opbrengsten servicecontracten	3.512	123
32 Lasten servicecontracten	-3.244	-90
33 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.804	-1.156
34 Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.347	-2.872
35 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.090	-1.201
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>25.531</b>	<b>8.801</b>
36 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-328	698
37 Toegerekende organisatiekosten	-27	-21
38 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	145	-374
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-210</b>	<b>303</b>
39 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1	0
40 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	147.539	38.856
41 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	772	95
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>148.312</b>	<b>38.951</b>
42 Opbrengst overige activiteiten	37	489
43 Kosten overige activiteiten	-108	-327
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-71</b>	<b>162</b>
44 Overige organisatiekosten	-817	-180
45 Leefbaarheid	-568	-75
46 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	88	0
47 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	30	0
48 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	0
49 Rentelasten en soortgelijke kosten	-41.543	-2.679
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-41.423</b>	<b>-2.679</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>130.754</b>	<b>45.283</b>
50 Vennootschapsbelasting	5.179	-1.778
51 Resultaat deelnemingen	43.505	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>179.438</b>	<b>43.505</b>

**KASSTROOMOVERZICHT 2018 (directe methode)**

(x € 1.000)

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	48.494	14.060
Vergoedingen	3.381	122
Overige bedrijfsontvangsten	25	479
Renteontvangsten	2.230	0
	<u>54.130</u>	<u>14.661</u>
<i>Uitgaven</i>		
Personeeluitgaven	-3.793	-833
Onderhoudsuitgaven	-10.620	-2.599
Overige bedrijfsuitgaven	-7.869	-1.669
Renteuitgaven	-42.772	-2.685
Sectorspecifieke heffingen	-525	-163
Verhuurdersheffing	-4.970	-498
Leefbaarheidsuitgaven	-568	-75
Vennootschapsbelasting	1.488	-1.488
	<u>-69.629</u>	<u>-10.010</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	-15.499	4.651
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	1.103
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-9.154	0
Woningverbeteringen	-460	-141
Aankoop woongelegenheden voor exploitatie	-328	0
Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop (VOV)	-112	-352
Investerings overig	-126	-1
Externe kosten bij verkoop	-6	-17
	<u>-10.186</u>	<u>-511</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangen aflossingen interne lening	6.417	0
Ontvangsten overig	890	0
Uitgaven overig	0	-9
	<u>7.307</u>	<u>-9</u>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	-2.879	583
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-30.877	0
Aflossing interne lening	0	-6.417
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	-250
	<u>-30.877</u>	<u>-6.667</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-30.877	-6.667
<b>Netto-Kasstroom</b>	<b>-49.255</b>	<b>-1.433</b>
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	82.513	2.571
Netto kasstroom	-49.255	-1.433
Saldo liquide middelen ultimo	<u>33.258</u>	<u>1.138</u>

## Overige gegevens

### **Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming**

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

## Bijlage: Dit zijn onze kengetallen

KENGETALLEN over het jaar	2018 <i>(marktwaarde)</i>	2017 <i>(marktwaarde)</i>	2016 <i>(marktwaarde)</i>	2015 <i>(marktwaarde)</i>	2015 <i>(bedrijfswaarde)</i>	2014 <i>(bedrijfswaarde)</i>	2013 <i>(bedrijfswaarde)</i>
<b>Aantal verhuureenheden ultimo boekjaar</b>							
1 Woningen							
a. in exploitatie	8.573	8.573	8.587	8.631	8.631	8.662	8.592
b. woonwagens/standplaatsen	24	24	24	24	24	26	29
c. in aanbouw	98	98	0	0	0	0	103
2 Garages/Parkeerplaatsen	1.217	1.217	1.218	1.225	1.225	1.003	814
3 Bergingen e.d.	231	231	240	238	238	243	243
<b>Totaal</b>	<b>10.143</b>	<b>10.143</b>	<b>10.069</b>	<b>10.118</b>	<b>10.118</b>	<b>9.934</b>	<b>9.781</b>
<b>Personeelsbezetting (voltijds, ultimo boekjaar)</b>							
a Financieel administratief	13,5	12,7	11,3	10,2	10,2	10,3	11,0
b Vastgoed	15,0	16,0	16,9	18,9	18,9	18,9	18,9
c Huismeesters	13,0	14,0	15,8	16,8	16,8	16,8	16,8
d Verhuur- en bewonerszaken	10,4	8,4	9,0	8,5	8,5	9,5	10,5
e Directie en algemene zaken	8,4	6,5	10,1	8,9	8,9	7,5	8,8
f Klantenservice	6,4	6,5	6,5	6,8	6,8	6,8	7,2
<b>Totaal</b>	<b>66,7</b>	<b>64,1</b>	<b>69,6</b>	<b>70,1</b>	<b>70,1</b>	<b>69,8</b>	<b>73,2</b>
<b>Verhuur en incasso</b>							
1 Mutaties woningen en niet-woningen	547	457	536	578	578	566	600
2* a. woningen (kale huur < € 417,34)	835	987	1.018	1.040	1.040	1.025	1.066
b. woningen (kale huur > € 417,34)	7738	7.586	7.569	7.591	7.591	7.637	7.526
3 Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,90%	1,03%	0,97%	0,95%	0,95%	0,88%	0,92%
4 Huurderving in % van de jaarhuur	1,15%	1,01%	1,30%	1,38%	1,38%	1,23%	1,29%
<b>Prijs-kwaliteitsverhouding</b>							
1 Gemiddeld aantal punten VVWS	153	153	153	154	154	140	139
2 Gemiddelde netto huurprijs (per maand)	607	596	600	590	590	572	546
<b>Financiële continuïteit</b>							
1 Liquiditeit (current ratio)	0,7	4,5	2,0	1,2	1,2	0,7	0,7
2 Solvabiliteit	59,1%	53,9%	53,1%	49,6%	30,0%	28,9%	27,2%
3 Rentabiliteit eigen vermogen	21,6%	2,2%	14,5%	4,1%	1,9%	-0,3%	5,3%
4 Rentabiliteit totaal vermogen	15,9%	2,9%	9,5%	2,3%	3,3%	2,6%	4,3%
<b>Onderhoud</b>							
1 Normaal onderhoud per woning	375	346	350	315	310	307	316
2 Plan- en projectmatig onderhoud per woning	1.168	1.127	1.009	886	717	917	1.119
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>							
1 Eigen vermogen per woning	96.796	75.862	74.041	62.780	25.719	23.331	23.521
2 Overige voorzieningen per woning	951	1.772	2.004	1.573	502	523	580
3 Totaal opbrengsten per woning	7.892	7.775	7.850	7.664	7.341	7.135	7.778
4 Waardemutaties per woning	21.843	112	9.428	1.009	2.692-	2.335-	3.010-
5 Overige bedrijfslasten per woning	3.644	3.358	3.186	2.946	2.762	3.107	2.921
6 Renteresultaat per woning	5.155-	2.384-	2.449-	2.387-	2.378-	2.327-	2.339-
7 Jaarresultaat per woning	20.931	1.691	10.746	2.581	497	79-	1.254