



Jaarverslag 2018

Jaarverslag 2018

Inhoud

Bladzijde

Volkshuisvestingsverslag

1. Inleiding	7
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid	9
3. Verkoop van woningen	13
4. Nieuwbouw, aankoop van woningen	13
5. Huisvesting van specifieke groepen	14
6. Kwaliteit en duurzaamheid	14
7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	17
8. Samenwerken	19
9. Aedes Benchmark 2018	22
10. Onze organisatie	24
11. Financiën	26
12. Verslag van de Raad van Commissarissen	35
13. Slotwoord	52

Kengetallen	54
--------------------	-----------

Jaarrekening

Balans	56
Winst- en verliesrekening	58
Kasstroomoverzicht	59
Toelichting op de waarderingsgrondslagen	60
Toelichting op de balans	71
Toelichting op de winst- en verliesrekening	82

Overige gegevens

Controleverklaring	91
--------------------	----

Volkshuisvestingsverslag 2018

1. Inleiding

Met het afronden van een positieve visitatie eind 2017, een gemiddelde waardering van een 7,2 en de constructieve input van onze belanghouders, zijn wij in 2018 gestart met het formuleren van ons nieuwe ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid. Intensieve trajecten, waarbij naast de eigen inzet ook wederom de betrokkenheid van belanghouders is gebruikt.

Het nieuwe ondernemingsplan is geen aardverschuiving. We zijn een lokaal verankerde Nijmeegse corporatie die breed bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelen in Nijmegen. Sociaal betrokken, het nemen van Verantwoordelijkheid en Verbinden zijn de kernwaarden van waar uit we werken. Wel willen we een meer zichtbare rol innemen binnen het Nijmeegse en verder stappen zetten in de professionalisering van onze dienstverlening. De eerste stappen daarin zijn gezet, zoals u in dit jaarverslag kunt lezen, maar veel zal ook moeten blijken uit de resultaten de aankomende jaren. Uiteraard vraagt dit veel van onze medewerkers en is continu de afweging of de lasten die dit met zich meebrengt in verhouding staan tot de meeropbrengst voor onze huurders en de Nijmeegse samenleving. Dat wij daarbij keuzes moeten maken is logisch, maar alleen keuzes die te verantwoorden zijn.

Dit jaarverslag is een weergave van onze volkshuisvestelijke en financiële prestaties het afgelopen jaar. Naast alle formele zaken zijn het vooral ook de primaire taken die de permanente inzet vragen van de 15 betrokken medewerkers van WoonGenoot. Een korte impressie: 2.333 reparatie-verzoeken, € 2,8 miljoen besteed aan onderhoud en verbetering van woningen, € 2,1 miljoen betaald aan rente en € 2,2 miljoen betaald aan lokale en landelijke belastingen, de verhuur van circa 90 woningen aan veel verschillende doelgroepen, inzet op bijna 200 leefbaarheidsklachten, circa 50 nieuwe betaalafspraken met huurders als gevolg van achterstanden en dit jaar geen ontruiming, een inflatievolgende huurverhoging van 1,4%, en tot slot wederom geen klachten die geleid hebben tot procedures bij de onafhankelijke klachtencommissie dan wel de huurcommissie.

In 2018 hebben wij geen nieuwbouwwoningen opgeleverd maar eind 2019-begin 2020 leveren we 23 kleine woningen in Nijmegen-Noord (Woenderskamp) op. Ook de politieke standvastigheid voor het realiseren van een 15-tal Skaeve Huse die WoonGenoot gaat bouwen, lijkt nu eindelijk zijn vruchten af te werpen. Ook hier rekenen wij op realisatie in 2019 en 2020.

En dan ons financiële resultaat. Een positief “papier” resultaat van bijna 22 miljoen. Ieder commercieel bedrijf zou dit met trots een prominente plaats geven in het voorwoord. Het dilemma zit hem in de uitleg daarvan. Hoe kan een corporatie die geen winst nastreeft, die geen enkele woning heeft verkocht en met een huuropbrengst van nog geen 11 miljoen per jaar waar alle kosten van betaald moeten worden, een positief resultaat halen van 22 miljoen? De verklaring daarvoor is eigenlijk heel simpel. Het gaat hier over de waardevermeerdering van onze woningen als gevolg van de WOZ-waarde stijgingen. Net als overal in Nederland is deze hard gestegen. Er komt daardoor geen euro meer binnen maar onze woningen zijn op “papier” meer geld waard geworden. Sterker nog, als gevolg daarvan moet WoonGenoot met terugwerkende kracht over 2017 en 2018 ruim 2 miljoen aan Vennootschapsbelasting betalen en nemen kosten als de verhuurdersheffing en de lokale heffingen toe. Dit gaat over echt geld en dit moet wel betaald worden uit de genoemde huuropbrengsten. Geld dat wij veel liever inzetten op de Volkshuisvestelijke thema's.

WoonGenoot is een financieel gezonde corporatie die haar volkshuisvestelijke bijdrage kan en gaat leveren aan de opgave in Nijmegen. Maar dit soort getallen leveren direct discussies en gesprekken op met meestal partijen en individuen die de volkshuisvesting geen warm hard toedragen. Als u wel wilt weten hoe het zit, vraag het ons dan. Wij gaan het gesprek daarover graag met u aan.

Kees van Kampen,
directeur-bestuurder

2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

2.1 Huurniveau woningvoorraad

Huurprijscategorieën ultimo 2018:

Wijk	<417,34	<597,30	<640,14	<710,68	>710,68	Totaal
Oost						
Hunnerberg		13	11	11	7	42
Zuid						
Hatert	8	199	27	6		240
Grootstal		70	66	26	1	163
West						
Heseveld	3	98				101
Dukenburg						
Meijhorst	37	125		48		210
Lankforst		84	30			114
Aldenhof		200	16			216
Lindenholt						
De Gildekamp	18	28	12	19		77
Heeskesacker		11	12	14		37
Hegdambroek		44	10	12		66
Leuvensbroek		73	14	14		101
Drieskensacker				20		20
Draaiom				26	45	71
Noord						
De Elten					29	29
Lent						
Visveld			21	34		55
Lauwik				15		15
Totaal	66	945	219	245	82	1.557

2.2 Passend toewijzen

WoonGenoot wijst vrijkomende sociale huurwoningen toe op basis van de geldende huisvestingsverordening .

In het kader van passend toewijzen, verhuurt WoonGenoot vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 90% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Voor één- en tweepersoonshuishoudens betreft het een huurprijs tot € 597,30 per maand, voor meerpersoonshuishoudens is de maximale huurprijs € 640,14 per maand. Een en ander is alleen van toepassing op nieuwe verhuringen.

WoonGenoot past het principe van 'object-verhuur' toe. Dit houdt in dat de huurprijs van een woning niet wordt aangepast op basis van het inkomen van de woningzoekende c.q. aspirant-huurder. De woningzoekende kan alleen reageren op woningen met een huurprijs die past bij het inkomen. De resterende marge van 10% mag ingezet worden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

2.3 Huurbeleid

Ieder jaar actualiseert WoonGenoot haar huurprijsbeleid. Op basis van nieuwe kaders wordt de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli uitgevoerd. De uitgangspunten voor het huurprijsbeleid zijn:

- Voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep.
- De verhuurbaarheid van de woningen moet goed blijven.
- Evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding. Bij mutatie worden huren op basis daarvan en op basis van het passend toewijzen waar mogelijk geharmoniseerd.
- De financiële continuïteit van WoonGenoot moet gewaarborgd blijven.

Jaarlijkse huurverhoging

WoonGenoot is voornemens, indien de omstandigheden dit toelaten, om voor de huurders van DAEB woningen een gematigd huurprijsbeleid te blijven voeren. Voor 2018 heeft WoonGenoot gekozen voor een inflatievolgende huurverhoging van 1,4%. De werkelijke huurverhoging kan in individuele gevallen lager zijn omdat WoonGenoot de betaalbaarheidsgrenzen (zogenaamde aftoppingsgrenzen en huurtoeslaggrens) respecteert, alsook de maximale huurprijzen.

De huurprijzen van de commerciële woningen (> € 710,68 per maand) zijn per 1 juli 2018 verhoogd met 2,4%. Gezien de stijgingen in het commerciële segment blijft dit een gematigde huurverhoging. Uitgangspunt is dat de niet-DAEB woningen een bijdrage leveren aan de prestaties in het DAEB-segment.

Vanaf januari 2018 geldt de methodiek van de huursombenadering. De huurverhoging van sociale huurwoningen mogen gemiddeld niet hoger uitkomen dan inflatie plus 1 procent. Woningcorporaties moeten daarmee rekening houden bij alle huuraanpassingen bij nieuwe verhuringen van 1 januari tot en met 31 december.

Bereikbaarheid

Met de uitvoering van het huurbeleid over 2018 worden alle woningen met een huurprijs tot de laagste aftoppingsgrens of de tweede aftoppingsgrens gerespecteerd. In totaal 86% van ons woningbezit heeft een huurprijs beneden deze aftoppingsgrenzen. Ook wordt de huurtoeslaggrens bij huurverhoging gerespecteerd. Hierdoor behoort 95% van de woningen tot de sociale huurvoorraad (DAEB); 5% van onze woningen is commercieel bezit (niet-DAEB).

Bij de toewijzing van onze sociale huurwoningen in 2018 heeft WoonGenoot de regels van de huisvestingsverordening van de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen gehanteerd.

Betaalbaarheid

Als wij constateren dat huurbetaling achterblijft en er huurachterstand ontstaat, zoeken wij zo snel mogelijk contact met de bewoner(s). Met deze individuele benadering proberen wij te voorkomen dat (mogelijk)

financiële problemen tot sociale problemen leiden. Met deze aanpak voorkomen wij maatschappelijke kosten en problemen doordat het aantal huisuitzettingen op basis van een huurachterstand tot een minimum wordt beperkt. Ook bij de aanpak van deze problematiek werken wij samen met onze maatschappelijke en lokale partners. Op die manier blijven wij bij onze kerntaak en worden onze bewoners zo professioneel mogelijk geholpen.

Staatssteunregeling

In het kader van de EU-beschikking (80%/10%/10% regeling) moet 90% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen van maximaal €36.798, - (prijspeil 2018). WoonGenoot voldoet aan deze eis.

Woningtoewijzingen per huurprijs- en inkomenscategorie

Aanhangsel E (RTIV)

Eenpersoonshuishouden					
		Jaar	Huurklasse		
		2018	< 414,02	< 592,55	< 710,68 > 710,68
Leeftijd	Inkomen				
Jonger dan 65	< 22.200	1	29		
Jonger dan 65	> 22.200		3	4	3
Ouder dan 65	< 22.200		11		
Ouder dan 65	> 22.200		4		1
Totaal		1	47	4	4

Tweepersoonshuishouden					
		Jaar	Huurklasse		
		2018	< 414,02	< 592,55	< 710,68 > 710,68
Leeftijd	Inkomen				
Jonger dan 65	< 30.150		12	1	
Jonger dan 65	> 30.150		1	5	5
Ouder dan 65	< 30.175		2		
Ouder dan 65	> 30.175				
Totaal		0	15	6	5

Drie- en meerpersoonshuishouden					
		Jaar	Huurklasse		
		2018	< 414,02	< 635,05	< 710,68 > 710,68
Leeftijd	Inkomen				
Jonger dan 65	< 30.150		6		
Jonger dan 65	> 30.150			6	3
Ouder dan 65	< 30.175				
Ouder dan 65	> 30.175				
Totaal		0	6	6	3

Reguliere verhuringen

Wijk	Aantal advertenties	Aantal Reacties	Gemiddeld	Aantal aanbiedingen	Aantal acceptaties	Aanbieding-coëfficiënt
Sterreschansweg	1	89	89	2	1	2,0
Hatert	4	1312	328	38	4	9,5
Grootstal	3	764	255	17	3	5,7
Heseveld	3	108	36	25	3	8,3
Meijhorst	21	586	28	97	21	4,6
Lankforst	4	200	50	17	4	4,3
Heeskesacker	1	54	54	7	1	7,0
Leuvenbroek	1	356	356	20	1	20,0
Drieskensacker	1	148	148	11	1	11,0
Draaiom	9	202	23	32	9	3,6
Lauwik	3	283	95	16	3	5,3
Totaal/Gem.	51	4102	81	282	51	5,5

Loting

Lotingmodel: Toewijzingssystematiek voor woonruimten die aan reguliere woningzoekenden worden aangeboden op basis van loting, zonder dat de meettijd hierbij van invloed is. Hierdoor verbetert vooral de positie van starters die gemiddeld een kortere meettijd hebben. In 2018 is 8% via het lotingmodel verhuurd.

Lokaal maatwerk

Binnen de regels van de woningtoewijzing heeft WoonGenoot de mogelijkheid om woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Dit valt binnen het zogenaamde maatwerk dat wordt afgestemd met de gemeente. WoonGenoot zet maatwerk in ten behoeve van het realiseren van vitale en duurzame buurten. WoonGenoot gebruikt de geboden 20 procent aan maatwerk daarom voor:

- Bemiddeling in de wijk Aldenhof in verband met leefbaarheidsproblematiek.
- Bemiddeling van bijzondere doelgroepen via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB).
- Als gevolg van het vervallen van de minimale leeftijdsgrens van 55 jaar voor het wooncomplex 'de Meiberg' (geen zorgindicatie benodigd) en het complex Hendrik de Keizerstraat heeft WoonGenoot deze woningen toch gelabeld voor 55+. Dit gelet op de specifieke voorzieningen van dit complex en de gemiddelde leeftijd van de huidige bewoners.

Urgentieaanvragen

WoonGenoot heeft dit verslagjaar 18 urgentieaanvragen ontvangen. In achttien gevallen heeft een kans/adviesgesprek plaatsgevonden. Er zijn tien aanvragen doorgezet naar de urgentiecommissie.

Bezwaarschriften en huurcommissie

De huurcommissie heeft geen huurbezwaarschriften ontvangen naar aanleiding van de huurverhoging per 1 juli 2018. Ook zijn er geen bezwaarschriften ingediend en procedures gestart als gevolg van mogelijke onderhoudsgebreken.

2.4 Aanvalsplan Armoede en Schulden

WoonGenoot is aangesloten bij de uitvoering van het gemeenschappelijke Aanvalsplan Armoede en Schulden van de gemeente Nijmegen. Onderdeel hiervan is een integraal systeem van vroegsignalering van

schulden. Gemeente, woningcorporaties, energieleveranciers en zorgverzekeraars nemen hier aan deel. Het Convenant Vroegsignalering is in 2018 door genoemde partijen verlengd. De gemeente Nijmegen heeft samen met de woningcorporaties (WoonGenoot, Talis, Portaal, De Gemeenschap, Standvast Wonen en Mooiland), zorgverzekeraars (VGZ, CZ en Zilveren kruis) en energieleveranciers (Nuon en Vitens) afspraken gemaakt om vroeg-signalering van betalingsproblemen mogelijk te maken.

Het aanvalsplan is oorspronkelijk van start gegaan in vijf Nijmeegse wijken (Centrum, Midden, Noord, Hatert en Lindenholt), maar is inmiddels uitgebreid over de hele stad. WoonGenoot levert samen met de deelnemende partijen maandelijks gegevens aan van haar bewoners met een betalingsachterstand van maximaal 30 dagen aan het Bureau Kredietregistratie (BKR). Het BKR verstrekt aan de gemeente een lijst met gegevens van mensen die bij minimaal twee convenantpartners een betalingsachterstand (match) hebben. De gemeente selecteert elke maand vijftig huishoudens met deze betalingsachterstanden. Medewerkers van bureau schuldhulpverlening van de gemeente Nijmegen benaderen deze inwoners en bieden ondersteuning aan om de betalingsproblemen op te lossen. Wanneer hieraan door de inwoner(s) niet wordt meegewerkt, zal de gemeente dit terugkoppelen aan de betreffende partijen.

WoonGenoot heeft in 2018 47 bewoners aangemeld, hier is in 10% van de aanmeldingen een 'match' uitgekomen. Deze bewoners hebben gebruik gemaakt van het hulpaanbod van de gemeente om mee te kijken met het in orde brengen van hun financiën. De overige 90% heeft alsnog de huur voldaan of daar is een betalingsregeling mee getroffen. WoonGenoot neemt ook in 2019 weer actief deel aan het aanvalsplan.

3. Verkoop van woningen

WoonGenoot heeft voor de wijken Heeskesacker, De Gildekamp en Leuvenbroek goedkeuring van de Gemeente Nijmegen voor verkoop. Er is echter geen sprake van een actieve verkoopstrategie. In 2018 zijn er geen huurwoningen verkocht.

4. Nieuwbouw en aankoop van woningen

4.1 Nieuwbouw

In 2018 heeft WoonGenoot geen nieuwbouw gerealiseerd. De inspanningen bij ontwikkelaars en gemeente hebben niet geleid tot toevoeging van nieuw bezit. De gesprekken over 23 nieuwbouw woningen in Nijmegen-Noord bevinden zich in een vergevorderd stadium.

4.2 Aankoop

In 2018 zijn geen woningen aangekocht.

WoonGenoot heeft geen beleid op de aankoop van bestaande woningen vastgesteld.

Echter, WoonGenoot staat open voor mogelijkheden die zich voordoen. Voorwaarde is dat aangekochte woningen tot het sociale segment behoren.

5. Huisvesting van specifieke doelgroepen

5.1 Skaeve Huse

Een jarenlang slepend initiatief voor de totstandkoming van huisvesting voor mensen aan de onderkant van de woonmaatschappelijke ladder is, naar aanleiding van het vonnis van de Raad van State, stopgezet. Door gewijzigde wetgeving is het echter mogelijk om voor dit project opnieuw de bestemmingsplanprocedure op te starten. Door de specifieke uitspraak van de Raad van State hebben de gezamenlijke partijen (gemeente, zorg en WoonGenoot) de verwachting dat deze nieuwe aanvraag succesvol zal zijn en dat we in 2019 met twee Skaeve Huse locaties van start kunnen gaan.

5.2 Werkgroep Bijzondere Bemiddeling

Op 1 januari 2018 heeft WoonGenoot het voorzitterschap en het secretariaat van de Werkgroep Bijzondere bemiddeling (WBB) voor een periode van vier jaar overgenomen van Talis. De WBB zorgt voor een evenredige verdeling van alle urgentieaanvragen over de woningcorporaties die deel uitmaken van dit samenwerkingsverband. Verder maakt de WBB afspraken, in samenspraak met de gemeente Nijmegen, over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het betreft hier zowel vergunninghouders als personen die om andere (sociale, medische of psychische) redenen voorrang krijgen bij de huisvesting en vaak ook met zorg of begeleiding moeten wonen. Deze mensen worden naar rato van woningbezit verdeeld over de aangesloten corporaties.

6. Kwaliteit en duurzaamheid

6.1 Energie en Duurzaamheid

Gemeente Nijmegen heeft de doelstelling om in 2045 een energie-neutrale stad te zijn. Een belangrijke bijdrage wordt geleverd door de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Ons woningbezit staat er energetisch gemiddeld al goed bij maar waar mogelijk willen wij versnellen. Daarbij maken wij een onderscheid tussen CO2-neutraliteit op de korte termijn en op de lange termijn. We zorgen voor verstandige en logische investeringen, die op termijn geen belemmering zijn voor CO2-neutraliteit.

6.2 Voorlichting en bewustwording

Wij willen het gedrag op het gebied van duurzaamheid van onze bewoners beïnvloeden. Dit doen wij door hen te informeren en bewust te maken van het nut van energiebesparing. Een en ander in samenspraak met de energie-coach die voor onze huurdersvereniging Omslag werkt. Wij zoeken in het kader van duurzaamheid ook de samenwerking met andere partijen actief op.

6.3 Energieconvenant

WoonGenoot heeft het Energieconvenant van Aedes onderschreven, dat streeft naar een gemiddeld label B in 2020 voor alle huurwoningen. Deze doelstelling wordt ook gehaald door WoonGenoot. Verduurzaming is een belangrijk doel, maar moet altijd in samenhang bekeken worden met aspecten als comfort,

betaalbaarheid en beschikbaarheid. Bij toekomstige investeringen in verdergaande verduurzamingsmaatregelen blijven wij de kosten en de baten tegen elkaar afwegen.

Label	Overzicht	2010	Overzicht	2018
A	0	Woningen 0%	532	woningen 34%
B	238	Woningen 17%	237	woningen 15%
C	443	Woningen 31%	649	woningen 42%
D	256	Woningen 18%	126	woningen 8%
E	228	Woningen 16%	12	woningen 1%
F	187	Woningen 13%	1	woningen 0%
G	77	Woningen 5%	0	woningen 0%
Totaal	1429	Woningen	1557	woningen

6.4 Op lange termijn

Nijmegen wil uiterlijk in 2045 een energie-neutrale stad zijn. Het afgelopen jaar heeft WoonGenoot samen met onder andere de andere corporaties, onder regie van de gemeente, actief meegewerkt aan het opstellen van de warmtevisie van de gemeente Nijmegen. Sector-breed is afgesproken om in te zetten op CO2 neutraal woningbezit in 2050. WoonGenoot onderschrijft deze doelstelling. Wij willen ook inzetten op versnelling van deze doelstelling, mits financieel en technisch mogelijk. WoonGenoot ondersteunt, waar mogelijk en passend binnen ons Zelf Aangebrachte Voorzieningenbeleid (ZAV), initiatieven van bewoners om zelf duurzaamheidsmaatregelen te nemen aan de door hen gehuurde woningen.

Tot 2030 heeft WoonGenoot de volgende ambitie geformuleerd: het totale woningbezit gemiddeld in label A. Dit betekent overigens niet dat we sturen op labels, maar we hebben wel een ambitie die ons totale bezit gemiddeld energiezuiniger maakt. Een belangrijke voorwaarde daarbij is de betaalbaarheid voor bewoners.

6.5 Op korte termijn

In 2017 is een start gemaakt met het plaatsen circa 200 zonnepanelen op ons eigen kantoorpand en op het complex De Boterbloem. De opbrengsten op de Boterbloem komen voor 50% ten goede aan het verlagen van de algemene energielasten in dit complex.

In 2018 heeft WoonGenoot, op initiatief van Talis, deelgenomen aan het zogenaamde energiedak. Aan 200 huurders zijn zonnepanelen en/of zonneboilers gratis aangeboden. De voorwaarde daarbij was de toekenning van STEP-subsidie (Stimulering energieprestatie huursector). WoonGenoot is op de wachtlijst geplaatst en momenteel zijn wij wachtende op een mogelijke toekenning. In 2019 wordt onderzocht of de RVV Verduurzaming (vervanger van de STEP-subsidie) ook mogelijkheden biedt zonnedaken te realiseren.

Samen met de gemeente, de overige corporaties en enkele andere partijen, is subsidie toegekend door het rijk om 1000 woningen in de wijk Dukenburg versneld van het gas te halen. WoonGenoot participeert met de 114 woningen in Lankforst. Momenteel is in onderzoek of dit project financieel en technisch mogelijk is.

6.6 Asbest en brandveiligheid

Alle zaken rond asbest zijn vastgelegd in het 'Beheerplan Asbest' van onze woningcorporatie. Naast de bouwtechnische aanpak is een belangrijk deel van het beheerplan gewijd aan communicatie.

Onze inspanningen richten zich op het creëren van vitale en duurzame leefgemeenschappen. In de rol van verhuurder streeft WoonGenoot naar een goed woonklimaat. In de rol van werkgever naar een goede

werkomgeving. De gezondheid en veiligheid van bewoners, medewerkers en derden (zoals aannemers) staat daarbij voorop. Omdat asbest risico's voor de gezondheid kan opleveren, neemt WoonGenoot haar verantwoordelijkheid om op een goede manier asbesthoudend materiaal uit de woningen te verwijderen. WoonGenoot streeft ernaar om in 2020 een asbestveilig bezit te hebben. Deze ambitie is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Wanneer deze worden aangescherpt, passen we het beleid hierop aan. Al onze huurders van woningen met een bouwjaar van voor 1994 hebben een meterkastkaart met informatie over de mogelijke asbestsituaties in hun woning.

In 2018 is de brandveiligheid van de gevels van het complex de Meiberg van WoonGenoot, na een melding van het programma Zembla, grondig onderzocht. De huidige gevels bleken niet te voldoen aan de eisen uit de verleende vergunning. In goed overleg met deskundigen en het lokale bevoegde gezag zijn direct tijdelijke maatregelen genomen om de veiligheid van onze bewoners te waarborgen. Bewoners zijn gedurende dit traject continu op de hoogte gehouden. Momenteel wordt onderzocht welke structurele oplossing de beste is.

6.7 Onderhoud

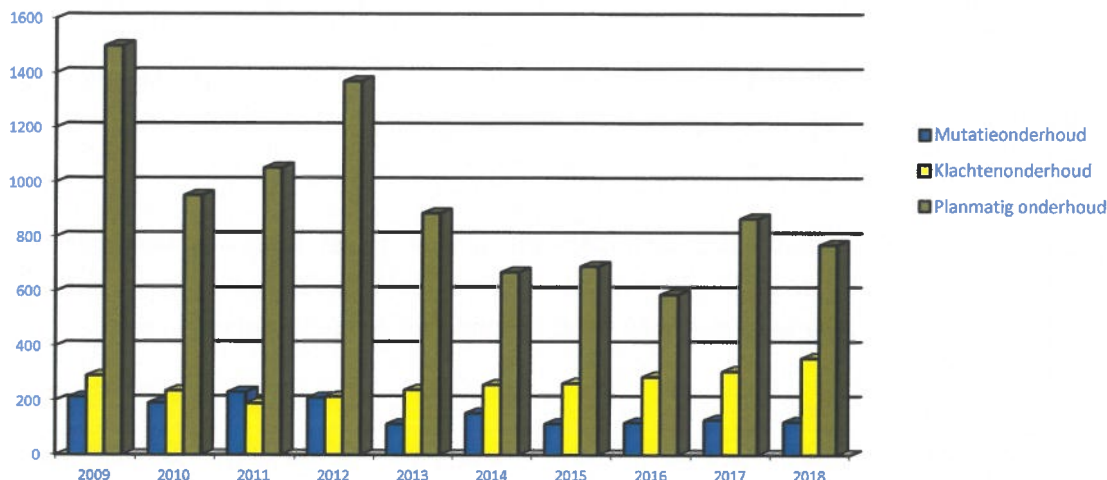
In 2018 heeft WoonGenoot geen grootschalige onderhoudsprojecten gehad. In 2018 is € 771.015, - aan planmatig onderhoud uitgegeven.

Dagelijks en mutatieonderhoud

Dagelijks onderhoud	2018	2017
Kosten dagelijks onderhoud	€ 356.386	€ 306.691
aantal klachten	2.333	2.127
kosten per bon	€ 152,76	€ 144,19

Mutatie onderhoud	2018	2017
Kosten mutatie onderhoud	€ 121.887	€ 129.349
aantal mutatie met onderhoud	97	98
kosten per bon	€ 1.257	€ 1.320

In 2018 is € 153.988,- betaald aan storing/serviceonderhoud aan technische installaties zoals cv-ketels, warmwatervoorzieningen, warmte-terugwininstallaties. Dit gebeurt op contractbasis voor een vaste prijs per installatie/jaar.



Servicefonds

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties in hun woning. Het kan zijn dat huurders dergelijke werkzaamheden niet zelf kunnen of willen uitvoeren. WoonGenoot biedt de mogelijkheid om voor € 3,40 per maand een serviceabonnement af te sluiten. Daarmee kan de huurder het zogenaamde huurdersonderhoud aan WoonGenoot uitbesteden.

7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

7.1 Wonen en werken in Nijmegen

Nijmegenaren waarderen hun woonomgeving ruim voldoende tot goed (zo blijkt uit de burgerpeiling). Het rapportcijfer voor de buurt als plek om te wonen en te leven schommelt sinds 2010 rond de 7,5. Ook al is de woonomgeving objectief gezien op orde, veel mensen stellen prijs op het kennen van buurtgenoten, onderlinge omgang en het zich thuis voelen bij anderen. Zelfs als de buurt niet echt belangrijk is voor het sociale leven. Ook veiligheidsgevoel en het samenleven van diverse groepen zijn bepalende factoren. Lange tijd bleef Nijmegen-West op zaken als woonomgeving, sociaal klimaat en leefbaarheid achter, maar onder andere grootschalige herstructurering en stedelijke vernieuwing hebben daar een opwaartse lijn ingezet. Over het algemeen is er in de Nijmeegse wijken sprake van een aantrekkelijk woonklimaat, met wel de nodige verschillen per wijk of buurt.

7.2 Aanpak en afspraken

De Woningwet biedt een kader voor afspraken over leefbaarheid. Hierin is opgenomen dat woningcorporaties jaarlijks maximaal € 127,39 per verhuureenheid aan leefbaarheid mogen uitgeven. Een hogere uitgave in het kader van leefbaarheid kan alleen plaatsvinden als deze onderdeel zijn van de prestatieafspraken. Gemiddeld heeft WoonGenoot in 2018 € 123,21 per verhuureenheid DAEB besteed.

In de Woningwet is opgenomen dat bijdragen van woningcorporaties aan leefbaarheid zijn toegestaan aan de volgende activiteiten:

- woonmaatschappelijk werk ten behoeve van huurders van woningen van de woningcorporatie;

- aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van verhuur-eenheden of andere onroerende zaken van de woningcorporatie;
- bijdragen aan de uitvoering van plannen: ter bevordering van een schone woonomgeving; ter bevordering van de veiligheid.

Samenwerking

Er is sprake van een goede samenwerking tussen de Gemeente Nijmegen en de woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid. Door de verhoogde instroom van kwetsbare groepen is het goed om gezamenlijk te blijven overleggen hoe wij deze samenwerking verder kunnen verbeteren en afstemmen.

Stedelijk Overleg Wonen (SOW)

Op tactisch niveau staan leefbaarheid, woonruimteverdeling en huisvesting van doelgroepen op de agenda van het SOW. Doel is kennisdeling, afstemming en het delen van signalen tussen gemeente en woningcorporaties. Dit overleg heeft in dit verslagjaar vier keer plaatsgevonden. Alle woningcorporaties hebben hieraan deelgenomen. Vanuit de gemeente is er vertegenwoordiging vanuit Wonen, Wijkmanagement, Maatschappelijke Ontwikkeling en Veiligheid.

Sociale wijkteams

In tien Nijmeegse Sociale Wijkteams (SWT) werken mensen van verschillende zorg- en welzijnsorganisaties in de wijk samen. Samen met de bewoners in de wijk zoekt het SWT naar praktische oplossingen voor vragen en problemen rond ziekte en beperking, zelfstandig wonen en voorzieningen. WoonGenoot vindt het belangrijk te participeren. Partijen hebben veel geïnvesteerd, zodat allen weten wat ze aan elkaar hebben.

Regieteams

In 2018 heeft WoonGenoot deelgenomen aan de regieteams in Lindenholt, Dukenburg, Nijmegen-Midden-zuid en Nijmegen-Noord. De aanpak werkt goed met de gemeente Nijmegen als regisseur. Het blijkt ook efficiënt wanneer wordt gewerkt op wijkniveau met compacte teams met één plan van aanpak per huishouden. Het hoofddoel van het regieteam is het verminderen van overlast in de wijk en ervoor te zorgen dat huishoudens met meervoudige problemen meer grip krijgen op hun eigen situatie. Daarbij betreft het team verschillende hulpverleners en zorginstanties, bijvoorbeeld gezinscoaches. Gezamenlijk maken zij één plan van aanpak per huishouden en betrekken daarbij zoveel mogelijk het sociale netwerk van het gezin. Als het echt moet, organiseren de regieteams bemoeizorg met drang en dwang. Onder druk van een dreigende huisuitzetting, uithuisplaatsing van de kinderen of korting op de uitkering start het regieteam dan met verbeteren van de situatie. In de regieteams werken gemeente, woningcorporaties, politie, maatschappelijk werk, Meldpunt Bijzondere Zorg en Bureau Jeugdzorg samen.

De benodigde hulp kan in sommige gevallen betekenen dat er een gezinscoach ingezet wordt. De gezinscoach schakelt de hulpverlening in en zorgt voor de stroomlijning. Deze gezinscoach is voor de duur van minimaal een half jaar aan het werk in en met het gezin. De gezinscoach heeft per week 20 uur om aan het gezin te werken. Voordeel voor de woningcorporaties is dat er sneller actie wordt ondernomen en dat de juiste hulpverlening wordt ingeschakeld.

7.3 Overlast in de buurt

In 2018 heeft WoonGenoot 1092 meldingen over overlast ontvangen. Verreweg de meeste meldingen (891) hebben betrekking op zaken waar het een vorm van vervuiling of het ongewenst dumpen/stallen van goederen betreft. Vaak wordt dit door onze eigen medewerkers, zoals de huismeester, geconstateerd en

direct opgepakt. Daarnaast gaat het over sociale klachten (burenruzies en leefomgeving), geluidsklachten en overlast die veroorzaakt wordt door mensen met psychische problemen. WoonGenoot werkt in een keten van samenwerkingspartners om de overlast in de wijken te bestrijden en de leefbaarheid te bevorderen.

7.4 In overleg

Onze rol is bewoners te betrekken bij hun eigen leefomgeving. WoonGenoot wil bewoners stimuleren eigen verantwoordelijkheid te nemen. Ook willen we de sociale cohesie tussen onze bewoners bevorderen. Onder sociale cohesie verstaan wij dat mensen, die daar behoefte aan hebben, elkaar kennen. Zaken die buiten onze kerntaken vallen, signaleren wij en spelen wij door naar maatschappelijke organisaties. WoonGenoot neemt deze taken niet over.

7.5 Maatschappelijk vastgoed

WoonGenoot heeft geen plannen voor het bouwen, verwerven en/of beheren van maatschappelijk vastgoed. Wij beschouwen dit niet als een kerntaak.

8. Samen werken

8.1 Huurdersvereniging OMSLAG

Het bestuur van huurdersvereniging OMSLAG en de directeur-bestuurder van WoonGenoot hebben een participatieovereenkomst gesloten, waarmee de samenwerking op het gebied van ondernemersbeleid, kwaliteit, dienstverlening, et cetera is geregeld. OMSLAG is nauw betrokken bij het ondernemersbeleid van de woningcorporatie. Het bestuur van de huurdersbelangenvereniging bestaat uit vijf bewoners die door de leden van OMSLAG zijn gekozen. De huurdersbelangenvereniging heeft bijna 1.300 leden.

Het bod op de Woonvisie

Op 28 juni 2018 hebben de besturen van Woningcorporatie WoonGenoot en huurdersvereniging Omslag een gezamenlijk bod gedaan op de Woonvisie: 'Samen werken aan goed wonen'. Dit bod heeft betrekking op liberalisatie en verkoop van huurwoningen, nieuwbouw en aankoop van woningen, huurbeleid en betaalbaarheid, huisvesting van specifieke groepen, kwaliteit en duurzaamheid van woningen, leefbaarheid, maatschappelijk vastgoed en overige zaken, zoals huurdersparticipatie en samenwerking.

Prestatieafspraken

Het bod op de Woonvisie is uitgewerkt in prestatieafspraken. Op 6 december 2018 hebben gemeente Nijmegen, WoonGenoot en OMSLAG deze prestatieafspraken ondertekend.

Ondernemingsplan 2018-2021

De huurdersvereniging is nauw betrokken geweest bij het opstellen van het ondernemingsplan en in augustus 2018 hebben zij ook een positief advies gegeven over de gekozen koers.

Huurbeleid 2018

In het kader van de jaarlijkse huurprijsaanpassingen heeft WoonGenoot ervoor gekozen de huren van alle sociale huurwoningen met maximaal 1,4% (inlatievolgend) te laten stijgen. De huurprijzen van commerciële

woningen stegen per 1 juli 2018 met maximaal 2,4%. Het bestuur van Omslag heeft met de voorstellen ingestemd.

Contact met de bestuurder en de Raad van Commissarissen van WoonGenoot

Het bestuur van OMSLAG heeft in 2018 vaker overleg gehad met de directeur-bestuurder van WoonGenoot. Onder andere het visitatietraject, de huurverhoging, de begroting, de prestatieafspraken en het nieuw op te stellen ondernemingsplan zijn besproken. Daarnaast vindt regelmatig overleg plaats met de manager wonen over algemene zaken (leefbaarheid en verhuur) en de voorbereiding op het Bod op de samenleving. De lijnen zijn kort en waar nodig vindt formeel dan wel informeel overleg plaats.

Met de Raad van Commissarissen (RvC) hebben in 2018 meerdere gesprekken plaatsgevonden. De procedure voor het werven van een nieuwe huurderscommissaris is door het bestuur van Omslag geïnitieerd en in goed overleg en nauwe samenwerking met de RvC succesvol afgerond.

Tripartite overleg

In het kader van het tripartite overleg heeft het bestuur van OMSLAG zich aangesloten bij het stedelijke huurdersplatform. Het bestuur van OMSLAG wil zelf het overleg blijven voeren met de bestuurder van WoonGenoot als het gaat om specifieke aangelegenheden.

In 2018 heeft tweemaal tripartite overleg met de portefeuillehouders van de gemeente, de bestuurders van de woningcorporaties en de afgevaardigden van de huurdersorganisaties plaatsgevonden. Er zijn procesafspraken gemaakt om vanaf 2019 in te zetten op verdieping van volkshuisvestelijke thema's (leefbaarheid en betaalbaarheid). Alle corporaties en huurdersbelangenverenigingen nemen hier samen met de gemeente aan deel.

8.2 In de buurt

Op wijk- en buurtniveau heeft WoonGenoot op ambtelijk niveau overleg met alle betrokken partijen, zoals de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties en de politie. Met verschillende bewonerscommissies vindt overleg plaats al naar gelang de behoefte of noodzaak op buurt of complexniveau. De inzet van zowel een huismeester in de gestapelde bouw, als van een woonconsulent WoonGenoot breed, draagt bij aan het voorkomen en oplossen van mogelijke leefbaarheidsproblemen.

8.3 Klachtencommissie

WoonGenoot neemt deel aan de gezamenlijke klachtencommissie voor woningcorporaties in de (voormalige) stadsregio Arnhem – Nijmegen. Hier kunnen (ex)huurders en woningzoekenden terecht met klachten over de afzonderlijke woningcorporaties. Voordat een klacht door deze commissie in behandeling wordt genomen, dient deze eerst te zijn voorgelegd en afgehandeld door de betreffende woningcorporatie. Evenals in voorgaande jaren, zijn er in 2018 geen klachten tegen WoonGenoot bij de Klachtencommissie ingediend.

8.4 Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)

WoonGenoot is met Portaal, Talis, Standvast Wonen, De Gemeenschap, SSHN en Mooiland verenigd in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW). In 2018 heeft WoonGenoot het voorzitterschap en het secretariaat van dit platform voor haar rekening genomen. Belangrijke thema's op de agenda van 2018 waren de Woonvisie van de gemeente Nijmegen, de prestatieafspraken, intensiever samenwerken en afstemmen van opgaven, het ontbreken van de middenhuur, grondprijzen, de huisvesting van bijzondere doelgroepen, huisvesting statushouders, betaalbaarheid/beschikbaarheid, duurzaamheid, indicatieve

bestedingsruimte, regionalisering, woningbouwprogramma en de Woningwet. In thema werkgroepen wordt samen gewerkt en vanuit de verschillende organisaties input geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave in de stad Nijmegen.

Als European Green Capital heeft het PNW in oktober 2018 een landelijk congres georganiseerd over het versterken van de betrokkenheid van huurders bij de energietransitie. Een succesvolle bijeenkomst waarvan uit het gehele land huurdersbelangenvertegenwoordigers aanwezig waren.

Ook heeft het PNW een bijeenkomst georganiseerd voor alle nieuwe raadsleden in de gemeenteraad van Nijmegen. Naast kennismaken met de verschillende corporaties en de huurdersbelangenvertegenwoordigers is het doel hierbij nieuwe raadsleden meer informatie te verschaffen over prestaties en de opgaven van de corporaties.

8.5 Opheffing G5 en Woonkr8

In de 'G5 samenwerkende woningcorporaties in Gelderland' hebben wij de afgelopen jaren met vijf relatief kleine woningcorporaties samengewerkt om de woonopgave in de stadsregio zoveel mogelijk gezamenlijk op te pakken. In 2018 is besloten deze structurele samenwerking stop te zetten. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de intensievere samenwerking binnen de stad Nijmegen (PNW) en de mogelijkheden van de regiobrede samenwerking van alle corporaties binnen Woonkracht (Woonkr8).

Woonkr8 is een samenwerkingsverband van nagenoeg alle corporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen. Gezamenlijk worden volkshuisvestelijke thema's opgepakt en afhankelijk van het thema sluiten corporaties aan. Een aantal belangrijke thema's zijn: samenwerken en gezamenlijk inkoop bij verduurzamen, financiën, collectieve woonvormen en mobiliteit van corporatiemedewerkers.

8.6 Zorg en welzijn

Goed wonen is meer dan goede woning alleen. Wonen krijgt betekenis in de keten van wonen, zorg en welzijn. Daarom werkt WoonGenoot intensief samen met zorginstanties en welzijnsorganisaties. Daarbij maken wij onderscheid tussen partners op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Het gaat in ieder geval om partners die werkzaam zijn in hetzelfde werkgebied en die bijdragen aan het ontwikkelen van vitale leefgemeenschappen.

8.7 Woonruimteverdeling

In het kader van de woonruimteverdeling werkt WoonGenoot samen met collega-corporaties conform de regionale woonruimteverordening. Hiervoor maken wij gebruik van de diensten van de Stichting Enserve. Op bestuurlijk, managers en uitvoerend niveau vindt regelmatig regionaal overleg plaats over de werking van Entree, de lokale en regionale volkshuisvestelijke opgave en de wijze waarop Woonruimteverdeling daar een bijdrage aan kan leveren.

9. Aedes Benchmark 2018

Sinds de invoering van de Aedes benchmark in 2014 worden woningcorporaties getoetst op diverse prestatievelden. In 2018 is deze toetsing op vijf prestatievelden. Corporaties kunnen zelf kiezen voor deelname. Er is geen verplichting. Deelname aan de benchmark 2018 bedroeg 90%.

De prestatievelden die onderzocht worden zijn:

1. Huurdersoordeel gaat over de tevredenheid van huurders over een aantal primaire corporatieprocessen (betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken).
2. Bedrijfslasten gaat over de kosten (personeel, kantoor, ICT) die corporaties maken om hun doelen te behalen. Hierbij gaat het alleen om kosten die corporaties daadwerkelijk kunnen beïnvloeden.
3. Duurzaamheid gaat in op de energetische prestatie van de woningen en de CO2-uitstoot.
4. Onderhoud en verbetering gaat over de kosten en investeringen van corporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Dit wordt afgezet tegen de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit.
5. Beschikbaarheid en betaalbaarheid gaat om de maatschappelijke prestatie die een corporatie levert om betaalbare woningen aan te bieden.

Op basis van de ingeleverde gegevens door de woningcorporaties, wordt per prestatieveld (m.u.v. beschikbaarheid/betaalbaarheid) een score opgesteld. Per prestatieveld worden de woningcorporaties ingedeeld in een klasse (A, B of C). Afgesproken is dat bij ieder prestatieveld in iedere klasse een derde van de corporaties gerangschikt zullen worden. WoonGenoot doet sinds 2015 mee met de benchmark.

Resultaten Aedes-benchmark 2018

Stichting Woningcorporatie WoonGenoot (L1748)

Prestatieveld Huurdersoordeel

Benchmarkjaar	Sector 2018	WoonGenoot 2018	WoonGenoot 2017	WoonGenoot 2016
Nieuwe huurders	7,5	8,3	8,5	8,0
Huurders met reparatieverzoek	7,5	8,0	8,0	7,8
Vertrokken huurders	7,4	7,8	8,4	8,3

Prestatieveld Bedrijfslasten

Benchmarkjaar	Sector 2018	WoonGenoot 2018	WoonGenoot 2017	WoonGenoot 2016
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 764	€ 875	€ 800	€ 785

Prestatieveld Onderhoud & Verbetering

Benchmarkjaar	Sector 2018	WoonGenoot 2018	WoonGenoot 2017	WoonGenoot 2016
Totaal geharmoniseerde instandhoudingskosten per vhe	€ 2244	€ 2580	€ 2642	€ 1716
Referentie instandhoudingskosten per vhe		€ 2221	€ 2131	€ 2168

Prestatieveld Duurzaamheid

Benchmarkjaar	Sector 2018	WoonGenoot 2018	WoonGenoot 2017	WoonGenoot 2016
EI	1,65	1,37	1,43	1,41
CO2-uitstoot warmtevraag per m2	21,4	20,0	19,9	

Prestatieveld Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

Benchmarkjaar	Sector 2018	WoonGenoot 2018	WoonGenoot 2017	WoonGenoot 2016
Huurprijs huurwoningen (gereguleerd bezit)	€ 516	€ 539	€ 534	€ 522
Huur / maximaal toegestane huur (gereguleerd bezit)	72,1%	72,0%	72,1%	71,4%
Ontwikkeling betaalbare voorraad	0,9%	-3,9%	1,0%	1,8%
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	-2,6%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	86,0%	81,2%	70,1%	53,5%
Toewijzingen aan primaire doelgroep	79,8%	72,9%	75,3%	82,4%

In de volgende tabel staan de ontwikkelingen van de scores per prestatieveld in de jaren 2016 t/m 2018.

Benchmarkjaar	2018	2017	2016
Huurdersoordeel	A	A	A
Bedrijfslasten	C	B	A
Duurzaamheid	A	A	
Onderhoud & Verbetering	B	B	

In 2016 werden voor de prestatievelden Duurzaamheid en Onderhoud & Verbetering nog geen scores afgegeven. De scores zijn met uitzondering van het prestatieveld Bedrijfslasten stabiel. WoonGenoot scoort hoog in het Huurdersoordeel en Duurzaamheid en lager bij het prestatieveld Bedrijfslasten en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Dit laatste is mede te verklaren door het relatief jonge en grotere bezit van WoonGenoot. Het prestatieveld Bedrijfslasten is in drie jaar van klasse A naar C gegaan. Dat is te verklaren door de daling van de bedrijfslasten bij vooral grotere corporaties (daling van het sector gemiddelde) en door bewuste en noodzakelijke kwaliteitskeuzes van WoonGenoot die samenhangen met het ondernemingsplan. Onder andere meer personeel, stijgende adviseurs- en automatiseringskosten zijn hier voorbeelden van. De A-score in 2016 was veroorzaakt door een eenmalige bate. Zonder die bate had WoonGenoot een B-score behaald. Doelstelling voor bedrijfslasten is in de toekomst een B-score te behalen, hetgeen voor onze corporatie het maximaal haalbare is.

10. Onze organisatie

10.1 Klantgericht

Goede dienstverlening staat of valt met klantgerichte medewerkers. Wij trainen onze medewerkers om onze klanten deskundig van dienst te zijn. Ook streven wij ernaar goed bereikbaar te zijn en de wachttijden voor telefoon of aan de receptie laag te houden. Onze organisatie spant zich in om alle contacten direct met de klanten adequaat en deskundig af te handelen. Met het oog op privacy zijn er in ons kantoor diverse spreekkamers. Wij blijven de klanttevredenheid over onze dienstverlening meten en waar mogelijk verbeteren.

Uit de laatste Aedes-benchmark blijkt dat WoonGenoot goed scoort onder onze nieuwe en vertrokken bewoners, maar ook bij de afhandeling van reparatie-verzoeken.

10.2 Werken bij WoonGenoot

WoonGenoot heeft 15 medewerkers in dienst; 9 mannen en 6 vrouwen. Het aantal ingevulde fte's is 13,0 (ultimo 2017 13,4). Het gemiddeld dienstverband is 9 jaar (ultimo 2017 9 jaar). De gemiddelde leeftijd van het personeel is 48 jaar (ultimo 2017 46 jaar).

WoonGenoot wordt bestuurd door de directeur-bestuurder, de heer C.L. van Kampen. Het managementteam bestaat uit de heren J.Th.J. Meeuwsen (Vastgoedbeheer), A. Gerrits (Wonen) en F.M.T. Peters (Bedrijfsbeheer). De heer A. Gerrits is tevens plaatsvervangend directeur. Het managementteam is nauw betrokken bij de beleidsvoorbereiding en de uitvoering van de besluiten door de bestuurder. Het managementteam vergadert één keer per 3 weken. De heer Van Kampen is voorzitter van dit overleg.

10.3 Ondernemingsraad

De medewerkers van WoonGenoot bepalen in belangrijke mate de resultaten van de woningcorporatie, dus worden zij ook volop betrokken bij het beheer, beleid en bedrijfsvoering. WoonGenoot heeft een Ondernemingsraad die wordt gevormd door de heren A.Th.P. van der Wijst (voorzitter), G.J. Kropman en F.A.F. Schook.

De Ondernemingsraad en de bestuurder hebben in dit jaar vier maal vergaderd. Met de Ondernemingsraad is gesproken over de onderhandelingen voor een nieuwe Collectieve Arbeidsovereenkomst (CAO), arbeidsomstandigheden en arbeid-gerelateerde zaken zoals het inzetten van de management drives en een persoonlijk ontwikkelingsplan. Naast deze formele verplichtingen heeft de Ondernemingsraad in haar

vergaderingen met de bestuurder gesproken en overleg gevoerd over de visitatie, het ondernemingsplan 2018-2021 en het strategisch voorraadbeheer, lopende projecten en de governance-inspectie. De Ondernemingsraad heeft eenmaal per jaar overleg met de Raad van Commissarissen.

10.4 Onze organisatie

Ten opzichte van 2017 is het ziekteverzuim in 2018 gestegen van 5,5% naar 8,5%. De oorzaak hiervan is niet werk gerelateerd. Het ziekteverzuim wordt voor WoonGenoot begeleid door de Arbo Unie in Nijmegen. Alle medewerkers hebben deelgenomen aan de herhalingsoefening reanimatie en defibrillatie (CPR/AED). In het kantoor is een AED aanwezig. WoonGenoot heeft twee bedrijfshulpverleners die geregeld worden bijgeschoold. WoonGenoot beschikt over een risico-inventarisatie aangaande de werkomgeving en de werkplekken.

10.5 Opleidingen en scholing

WoonGenoot investeert zowel in functionele opleidingen als toekomstgerichte opleidingen. Functionele opleidingen zijn cursussen en opleidingen die medewerkers volgen om hun functie goed te kunnen (blijven) uitoefenen. Hiervan worden de kosten door WoonGenoot betaald. Met medewerkers die bezig zijn met hun loopbaan of ontwikkeling worden afspraken gemaakt over de kosten van de studie.

10.6 Vertrouwenspersoon

Een vertrouwenspersoon is iemand buiten de organisatie met wie medewerkers contact kunnen zoeken als zij vertrouwelijk met iemand willen overleggen, maar dit niet kunnen of willen doen met hun direct leidinggevende. WoonGenoot heeft hierover afspraken met de Arbodienst.

10.7 Privacy

WoonGenoot is zich ervan bewust dat de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van essentieel belang is voor haar activiteiten. Persoonlijke gegevens van (vertrokken) bewoners, woningzoekenden of andere klanten worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld en beveiligd. WoonGenoot houdt zich aan de regels zoals die zijn gesteld in de Wet bescherming persoonsgegevens. WoonGenoot beschikt over een privacyreglement met als doel de betrokkenen te informeren over de wijze waarop wij met de persoonsgegevens omgaan en de rechten van de betrokkenen waarborgen. Alle documenten zijn op de website van WoonGenoot te vinden. De implementatie van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft in 2018 plaatsgevonden.

10.8 Risico-inventarisatie en –evaluatie (RI&E)

In de RI&E worden knelpunten op het gebied van veiligheid en gezondheid binnen de organisatie in kaart gebracht. Dit is een verplichting vanuit de Arbowet. Belangrijk daarbij is dat er inzicht bestaat van de risico's van het werk en het werken met hulpmiddelen, gereedschappen en gevaarlijke stoffen.

Er is een procedure om incidenten te melden en er is een protocol; waar nodig zijn huisregels opgesteld. Met enige regelmaat worden cursussen georganiseerd en iedereen is voldoende voorgelicht over het beleid Agressie en Geweld (A&G). Er zijn afdoende maatregelen getroffen op personeels- en organisatorisch gebied en er zijn voldoende gebouw-gebonden voorzieningen getroffen. Er is een procedure voor alarmering en ook de opvang en nazorg is geregeld.

10.9 Maatschappelijke verantwoording visitatie

WoonGenoot ziet visitatie als een middel om verantwoording af te leggen over de geleverde prestaties van de woningcorporatie, het ambitieniveau, de invloed op en betrokkenheid van alle belanghouders bij het formuleren en effectueren van beleid, de mate van transparantie en goed bestuur (governance).

De governance code schrijft voor dat een woningcorporatie zich elke vier jaar opnieuw moet laten visiteren. WoonGenoot heeft de visitatie eind 2017 laten uitvoeren. In het eerste kwartaal 2018 zijn de resultaten beschikbaar gekomen. De visitatie werd uitgevoerd door Ecorys. WoonGenoot heeft als eindcijfer een 7,2 gescoord.

11. Financiën

11.1 Continuïteitsoordeel

Op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) beoordeelt de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) jaarlijks de financiële continuïteit van WoonGenoot en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Op basis de door de woningcorporatie ingediende prognosegegevens voor de komende vijf jaar (dPi) en andere financiële informatie, doet de Aw onderzoek op drie toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de woningcorporatie. Die terreinen zijn: governance, bescherming van het maatschappelijk vermogen en rechtmatigheid.

Bij de beoordeling richt de Aw zich op de signalen die 'aanslaan, doordat een (door Aw gehanteerde) grenswaarde is overschreden. De beoordeling start met een bureauonderzoek waarin aan de hand van de reeds beschikbare informatie of via een snelle afstemming met de woningcorporatie en verklaring voor de overschrijding van de grenswaarden wordt gezocht. In voorkomende gevallen is nader onderzoek bij en contact met de woningcorporatie. In de oordeelsbrief 2018 van 26 november 2018 bericht de Aw dat de beoordeling van de cijfers van WoonGenoot geen aanleiding geven tot het doen van interventies.

11.2 Borgbaarheid en faciliteringsvolume

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft het borgingsplafond voor WoonGenoot vastgesteld op € 66,2 miljoen (ultimo 2019). Dit borgingsplafond is het maximale bedrag dat een woningcorporatie in een zekere periode onder WSW-borging mag lenen voor geplande activiteiten, die voldoen aan de bestedingsdoeleinden, zoals geformuleerd in het Reglement van Deelneming van het WSW. Voorwaarde voor borging is dat de woningcorporatie niet de vastgestelde Loan to Value van 75% overschrijdt. Het totaal van de leningenportefeuille mag dus niet meer bedragen dan 75% van de beleidswaarde van het corporatiebezit. Daarnaast moet de woningcorporatie voor de komende drie prognosejaren over positieve kasstromen beschikken. Bij de berekening van deze operationele kasstromen moet rekening worden gehouden met een fictieve aflossing op de leningenportefeuille van 2% per jaar. WoonGenoot voldoet aan beide voorwaarden.

11.3 Realiseerbaarheid Waarde Onroerende zaken in exploitatie

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WoonGenoot heeft dit tot stijging van de marktwaarde gezorgd. Daarnaast hebben mutaties in het bezit van

WoonGenoot bijgedragen aan de groei. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 24,0 miljoen gegroeid naar een van € 187,5 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12,8%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Marktwaaarde ontwikkeling 2015 t/m 2018

DAEB / niet DAEB	marktwaaarde 2018	marktwaaarde 2017	marktwaaarde 2016	marktwaaarde 2015
DAEB	€ 169.996	€ 148.120	€ 141.168	€ 127.570
Niet DAEB	€ 17.535	€ 15.377	€ 14.660	€ 14.356
Totaal	€ 187.531	€ 163.497	€ 155.828	€ 141.926

Per 31 december 2018 is in totaal € 80,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2017: € 61,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WoonGenoot. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB- bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

In 2017 is voor het zorgcomplex de Horizon een full taxatie uitgevoerd door een erkende taxateur. In 2018 zijn de volgende complexen (totaal 774 woningen) via full taxatie gewaardeerd :

- 240 woningen Hatert
- 216 woningen Aldenhof
- 114 woningen Lankforst
- 162 woningen Meijhorst (Meiberg)
- 42 woningen Sterreschansweg

Reden voor de full taxatie in deze complexen zijn de ontwikkelingen in deze complexen met betrekking tot duurzaamheid, brandveiligheid en bouwkundige verbeteringen, die investeringen met zich meebrengen.

De waarderingsontwikkeling van deze complexen is:

complex	marktwaaarde basisversie 31-12-2017	marktwaaarde basisversie 31-12-2018	verschil basisversie 2018 t.o.v. 2017	marktwaaarde full taxatie 31-12-2018	verschil full taxatie t.o.v. basisversie 2018
240 woningen Hatert	€ 18.974.375	€ 23.076.336	€ 4.101.961	€ 26.438.309	3.361.973
216 woningen Aldenhof	€ 18.207.944	€ 21.228.441	€ 3.020.497	€ 20.130.637	1.097.804
114 woningen Lankforst	€ 10.067.729	€ 11.887.069	€ 1.819.340	€ 11.076.058	811.011
162 woningen Meijhorst (Meiberg)	€ 13.414.128	€ 15.451.210	€ 2.037.082	€ 12.191.378	3.259.832
42 woningen Sterreschansweg	€ 5.019.698	€ 5.600.596	€ 580.898	€ 7.680.535	2.079.939

11.4 Financiële continuïteit

Het boekjaar 2018 sluit met een positief jaarresultaat. Na belastingen bedraagt het positieve jaarresultaat

€ 21.767.354,-. Het jaarresultaat bestaat uit het gerealiseerde resultaat van € 2.615.687,- en een ongerealiseerde resultaat van € 19.151.667,-. Het ongerealiseerde resultaat zal toegevoegd worden aan de herwaarderingsreserve.

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2018 € 125.011.924,-. De solvabiliteit stijgt van 61,0% in 2017 tot 65,6% ultimo 2018.

De solvabiliteit van een organisatie geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (balanstotaal) en geeft aan in hoeverre een organisatie ook op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. WoonGenoot waardeert het bezit tegen marktwaarde. De solvabiliteit op basis van het vermogen, bepaald op basis van waardering tegen marktwaarde, dient minimaal 40% te bedragen.

Financiële uitgangspunten

Bij de bepaling van de pijlers van ons financieel beleid houden we rekening met de minimale eisen die de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan de vermogenspositie. De Aw houdt namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties toezicht op de financiële positie van woningcorporaties, waarbij het vermogen in relatie wordt gebracht met de risico's uit de bedrijfsvoering. Het WSW houdt eveneens toezicht op de financiële positie, maar dan meer vanuit de rol van borgsteller. Door borgstelling van het WSW (met achtervang door de gemeente) kunnen woningcorporaties geldleningen aantrekken onder gunstige condities. Ten aanzien van de borgingsfaciliteiten van het WSW worden de operationele kasstromen nauwlettend in de gaten gehouden, alsook de ontwikkeling van de ratio Loan to Value (LTV).

Huurbeleid

Volgens de regels van de huursombenadering mag WoonGenoot in 2018 over de DAEB-woningen de huren met 2,4% (inflatie 2017 1,4% + 1%) verhogen, inclusief harmonisatie bij huurmutaties. Huurstijgingen door vernieuwingen worden niet meegenomen. Per 1 juli 2018 mogen de woningcorporaties de huren verhogen met maximaal 3,9% (inflatie 2017: 1,4% plus een toeslag van 2,5%). Per 1 juli 2018 zijn de huurprijzen van alle sociale huurwoningen regulier verhoogd met 1,4%. Voor een aantal woningen geldt een lagere huurverhoging om ervoor te zorgen dat de huurprijzen niet boven de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand) uitstijgen, dan wel niet stijgen boven de eerste of tweede aftoppingsgrens. De huurprijzen van het zogenaamd commerciële woningbezit (boven € 710,68) zijn per 1 juli 2018 verhoogd met maximaal 2,4%. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,24%. Daarnaast past WoonGenoot in diverse complexen woningen huurharmonisatie toe bij mutatie. Naast de huurstijgingen kunnen ook huurdalings voorkomen bij mutaties, omdat de woningen aangeboden worden volgens de passendheidsregeling. Als gevolg van kwaliteitsverbeteringen aan een aantal woningen zijn individuele huurverhogingen doorgevoerd. In een aantal gevallen heeft huurverhoging plaatsgevonden als gevolg van geriefverbetering.

Financiering

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande geldleningen is 3,18% (2017: 3,25%). Deze leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of Fixe (ineens) afgelost. De gemiddeld gewogen rentevast periode ultimo 2018 is 19,1 jaar.

In 2018 zijn twee nieuwe leningen aangetrokken. Deze leningen zijn voor een gedeeltelijke herfinanciering van een afgeloste lening aangetrokken.

Naam Geldgever	Looptijd	Bedrag	Rente	Vervaldatum
NWB	20 jaar	€ 3.500.000	1,6%	01-10-2038
BNG	26 jaar	€ 1.000.000	1,76%	03-10-2044

Vennootschapsbelasting

De gevolgen van de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht zijn inmiddels (zoveel mogelijk) bekend en vastgelegd in een tweede vaststellingsovereenkomst (VSO II). Daarmee is er inzicht in de regels met betrekking tot de fiscale openingsbalans, de hoogte van beschikbare fiscale winsten en het opnemen van belastinglatenties.

De WOZ-waardestijging (peildatum 1 januari 2018) van 14,7% heeft tot gevolg dat WoonGenoot al over fiscaal jaar 2017 vennootschapsbelasting gaat betalen. De fiscale positie van 2018 is gebaseerd op een WOZ-waardestijging van 5,5%. Over de fiscale jaren 2017 en 2018 zal WoonGenoot in 2019 € 2,0 miljoen betalen.

Jaarplan 2019 / MJB 2020-2028

Bij het samenstellen van de begroting 2019 en de meerjarenprognose 2020-2028 houden we zoveel mogelijk rekening met de op dat moment bekend zijnde actuele economische ontwikkelingen en wijzigingen in het volkshuisvestingsbeleid op lokaal en landelijk gebied. De meerjarenprognose wordt op deze wijze jaarlijks geactualiseerd. De bedrijfsbegroting 2019 en meerjarenperspectief 2020-2028 zijn overeenkomstig de grondslagen en uitgangspunten van de jaarrekening opgesteld. De waardering van de activa is op basis van de marktwaarde- methode vastgesteld, zoals in de woningwet staat beschreven.

In 2017 heeft een administratieve splitsing plaatsgevonden tussen sociaal vastgoed (huurprijs onder de huurtoeslaggrens) en commercieel vastgoed (huurprijs boven de huurtoeslaggrens). Deze huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Wonen en Rijksdienst wordt vastgesteld. De splitsing tussen het sociaal vastgoed en commercieel vastgoed is in MJB 2019 – 2028 doorgerekend, zoals ook de jaarrekening 2018 is opgesteld. De eindbalans over het jaar 2016 heeft als basis gediend voor het definitief scheidingsvoorstel.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

In de prognose is verder rekening gehouden met de bouw van 23 woningen in 2019. Deze woningen zijn bestemd voor de doelgroep onder de 1^e aftoppingsgrens en worden in 2020 opgeleverd. Vanaf 2022 is de planning om gemiddeld tien woningen per jaar op te leveren.

De bedrijfsopbrengsten zullen in de komende jaren geleidelijk stijgen door toevoeging van nieuwbouw en de huurverhogingen van € 11,8 mln in 2019 tot € 13,3 mln in 2023.

De onderhoudskosten worden gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanning. Daardoor variëren deze kosten ieder jaar. Gemiddeld zal per jaar € 1,9 mln uitgegeven worden met in 2020 een piek naar € 2,8 mln.

De verhuurdersheffing zal de komende jaren stijgen, met name door de verwachte stijging van de WOZ-waarde. In 2019 wordt ongeveer € 1,2 mln afgedragen en dat loopt op tot € 1,4 mln in 2023.

De Vpb-last bedraagt jaarlijks € 1,2 mln. Met ingang van 2017 draagt WoonGenoot Vpb af.

Het gerealiseerde resultaat stijgt van € 2,0 mln negatief in 2019 tot € 1,6 mln positief in 2023.

Op basis van de jaarrekening 2018 is een doorrekening gemaakt van de begroting 2019 en de MJB 2020-2028. Deze doorrekening geeft de volgende effecten op de ratio's weer.

Omschrijving	norm	Jaarrek 2018	Begr	Meerjarenprognose				
			2019	2020	2021	2022	2023	
ICR	min 1,4	2,6	2,7	2,1	2,8	3,1	3,2	
Solvabiliteit	min 40%	65,5%	64,5%	64,9%	66,4%	67,2%	67,7%	
Loan To Value (op bedrijfsw)	max 75%	60,1%	58,8%	57,6%	54,6%	54,0%	53,0%	
Loan To Value (op beleidsw)	max 75%	60,1%	64,5%	62,4%	57,7%	57,3%	56,9%	
Dekkingsratio	max 70%	33,1%	35,0%	34,3%	32,5%	32,1%	31,5%	

11.5 Beleidswaarde

In 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde. Het WSW gebruikt de beleidswaarde voor de bepaling van de borgingsruimte.

Per 31 december 2018 is in totaal € 80,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 61,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie in verhuurde staat. 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.

De realisatie van de ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WoonGenoot. 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. Dit, door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van WoonGenoot 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 of geen deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst kan worden gerealiseerd.

Het bestuur van WoonGenoot 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 de lijn met het verschil tussen beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt circa € 82,6 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 187.531
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -14.319	
Betaalbaarheid (huren)	€ -46.350	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -1.930	
Beheer (beheerkosten)	€ -19.952	
	€ -82.551	
Beleidswaarde		€ 104.980

Dit geeft aan dat circa 44% van de waarde van het bezit niet of eerst op zeer lange termijn gerealiseerd is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

11.6 Reglement Financieel Beleid en Beheer

Elke corporatie dient vanaf 1 januari 2017 te beschikken over een Reglement Financieel Beleid en Beheer. Dit betreft een overkoepelend reglement waaruit de dienstbaarheid aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële borging blijkt. Het reglement vormt de basis voor de financiële sturing binnen WoonGenoot.

11.7 Treasurymanagement

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. In het treasurystatuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd.

11.8 Financieringsbeleid

Hoofddoelstelling van het financieringsbeleid is het financierbaar houden van WoonGenoot tegen zo laag mogelijke kosten en een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er voldoende borgingsruimte dient te zijn bij het WSW.

11.9 Beleggingsbeleid

Hoofddoel van het beleggingsbeleid is niet het behalen van een maximaal, maar een zo gunstig mogelijk rendement op overtollige liquide middelen tegen aanvaardbare risico's, waarbij de hoofdsommen in ieder geval geen risico lopen. Beleggingsbeleid staat altijd in relatie tot financieringsbeleid. Opbrengsten uit beleggingen dienen een bijdrage te leveren aan of bescherming te bieden aan het resultaat van WoonGenoot boven het bedrijfsresultaat. Dit om extra middelen te generen ter financiering van de prestatievelden uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en minder afhankelijk te zijn van nauwelijks te beïnvloeden factoren. De financiële sturing is gericht op het zoveel mogelijk financieren uit eigen middelen, waardoor er geen overtollige liquide middelen zijn.

Financierings- en beleggingsactiviteiten worden louter gezien als ondersteuning van de volkshuisvestingsactiviteiten. WoonGenoot richt zich op spreiding van renterisico's en verlaging van de gemiddelde rentevoet leningen (2018: 3,18%).

Beleggingen: alle overtollige geldmiddelen worden langdurig of kortstondig als deposito's belegd dan wel staan op spaarrekeningen. Er zijn geen beleggingen in effecten of derivaten.

11.10 Verbindingen met andere rechtspersonen

WoonGenoot neemt (samen met 19 andere woningcorporaties) deel aan de Stichting Enserve. Deze stichting houdt zich bezig met de woonruimteverdeling voor de aangesloten woningcorporaties.

WoonGenoot heeft het bestuur en voert het beheer over zeven Verenigingen van Eigenaars (VVE's) voor het Maas-Waal-complex aan de Draaiom in Nijmegen.

11.11 Risicobeheer

Risicobeheer is een continu proces ten aanzien van de doelstelling risico's identificeert en beoordeelt. Er zijn verschillende gebieden waarop risicobeheer toegepast kan worden.

Administratieve organisatie en interne controle

Met betrekking tot organisatorische risico's zijn onder meer de volgende beheersingsinstrumenten bij WoonGenoot aanwezig:

- Functie- en taakomschrijvingen voor alle medewerkers.
- De procuratie is geregeld en vastgelegd.
- Er zijn actuele beschrijvingen van bestaande procedures.
- Er is een managementinformatiesysteem.
- Controleplan.
- Reglement financieel beleid en beheer.
- Treasury statuut.

In het controleplan staan alle controles vermeld en wanneer deze uitgevoerd moeten worden. In 2018 is een start gemaakt om het controleplan te actualiseren en dit zal medio 2019 afgerond zijn.

Financiële risico's

Financiële continuïteit is belangrijk voor een woningcorporatie. Om deze continuïteit te waarborgen dienen financiële risico's beheerst te worden. Om de financiële risico's voldoende te beheersen zijn de volgende maatregelen getroffen:

- Definieren van een minimale solvabiliteitseis van 40% waarop het beleid is afgestemd.
- Opstellen van het ondernemingsplan 2019 — 2023.
- Vervaardiging van meerjarenbegrotingen met prognose van 10 jaar.
- Samenstelling jaarplan.
- Hanteren van een liquiditeitsbegroting met een nacalculatie.
- Begroten van de operationele kasstromen.
- Hanteren van de leningen-vervalkalender.
- Renterisico limiteren tot hoogste 15% per jaar (intern streven is 5% per jaar).
- Hanteren van een treasury-statuuut.
- Bewaken van huurachterstanden en incassoprocedure.
- Het jaarlijks actualiseren van de verzekeringsportefeuille.
- Geen gebruik van rente instrumenten met een open karakter.
- Optimale inzet van liquide middelen.

WoonGenoot heeft nooit 'off balance' gewerkt. Het treasurystatuuut sluit het gebruik van derivaten uit. Het treasurystatuuut sluit aan bij de gewijzigde beleidsregels. De externe accountant verzorgt een interim-controle voor de Raad van Commissarissen en het bestuur, waarin duidelijk aandacht is voor de risico's. Naast de reguliere aandacht voor risicobeheersing, zijn er in 2018 verschillende scenario's berekend en doorgesproken met het oog op de diverse regeringsmaatregelen. Meerjarenprognoses worden periodiek bijgesteld.

Op 26 november 2018 is de oordeelsbrief van de Inspectie Leefomgeving en Transport (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) ontvangen. Dit oordeel heeft betrekking op de mate waarin WoonGenoot de wetten en andere relevante regels heeft nageleefd. Specifiek de naleving van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Er is ook bijzondere aandacht voor eventuele activiteiten in het buitenland. Op alle onderwerpen zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd. In dezelfde Oordeelsbrief van de Inspectie Leefomgeving en Transport staat vermeld dat de Inspectie zich richt op de kwaliteit van de financiële verantwoording, behoud van maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. De financiële beoordeling van WoonGenoot geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

Op basis van de prognoses in de dPi 2018 verklaart het WSW dat WoonGenoot voor de voorgenomen activiteiten borgbaar is. Het borgingsplafond is in 2018 vastgesteld op € 62,2 miljoen. Het saldo van de aangetrokken leningen bedraagt 61,7 miljoen.

Projectrisico's

Gelet op de toenemende complexiteit bij projectontwikkeling worden de risico's bij nieuwbouwprojecten steeds groter. Ook wordt de resultaatontwikkeling in belangrijke mate bepaald door de omvang van de onrendabele investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Deze risico's worden vooral beheerst door middel van voorcalculatie na het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Hierbij worden de (operationele) kasstromen betrokken. De projecten worden bewaakt aan de hand van de voortgangsrapportage van bouwvergaderingen.

Woningmarktrisico's

Gelet op de hoge vraag naar huurwoningen in het werkgebied van WoonGenoot is het woningmarktrisico niet erg groot. Er wordt tot 2030 in Nijmegen geen krimp voorzien en er is sprake van een gunstige prijs/kwaliteitsverhouding binnen het woningbezit. WoonGenoot kent geen leegstand als gevolg van marktomstandigheden. Toch bewaakt WoonGenoot de verhuurbaarheid door exit- en tevredenheids-onderzoeken. Er vinden analyses plaats van de reacties bij woningmutaties. We hebben hierbij extra aandacht voor de marktpositie van de dure commerciële huurwoningen.

Rapporteringsrisico's

WoonGenoot heeft een uitgebreide managementrapportage waarin over de in de begroting gedefinieerde onderwerpen wordt gerapporteerd. WoonGenoot stelt jaarlijks een (meerjaren)begroting op. Deze komt tot stand in overleg met de managers binnen de organisatie en wordt besproken in het managementteam. Vervolgens wordt de (meerjaren)begroting vastgesteld door de bestuurder en besproken door de auditcommissie. Op basis van haar bevindingen brengt de auditcommissie advies uit aan de Raad van Commissarissen. Gedurende het jaar wordt de realisatie ten opzichte van de begroting bewaakt via interne managementrapportages. De gepresenteerde cijfers zijn ontleend aan de financiële administratie. Op basis hiervan wordt een geprognosticeerd resultaat opgenomen en worden deze cijfers getoetst aan de begroting. De belangrijkste afwijkingen worden toegelicht.

Onderhoudsrisico's

De Raad van Commissarissen wil inzicht hebben in de kwaliteit van het woningbezit en/of marktontwikkelingen. Om het onderhoudsrisico voldoende te kunnen beheersen zijn de navolgende maatregelen getroffen en overzichten geactualiseerd:

- Er is een meerjarenbegroting voor onderhoud (2019 — 2028) aanwezig.
- Er is beschikking over geactualiseerd strategisch voorraadbeleid (vastgesteld in 2018).
- Woningcartotheek met formulering van kwaliteitsnormen is aanwezig.
- Het klachten/mutatieonderhoud wordt periodiek geanalyseerd.

Fiscale risico's

Het betreft hier het risico van het niet naleven van de fiscale regelgeving en de daaruit voortvloeiende naheffingen en boetes. De Raad volgt de ontwikkelingen op het gebied van het fiscale regime voor de woningcorporatie. In het bijzonder wordt de invoering van de integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties per 1 januari 2008 gevolgd. Voor de vaststelling van de fiscale positie wordt een fiscaal adviseur ingehuurd. Sinds 2017 is Ernst & Young de fiscaal adviseur.

Bij grotere projecten wordt vooraf fiscaal advies ingewonnen op het gebied van omzetbelasting en overdrachtsbelasting. Ook de mogelijke voordelen betreffende de vennootschapsbelasting worden in beeld gebracht. WoonGenoot laat zich hierbij tevens adviseren door extern deskundigen om de fiscale risico's te beperken.

Compliance risico's

De Raad van Commissarissen volgt de ontwikkelingen op het gebied van regelgeving, vooral de nieuwe Woningwet en herziene Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645). Via het controleplan, periodieke rapportages en tijdens de RvC-vergaderingen krijgt de RvC toelichting over de Woningwet.

12. Verslag van de Raad van Commissarissen

12.1 Inleiding

Voor WoonGenoot stond 2018 in het teken van nadenken over de toekomst. Er is ook onverminderd gewerkt aan haar belangrijkste taak, namelijk het aanbieden van geschikte huurwoningen voor onze huurders. Ook dit jaar scoorden we weer hoog in de landelijke scores op tevredenheid over onze dienstverlening.

De toekomst heeft echter ook grote uitdagingen in zich, zoals het werken aan het CO2-neutraal maken van de woningen, het nog steeds bestaande grote tekort aan huurwoningen mee helpen oplossen, onze verantwoording daarvoor ook te nemen in Nijmegen en de participatie van onze huurders nog meer gestalte te geven. Dit laatste is in de nieuwe Woningwet nadrukkelijk geregeld.

In diezelfde geest van de Woningwet werd ook begonnen met een herijking van de visie en missie, die in het voorjaar werd afgerond met het presenteren van een nieuw ondernemingsplan. Vele van onze meest directe belanghouders werkten daaraan mee. Op basis van het ondernemingsplan werd ook een nieuw strategisch voorraadbeleid vastgesteld. In het najaar vonden er door de bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC) enkele strategische sessies plaats, die uitmondten in een aantal scenario's voor de nabije toekomst. Deze zullen jaarlijks worden getoetst en het stelt WoonGenoot in staat om snel te anticiperen op veranderende omstandigheden.

Ook voor de organisatie en haar medewerkers betekent het toekomst bestendig maken van WoonGenoot, dat zij in staat gesteld worden om zich hierop voor te bereiden. Daartoe is in overleg tussen de bestuurder en de medewerkers besloten dat in 2019 iedereen de gelegenheid krijgt om te werken aan een persoonlijk ontwikkelplan.

WoonGenoot neemt ook meer haar verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting in Nijmegen als geheel. Waar WoonGenoot traditioneel wat naar binnen gericht was, hebben wij met onze nieuwe bestuurder nu ook onze blik meer naar buiten. Zo was hij in 2018 o.a. voorzitter van het Platform Nijmeegse Woningcorporaties.

Wij namen dit jaar afscheid van onze voorzitter, mevrouw A.T.M. Bouwmeister-Wegdam vanwege het aflopen van haar laatste termijn. Wij zijn haar zeer erkentelijk voor haar verdiensten voor WoonGenoot. Zo heeft zij een belangrijke bijdrage geleverd aan de professionalisering van de RvC in de geest van de governancecode. Per 1 december werd de heer E.J.J. Fransen, die reeds lid van de RvC is, benoemd tot nieuwe voorzitter. Op voordracht van onze huurdersvereniging OMSLAG werd per dezelfde datum de heer J.A.J.G. van Baars benoemd tot huurderscommissaris.

Tot slot wil ik alle medewerkers, de bestuursleden van Omslag en direct betrokkenen bij WoonGenoot bedanken voor hun inzet het afgelopen jaar. WoonGenoot staat er goed voor en met vertrouwen kijken we uit naar 2019, dat weer voldoende uitdagingen biedt voor een boeiend jaar.

E.J.J. Fransen,
voorzitter Raad van Commissarissen

12.2 Besturen en toezichthouden

12.2.1 Onze visie op Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen (RvC) van WoonGenoot is verantwoordelijk voor het toezicht op het functioneren van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die WoonGenoot elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement RvC. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met separate commissies. Deze commissies hebben ook separate reglementen. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Deze laat onverlet de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC.

De RvC heeft een toekomstvisie opgesteld, waarin het belang van een RvC staat omschreven, wat de RvC onder goed toezicht verstaat en namens wie de RvC toezicht houdt. De RvC omschrijft zijn taakopvatting, doel en functie. Ook wordt beschreven dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief zijn en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

Toezichtvisie

In een toezichtkader geeft de RvC aan, hoe deze visie in praktijk wordt gebracht. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van WoonGenoot en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

De werkwijze van de RvC is vastgelegd in het Reglement voor de Raad van Commissarissen dat op 23 april 2018 is vastgesteld. Dit reglement beschrijft tevens de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC. Daarnaast gaat het reglement in op omvang, samenstelling, rooster van aftreden en werkwijze van audit- en remuneratiecommissie.

Het reglement noemt als belangrijkste taken:

- Bewaken van de doelstellingen en grondslagen van WoonGenoot.
- Het vervullen van de werkgeversrol met betrekking tot de directeur-bestuurder.
- Toezicht houden op de werking van het interne controle- en risicomanagementsysteem.
- Gevraagd en ongevraagd adviseren van de bestuurder en deze een klankbord bieden.

Voor de uitvoering van zijn taken laat de RvC zich informeren door de bestuurder. De RvC overlegt ook met de Ondernemingsraad en het bestuur van huurdersvereniging OMSLAG. Daarnaast bieden het wettelijke kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten duidelijke handvatten. Onder dit wettelijke kader wordt verstaan:

- De nieuwe Woningwet.
- De rapportages van externe toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de accountantscontrole.

Onder toetsingsinstrumenten vallen het ondernemingsplan, het jaarplan, begrotingen, periodieke rapportages, het jaarverslag, treasury-rapporten, het investeringsstatuut en benchmarks in de sector.

De RvC volgt de ontwikkelingen via publicaties en andere informatie op het gebied van verantwoording, leefbaarheid, maatschappelijke prestaties en risicobeheersing. Opgedane kennis wordt ingebracht in de vergaderingen van de RvC en besproken met de bestuurder. Naast rapportages en eigen waarneming, krijgt de RvC inzicht in de maatschappelijke functie van WoonGenoot door het onderhouden van informele contacten en door aanwezig te zijn en contact te maken op bijeenkomsten met belanghouders.

Toezichtkader

Het toezichtkader wordt gevormd door de volkshuisvestelijke beleidsvisie, het jaarplan, de begroting, de meerjarenraming met (operationele) kasstroomprognoses, het treasury-statuut en een financieel toetsingskader. Dit financieel toezichtkader omvat onder meer een concrete norm voor de solvabiliteit en de interest coverage ratio. De RvC hanteert dit toezichtkader bij de beoordeling van strategische keuzes die worden gemaakt en bij de goedkeuring van bestuursbesluiten.

Extern toezicht kader

- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties

Intern toezicht kader

- Statuten
- Bestuursreglement
- Profielschetsen RvC
- Reglement RvC
- Commissies
 - remuneratiecommissie
 - auditcommissie
- Treasury- en financieringsstatuut
- Gedrags-/integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Procedures bedreiging, intimidatie en geweldpleging
- Risico-inventarisatie en –evaluatie

Het toetsingskader is voor de directeur-bestuurder kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Besturingskader

- Ondernemingsplan
- Strategisch voorraadbeleid
- Jaarplan
- Prestatieafspraken met gemeente
- Belanghoudersoverzicht

- Maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB investeringsbeleid

Beheersingskader

- Financiële meerjarenbegroting
- Liquiditeitsbegroting
- Investeringsstatuut
- Treasury-jaarplan
- Risicobeheersingssysteem
- Kwaliteitsbeleid
- Trimesterrapportages
- Benchmarks; onder meer de Aedes-benchmark
- Klantonderzoeken

Kerncommissies

De RvC kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De remuneratiecommissie wordt gevormd door dhr. E.J.J. Fransen en mw. A.T.M. Bouwmeister-Wegdam (tot 1 december 2018). De auditcommissie bestaat uit mw. M.C.J. den Uil-Van Heijster en dhr. S. Versluijs. In het eerste kwartaal van 2019 is de samenstelling van beide commissies opnieuw vastgesteld. Van de beraadslagingen worden door beide commissies verslagen gemaakt van de belangrijkste onderwerpen ten behoeve van de RvC. De belangrijkste punten hieruit zijn weergegeven in het 'Verslag vanuit werkgeversrol' voor wat betreft de remuneratiecommissie en in het 'Verslag vanuit toezichthoudende rol' voor wat betreft de auditcommissie. De activiteiten van de audit- en remuneratiecommissie zijn in de interne reglementen vastgelegd.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie doet voorstellen aan de RvC en houdt toezicht op:

- Het te voeren bezoldigingsbeleid voor de commissarissen en de directeur-bestuurder.
- De vergoeding van de leden van de RvC en zijn voorzitter.
- Het opstellen van selectiecriteria en benoemingsprocedure betreffende commissarissen en directeur-bestuurder.
- Het ten minste eenmaal per jaar beoordelen van de omvang en samenstelling van de RvC en bestuur en het – indien nodig – doen van voorstellen tot (wijziging van) profielschetsen.
- Het ten minste eenmaal per jaar beoordelen van de directeur-bestuurder en rapporteren hierover aan de RvC.
- Voorbereiden van de jaarlijkse gezamenlijke evaluatie van het functioneren van de RvC.
- Het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.
- Het houden van toezicht op het beleid van het bestuur op het gebied van selectiecriteria en benoemingsprocedures voor het management.
- De (toekomstige) wets- en/of beleidswijzigingen.
- Bevindingen met betrekking tot de governance van de organisatie.
- De werking van de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.
- Transparantie.
- De invloed die stakeholders hebben op het beleid en de kwaliteit van intern toezicht.
- De permanente educatie (PE-punten).

Auditcommissie

De auditcommissie doet voorstellen aan de RvC en houdt toezicht op:

- De werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes.
- De financiële informatieverstopping.
- De rol en het functioneren van de interne audit functie.
- Indien nodig: het uitbrengen van advies aan de RvC ten behoeve van het opstellen van de voordracht tot benoeming van de externe accountant.
- De relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie.
- De financiering van de woningcorporatie.
- Het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag, het jaarverslag, de trimesterrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de RvC.
- Het – samen met de externe accountant – adviseren van de bestuurder bij het opstellen van het werkplan van de interne auditor en het kennis nemen van de bevindingen van de interne auditor.
- De naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de in- en externe accountants.
- De risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten.
- De (toekomstige) wets- en/of beleidswijzigingen;
- Toepassing van informatietechnologie.

12.2.2 Governancecode Woningcorporaties

WoonGenoot werkt volgens de governancecode voor de inrichting van de bestuurlijke organisatie. De RvC handelt in lijn met deze code en geeft uitvoering aan de beschreven bepalingen. De governancecode kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

- Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop daar waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- De manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten.
- De RvC beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC.
- De wijze waarop de RvC de dialoog met de (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen aangaat.
- De wijze waarop de RvC aandacht besteedt aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

Wanneer de RvC van mening is dat afwijken van een bepaling tot een beter resultaat leidt, doet zij dit gemotiveerd en wordt er actief verantwoording afgelegd. De RvC zal daarbij altijd handelen in de geest van een betreffende bepaling.

12.2.3 Implementatie governance

WoonGenoot heeft in de achterliggende jaren gekozen voor het Raad van Toezichtmodel en dit vastgelegd in haar statuten. In het verslagjaar zijn, naar aanleiding van de Veegwet, een aantal wijzigingen in de statuten aangebracht. De RvC heeft zijn akkoord tijdens de vergadering van 23 oktober 2018 gegeven; huurdersvereniging Omslag op 14 november. De RvC ontving het akkoord van de Aw op 19 december. Ook heeft de RvC besloten in zijn Reglement een artikel toe te voegen, waardoor vervanging geregeld is in geval van ontstentenis of belet van de hele RvC.

12.3 Toezichthoudende rol

12.3.1 Toezicht op strategie

Strategische visie

In het verslagjaar zijn zowel het strategisch voorraadbeleid als een nieuw ondernemingsplan 2018 – 2022 vastgesteld. De conclusies uit het visitatierapport, dat begin 2018 is gepubliceerd, zijn hierin verwerkt. In het ondernemingsplan is de koers voor de aankomende jaren uitgezet. De medewerkers en stakeholders hebben input gegeven voor dit plan. De speerpunten voor de periode 2018 – 2021 zijn:

- * zichtbaar op de huisvestingsopgave voor specifieke doelgroepen;
- * zichtbaar in de aanpak van een prettig woonklimaat in de wijken,
- * met een moderne dienstverlening, passend bij de klant van vandaag en morgen,
- * vanuit een professionele en ontwikkelingsgerichte organisatie.

Het ondernemingsplan is uitgebreid besproken in de RvC. In de vergadering van 23 april 2018 heeft de RvC zijn goedkeuring gegeven, waarna het plan is voorgelegd aan HV Omslag.

Strategiedagen

Met het uitwerken van het nieuwe ondernemingsbeleid en strategisch voorraadbeleid heeft WoonGenoot richting aangegeven voor de ontwikkeling van WoonGenoot en haar vastgoedportefeuille voor de komende jaren. Om ook voorbereid te zijn op lange-termijn vragen hebben bestuur en RvC van WoonGenoot tijdens strategiedagen van gedachten gewisseld over scenario's die van betekenis zijn voor de corporatie. Uitgangspunt hierbij was de vraag: wat is de betekenis van de verwachte marktontwikkeling naar 2035 rond het vastgoed voor de positie van WoonGenoot in Nijmegen? De scenario's zijn geformuleerd op basis van relevante trends voor WoonGenoot volgens de STEP-methode: Sociaal, Technologie, Economie en Politiek. De RvC zal jaarlijks een strategische dag of dagdeel plannen om de geformuleerde scenario's uit 2018 in relatie tot de dan actuele / nieuwe ontwikkelingen onder de loep te nemen.

12.3.2 Toezicht op implementatie

De RvC toetst jaarlijks of de strategische doelen nog actueel zijn en passen bij de maatschappelijke ontwikkelingen. Jaarlijks worden de beleidsplannen vertaald naar een jaarplan, jaarbegroting en meerjarenbegroting die met goedkeuring door de RvC worden vastgesteld.

12.3.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

De auditcommissie kwam in het verslagjaar vier keer bijeen. Hieronder een kort overzicht van de besproken onderwerpen:

- 10 april 2018: positie controller, second opinion meerjarenbegroting, managementletter, jaarrekening 2017, dashboard
- 23 mei 2018: jaarrekening 2017, AVG, evaluatie accountant
- 3 oktober 2018: trimesterverslag, brief WSW, leningen en beleidswaarde, beleidswaarde / bedrijfswaarde, doorrekening SVB plan in begroting 2018 – 2027, evaluatie accountant, huisbankier
- 21 november 2018: begroting 2019-2020, begroting 2019 – 2028, duurzaamheid, controleplan, taxaties

12.3.4 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC beoordeelt elke vier maanden de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties aan de hand van de managementrapportages.

Alle informatie wordt besproken met de auditcommissie en de RvC. De informatie wordt eveneens besproken met het managementteam. Elk jaar verschijnt een uitvoerig volkshuisvestingsverslag.

Woonvisie

WoonGenoot heeft vóór 1 juli een bod uitgebracht op de Woonvisie van de gemeente Nijmegen. Dit bod is samen met de huurdersbelangenvereniging Omslag opgesteld en na goedkeuring door RvC ingebracht. Het bod is de onderlegger voor de in december getekende prestatieafspraken. De RvC is op de hoogte gehouden van de vorderingen en resultaten.

Volkshuisvestingsverslag

De RvC is van mening dat het volkshuisvestelijke verslag van WoonGenoot een goed en volledig beeld geeft van de activiteiten en prestaties op volkshuisvestelijk en maatschappelijk terrein.

Klachtenafwikkeling

WoonGenoot is aangesloten bij de regionale Klachtencommissie Woningcorporaties. Deze professionele klachtencommissie legt jaarlijks (geanonimiseerd) verantwoording af over haar werkzaamheden. De informatie is openbaar en wordt besproken met de RvC. Evenals in de afgelopen jaren, zijn er in 2018 geen klachten gemeld over WoonGenoot bij de Klachtencommissie.

12.3.5 Toezicht op stakeholdersdialoog

De governance code schrijft voor dat een woningcorporatie zich elke vier jaar opnieuw moet laten visiteren. WoonGenoot heeft de visitatie eind 2017 laten uitvoeren. In het 1^e kwartaal 2018 zijn de resultaten beschikbaar gekomen. De visitatie werd uitgevoerd door Ecorys. WoonGenoot heeft als eindcijfer een 7,2 gescoord.

WoonGenoot heeft in het verslagjaar regelmatig overleg gehad met huurdersvereniging OMSLAG. Naast het voorleggen van de begroting, jaarlijkse huurverhoging, jaarplan, jaarlijkse budget, zijn visitatierapport en het ondernemingsplan besproken. Ook is informatie over actuele ontwikkelingen gedeeld, zoals brandveiligheid, AVG, indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) en duurzaamheid. Verder hebben huurdersvereniging en RvC nauw samengewerkt voor de werving van een nieuwe huurderscommissaris.

12.3.6 Toezicht op risicobeheersing

De RvC van WoonGenoot houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgaven van WoonGenoot;
- strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing en –controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid en de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financiële verslaggeving;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- implementatie van de nieuwe Woningwet.

Het bestuur heeft ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd:

- De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van WoonGenoot;
- De operationele en financiële doelstellingen van WoonGenoot.
- De meerjarenstrategie gericht op verwezenlijking van deze doelstellingen.
- De te bereiken resultaten voor het meten van de geleverde prestaties; deze zijn geordend naar de beleidsvelden uit de meerjarenbeleidsvisie, zodat duidelijk is hoe hieraan inhoud wordt gegeven.

De RvC heeft de financiële begroting en jaarplan voor 2019 tijdens de vergadering van 27 november 2018 goedgekeurd. De doelstellingen van WoonGenoot zijn er op gericht om maximaal maatschappelijk rendement te behalen onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit. Risicobeheersing staat hoog op de agenda van de RvC. Belanghouders, externe toezichthouders en de samenleving hebben een steeds hogere verwachting in een omgeving die door wet- en regelgeving voortdurend complexer wordt. De verwachtingen zijn divers en niet altijd gelijk gestemd.

Het is aan het bestuur en de RvC ervoor te zorgen dat een toereikende inrichting van de governance structuur en risicobeheersing de waarde-creatie van WoonGenoot op lange termijn ondersteunt. Op de verschillende niveaus binnen de organisatie bestaat aandacht voor risicomanagement om dit verder te professionaliseren en te structureren. Het risicomanagement wordt voortdurend gemonitord en waar nodig geactualiseerd en geformaliseerd.

Financiële continuïteit

De meerjarenbegroting geeft inzicht in de financiële continuïteit op middellange termijn. Bij afwijkingen van de jaarbegroting, bijvoorbeeld door verwerving van onroerend goed, uitstel of wijziging van nieuwbouwprojecten of wijziging van verkoopprognoses, beoordeelt de RvC de effecten van de afwijking op de financiële continuïteit aan de hand van een vastgesteld toetsingskader.

12.3.7 Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

De RvC heeft op 1 januari 2015 Mazars te Apeldoorn als externe accountant aangewezen. In 2018 is het functioneren van de accountant door de auditcommissie geëvalueerd. Op basis van positief advies van de auditcommissie heeft de RvC besloten dat Mazars jaarlijks een opdracht krijgt, met de intentie een nieuwe periode van vier jaar aan te gaan.

Alle fiscale adviezen worden uitgevoerd door Ernst & Young Accountants.

Conclusie toezichhoudende rol

Als commissarissen zijn wij ons ervan bewust dat wij een maatschappelijk belang dienen. Een belang dat wellicht verder gaat dan het belang van de woningcorporatie zelf of van alleen de huurders. Wij realiseren ons dat commissarissen maatschappelijk aanspreekbaar moeten zijn. Dat betekent voortdurend zoeken naar methodieken waarmee wij onze maatschappelijke aanspreekbaarheid kunnen formaliseren en versterken. Een punt dat hoog op onze agenda staat betreft de kwaliteit van het toezicht. Meer en meer wordt van commissarissen verwacht dat ze zich actiever opstellen en het beleid van de bestuurder kritisch volgen. Maar naast onze taak om toezicht te houden op het beleid, dienen wij ook een maatschappelijk belang. In de nieuwe Woningwet staat dit expliciet vermeld.

12.4 Werkgeversrol

12.4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

WoonGenoot heeft zijn governance-structuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Er is een RvC en een directeur-bestuurder. De taken van de RvC en de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de bestuurder en het Reglement voor de RvC. In 2017 is dhr. C.L. van Kampen aangetreden als directeur-bestuurder.

Nevenfuncties

De heer Van Kampen is lid van de RvC van Toezicht van Welcom. Welcom is een brede welzijnsorganisatie in de gemeente Montferland. Er zijn geen tegenstrijdige belangen.

Beoordelingskader en beoordeling

In november heeft de remuneratiecommissie een jaarlijks evaluatiegesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. In dit gesprek zijn tevens doelstellingen voor het aankomende jaar vastgesteld.

Beloningskader en beloning

De bezoldiging van de bestuurder dhr. C.L. van Kampen valt binnen de normen van WNT2. WoonGenoot is ingedeeld in klasse D.

Aandelen, leningen en garanties

Er zijn aan de bestuurder(s) geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

12.4.2 Organisatiecultuur en integriteit

De RvC is vanuit zijn werkgeversrol, tevreden met de cultuur in de organisatie. Er is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en draagt met zijn feitelijke gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

WoonGenoot beschikt over een integriteitscode. Hierin is vastgelegd wat van elkaar verlangd kan worden en waarop elkaar aangesproken kan worden. Ook voor onze bewoners, leveranciers en belanghebbenden maakt deze code duidelijk waar WoonGenoot voor staat en aan welke waarden en normen zij zich houdt. De code heeft een interne en externe functie. Zowel door de bestuurder

intern, als binnen de RvC is - op basis van actuele casuïstiek - vaker gesproken over het belang van cultuur en de integriteitscode.

12.5 Klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Voor de leden van de RvC betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De RvC, individueel en als team, moet in staat zijn de bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

12.6 Raad van Commissarissen

13.6.1 Samenstelling

Profielschetsen

De RvC is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de actuele en intern beschikbare profielschetsen van de RvC en de voorzitter van de RvC. De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht. In de statuten is vastgelegd dat twee commissarissen bindend worden voorgedragen door het bestuur van de huurdersvereniging.

Rooster van aftreden

Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen volgens de statuten één keer herbenoemd worden. De zittingstermijn bedraagt hiermee maximaal acht jaar.

De samenstelling van de RvC op 1 januari 2018 is als volgt:

Mw. A.T.M. Bouwmeister-Wegdam	voorzitter	aftredend november 2018	niet herkiesbaar
Dhr. S. Versluijs		aftredend mei 2018	herkiesbaar
Dhr. K.J.H.M. van Sleeuwen		aftredend februari 2019	herkiesbaar
Mw. M.C.J. den Uil-van Heijster		aftredend november 2019	niet herkiesbaar
Dhr. E.J.J. Fransen	vicevoorzitter	aftredend november 2020	niet herkiesbaar

De RvC wil er graag aan bijdragen dat nieuwe potentiële commissarissen toegang krijgen tot een commissariaat. De VTW heeft hiertoe een leergang opgezet, die gericht is op personen met een diverse achtergrond wat betreft man/vrouw, verhouding, cultuur of professie.

Aan het einde van het verslagjaar hebben de RvC en dhr. P. Beterams een overeenkomst traineeship gesloten voor het jaar 2019. Hierover heeft de voorzitter van de RvC ruggespraak gehouden met en informatie gegeven aan de Aw/ILT.

In de overeenkomst zijn opgenomen: taken en verantwoordelijkheden, vertrouwelijkheid en geheimhouding, opdracht traineeship en aanvullende afspraken.

Benoeming en herbenoemingen

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur heeft commissaris mw. A.T.M. Bouwmeister-Wegdam op 1 december 2018 haar functie als voorzitter beëindigd. De RvC heeft met ingang van deze datum commissaris dhr. E.J.J. Fransen, na een interne sollicitatieprocedure, benoemd als voorzitter. Deze benoeming heeft conform de richtlijnen van de governancecode plaatsgevonden. Al in het voorjaar is in overleg met HV Omslag gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris met (extra) aandachtspunt: financiële expertise. Er is gekozen voor een externe procesbegeleider. Na voltallige ondersteuning door HV Omslag en RvC is de kandidatuur / aanvraag zienswijze van dhr. J.A.J.G. van Baars begin augustus voorgedragen naar de Autoriteit wonen. Dhr. Van Baars is met ingang van 1 december 2018 benoemd tot huurderscommissaris voor de periode van vier jaar. Begin 2018 is de procedure voor herbenoeming van dhr. S. Versluijs in gang gezet. Dhr. Versluijs is door Aw/ILT uitgenodigd voor een gesprek op 25 april, waarna de positieve zienswijze is afgegeven. De RvC heeft de herbenoeming per 1 mei 2018 voor vier jaar vastgesteld. In het najaar is de procedure voor herbenoeming van de heer K.J.H.M. van Sleuwen in gang gezet. Op 7 februari 2019 heeft Aw-ILT de positieve zienswijze afgegeven. De RvC heeft in zijn vergadering van 11 februari besloten tot formele herbenoeming van de heer Van Sleuwen voor de periode van vier jaar.

Samenstelling

In 2018 bestond de RvC uit de volgende leden:

- Mevrouw **A.T.M. Bouwmeister-Wegdam** (1959) is per 1 januari 2011 tot commissaris benoemd, vanaf 18 december 2013 tot 1 december 2018 was zij voorzitter van de RvC.
Mw. Bouwmeister werkt als zelfstandig ondernemer op het terrein van coaching, mediation en advies. Daarvoor heeft zij tientallen jaren ervaring opgedaan in de zorg- en welzijnssector (projectleider, manager). Specifieke ervaring heeft ze opgedaan op het terrein van veilig en prettig wonen in combinatie met passende zorg. Gevolgde opleidingen: HBO Verpleegkundige, VO Management en Organisatie, coachingopleiding en mediationopleiding. Nevenfunctie: vanaf begin 2012 bestuurslid bij het Johanna KinderFonds in Arnhem, waarvan zij vanaf 2008 vicevoorzitter was.
- Mevrouw **M.C.J. den Uil – van Heijster** (1973) is per 1 april 2012 tot commissaris benoemd en per maart 2016 herbenoemd. Zij is tevens huurderscommissaris. Opleidingen: Natuurwetenschappelijke Milieukunde, kunstacademie en cultuurmanagement. Na ervaring opgedaan te hebben bij de gemeente Arnhem (Stedelijk Beheer), Tauw BV (Ruimte en Milieu), de gemeente Almelo (adviseur cultuur) en de gemeente Neder-Betuwe (bestuursadviseur Sociaal Domein) is zij momenteel werkzaam als adviseur en programma controller cultuur en erfgoed bij de provincie Gelderland. Mw. Den Uil heeft een brede bestuurlijke ervaring, onder meer als raadslid en fractievoorzitter in Enschede (2002 -2011) en als bestuurslid van het Waterschap Regge en Dinkel (2004-2008). Sinds 2013 is zij lid van het afdelingsbestuur van Groen Links Nijmegen, waarvan zij in 2014 voorzitter werd.
- De heer **E.J.J. Fransen** (1950) is vanaf 21 mei 2013 lid van de RvC van WoonGenoot en herbenoemd per oktober 2016. Per 16-11-2014 is hij benoemd tot vicevoorzitter en per 01-12-2018 is hij voorzitter van de RvC. Opleidingen: HBO Verpleegkunde, Intern management intramurale gezondheidszorg, financieel management, Bestuurs- en organisatiewetenschappen.

Ervaring: directeur-bestuurder van verpleeg- en verzorgingshuizen, lid Raad van Bestuur/ medeoprichter en later directeur-bestuurder Pantein woningcorporatie en directeur strategische alliantie Pantein-Mooiland. Nevenfuncties: lid RvT stichting Moviera, lid RvT Kalorama, voorzitter van een multifunctioneel centrum. Voorts is hij auteur van enkele boeken op het gebied van zorg en management.

- De heer **S. Versluijs** (1950) is per 1 mei 2014 benoemd als lid van de RvC en per 1 mei 2018 herbenoemd. Opleidingen: HBO-opleidingen op financieel en juridisch gebied en een aantal managementopleidingen. Ervaring: besturen van organisaties in de meest ruime zin. Van 1980 tot 1988: wethouder in de (groei)gemeente Beuningen, daarna zelfstandig ondernemer op het raakvlak van bedrijfsleven en overheid, in de functie van interim- of procesmanager c.q. als adviseur. Nevenfunctie: fractievoorzitter van de PvdA in de gemeenteraad van Beuningen.
- De heer **K.J.H.M van Sleuwen** is per 1 februari 2015 benoemd als lid van de RvC. Opleidingen: Planologie met specialisatie grondbeleid, bestuursrecht, bestuurskunde en gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Ervaring: adviseur ruimtelijke ordening en grondbeleid, planoloog stedelijk gebied, adviseur ruimtelijke ontwikkeling en 'interimmer' bij diverse gemeenten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en organisatieontwikkeling, manager advies & ontwikkeling, teammanager strategisch vastgoedbeleid, teammanager wonen/welzijn/zorg en senior adviseur bij de directie strategie & organisatie. Momenteel werkt hij als zelfstandig adviseur in de rol van (interim)manager, strategisch adviseur, procesmanager of projectleider bij overwegend gemeenten aan strategische opgaven in gebiedsontwikkeling, vastgoedsturing en wonen (volkshuisvesting). Zijn specifieke deskundigheid ligt op het gebied van grondbeleid, ruimtelijke ontwikkeling en vastgoedontwikkeling, staf en strategie, volkshuisvesting en woningbehoefte, strategisch vastgoedbeleid en vastgoedsturing en procesmanagement, kwaliteitszorg en governance. Nevenfuncties: sinds oktober 2015 lid van de RvC van Stichting Peelrand Wonen en lid van de RvC van Stichting Woningbeheer Betuwe.
- De heer **J.A.J.G. van Baars** (1961) is per 1 december 2018 voor vier jaar benoemd tot huurdercommissaris. Opleiding: Bedrijfs-Economie Tilburg University, management en governance opleidingen aan de Nyenrode Business University, Governance University, Harvard Business School en Wharton Business School. Ervaring: diverse management- en bestuursfuncties in de zakelijke (financiële) dienstverlening, in binnen- en buitenland (Saoedi-Arabië). Onder andere regio directeur Zuid-Nederland voor ABN AMRO en CEO ABN AMRO Hypotheken Groep. Momenteel is hij CEO bij Hezelburcht. Nevenfuncties: lid RvT en auditcommissie bij Nationaal Fonds Kinderhulp, voorzitter RvC, lid remuneratiecommissie en selectiecommissie bij de coöperatieve vereniging HDN en lid advisory board bij TDMC.

Conclusie samenstelling

De RvC is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de Raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC. De aanbeveling van de Aw om de financiële deskundigheid binnen de RvC te vergroten, is met de benoeming van dhr. Van Baars voldoende ingevuld.

12.6.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder lid van de RvC dient te handelen volgens de integriteitscode zoals deze door WoonGenoot is vastgesteld. Door het onderschrijven van deze code geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden. In het verslagjaar is door de Aw gemeld dat bij één van de leden van de RvC mogelijk sprake zou kunnen zijn van een tegenstrijdig belang. Na uitvoerig intern onderzoek en samenspraak met de Aw is geconcludeerd dat hier geen sprake van is. Er zijn verder geen tegenstrijdige belangen gemeld. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens staan op de website van WoonGenoot.

Meldingsplicht

Voor de RvC van WoonGenoot geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid en beheer bij de woningcorporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2018 hebben deze kwesties zich niet voorgedaan.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van WoonGenoot. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich in het verslagjaar geregeld mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren. Ook laat de RvC zich informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er voor dat ook zelfstandig informatie ingewonnen kan worden over de gang van zaken bij WoonGenoot. Zo zijn er gesprekken met de managers, Ondernemingsraad, Huurdersvereniging Omslag, accountant en er zijn contacten met collega-corporaties. Deze gesprekken worden als zeer belangrijk beschouwd omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van WoonGenoot.

De RvC is van mening dat de planning- en controlecyclus goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de RvC.

Introductieprogramma

Een nieuwe commissaris maakt afspraken met de voorzitter van de RvC voor het volgen van (introductie)cursussen, (sector)opleidingen, seminars, et cetera. De nieuwe commissaris maakt, als onderdeel van het introductieprogramma, kennis met de bestuurder en managers, diverse medewerkers (waaronder de Ondernemingsraad), waarmee deze commissaris een beter inzicht

krijgen op de actuele stand van zaken. Ook een rondleiding langs het bezit van WoonGenoot is onderdeel van de introductie.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen. De RvC bepaalt zelf op welke onderwerpen en competenties verbetering gewenst is voor de RvC als geheel en voor de leden afzonderlijk.

Zelfevaluatie

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De RvC is verplicht zichzelf en het toezicht van de RvC te evalueren. De zelfevaluatie van de RvC van WoonGenoot heeft op 4 december 2018 plaatsgevonden, onder onafhankelijke externe begeleiding van de heer J. Smit (Broosz). De directeur-bestuurder is betrokken en was gedeeltelijk aanwezig bij het afsluitende onderdeel van deze bijeenkomst.

De reflectie op de aandachtspunten van vorig jaar - meer verdieping op de inhoud - heeft o.a. geleid tot een aantal strategische sessies en een inspiratie sessie over het Rijnlands Organiseren en Organiseren vanuit de Bedoeling. Voor 2019 zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Ondersteunen en bewaken van het in gang gezette proces met een nieuwe strategie.
- Ondersteunen van de bestuurder bij de professionalisering van de organisatie en het waarmaken van verwachtingen vanuit de buitenwacht.
- Onze rol expliciteren bij het versterken van de huurdersvereniging.

Permanente Educatie

De commissarissen en de bestuurder blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. De PE-norm voor commissarissen in 2018 bedraagt 5 punten.

Onderstaand het overzicht van de behaalde PE-punten in 2018 door commissarissen:

Mw. A.T.M. Bouwmeister-Wegdam	17
Mw. M.C.J. den Uil-van Heijster	12
Dhr. E.J.J. Fransen	19
Dhr. S. Versluijs	18
Dhr. K.J.H.M. van Sleeuwen	18
Dhr. J.A.J.G. van Baars	21

Bestuur (PE-punten in de periode 2016-2018; norm 108 in drie jaar):

Dhr. C.L. van Kampen	162
----------------------	-----

12.6.3 Bezoldiging Raad van Commissarissen en Bestuur

De bezoldiging over 2018 van een lid van de RvC bedraagt € 8.803,- en voor de voorzitter van de RvC € 13.203,-. De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2018 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2017.

De RvC van WoonGenoot onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en

doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de woningcorporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt daarom onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 wordt voorgeschreven. De honorering van de leden van de RvC is opgenomen in de jaarrekening 2018. De jaarrekening is onderdeel van dit bestuursverslag en wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de woningcorporatie.

	2018	2017
Aantal gewogen verhuureenheden	1.602	1.602
Aantal inwoners gemeente Nijmegen	176.881	173.557
Bezoldigingsklasse	D	D
VTW-beroepsregeling, maximale beloning		
RvC-voorzitter	13.600	13.165
RvC-lid	9.100	8.780
Bezoldiging conform bezoldigingsbeleid 2017 (excl. Btw, indien van toepassing)		
RvC-voorzitter	13.203	12.756
RvC-lid	8.803	8.504

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de woningcorporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen.

Als een commissaris btw in rekening moet brengen, dan komt deze voor rekening van de woningcorporatie. Als de commissaris in aanmerking komt voor ontheffing of vermindering van BTW, mag dit niet ten gunste komen van de commissaris. Naast de bezoldiging stelt WoonGenoot middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie maakt. De woningcorporatie voldoet ook de kosten voor aansprakelijkheids- en rechtsbijstandverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

De bezoldiging van de directeur/bestuurder C.L. van Kampen over 2018 bedraagt € 113.832. In dit bedrag is voor pensioenopbouw € 17.515 meegenomen. De norm voor 2018 was € 118.000.

12.6.4 Vergaderingen en besluiten

In het verslagjaar zijn, naast de zelfevaluatie en strategiebijeenkomsten, vijf reguliere vergaderingen en een extra bijeenkomst (op 3 april) belegd. Naast het bespreken van een groot aantal onderwerpen, heeft over de volgende zaken besluitvorming plaatsgevonden

13 maart 2018

- Goedkeuring bestuurlijke reactie visitatierapport op inmiddels goedgekeurd visitatierapport

3 april 2018

- Naar aanleiding van de brief van de Aw over mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling.

23 april 2018

- Goedkeuring ondernemingsplan
- Vaststelling aangepast reglement RvC

19 juni 2018

- Koers concept SVB wordt goedgekeurd en kan worden doorerekend
- Vaststelling jaarverslag 2017
- Goedkeuring bod op de samenleving
- Vaststelling herbenoeming dhr. S. Versluijs
- Vaststelling profiel huurderscommissaris

23 oktober 2018

- Goedkeuring salarisverhoging directeur-bestuurder met ingang van 1 augustus 2018
- Goedkeuring SVB als ambitiedocument
- Goedkeuring aankoop 23 woningen Woenderskamp onder voorwaarde goedkeuring financiering door WSW
- Goedkeuring wijzigingen statuten
- Benoeming J.A.J.G. van Baars tot lid van de RvC (huurderscommissaris) met ingang van 1 december 2018

27 november 2018

- Goedkeuring jaarplan en begroting 2019
- Akkoord traineeship van een jaar bij de RvC met ingang van 1 januari 2019
- Akkoord herbenoeming van dhr. K.J.H.M. van Sleeuwen – benoeming na goedkeuring Aw
- Besluit beloning / salarisverhoging bestuurder met ingang van 1 januari 2019

Overleg met de Ondernemingsraad

Op 26 juni 2018 heeft een overleg van de RvC met de Ondernemingsraad plaatsgevonden. Er is met de OR vooral gesproken over de totstandkoming van het ondernemingsplan en over de samenwerking met de directeur-bestuurder.

Overleg met Huurdersvereniging Omslag

Er is geregeld overleg over het bod, de prestatieafspraken met de gemeente en governancecode, alsook over de gewijzigde positie van de huurdersorganisaties. Zowel bestuurder, Omslag als de RvC zullen dit proces in 2019 intensiveren. Het bestuur wordt geïnformeerd en nauw betrokken bij de visitatie en het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. Het bestuur van Omslag en het bestuur van WoonGenoot hebben overeenstemming bereikt over de prestatieafspraken met de gemeente.

In 2018 is actief gebruik gemaakt van het voordrachtsrecht van Omslag, zoals ook aangegeven in de nieuwe Woningwet. De procedure voor de opvolging van mevr. Bouwmeister is door een extern deskundige begeleid. Alle partijen kijken hier met tevredenheid op terug.

Overleg met overige belanghouders

De bestuurder en het management nemen veelvuldig deel aan (structurele) overlegverbanden met belanghouders lokaal en regionaal. Hierin komen ambities, doelstellingen en prestaties van WoonGenoot wanneer nodig aan de orde. WoonGenoot organiseert geen speciale jaarlijkse belanghouders-bijeenkomst. Al naar gelang de behoefte van WoonGenoot en/of belanghouders vindt overleg plaats. Bij dit overleg kunnen naast het bestuur ook commissarissen aanwezig zijn. Onze belangrijkste belanghouders zijn Huurdersvereniging Omslag, Gemeente Nijmegen (B&W, gemeenteraadsleden, (beleids)medewerkers) wijkraden, bewonerscommissies, onze bewoners, de Nijmeegse woningcorporaties en corporaties uit de regio , zorg- en welzijnsorganisaties en de politie.

12.6.5 Taken en positie

De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurder staan beschreven in het Reglement voor de bestuurder en de statuten van WoonGenoot. De RvC houdt toezicht op het bestuur zoals is vastgelegd in het reglement van de RvC. De Raad legt hierover verantwoording af in haar eigen verslag.

Conform de (nieuwe) statuten heeft de bestuurder van WoonGenoot het jaarverslag en de jaarrekening over 2018 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. De bestuurder heeft de stukken in de vergadering van de RvC van 19 juni 2019 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen in het accountantsverslag van Mazars.

De RvC is van mening uitvoerig, volledig, correct en juist geïnformeerd te worden door of namens de bestuurder.

13. Slotwoord

WoonGenoot is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente Nijmegen. In het volkshuisvestingsverslag is, mede aan de hand van de in de nieuwe Woningwet voorgeschreven prestatievelden, uiteengezet op welke wijze WoonGenoot in 2018 invulling heeft gegeven aan zijn taken op het gebied van de volkshuisvesting. Van nevenactiviteiten die niet direct gericht zijn op de volkshuisvesting, is in het verslagjaar geen sprake geweest. WoonGenoot beperkt zich uitsluitend tot datgene wat behoort tot de kerntaken van de stichting.

WoonGenoot bedient binnen het kader van haar mogelijkheden de primaire doelgroep zo goed mogelijk en wendt de ter beschikking staande financiële middelen uitsluitend aan in het belang van de volkshuisvesting. Samenwerking, zowel buiten als binnen de organisatie, is onontbeerlijk voor het goed functioneren van WoonGenoot. Mede dankzij goede relaties met collega-corporaties, gemeente en diverse organisaties en instanties, is WoonGenoot in staat haar taken op het gebied van de volkshuisvesting adequaat uit te voeren. Hiervoor wordt door een kleine groep mensen heel veel werk verricht. Dank aan allen voor de grote inzet die telkens geleverd wordt.

Bestuur en Commissarissen zijn van mening dat het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2018 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van WoonGenoot. Op basis van deze constatering en na kennisneming van het conceptaccountantsverslag heeft de Raad van Commissarissen in zijn vergadering van 6 mei 2019 het jaarverslag en de jaarrekening over 2018 vastgesteld.

Nijmegen,

Namens de Raad van Commissarissen

Namens het bestuur,

Dhr. E.J.J. Fransen, voorzitter

Dhr. C.L. van Kampen, bestuurder

Dhr. S. Versluijs, vicevoorzitter

Mw. M.C.J. den Uil – van Heijster, lid

Dhr. K.J.H.M. van Sleeuwen, lid

Dhr. J.A.J.G. van Baars, lid

Kengetallen 2018

KENGETALLEN

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens woningbezit					
- Woningen en woongebouwer * Zelfstandig DAEB	1.427	1.427	1.428	1.429	1.430
* Onzelfstandig DAEB	48	48	48	-	-
* Zelfstandig Niet DAEB	82	82	82	82	82
Totaal woningen	1.557	1.557	1.558	1.511	1.512
- Overige Vhe's	183	183	183	183	183
* Garages DAEB	39	39	39	39	39
* Garages niet DAEB	3	3	3	3	3
* Overige verhuureenheden DAEB	2	2	2	1	1
* Overige verhuureenheden Niet DAEB	2	2	2	1	1
Totaal vhe's	1.784	1.784	1.785	1.737	1.738
Veranderingen Vhe bezit:					
- Aantal opgeleverd	-	-	48	-	15
- Aantal in ontwikkeling	-	-	-	48	48
- Aantal in aanbouw	-	-	-	-	-
- Aantal verkocht	-	1	1	2	3
- Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
Waarde woningbezit per VHE					
- WOZ waarde	137.462	132.530	130.008	139.907	139.815
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad	6,2	6,3	6,3	8,6	7,2
- Acceptatiegraad	2,9	1,2	8,0	4,6	34,2
- Aantal mutaties	97	98	130	112	113
- Huurachterstand in % v/d jaarhuur	0,69	0,77	0,91	1,13	1,08
- Huurderving in % v/d jaarhuur	0,27	0,25	0,26	0,42	0,41
- Gemiddeld aantal punten WWS	157	158	156	156	150
- Gemiddelde nettohuurprijs per maand	577	558	553	551	539
- Gemiddelde nettohuurverhoging per 1 juli (in %)	1,40	1,00	1,00	2,40	3,80
- Aantal woningen huurprijsklasse laag < 597,30	1.011	992	1.026	1.027	1.075
- Aantal huurwoningen huurprijsklasse overig 597,30 < > 710,68	464	483	450	402	355
- Aantal huurwoningen huurprijsklasse overig > 710,68	82	82	82	82	82
Kwaliteit (per woning)					
- Aantal reparatieverzoeken	1,50	1,37	1,34	1,46	1,50
- Aantal gevallen mutatieonderhoud	0,06	0,06	0,09	0,07	0,08
- Totaalkosten onderhoud	802	837	639	785	756
Financiële continuïteit					
- Solvabiliteit	65,55	61,08	58,25	58,75	18,14
- Liquiditeit	0,56	2,93	1,57	2,49	1,88
- Rentabiliteit eigen vermogen	64,62	59,69	60,88	59,81	42,73
- Rentabiliteit totaal vermogen	12,50	6,50	4,11	2,00	10,76
- Renteresultaat in perc v/h eigen vermogen	0,00	0,17	0,02	0,02	0,21
Balans ,W&V rekening per woning (x € 1,-)					
- Eigen vermogen *	80.290	66.310	60.553	59.475	9.415
- Overige voorziening	26	-	-	-	124
- Totaal opbrengst	7.408	7.342	7.036	7.196	6.974
- Kapitaalslasten	1.409	1.439	1.491	2.938	2.966
- Overige bedrijfslasten	3.785	3.528	3.214	3.229	3.244
- Renteresultaat	1	1	3	10	17
- Buitengewone baten en lasten	-	-	-	-	-
- Jaarresultaat	13.980	5.718	2.872	3.286	4.024
Personeelsbezetting (per 1.000 woningen)					
- Directie / Secretariaat	1,43	1,07	0,64	0,66	0,66
- Wonen	3,43	4,07	3,43	2,36	1,69
- Bedrijfsbeheer	1,00	1,00	0,99	1,99	1,98
- Vastgoed	2,50	2,56	2,53	2,60	2,97
Totaal	8,36	8,70	7,59	7,61	7,30

Jaarrekening 2018

BALANS PER

ACTIVA (na resultaatbestemming)	31-12-2018 x € 1.000	31-12-2017 x € 1.000
VASTE ACTIVA	€	€
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	169.996	148.121
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.535	15.377
1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	168	9
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>187.699</u>	<u>163.507</u>
2. Materiële vaste activa		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.031	1.130
Totaal materiële vaste activa	<u>1.031</u>	<u>1.130</u>
3. Financiële vaste activa		
3.1 Belastinglatentie	69	2.252
Totaal financiële vaste activa	<u>69</u>	<u>2.252</u>
Totaal vaste activa	<u>1.100</u>	<u>3.382</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
4. Voorraden		
4.1 Onderhoudsmaterialen	13	23
Totaal voorraden	<u>13</u>	<u>23</u>
5. Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	79	87
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	1	2
5.3 Overige vorderingen	88	2
5.4 Overlopende activa	232	121
Totaal vorderingen	<u>400</u>	<u>212</u>
6. Liquide middelen	<u>1.511</u>	<u>1.917</u>
Totaal vlottende activa	<u>1.924</u>	<u>2.152</u>
BALANSTOTAAL	190.723	169.041

31 december 2018

PASSIVA (na resultaatbestemming)	31-12-2018 x € 1.000	31-12-2017 x € 1.000
VERMOGEN LANG	€	€
7. Eigen vermogen		
7.1 Overige reserves	44.230	41.614
7.2 Herwaarderingsreserve	80.782	61.630
Totaal eigen vermogen	<u>125.012</u>	<u>103.244</u>
8. Voorzieningen		
8.1 Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget	40	-
Totaal voorzieningen	<u>40</u>	<u>-</u>
9. Langlopende schulden		
9.1 Leningen Overheid	396	498
9.2 Leningen Kredietinstellingen	61.707	63.793
Totaal langlopende schulden	<u>62.103</u>	<u>64.291</u>
Totaal vermogen lang	<u>187.155</u>	<u>167.535</u>
VLOTTENDE PASSIVA		
10. Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan leveranciers	401	329
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	2.136	61
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	14	13
10.4 Overige schulden	38	26
10.5 Overlopende passiva	979	1.077
Totaal kortlopende schulden	<u>3.568</u>	<u>1.506</u>
Totaal vlottende passiva	<u>3.568</u>	<u>1.506</u>
BALANSTOTAAL	190.723	169.041

Functionale Verlies en winstrekening Woningcorporatie WoonGenoot per 31 december 2018

Omschrijving	Realisatie 2018	Realisatie 2017
1.1 Huuropbrengsten	10.696	10.593
1.2 Opbrengsten servicecontracten	729	731
1.3 Lasten servicecontracten	664-	665-
1.4 Overheidsbijdrage	-	-
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.524-	2.200-
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	1.603-	1.629-
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	940-	887-
1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.694	5.943
2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	138
2.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	110-
2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	28
3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.329	2.732
3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.152	4.191
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.481	6.923
4.1 Opbrengst overige activiteiten	29	29
4.2 Kosten overige activiteiten	19-	12-
4. Overige activiteiten	10	17
5. Overige organisatiekosten	-	2-
6. Leefbaarheid	182-	197-
7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	2
7.2 Rentelasten en soortgelijke lasten	2.076-	2.091-
7. Saldo financiële baten en lasten	2.074-	2.089-
Resultaat voor belastingen	25.929	10.623
8. Belastingen	4.161-	1.720-
Resultaat na belastingen	21.768	8.903

Kasstroomoverzicht 2018 (directe methode)

Omschrijving	Realisatie 2018	Realisatie 2017
Opbrengst uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	10.704	10.622
Ontvangst vergoedingen	728	733
Overige bedrijfsontvangsten	98	61
Rente ontvangsten	-	2
	11.530	11.418
Uitgaven uit operationele activiteiten		
Personeelsuitgaven	1.026	1.027
Onderhoudsuitgaven	1.206	1.125
Overige bedrijfsuitgaven	2.517	2.149
Rentebetalingen	2.096	2.176
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	1.203	999
Leefbaarheid	37	59
Vennootschapsbelasting	-	-
	8.085	7.535
	3.445	3.883
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Materiële vaste activa-ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	139
Verkoopontvangsten overig	-	18
	-	157
Uitgaven nieuwbouw huur	-	386
Uitgaven woningverbetering	1.657	2.326
Uitgaven overige investeringen	5	76
	1.662	2.788
Kasstroom uit investerings activiteiten	1.662-	2.631-
Opgenomen door WSW geborgde leningen	4.500	-
	4.500	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	6.689	100
	6.689	100
Kasstroom uit financierings activiteiten	2.189-	100-
Totale kasstroom	406-	1.152
Liquide middelen per 1 januari	1.917	765
Totale kasstroom	406-	1.152
Liquide middelen per 31 december	1.511	1.917

Toelichting op de waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

WoonGenoot is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (herzien 2016) in het bijzonder. Voor zover niet anders is vermeld, zijn alle in de toelichtingen genoemde bedragen vermeld in duizenden euro's. De jaarrekening is opgemaakt op 6 mei 2019.

Gegevens:

Naam: Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

Plaats: Nijmegen

KvK-nummer: 10016880

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Bij de marktwaardering heeft WoonGenoot een full taxatie laten uitvoeren door een erkende taxateur voor 822 woningen en 227 garages/ov eenheden. Het effect van de full taxatie ten opzichte van de waardering volgens het handboek was voor deze verhuureenheden 0,3 miljoen. Voor de overige eenheden is het handboek als basis voor de berekening genomen. In 2017 zijn 48 woningen Horizon via een externe taxateur getaxeerd.

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2017 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2018 vermeld.

Grondslagen van balanswaardering

Activa en passiva

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardiging prijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

Onroerende zaken in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie

d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens, net als in 2017 € 710,68.

Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

WoonGenoot kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien WoonGenoot een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Restant levensduur per financieel sociaal complex per 31 december 2018:

- 001 Hatert	15 jaar	240 woningen
- 002 Aldenhof	19 jaar	216 woningen
- 003 Lankforst	15 jaar	114 woningen
- 004 Meijhorst	32 jaar	162 woningen
- 005 De Gildekamp I	15 jaar	38 woningen
- 006 De Gildekamp II	15 jaar	39 woningen
- 007 Heeskesacker	16 jaar	37 woningen
- 008 Sterreschansweg	15 jaar	35 woningen
- 009 Oude Graafseweg	20 jaar	33 woningen

- 010 Hegdambroek	23 jaar	66 woningen
- 011 Hendrik de Keijzerstraat	22 jaar	68 woningen
- 012 Leuvenbroek	23 jaar	101 woningen
- 013, 024 t/m 027 Grootstal	30 jaar	162 woningen
- 015, 020 Lent	41 jaar	55 woningen
- 016, 021 en 023 MaasWaal	43 jaar	26 woningen
- 017 Drieskensacker	43 jaar	20 woningen
- 018 Laauwik	45 jaar	15 woningen
- 028 Horizon	48 jaar	48 woningen
Totaal		1.475 woningen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Restant levensduur per financieel commercieel complex per 31 december 2018:

- 008 Sterreschansweg	15 jaar	7 woningen
- 013 Grootstal	31 jaar	1 woning
- 014, 019 Oosterhout	43 jaar	29 woningen
- 016, 022 MaasWaal	44 jaar	45 woningen
Totaal		82 woningen

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt, conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). WoonGenoot hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie en de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Voor 822 woningen en 227 garages/ov eenheden zijn volgens de full versie van het handboek voor de waardering gewaardeerd. Bij deze waardering is een taxateur betrokken. Reden voor de full taxatie in deze complexen zijn de ontwikkelingen in deze complexen met betrekking tot duurzaamheid, brandveiligheid en bouwkundige verbeteringen, die investeringen met zich meebrengen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

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

Macro economische parameters

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

Parameters Woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	8,60%	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	809,00	809,00	809,00	809,00	809,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	853,00	853,00	853,00	853,00	853,00
Mutatieonderhoud - EGW	883,00	883,00	883,00	883,00	883,00
Mutatieonderhoud - MGW	663,00	663,00	663,00	663,00	663,00
Beheerkosten - EGW	436,00	436,00	436,00	436,00	436,00
Beheerkosten - MGW	428,00	428,00	428,00	428,00	428,00
Belastingen, verzekeringen en ov zak Ist	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (perc van woz)	5,43%	5,61%	5,92%	5,92%	5,93%
Huurstijging boven prijsinflatie voorg jaar	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	50,00%
Huurdering als perc van huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%
Mutatiekans bij uitpanden	6,23%	6,20%	5,79%	5,41%	5,05%
Verkoopkosten bij uitpanden als perc leegwaarde	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%	5,52%	5,52%	5,52%	5,52%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud		€ 6,53 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud		€ 10,89 per m2 bvo			
Marketing		14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed		3% van de markthuur			
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed		2% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen en ov zak Ist in perc woz	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%	5,52%	5,52%	5,52%	5,52%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 50,- per jaar				
Instandhoudingsonderhoud garage	€ 166,- per jaar				
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26,- per jaar				
Beheerkosten - garage	€ 37,- per jaar				
Belastingen, verzekeringen en ov zak Ist in perc woz	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%	5,52%	5,52%	5,52%	5,52%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,60 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 10,80 per m2 bvo				
Marketing	14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten	2,5% van de marktjaarhuur				
Belastingen, verzekeringen en ov zak Ist in perc woz	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%	5,52%	5,52%	5,52%	5,52%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs plus investeringen minus desinvesteringen (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen). Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met belastingen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario; derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
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, zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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 15.

WoonGenoot heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,19%
Streefhuur per maand	€ 625,38
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.574,06

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 7.819.628 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 0
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 6.451.577 lager

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

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Groot onderhoud

Groot onderhoud wordt geactiveerd als er sprake is van een huurverhoging of van een levensduurverlenging en wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Indien het groot onderhoudproject niet voldoet aan één van de twee criteria, wordt de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als kosten onderhoud opgenomen.

Financiële vaste activa

Integrale vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de Wet op de Vennootschapsbelasting. De regels voor woningcorporaties zijn uitgewerkt in een Vaststellings-overeenkomst (VSO II). Omdat de interpretatie van de afspraken (VSO II) nog op een aantal punten onduidelijk zijn wordt het inzicht in de toekomstige verrekeningsmogelijkheden van (latente) belastingen op dit moment nog bemoeilijkt.

Latente belastingen

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt derhalve een periode tussen de 5 tot maximaal 10 jaren.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn, die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa, indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Flottende activa

Vorraden en materialen

De voorraden zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Deze worden bepaald aan de hand van de inkooprijzen ultimo van het verslagjaar. Indien deze inkooprijzen lager zijn dan de oorspronkelijke prijzen in de voorraadadministratie zal een afwaardering plaatsvinden via de Winst- en Verliesrekening.

Vorderingen

Vorderingen worden initieel tegen reële waarde opgenomen en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd. De afwaardering van zowel huurdebiteuren als debiteuren heeft betrekking op een post huurdebiteuren en een post debiteuren, waarvan verwacht wordt dat deze niet kunnen worden geïnd. De afwaardering is in mindering gebracht op de post huurdebiteuren en op de post debiteuren.

Liquide middelen

De banksaldi zijn direct opeisbaar.

Voorzieningen

Pensioenvoorziening

De pensioentoezegging aan het personeel is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), een bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenovereenkomst heeft het karakter van een uitkeringsovereenkomst met de kenmerken van een middelloonregeling. De aanspraken en de uitkeringen worden voorwaardelijk geïndexeerd. De door de werkgever en werknemer te betalen premie is op zijn minst gelijk aan de kostendekkende premie. De doorsnee premie bedroeg in 2018 25% (2017: 25%) van de pensioengrondslag, hiervan komt 7,81% (2017: 7,81%) ten laste van de werknemer. Verschillen die ontstaan bij in- en uitgaande waardeoverdracht komen ten laste c.q. ten gunste van het pensioenfonds. De dekkingsgraad van het pensioenfonds was ultimo 2018 110,3% (2017: 115,8%). Naar aanleiding van een te lage dekkingsgraad is door het pensioenfonds voor de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties reeds een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank. In het herstelplan staat hoe het bestuur verwacht zijn financiële positie binnen de toegestane termijnen voldoende te verbeteren. De maatregelen richten zich vooral op een beperking van de toeslagverlening.

Hoofdpunt van het herstelplan is het herstel van het beleggingsrendement (over de maximale hersteltermijn van twaalf jaar). Kortingen op de aanspraken worden over het hersteltermijn verspreid, waardoor het effect op de gepensioneerden beperkt kan worden.

RESULTAATBEPALING

Algemeen

Als baten worden die bedragen verantwoord die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die bedragen die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren. De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke voor de samenstelling van de balans worden toegepast. De

resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Opbrengstverantwoording

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

Verkoopopbrengsten

Dit betreft het netto verkoopresultaat van verkochte woningen.

Afschrijvingen vaste activa

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

Lasten onderhoud

Hieronder worden de uitgaven van het planmatig onderhoud en de kosten van klachten- en mutatieonderhoud verantwoord. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen en sociale lasten.

Overige bedrijfslasten

Alle kosten die worden gemaakt voor de gewone bedrijfsvoering, zoals huisvestingskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringspremies, leveringen goederen en diensten, worden hieronder verantwoord.

Rentebaten

Dit betreft de ontvangen rente op beleggingen (deposito's en leningen u/g), de bijschrijving van de rente op zero-beleggingen en de bijschrijving van de rente op de nog te vorderen BWS-bijdragen.

Rentelasten

Dit betreft de verschuldigde rente op leningen en de rente op overige korte schulden.

Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle mutaties in de liquide middelen verwerkt in een door het WSW opgestelde rapportage.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (begrepen in het bedrijfsresultaat en verantwoord onder operationele activiteiten).

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet DAEB-tak.

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

31-12-2018

31-12-2017

Deze post is als volgt samengesteld:

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	169.996	148.121
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.535	15.377
1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	168	9

Totaal

187.699

163.507

Het verloop van deze posten in het boekjaar is als volgt:

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

31-12-2018

31-12-2017

Boekwaarde per 1 januari

148.120

141.168

Mutaties in het boekjaar:

- Investerings, initiële verkrijging	-	-
- Investerings na eerste waardering	1.626	920
- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	-	-
- Buitengebruikstellingen en afstotingen	76	174
- Winsten of verliezen als gevolg van de marktwaarde	20.326	6.207

Boekwaarde per 31 december

169.996

148.121

1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

31-12-2018

31-12-2017

Saldo per 1 januari :

Boekwaarde per 1 januari

15.377

14.660

Mutaties in het boekjaar:

- Investerings, initiële verkrijging	-	-
- Investerings na eerste waardering	3	-
- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	-	-
- Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-
- Winsten of verliezen als gevolg van de marktwaarde	2.155	717

Boekwaarde per 31 december

17.535

15.377

Marktwaarde

Met ingang van 1 januari 2015 is de waardering van de activa berekend volgende marktwaarde-methodiek. Bij de berekening van de marktwaarde wordt gebruik gemaakt van het handboek van de Autoriteit Woningcorporaties en de full taxatie door een externe taxateur.

Herwaarderingsreserve

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt: € 80,8 mln.

Zekerheden

Geen van deze activa zijn als zekerheid gesteld voor opgenomen geldleningen.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2013 verzekerd op basis van uitgebreide gevarenverzekering. Het totale bezit is verzekerd zonder vaststelling van een individuele waarde. Per 1 januari 2018 is een vast premiebedrag per verhuur eenheid verschuldigd.

In geval van schade zal door de verzekeraar geen beroep worden gedaan op onderverzekering.

Actuele waarde

De totale waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen bedraagt volgens de aanslag onroerende zaakbelasting in 2018 €214,0 miljoen. (waardepeildatum 1 januari 2017).

Verdeling in Sociaal bezit en Commercieel bezit:

Sociaal bezit (DAEB)	197.702.000
Commercieel bezit (niet DAEB)	16.326.000
	<u>214.028.000</u>

1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Saldo per 1 januari :		
- Investerings	9	-
- Aangegane verplichtingen	-	-
- Voorziening onrendabele top	-	-
	<u>9</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 1 januari :	<u>9</u>	<u>-</u>
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	159	9
- Correctie investeringen	-	-
- Aangegane verplichtingen	-	-
- Onrendabele top projecten	-	-
- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-	-
	<u>159</u>	<u>9</u>
Saldo per 31 december		
- Investerings	168	9
- Aangegane verplichtingen	-	-
- Onrendabele top	-	-
	<u>168</u>	<u>9</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>168</u>	<u>9</u>

De investeringen hebben betrekking op vooronderzoeken naar projecten in de Meijhorst (Meiberg), Sterreschansweg, Oude Graafseweg en Hendrik de Keijzerstraat en de ontwikkeling van Skæve Huse

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	3.066	2.997
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	<u>1.936</u>	<u>1.821</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.130</u>	<u>1.176</u>

Mutaties in het boekjaar:

- Investerings	20	110
- Desinvesterings	-	41-
- Waardeveranderingen	-	-
- Afschrijvingen	119-	149-
- Correcties op afschrijvingen	-	34

Saldo	99-	46-
-------	-----	-----

Saldo per 31 december:

- Aanschaffingswaarde	3.086	3.066
- Cumulatieve afschrijvingen ind usief waardeverandering	2.055-	1.986-

Boekwaarde per 31 december	1.031	1.130
----------------------------	-------	-------

Uitsplitsing van de boekwaarde

- Kantoorpand en werkplaats	818
- Inventaris kantoor	213
	1.031

Afschrijvingsmethode en termijnen

Alle materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- Kantoorpand en werkplaats	50 jaar
- Tuinaanleg	10 jaar
- Inventarissen bestaand/nieuw	5/10 jaar
- Vervoermiddelen	5 jaar

Actuele waarde

De totale waarde van het kantoorpand en de werkplaats bedraagt volgens de aanslag onroerend zaakbelasting in 2018 €553.000 (waardepeil datum 1 januari 2017).

<u>3. Financiële vaste activa</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Deze post is als volgt samengesteld		
3.1 Latentie belastingvorderingen	69	2.252
Totaal	69	2.252
3.1 Latentie belastingvorderingen	31-12-2018	31-12-2017
- Belastinglatentie 1 januari	2.252	3.972
Mutatie verliescompensatie 2013	1.487-	1.680-
Mutatie verliescompensatie 2014	652-	-
af vrijval lening o/g	44-	40-
Saldo per 31 december	69	2.252
De opbouw van de latentie is als volgt per balansdatum	<u>31-12-2018</u>	
Waarderingsverschil leningen	69	
Saldo per 31 december	69	

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 0,3 miljoen (2017: € 0,5 miljoen).

Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie en vastgoedbeleggingen die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
4.1 Onderhoudsmaterialen	13	23
	<u>13</u>	<u>23</u>

5. Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
5.1 Huurdebiteuren	79	87
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	1	2
5.3 Overige vorderingen	88	2
5.4 Overlopende activa	232	121
Totaal	<u>400</u>	<u>212</u>

De nadere specificatie is als volgt:

5.1 Huurdebiteuren

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Huurachterstand zittende huurders	79	87
Huurachterstand/mutatiekosten vertrokken huurders	28	23
Af: voorziening dubieuze debiteuren	28	23
Totaal huurdebiteuren per 31-12	<u>79</u>	<u>87</u>

De uitsplitsing naar tijdsduur en aantal huurders is als volgt:

Aantal maanden huurachterstand	Aantal huurders		Bedragen	
	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
tot 1 maand	68	94	22	30
1 tot 2 maanden	31	23	30	20
2 tot 3 maanden	10	12	14	19
3 tot 4 maanden	2	4	5	8
4 maanden of meer	3	3	8	10
Totaal	<u>114</u>	<u>136</u>	<u>79</u>	<u>87</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2018: 0,69 % (2017: 0,77 %).

5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
- te vorderen btw	1	2
- te vorderen vennootschapsbelasting	-	-
Totaal	<u>1</u>	<u>2</u>

5.3 Overige vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
- VvE	1	2
- PNW deelnemers	55	-
- Overige	32	-
Totaal	<u>88</u>	<u>2</u>

5.4 Overlopende activa

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
- Vooruitbetaalde assurantiepremie	65	63
- Te vorderen rente banken	-	-
- Af te wikkelen facturen	156	48
- Overlopende activaVvE	6	8
- Overige	5	2
Totaal	<u>232</u>	<u>121</u>

6. Liquide middelen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
1. Direct opvraagbaar:		
- Kas	4	5
- ING (Post)bank	75	61
- Kruispost kas - ING	2	1
Subtotaal	<u>81</u>	<u>67</u>
2. Op termijn uitgezet		
- ING Spaarrekening	1.430	1.850
Subtotaal	<u>1.430</u>	<u>1.850</u>
Totaal liquide middelen	<u>1.511</u>	<u>1.917</u>

VERMOGEN LANG

7. Eigen vermogen

<u>7.1 Overige reserves</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Saldo per 1 januari	41.614	36.902
Resultaat boekjaar	21.767	8.903
Overboeking ongerealiseerde herwaardering	19.151-	4.239-
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-	48
Saldo per 31 december	<u>44.230</u>	<u>41.614</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad.

€ 21.759.155,09 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 2.607.487,69 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 19.151.667,40, bestaande uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

<u>7.2 Herwaarderingsreserves</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Saldo per 1 januari	61.630	57.439
Realisatie verkoop	-	48-
Mutatie door herwaardering	19.152	4.239
Saldo per 31 december	<u>80.782</u>	<u>61.630</u>

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Het eigen vermogen van de woningcorporatie is primair bedoeld voor aanwending in het belang van de volkshuisvesting. Op basis van het voorgenomen beleid en een intern uitgevoerde risicoanalyse achten wij in het belang van de continuïteit een solvabiliteit van 40% als minimaal gewenst. De huidige solvabiliteit is 65,5%.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties in het boekjaar:		
- Dotatie	42	-
- Onttrekkingen	2-	-
Saldo mutatie	40	-
Saldo per 31 december	40	-

De voorzieningen heeft een overwegend langlopend karakter.

9. Langlopende schulden

9.1 Leningen o/g overheid

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Saldo per 1 januari	498	598
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	-	-
- Reguliere aflossingen	102-	100-
Saldo mutaties	102-	100-
Saldo per 31 december	396	498

9.2 Leningen o/g kredietinstellingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Saldo per 1 januari	63.793	63.878
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	4.500	-
- Reguliere aflossingen	6.586-	85-
Saldo mutaties	2.086-	85-
Saldo per 31 december	61.707	63.793

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2018 3,18 % (2017: 3,25 %).

De leningen van de kredietinstellingen worden op basis van het annuïteiten, lineair of fixe (ineens) afgelost.

De gemiddeld gewogen rentevaste periode ultimo boekjaar is 19,1 jaar. (2017 17,9 jaar)

In 2018 zijn 2 nieuwe lening aangetrokken.

De leningen zijn een herfinanciering van 1 afgeloste lening.

Specificatie van de nieuwe leningen:

	naam geldgever	looptijd	bedrag	percentage	vervaldatum
-	NWB	20 jaar	3.500.000	1,600%	1-10-2038
-	BNG	26 jaar	1.000.000	1,760%	3-10-2044

Het aflossingsbestanddeel zal het komende jaar € 2.193.123 bedragen.

Het schuldrestant van de leningen met een looptijd korter of gelijk aan 5 jaar bedraagt € 5,2 mln.

Zekerheden

Er zijn geen hypothecaire leningen. De rente en aflossing wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

VERMOGEN KORT

10. Kortlopende schulden	31-12-2018	31-12-2017
10.1 Schulden aan leveranciers	401	329
10.2 Schulden ter zake van belastingen en premies soc.verz.	2.136	61
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	14	13
10.4 Overige schulden	38	26
10.5 Overlopende passiva	979	1.077
Totaal	3.568	1.506

De nadere specificatie van deze posten is als volgt:

10.1 Schulden aan leveranciers	31-12-2018	31-12-2017
- Aannemers installateurs etc.	143	155
- Leveranciers inzake algemeen beheer, externe controle	26	48
- Overige crediteuren	232	126
Totaal	401	329

10.2 Schulden ter zake van belastingen en premies soc.verz.	31-12-2018	31-12-2017
- Loonheffing en sociale premies	35	33
- Omzetbelasting	72	28
- Vennootschapsbelasting	2.029	-
Totaal	2.136	61

De vennootschapsbelasting heeft betrekking op de jaren 2017 (0,8 mln.) en 2018 (1,2 mln.).

10.3 Schulden ter zake van pensioenen	31-12-2018	31-12-2017
- Pensioenpremie	14	13
Totaal	14	13

10.4 Overige schulden	31-12-2018	31-12-2017
- Energiekosten	26	14
- Leveringen en diensten	12	12
Totaal	38	26

10.5 Overlopende passiva

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
- Niet vervallen rente leningen	714	777
- Vooruitontvangen huren	128	150
- Belastingdienst vooruitontv. HTS	-	-
- Te verrekenen goederen & diensten	78	101
- Niet opgenomen vakantiedagen	20	12
- Te betalen aan VvE	-	1
- Accountantskosten	26	20
- Te verrekenen G5	-	-
- Overige	13	16
Totaal	<u>979</u>	<u>1.077</u>

Niet uit de balans blijvende informatie

Obligo

Obligo aan het WSW uit hoofde van een door het WSW geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose voor de komende jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Het aan te houden obligo is 3,85% van de schuldrestant waarvoor het WSW zich heeft borggesteld.

Jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileum uitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Dit vanwege het beperkte aantal medewerkers. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet materieel is.

Aangegane verplichtingen projecten.

Er zijn geen aangegane verplichtingen met betrekking tot projecten.

Heffing saneringsfonds

Naar verwachting zal WoonGenoot de komende jaren een saneringsheffing moeten afdragen aan het WSW. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. In lijn met vorig jaar is het verzoek aan corporaties voor de jaren 2019 tot en met 2023 een bedrag hiervoor op te nemen. Dit bedrag is gebaseerd op 1 procent van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar, dit zowel de DAEB als de niet-DAEB tak. Voor de jaren daar opvolgend is het voor de corporaties niet nodig om in de prognoses hier een bedrag voor op te nemen.

Model naar DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2018

- In de DAEB-tak wordt de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak opgenomen onder IV.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen. In de eliminatiekolom wordt deze 'deelneming' geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.
- Een eventuele interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

ACTIVA (na resultaatsverdeling)	DAEB x €1.000	Niet-DAEB x €1.000	Eliminaties x €1.000	Totaal x €1.000
VASTE ACTIVA				
1. Vastgoedbeleggingen				
1.1 DAEB-Vastgoed in exploitatie	169.996	-	-	169.996
1.2 niet DAEB-Vastgoed in exploitatie	-	17.535	-	17.535
1.2 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	168	-	-	168
Totaal vastgoedbeleggingen	170.164	17.535	-	187.699
2. Materiële vaste activa				
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.031	-	-	1.031
Totaal materiële vaste activa	1.031	-	-	1.031
3. Financiële vaste activa				
3.1 Vordering op groepsmaatschappijen	5.850	-	5.850	-
3.2 Deelneming in groepsmaatschappijen	11.765	-	11.765	-
3.3 Belastinglatentie	65	4	-	69
Totaal financiële vaste activa	17.680	4	17.615	69
Totaal vaste activa	188.875	17.539	17.615	188.799
VLOTTENDE ACTIVA				
4. Voorraden				
4.1 Onderhoudsmaterialen	13	-	-	13
Totaal voorraden	13	-	-	13
5. Vorderingen				
5.1 Huurdebiteuren	77	2	-	79
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	1	-	-	1
5.3 Overige vorderingen	82	6	-	88
5.4 Overlopende activa	222	10	-	232
Totaal vorderingen	382	18	-	400
6. Liquide middelen	1.329	182	-	1.511
Totaal vlottende activa	1.724	200	-	1.924
BALANSTOTAAL	190.599	17.739	17.615	190.723

PASSIVA (na resultaatsverdeling)	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	Eliminaties x € 1.000	Totaal x € 1.000
VERMOGEN LANG				
7. Eigen vermogen				
7.1 Overige reserves	44.230	9.460	11.765-	41.925
7.2 Herwaarderingsreserve	80.782	2.305	-	83.087
Totaal eigen vermogen	125.012	11.765	11.765-	125.012
8. Voorzieningen				
8.1 Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget	38	2	-	40
Totaal voorzieningen	38	2	-	40
9. Langlopende schulden				
9.1 Leningen Overheid	396	-	-	396
9.2 Leningen Kredietinstellingen	61.707	-	-	61.707
9.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	5.850	5.850-	-
Totaal financiële vaste activa	62.103	5.850	5.850-	62.103
Totaal vaste activa	187.153	17.617	17.615-	187.155
VLOTTENDE PASSIVA				
10. Vorderingen				
10.1 Schulden aan leveranciers	394	7	-	401
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	2.029	107	-	2.136
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	13	1	-	14
10.4 Overige schulden	38	-	-	38
10.5 Overlopende passiva	972	7	-	979
Totaal vorderingen	3.446	122	-	3.568
BALANSTOTAAL	190.599	17.739	17.615-	190.723

TOELICHTING OP DE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING (bedragen x € 1.000)

1. NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Totaal overzicht	2018	2017
1.1 Huren	10.696	10.593
1.2 Opbrengsten servicecontracten	729	731
1.3. Lasten servicekosten	664-	665-
1.4. Overheidsbijdragen	-	-
1.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.524-	2.200-
1.6. Lasten onderhoudsactiviteiten	1.603-	1.629-
1.7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	940-	871-
Totaal	5.694	5.959

1.1 Huren	2018	2017
Te ontvangen nettohuur:		
- woningen en woongebouwen	10.504	10.387
- onroerende goederen niet zijnde woningen	229	226
Subtotaal	10.733	10.613
Af: Huurderving		
- wegens frictie leegstand	17	7
- ten behoeve van verkoop	-	3
- ten behoeve van mutatie onderhoud	12	19
- mutatie voorziening huurdebiteuren	8	9-
Subtotaal	37	20
Totaal	10.696	10.593

De "te ontvangen nettohuur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van :

- De huurverhogingen per 1 juli 2018 met gemiddeld 1,4% (2017 1,0%)
- Huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen in 2018
- Mutaties van die in 2018 voor het gehele jaar zijn opgenomen
- Het toepassen van huurharmonisatie ineens bij mutaties

De huurderving bedraagt 0,34 % (2017: 0,19 %) van de te ontvangen huur.

1.2 Opbrengsten servicecontracten	2018	2017
Te ontvangen vergoedingen		
- Leveringen en diensten	731	732
- te verrekenen met (ex)huurders	-	-
Subtotaal	731	732
Af: Huurderving		
- wegens frictie leegstand	2	1
- wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal	2	1
Totaal	729	731

De post vergoedingen betreft bedragen die huurders boven de netto-huurprijs betalen voor glasverzekering, riool en dakgotenfonds en gemeenschappelijke serviceflats. De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden indien noodzakelijk jaarlijks aangepast

De vergoedingsderving in 2018 bedraagt 0,34 % (2017: 0,15%) van de te ontvangen vergoedingen

1.3 Lasten servicekosten		2018	2017
-	Gas, water en electra	322	315
-	Leveringen en diensten	276	261
-	Verrekening met fonds bewoners	36	60
-	Overige kosten servicefonds	3	3
-	Doorberekening personeelskosten indirect	-	-
-	Afschrijving inventaris Meiberg	8	8
-	Glasverzekering	19	18
Totaal		664	665
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		2018	2017
-	Vergoedingen en verrichte diensten	40	39
-	Personeelskosten	328	299
-	Overige personeelskosten (geen lonen en premies)	1	2
-	Huisvestingskosten	-	-
-	Algemene kosten	108	75
-	Belastingen	865	812
-	Verzekeringen	42	39
-	Verhuurderheffing	1.097	999
-	Saneringsheffing	105	-
-	Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	10	8
-	Deurwaarderskosten	3	-
-	Overige lasten	5	5
Totaal		2.524	2.200
1.6. Lasten onderhoudsactiviteiten		2018	2017
-	Vergoedingen bewoners	31	4
-	Klachtenonderhoud	356	307
-	Mutatieonderhoud	122	129
-	Planmatig onderhoud	706	801
-	Service onderhoud (servicefonds en servicekosten)	65	66
-	Personeelskosten (exclusief servicemonteur)	210	206
-	Afschrijving werkplaats	4	4
-	Overige personeelskosten (geen lonen en premies)	1	3
-	Huisvestingskosten	3	4
-	Algemene kosten	127	91
-	Overige lasten	40	22
Totaal		1.603	1.629
1.7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		2018	2017
-	Overige bedrijfsontvangsten	-	14
-	Personeelskosten (overhead)	225	202
-	Afschrijvingen	106	137
-	Overige personeelskosten (geen lonen en premies)	54	59
-	Huisvestingskosten	54	59
-	Kosten Raad van Commissarissen	81	64
-	Algemene kosten	321	307
-	Contributie Aedes	13	15
-	Energielabeling	15	28
-	Dotatie Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget	42	-
-	Overige lasten	29	14
Totaal		940	871

2. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
2.1	Verkoopprijs onroerende zaken	-	142
2.2	Boekwaarde onroerende zaken	-	110-
2.1	Verkoopkosten	-	4-
Totaal		-	28

3. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
3.1	Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.481	6.923
Totaal		22.481	6.923

4. OVERIGE ACTIVITEITEN

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
4.1	Opbrengst VvE beheer	✓ 29	✓ 29
4.2	Personeelskosten	✓ 17-	✓ 10-
4.2	Algemene kosten	✓ 2-	✓ 2-
Totaal		10	17

5. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
-	Overige Personeelskosten	✓ -	✓ 1
-	Algemene kosten	✓ -	✓ 1
-	Overige bedrijfslasten	-	-
Totaal		-	2

6. LEEFBAARHEID

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
-	Personeelskosten	✓ 161	✓ 161
-	Onderhoud	✓ 14	✓ 14
-	Overige lasten	✓ 7	✓ 22
Totaal		182	197

7. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
7.1	Renteopbrengst liquide middelen	✓ 2-	✓ 2-
7.2	Rentelasten Leningen en soortgelijke lasten	✓ 2.076	✓ 2.091
Totaal		2.074	2.089

8. BELASTINGEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Vennootschapsbelasting	4.161-	1.720-
Totaal	4.161-	1.720-

De belastingdruk op basis van het gerealiseerd resultaat voor belastingen bedraagt in 2018 41,3% (2017;16,2%).
De VpB percentage is 22,55%. Verschil wordt veroorzaakt door de afwijkingen tussen de fiscale en de bedrijfseconomische berekeningen.

Personele bezetting

Het aantal medewerkers ultimo het verslagjaar bedroeg 15.

Het personeelsbestand bestaat per 31 december uit 13,6 formatieplaatsen (2016: 11,8).

De totale personeelskosten bedragen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Lonen en Salarissen	604	559
- Sociale Lasten	87	76
- Pensioenlasten	90	87
Totaal	781	722

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	328	298
- Lasten onderhoudsactiviteiten	210	206
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	225	202
- Overige organisatieactiviteiten	18	10
- Leefbaarheid	-	5
Totaal	781	721

Honoraria externe accountant

In de post algemene kosten is de honoraria van de externe accountant opgenomen.

Ten laste van WoonGenoot zijn in het boekjaar de volgende bedragen gekomen in verband met werkzaamheden die door de accountantorganisatie zijn uitgevoerd die belast is met het onderzoek van deze jaarrekening.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
- Onderzoek van de jaarrekening Mazars	63	56
- Advieskosten op fiscaal terrein BDO	6	25
- Advieskosten op fiscaal terrein EY	4	-
Totaal	73	81

Genoemde werkzaamheden worden uitgevoerd door drie externe partijen.

De toename van de kosten voor het onderzoek van de jaarrekening wordt veroorzaakt door de wijzingen uit de nieuwe woningwet, o.a. marktwaardewaardering van het bezit.

De advieskosten op fiscaal terrein zijn gedaald.

Model naar DAEB/niet-Daeb gescheiden resultatenrekening 2018

- In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB tak opgenomen onder Resultaat deelnemingen. In de eliminatiekolom wordt dit resultaat geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB tak.
- Rentebaten en-lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Functionale Verlies en winstrekening Woningcorporatie WoonGenoot per 31 december 2018

Omschrijving	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	Eliminaties x € 1.000	Totaal x € 1.000
1.1 Huuropbrengsten	9.851	845	-	10.696
1.2 Opbrengsten servicecontracten	699	30	-	729
1.3 Lasten servicecontracten	636	28	-	664
1.4 Overheidsbijdrage	-	-	-	-
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.423	101	-	2.524
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	1.462	141	-	1.603
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	901	39	-	940
1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.128	566	-	5.694
2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-
2.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-
2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-	-
3.1 Overige waardeverminderingen vastgoedportefeuille	2.234	1.095	-	3.329
3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.093	1.059	-	19.152
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.327	2.154	-	22.481
4.1 Opbrengst overige activiteiten	-	29	-	29
4.2 Kosten overige activiteiten	-	19	-	19
4. Overige activiteiten	-	10	-	10
5. Overige organisatiekosten	-	-	-	-
6. Leefbaarheid	173	9	-	182
7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	156	-	154	2
7.2 Rentelasten en soortgelijke lasten	2.073	157	154	2.076
7.3 Rentebaten interne lening	-	-	-	-
7.4 Rentelasten interne lening	-	-	-	-
7. Saldo financiële baten en lasten	1.917	157	-	2.074
Resultaat voor belastingen	23.365	2.564	-	25.929
8. Belastingen	3.942	219	-	4.161
9. Resultaat uit deelnemingen	2.345	-	2.345	-
Resultaat na belastingen	21.768	2.345	2.345	21.768

Model naar DAEB/niet-Daeb gescheiden kasstroomoverzicht 2018

- Aflossing van de intern lening door de niet-DAEB tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB-tak (ontvangsten overig) en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Omschrijving	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	Eliminaties x € 1.000	Totaal x € 1.000
Operationale activiteiten				
Huurontvangsten	9.858	846	-	10.704
Ontvangst vergoedingen	698	30	-	728
Overige bedrijfsontvangsten	15	83	-	98
Rente ontvangsten	154	-	154-	-
Saldo ingaande kasstromen	10.725	959	154-	11.530
Personeelsuitgaven	972	54	-	1.026
Onderhoudsuitgaven	1.156	50	-	1.206
Overige bedrijfsuitgaven	2.247	270	-	2.517
Rentebetalingen	2.096	-	-	2.096
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	1.203	-	-	1.203
Leefbaarheid	34	3	-	37
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-
Rente uitgave interne lening	-	154	154-	-
Saldo uitgaande kasstromen	7.708	531	154-	8.085
Kasstroom uit operationale activiteiten	3.017	428	-	3.445
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-	-	-
Saldo ontvangen verkoop activa	-	-	-	-
Uitgaven nieuwbouw huur	-	-	-	-
Uitgaven woningverbetering	1.637	20	-	1.657
Uitgaven overige investeringen	5	-	-	5
Saldo uitgaven verwerving van activa	1.642	20	-	1.662
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	1.642-	20-	-	1.662-
FVA				
Ontvangsten overig	325	-	325-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	325	-	325-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.317-	20-	325-	1.662-
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	4.500	-	-	4.500
Ingaande financieringsactiviteiten	4.500	-	-	4.500
Aflossing geborgde leningen	6.689	-	-	6.689
Aflossing interne lening	-	325	325-	-
uitgaande financieringsactiviteiten	6.689	325	325-	6.689
Kasstroom uit financierings activiteiten	2.189-	325-	325	2.189-
Totale kasstroom	489-	83	-	406-
Liquide middelen per 1 januari	1.818	99	-	1.917
Totale kasstroom	489-	83	-	406-
Liquide middelen per 31 december	1.329	182	-	1.511

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur en de leden van het managementteam worden op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

bedragen x € 1	T.E.J. Heijnen	C.L. van Kampen
Functie:	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Duur dienstverband in 2018		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte		1,0
Gewezen topfunctionaris		nee
Echte of fictieve dienstbetrekking		ja
	-	
Individueel WNT-maximum	-	118.000
Bezoldiging 2018		
Beloning	-	96.317
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	17.515
<i>Subtotaal</i>	-	<i>113.832</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging 2018	-	113.832
Motivering indien overschrijving : zie	1)	
Gegevens 2017		
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/3	16/3 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0
Bezoldiging 2017		
Beloning	29.925	74.881
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	5.234	13.534
Totaal bezoldiging 2017	35.159	88.415
Individueel WNT-maximum 2017	28.110	90.888

1) De gewezen directeur/bestuurder viel in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafspraken (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling per 1 januari 2017 verlaagd is. Dhr. Heijnen is in 2017 vervroegd met pensioen gegaan, zodat de overgangsregeling in 2017 gestopt is.

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen.

bedragen x € 1	A.T.M. Bouwmeister- Wegdam	M.C.J. Den Uil- van Heijster	E.J.J. Fransen	E.J.J. Fransen	S. Versluijs	K. van Sleeuwen	J.A.J.G. van Baars
Functie:	Voorzitter	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 30/11	1/1 - 31/12	1/1 - 30/11	1/12 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/12 - 31/12
Individueel WNT-maximum	16.225	11.800	10.817	1.475	11.800	11.800	983
Bezoldiging 2018							
Beloning	12.104	8.803	8.069	1.100	8.803	8.803	734
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>12.104</i>	<i>8.803</i>	<i>8.069</i>	<i>1.100</i>	<i>8.803</i>	<i>8.803</i>	<i>734</i>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2018	12.104	8.803	8.069	1.100	8.803	8.803	734
Motivering indien overschrijving : zie							
Gegevens 2017							
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging 2017	12.756	8.504	8.504		8.504	8.504	-

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2018 in totaal € 58.582 (2017: € 56.833) incl. BTW.

Per 31 december 2018 bestaat de raad van commissarissen uit 5 leden.

Mevr. Bouwmeister heeft na 8 jaar de RvC per 1 december 2018 verlaten. Dhr. van Baars is per die datum toegetreden.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Er zijn geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het

individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen

ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT en WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot te Nijmegen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

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

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

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

BENADRUKKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 60 tot en met 65 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Woningcorporatie WoonGenoot een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

BENADRUKKING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE

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

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- het volkshuisvestingsverslag;
- de Kengetallen; en de
- Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

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

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

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

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

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

Apeldoorn, 5 juni 2019

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

