

Jaarverslag 2018
Groen Wonen Vlist



Inhoud

1. ALGEMEEN	3
2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Taak en werkwijze	6
2.3 Deskundigheid en samenstelling	8
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	8
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	9
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	9
2.7 Werkgeversrol	9
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	9
2.9 Ter afsluiting	10
2.10 Goedkeuring jaarverslag	10
3. BESTUURSVERSLAG	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	11
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	15
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	16
3.5 Nieuwbouw	19
3.6 Strategisch voorraadbeleid	20
3.7 Leefbaarheid	21
3.8 Overleg en samenwerking met de gemeente	21
3.9 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	22
3.10 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	23
3.12 Financiën	23
4. ORGANISATIE	33
4.1 Missie en profiel	33
4.2 Governancecode	33
4.3 Stakeholders	34
4.4 Bestuur	34
4.5 De vereniging	35
4.6 Werkorganisatie	36
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	36
5. INHOUDSOPGAVE JAARREKENING 2018	37

1. Algemeen

Naam van de toegelaten instelling

- Groen Wonen Vlist

Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft

- Gemeente Krimpenerwaard

Adres

- Amaliahof 40, 2851 XM Haastrecht

Bereikbaarheid

- Tel.: 0182 502100
- e-mail: info@groenwonenvlist.nl

Datum laatste statutenwijziging

- 24 december 2018

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten

- 6 november 1947, nummer 47

Nieuw besluit

- Akte d.d. 1 februari 1995

Nummer inschrijving in het openbare verenigingsregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken

- V 46.40.83

RSIN 003440126

AW L1573

Nummer inschrijving in het Handelsregister

- Nummer 29012831

Datum van oprichting

- 3 november 1947

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

2.1 Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. Zij staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- De realisatie van de doelstellingen van de vereniging.
- De kwaliteit van de dienstverlening.
- De strategie en de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten.
- Het doen van (des)investeringen.
- De opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving.
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur haar ten minste een maal per jaar schriftelijk op de hoogte stelt van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de toegelaten instelling.

Daarnaast is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk voor:

- Het zorgdragen voor het openbaar maken, naleven en handhaven van de corporate governancestructuur van de vereniging.
- Het goedkeuren van de jaarrekening en andere jaarstukken alsmede de jaarlijkse begroting evenals andere majeure besluiten van het bestuur.
- Benoemen van de externe accountant van de vereniging.
- Evalueren en beoordelen van het functioneren van het bestuur, zichzelf alsmede de individuele leden.

De Raad van Commissarissen voorziet in het behouden en ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die met inachtneming van het bij en krachtens deze wet bepaalde noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven van personen voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de artikelen 10 tot en met 13 van de statuten van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist en zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen, dat op de website is geplaatst.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen de landelijk geldende wetten en voorschriften, de eigen reglementen en de vastgestelde begrotingen alsmede het jaarplan, de gemeentelijke woonvisie en de gemaakte prestatieafspraken.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2018 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de haar opgedragen taken naar behoren zijn vervuld. Er zijn geen kerncommissies vanwege de beperkte omvang van de Raad.

2.2 Taak en werkwijze

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur (de bestuurder) laten informeren inzake de voortgang en uitvoering van de bedrijfsprocessen, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen en relevante externe ontwikkelingen.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het werkgebied van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist:

- Er is 9 keer vergaderd met het bestuur, waarvan 3 extra vergaderingen buiten het reguliere schema. Daarnaast vonden overleggen plaats in kleiner verband, o.a. 2-wekelijkse gesprekken tussen de voorzitter en het bestuur. Ook heeft de RvC samen met bestuur en de medewerkers een gesprek gevoerd over de strategische visie.
- De Raad heeft samen met een aantal andere corporaties in de regio een studiebijeenkomst georganiseerd rond de thema's 'Dialogo met de omgeving' en 'Strategisch huurbeleid'.
- De raad heeft een thematische bijeenkomst georganiseerd over good governance.
- Er is overleg gevoerd met de accountant over financiële documenten en zaken rond de administratieve organisatie.
- Leden van de Raad hebben;
 - overlegd met collega-commissarissen van de andere corporaties binnen de gemeente Krimpenerwaard,
 - gesprekken gevoerd met de huurdersvereniging.
- Er is contact geweest met leden van het B&W van de gemeente Krimpenerwaard.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende stukken/projecten goedgekeurd door de Raad van Commissarissen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening van 2017.
- De begroting 2019 en de meerjarenbegroting.
- De financiële meerjarenprognose met scenario's.
- De door de accountant uitgevoerde controles.
- Managementrapportages.
- Aanpassing statuten (verplicht).
- De strategische visie.
- Het bod aan de gemeente inzake de te maken prestatieafspraken.
- De prestatieafspraken.
- Het (laten) uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar fusie met corporaties uit Gouderak, Ouderkerk aan de IJssel en Ammerstol.
- Risico-analyse.
- Duurzaamheidsplan.
- Treasury-statuut.

Naast de goedkeuringen is er over onderstaande zaken een besluit genomen door de Raad van Commissarissen:

- Het oordeel over eigen functioneren.
- De controleopdracht aan de accountant.
- Vaststelling van de klasseindeling voor de WNT op klasse B.
- Hernieuwd profiel en benoeming nieuwe voorzitter en vice-voorzitter.
- Proces herbenoeming bestuurder.
- Proces nieuwe commissaris op voordracht van de huurdersvereniging.

Andere onderwerpen die door de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd en die zijn besproken, zijn:

- De jaarlijkse oordeelsbrief.
- De diverse projecten.
- De jaarlijkse huurverhoging.
- De financieringsbehoefte, op korte en op langere termijn.
- De doelmatigheid van de ingezette middelen aan de hand van de managementrapportage; de resultaten bij het huisvesten van de primaire doelgroep en de voortgang op onderhoud en andere processen.
- De analyse van de (bedrijfs)risico's.
- Bewonersparticipatie; ontwikkelingen rond de huurdersvereniging.
- Personele zaken in de organisatie.
- De samenwerking met Woningbouwvereniging Reeuwijk.
- Opstarten visitatie-traject.

De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant opnieuw als positief beoordeeld. De samenwerking met de accountant verloopt vlot en hij controleert adequaat en kritisch.

2.3 Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond begin 2018 uit 3 leden. In onderstaande tabel is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen inclusief het rooster van aftreden. Voor de leden van de Raad van Commissarissen is een profielschets opgesteld die begin 2018 opnieuw is vastgesteld. In 2018 heeft de raad een zelfevaluatie gehouden. Daarnaast kwam tijdens de reguliere vergadering regelmatig een evaluatiepunt aan de orde. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is de aanwezige kennis van voldoende niveau en is er voldoende diversiteit in de samenstelling van de Raad. Bij alle vergaderingen was de Raad voltallig aanwezig waarbij alle leden een actieve inbreng hadden.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2018					
Naam	Geb.-jaar	Functie	Dagelijkse functie/ Nevenfunctie	Jaar van aantreden/ aftreden	Her-kies-baar
Dhr. drs. H.R. Janssen*	1974	Voorzitter	Managing Consultant bij Enigma Consulting - Voorzitter Stichting ZEPA Challenge	2012 /2020 Herbenoemd in 2016	Nee
Dhr. drs. J.W.M. Kulik	1970	Vice-voorzitter	Afdelingsmanager Economie gemeente Den Haag - Voorzitter Goudse Sierduiven Club	2016 /2020	Ja
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	1971	Lid	Vastgoed- en gebiedseconoom - Zelfstandig ondernemer bij RisoIV - Franchisenemer Object&co regio Gouda e.o. - Voorzitter MR OBS Oudewater en GMR lid Stichting Onderwijs Primair	2017/2021	Ja

* Huurderscommissaris

De Raad is lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en ontvangt uit dien hoofde diverse adviezen, rapporten en literatuur op het gebied van de volkshuisvesting en het toezicht daarop. Ook zijn bijeenkomsten, o.a. georganiseerd door het VTW, bijgewoond.

2.4 Onafhankelijkheid en integriteit

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn. De leden van de Raad hebben in 2018 geheel onafhankelijk hun taken uitgeoefend. Dit geldt eveneens voor het lid die door de huurders is voorgedragen.

Er heeft in 2018 geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het Bestuur en/of de Raad van Commissarissen hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de vereniging en de leden van het bestuur en/of de commissarissen. Aan de Raad zijn geen geldleningen en/of garanties verleend. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Er zijn een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd.

2.5 Honorering Raad van Commissarissen

De vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2018 op €8.200,00 en voor een lid €5.500,00. De Raad heeft inzake de BTW-regeling voor Commissarissen besloten dat deze vergoeding exclusief BTW is.

2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur

Interne toezichthouders van woningcorporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen in de jaren 2015 en 2016 tezamen minimaal 10 PE punten te behalen. In 2017 en 2018 zijn dit 5 PE punten per kalenderjaar. Voor de bestuurder geldt dat hij in drie jaar tijd 108 punten dient te behalen.

Permanente Educatie punten leden Raad van Commissarissen en Bestuur in 2018	
Naam	Behaalde PE punten t/m 2018
Dhr. drs. H.R. Janssen	26
Dhr. drs. J.W.M. Kulik	26
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	14 (vanaf juni 2017)
Dhr. Ir. J.F.G. Reniers	184 (2016-2018)

2.7 Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is per 1 juni 2011 met de heer J.F.G. Reniers een arbeidsovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd. De aanstelling als bestuurder is voor vier jaar aangegaan en is per 1 juni 2015 met 4 jaar verlengd.

De bezoldiging op basis van de WNT (Wet Normering Topinkomens) bedraagt over 2018 als volgt:

Beloning over het jaar:	€85.998,-
Pensioenbijdrage werkgever:	€14.861,-

Er wordt geen vaste en of variabele onkostenvergoedingen verstrekt.

Het is de Raad bekend dat dit salaris volgens de eind 2014 van kracht geworden tabel van de Wet Normering Topinkomens te hoog is. De salarisuitkering voldoet wel aan de ministeriële overgangsregeling. Er is geen afvloeiingsregeling afgesproken.

2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties

De oordeelsbrief van de autoriteit Woningcorporaties is besproken alsmede het borgingstegoed van het WSW. De conclusie is dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie kan aan haar verplichtingen voldoen waardoor het financieel voortbestaan is gewaarborgd.

2.9 Ter afsluiting

Op deze plaats spreekt de Raad van Commissarissen zijn waardering uit voor de inzet van het bestuur en de medewerkers.

2.10 Goedkeuring jaarverslag

De Raad van Commissarissen is van mening dat de jaarstukken een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van Groen Wonen Vlist. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft deze conform het bepaalde in de statuten goedgekeurd en ook ter goedkeuring voorgelegd aan de ledenvergadering. De ledenvergadering heeft de jaarrekening d.d. 12 juni 2019 vastgesteld.

.....

De heer drs. H.R. Janssen
(voorzitter)

.....

De heer drs. J.W.M. Kulik
(vice-voorzitter)

.....

Mevrouw ing. P.M.C.van Straaten – De Vries MRE

3. Bestuursverslag

3.1 Inleiding

Groen Wonen Vlist is met nog enkele andere corporaties werkzaam in de gemeente Krimpenerwaard. De samenwerking met hen en met de gemeente is goed. Wij concentreren onze werkzaamheden van oudsher in de dorpen Haastrecht, Stolwijk en Vlist. Daar is Groen Wonen Vlist de enige sociale verhuurder. Wij realiseren ons dat we binnen ons werkgebied de belangrijke taak hebben om mensen met een laag inkomen en andere doelgroepen die moeilijk zelf in hun huisvesting kunnen voorzien te helpen aan een kwalitatief goede woning met een betaalbare huurprijs, zodat zij prettig en betaalbaar kunnen wonen.

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

3.2.1 Toewijzingseisen

De voornaamste taak van Groen Wonen Vlist is het huisvesten van de beoogde doelgroep; mensen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. De doelgroep wordt onderverdeeld in drie groepen waaraan de woningen tot de maximale sociale huurgrens van €710,68 mogen worden verhuurd.

Primaire doelgroep	Middeninkomens	Secundaire doelgroep
minimaal 80% van de toewijzingen	maximaal 20% van de toewijzingen	maximaal 10% van de toewijzingen
Inkomen t/m € 36.798,-	Inkomen € 36.798,- t/m € 41.056,-	Inkomen > € 41.056,-

Wij hebben ervoor gekozen om vrijgekomen woningen zoveel mogelijk aan de primaire doelgroep toe te wijzen.

Vanaf 1 juli 2015 t/m 1 januari 2021 mag er gebruik gemaakt worden van een tijdelijke maatregel om de middeninkomens te huisvesten. De secundaire doelgroep kan gehuisvest worden onder de meer bekende 10% Europeanorm. Totaal moet tenminste 80% van de woningen worden toegewezen aan de primaire doelgroep. In onderstaande tabellen staan de toewijzingsgegevens in aantallen en percentages.

Toewijzingsinkomen	Aantal	Percentage
Januari t/m december 2018		
≤ € 36.798,-	65	98,48%
> € 36.798,- en ≤ € 41.056,-	1	1,52%
> € 41.056,-	0	0,00%
Totaal	66	100,00%

In 2018 heeft Groen Wonen Vlist 66 woningen toegewezen. Op één woning na zijn de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. De uitzondering is gemaakt voor een urgentie kandidaat op grond van stadsvernieuwing. Hiermee voldoet Groen Wonen Vlist ruim aan de norm die door de minister is gesteld.

3.2.2 Toewijzing per doelgroep

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de toewijzing van woningen over de verschillende doelgroepen heeft plaatsgevonden. In totaal zijn er 66 toewijzingen geweest in het verslagjaar.

Aantallen verhuur aan eenpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 417,34	Huurprijs van € 417,34 tot € 597,30	Huurprijs vanaf € 597,30
< AOW-leeftijd	≤ € 22.400,-	5	14	0
	> € 22.400,-	0	0	6
≥ AOW-leeftijd	≤ € 22.375,-	0	3	0
	> € 22.375,-	0	1	1
Totaal		30	5	18

Aantallen verhuur aan tweepersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 417,34	Huurprijs van € 417,34 tot € 597,30	Huurprijs vanaf € 597,30
< AOW-leeftijd	≤ € 30.400,-	1	15	0
	> € 30.400,-	0	0	2
≥ AOW-leeftijd	≤ € 30.400,-	0	1	0
	> € 30.400,-	0	0	1
Totaal		20	1	16

Aantallen verhuur aan drie- en meerpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 417,34	Huurprijs van € 417,34 tot € 640,14	Huurprijs vanaf € 640,14
< 65 jaar	≤ € 30.400,-	0	15	0
	> € 30.400,-	0	1	0
≥ 65 jaar	≤ € 30.400,-	0	0	0
	> € 30.400,-	0	0	0
Totaal		16	0	16

De in de tabel gehanteerde grenzen, €417,34 en €597,34 / €640,14, zijn de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen voor 1- en 2-huishoudens en voor grotere huishoudens. Corporaties mogen aan woningzoekenden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag alleen woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen.

3.2.3 Een woning zoeken

Voor de woningtoewijzing wordt samengewerkt met de in de gemeente Krimpenerwaard actieve corporaties middels een gezamenlijk geautomatiseerd woonruimteverdelingssysteem. Beschikbare woningen worden aangeboden via de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl. De beschikbare woningen kunnen dagelijks gepubliceerd worden. De woningen worden minimaal één week lang gepubliceerd. De woningen worden passend toegewezen, toewijzing vindt plaats aan de kandidaat met de langste inschrijfduur die voldoet aan de in de advertentie gestelde voorwaarden.

Verhuringen 2018, per dorpskern	
Dorpskern	Aantal
Haastrecht	19
Vlist	5
Stolwijk	42
Totaal	66

Er staan rond de 7.800 woningzoekenden ingeschreven voor 'Wonen in de Krimpenerwaard'. In 2018 hebben 1711 huishoudens zich nieuw ingeschreven als woningzoekende. Er staan 400 huishoudens uit Haastrecht, 437 huishoudens uit Stolwijk en 54 huishoudens uit de kern Vlist ingeschreven. Maar een klein deel van de ingeschreven woningzoekenden is actief op zoek naar een woning. De meeste staan ingeschreven om alvast inschrijfduur op te bouwen om meer kans te maken als zij wel actief gaan zoeken. (Bron: wonenindekrimpenerwaard.nl)

3.2.4 Verhuringen

Verhuringen naar doelgroep 2018	
Doelgroep	Aantal
Starters	14
Senioren 65+	5
Doorstromers	39
Urgentiekandidaten	7
Statushouders	1
Totaal	66

Herkomst nieuwe huurder 2018	
Plaats	Aantal
Haastrecht	8
Stolwijk	17
Vlist	1
Overige dorpskernen gemeente Krimpenerwaard	21
Gouda	7
Overig	12
Totaal	66

3.2.5 Leegstandsdagen

Leegstand in dagen					
Reden van leegstand	2018	2017	2016	2015	2014
Mutatieonderhoud	882	1252	1121	958	886
Verhuur	297	210	379	407	649
Verkoop	0	492	492	0	0
Project	503	522	384	465	1548
Sloop	43	25	231	0	2253
Totaal	1725	2501	2607	1830	5336

1 op de 10 woningen wordt zonder verhuurleegstand of tot maximaal zeven dagen verhuurleegstand verhuurd. De overige woningen staan 8 dagen of langer leeg. Opvallend is de verhuurleegstand in seniorencomplex Grasakker. Ook is er leegstand ontstaan door een woning beschikbaar te stellen voor een statushouder en voor kandidaten instroomurgenten, waarbij de woning niet geaccepteerd werd.

3.2.6 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Sinds 2017 huisvesten wij woningzoekenden die uitstromen vanuit een instantie. Deze personen worden voorgedragen via de gemeente en middels directe bemiddeling gehuisvest.

Wij geven extra aandacht aan woningzoekenden die door een beperking of door niet-financiële omstandigheden moeilijk aan een woning kunnen komen. Ook hebben wij oog voor bijzondere gezinssituaties. Binnen de wettelijke mogelijkheden zoeken wij dan naar maatwerkoplossingen.

Huisvesting statushouders

De taakstelling huisvesting statushouders wordt aan de gemeente Krimpenerwaard opgelegd en onderling verdeeld over de verschillende dorpskernen en de corporaties. De taakstelling 2018 bestond uit 77 kandidaten voor de gehele gemeente Krimpenerwaard. De taakstelling is behaald, er zijn zelfs meer personen gehuisvest. Deze extra gehuisveste personen tellen mee voor het komende jaar. Er zijn 5 statushouders gehuisvest in de dorpskernen Haastrecht en Stolwijk. Daarvoor is 1 woning beschikbaar gesteld van Groen Wonen Vlist. Een aantal personen is middels gezinshereniging gehuisvest.

Vluchtelingenwerk geeft aan welke kandidaten er zijn, zodat de corporaties op zoek kunnen naar een geschikte woning. De beschikbare woningen worden middels directe bemiddeling aan vluchtelingenwerk aangeboden. Helaas zijn er in 2018 twee woningen ter beschikking gesteld voor huisvesting van statushouders, waarvan geen gebruik is gemaakt

3.2.7 Huurverhoging

We hebben in 2018 het gematigde huurbeleid van voorgaande jaren voortgezet. Dat betekende dat huurders, van wie de huur meer was dan 65% van de maximale toegestane huur, een verhoging van 1% kregen (zijnde de inflatie 2016) en huurders van wie de huur minder was dan 65% van de maximale toegestane huur een huurverhoging kregen van 1,6%. Daarmee bleven we in totaliteit onder de inflatie. De te slopen woningen in de Hoflaan en Bovenkerkseweg krijgen geen huurverhoging.

3.2.8 Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2018 0,86% van de bruto jaarhuur. (2017 0,72%).

Er waren 19 vorderingen in handen van de deurwaarder. In totaal betreft het een bedrag van ca. €32.000,00. Er is 1 ontruiming geweest. Voor de huurachterstanden die groter waren dan twee maanden zijn betalingsregelingen afgesloten of afspraken gemaakt. Voor de huurachterstanden kleiner dan twee maanden worden geen incassoproblemen verwacht.

3.2.9 Woonfraude

Wij controleren op woonfraude. Bij enige twijfel vindt overleg plaats met de gemeente en worden de gemeentelijke gegevens (GBA), de afgifte van woonvergunningen en overige gegevens getoetst. Ook wordt gecontroleerd of er sprake is van onderverhuur. Tot op heden hebben zich geen onregelmatigheden voorgedaan.

3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

3.3.1 Woningvoorraad

Per 31 december 2018 bestond het woningbezit van Groen Wonen Vlist uit **1.040** woningen. In 2018 zijn 14 NOM-woningen opgeleverd.

De verdeling van de huurwoningen van Groen Wonen Vlist per 31 december 2018 is als volgt:

Aantal huurwoningen naar bouwjaar	
Bouwjaar	2018
< 1950	15
1951 t/m 1975	603
1976 t/m 2000	268
2001 t/m 2011	123
Vanaf 2012	45
Totaal	1040

Aantal huurwoningen naar type	
Type woning	2018
Eengezinswoning	753
Etagewoning zonder lift	78
Duplexwoning	45
Etagewoning met lift	178
Totaal	1040

Aantal huurwoningen naar huurprijs	
Huurgrenzen ultimo	2018
Tot €389,05	143
Van €389,05 tot €710,68	896
Groter dan €710,68	1
Totaal	1040

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

Onderhoudsbeleid

In 2018 hebben wij voor €762.529,- (inclusief €53.141,- onderhoudsdeel Vve bijdrage) aan planmatig onderhoud uitgevoerd en ruim €680.106,- aan niet-planmatig onderhoud. Hiermee zijn we in totaliteit ruim binnen de begroting gebleven. Uitgaven voor verbeterprojecten zijn niet opgenomen in de onderhoudskosten.

Overzicht onderhoudskosten voor het jaar 2018 in euro's (C)				
Soort kosten	Werkelijk	Begroot	Verschil	Kosten per Vhe
Planmatig onderhoud				
Planmatig t.l.v. exploitatie	606.296	571.690	-34.606	558
Planmatig via Vve bijdrage	53.141	63.000	9.859	49
Planmatig contracten	103.093	114.670	11.577	95
Totaal planmatig	762.529	749.360	-13.169	701
Niet planmatig (t.l.v. exploitatie)				
Reparatieverzoeken	195.787	155.778	-40.009	180
Mutatieonderhoud	218.709	447.245	228.536	201
Dynamisch onderhoud	265.610	186.867	-78.743	244
Totaal niet planmatig	680.106	789.890	109.784	626
toegerekende organisatiekosten	100.320	98.000	-2.320	92
Totaal onderhoudskosten t.l.v. exploitatie	1.542.955	1.637.250	94.295	1.419

Per verhuureenheid is aan onderhoud €1.419,- besteed, dit is inclusief €92,- toegerekende organisatiekosten.

Planmatig- en contractonderhoud

Aan planmatig onderhoud is in 2018 €13.000,- minder uitgegeven dan begroot. Dit bedrag is onder te verdelen in:

A. Doorgeschoven werken uit 2017	€ 46.000,-
B. Lagere uitvoeringskosten (Incl. Vve onderhoud)	€ -/- 48.000,-
C. Minder contract-onderhoud	€ -/- 11.000,-
Het positief resultaat over 2018 is totaal	€ -/- 13.000,-

Toelichting Planmatig onderhoud

Ad. A.

Eind 2017 zijn er nog een aantal projecten uit de begroting 2017 opgestart. De werkzaamheden zijn in 2018 afgerond en opgeleverd. Hierdoor is er de overlooppost van 2017 naar 2018 ontstaan van €46.000,-.

Ad. B.

Een aantal in de begroting opgenomen zaken zijn dit jaar niet uitgevoerd, bijvoorbeeld omdat uitvoering nog niet noodzakelijk bleek €48.000,-.

Niet-planmatig onderhoud

Het niet-planmatig onderhoud is onderverdeeld in drie soorten onderhoud; reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en dynamisch onderhoud.

De kosten voor het niet-planmatig onderhoud voor het jaar 2018 bedragen €680.106 (2017 €647.184,-). Ten opzichte van de begroting van €789.890,- is er een positief resultaat op het niet-planmatig onderhoud van €109.784,-.

Dit heeft vooral te maken met veel lagere mutatiekosten (circa de helft van het begrote bedrag). De kosten van reparatieverzoeken en van dynamisch onderhoud liggen hoger dan de begroting, verruimd beleid voor beide onderdelen veroorzaken de overschrijding.

- **Reparatieonderhoud**

Totaal is er €195.787,- (2017 €132.495,-) aan reparatiewerkzaamheden uitgegeven. Dat is een forse overschrijding op de begroting die was gesteld op €156.000,-. Het aantal gehonoreerde reparatieverzoeken is toegenomen met 66%. Het gemiddelde bedrag per reparatieverzoek is afgenomen.

Hieruit is af te leiden dat ons verruimd beleid ten aanzien van de afhandeling van reparatieverzoeken (Wie doet wat) effect heeft. We gaan de komende periode bekijken of we nog zaken moeten aanpassen in de budgettering.

- **Mutatieonderhoud**

We hebben aan 65 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd. Gemiddeld waren de kosten van mutatie-onderhoud per woning aanmerkelijk lager dan in 2017.

- **Dynamisch onderhoud**

Bij dynamisch onderhoud vervangen wij op aangeven van de huurder keukens, badkamers en toiletten waarvan de economische levensduur verstreken is.

In 2018 hebben wij een tweetal huurdersbijeenkomsten georganiseerd waarin we het verruimde beleid rond reparatieverzoeken uitgelegd hebben en huurders geïnformeerd hebben dat zij hun keuken, badkamer of toilet kunnen laten vervangen als daarvan de economische levensduur verstreken is (als ze afgeschreven zijn).

Hiervoor hebben we gedurende het jaar een bedrag van €300.000,- extra vrijgemaakt, bovenop de begroting van €186.867,-. Van dit extra budget is ongeveer €80.000,- gebruikt, vanwege de beperkt beschikbare uitvoeringscapaciteit. Een belangrijk deel van de aanvragen kan daardoor pas in 2019 uitgevoerd worden.

Verbeteringen

Toelichting verbeteringen

Verbeterproject buitenshil 22 woningen Agterpoort te Haastrecht

In het jaar 2017 is gestart met het verbeteren van 22 woningen in de wijk Agterpoort te Haastrecht. De werkzaamheden zijn in 2018 afgerond.

Er is een definitieve beschikking STEP subsidie is ontvangen voor een bedrag van €72.000, vanwege de gemaakte labelsprong.

De totale kosten bedragen €1.428.500,-. Ten opzichte van de begrote kosten €1.360.000,- is er een overschrijding van ca. €68.500,-. Deze overschrijding wordt gecompenseerd door de STEP subsidie.

Verbeterproject 4 woningen Goudseweg

Het groot onderhoud van de 4 woningen aan de Goudseweg in Stolwijk is eind september 2018 opgeleverd. In dit project zijn diverse energetische maatregelen genomen; nieuwe kozijnen met HR ++ glas, dak-, gevel- en vloerisolatie. In eerste instantie is het aanbrengen van vloerisolatie i.v.m. uitvoeringsproblemen gestagneerd. Door nader onderzoek en een alternatieve wijze van aanbrengen is dit alsnog na oplevering voor de woonkamers gerealiseerd. Dit resulteert in een gemiddelde Energie Index van 1,20 wat merkbaar meer wooncomfort voor de bewoners heeft opgeleverd. Er is een aanvraag STEP-subsidie gedaan. Omdat er meer aanvragen zijn dan er budget was staat deze aanvraag op de wachtlijst. De kans is klein dat de subsidie van ca. €16.000 zal worden toegekend.

Beschikbaar budget	€310.480,-
Aanvullend budget via bestuursbesluit	- 28.520,-
Totaal geraamde projectkosten	€339.000,-
Definitieve kosten project	Totaal €320.000,-

3.5 Duurzaamheid

Wij hebben in 2018 14 zogenoemde Nul-op-de-Meter woningen gerealiseerd (+ gasloos). Hierbij wordt het huishoudelijk verbruik inclusief warmtevraag gecompenseerd door de elektriciteit die via zonnepanelen verkregen wordt. In het project wordt gebruik gemaakt van luchtwarmtepompen.

In 2018 zijn bij de verbeterprojecten aan de Goudseweg en Zwarteweg in totaal 26 woningen naar een groene energie-index gebracht (vergelijkbaar met label A).

Aan het einde van 2018 is het verduurzamingsbeleid vastgesteld. Vanaf 2019 wordt verduurzaming versterkt uitgevoerd. Wij kiezen bij voorkeur voor natuurlijke momenten om bouwdelen naar een niveau te brengen dat past bij energie-neutraal. Voor het plaatsen van installaties wachten wij de ontwikkelingen de komende jaren af, zodat we er zeker van zijn dat we succesvolle technieken gebruiken. Wij isoleren het dak bijvoorbeeld als de dakpannen vervangen moeten worden.

3.6 Nieuwbouw

Bovenkerk 4e fase te Stolwijk

Dit plan bestaat uit 14 eengezinswoningen in drie bouwblokken. De bouw is gereed, alle woningen zijn in het jaar 2018 verhuurd.

De werkelijke kosten bedragen €2.774.000 dit is €103.000 boven de vastgestelde begroting, o.a. vanwege extra keukenaanpassingen en niet-begrote kosten ten behoeve van de monitoring van de Nul-op-de-Meterwoningen. Ook was meer inzet van de projectleider noodzakelijk vanwege het innovatieve karakter van het project.

Voor de herontwikkeling van de locatie Hoflaan te Stolwijk hebben we besloten de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in eigen regie te nemen. Hiervoor is een gerenommeerd bureau ingeschakeld, dat met een klankbordgroep van omwonenden, winkeliers en de huurdersvereniging een aantal alternatieven heeft uitgewerkt. Na financiële uitwerking en bestuurlijke goedkeuring kan de uitvraag in de markt gezet worden.

We verwachten de bestaande woningen in september-oktober 2019 te slopen. De meeste bewoners, op één na, zijn inmiddels (tijdelijk) verhuisd naar een andere woning

Het was de bedoeling om groot-onderhoud te plegen aan de 42 boven-benedenwoningen aan de Rembrandtlaan en Frans Halsstraat en tegelijkertijd de woningen te isoleren en zaken als geluidsoverlast tussen de woningen aan te pakken. Constructief onderzoek liet echter zien dat de funderingspalen een bacteriologische besmetting bevatten, die de palen aantast. Funderingsherstel in combinatie met groot-onderhoud leverde zodanige hoge kosten op, dat we besloten hebben de woningen te vervangen door nieuwe woningen. Het sloop-nieuwbouwtraject zal in 2019 in gang gezet worden.

3.7 Strategisch voorraadbeleid

Wij hebben eind 2018 een onderzoeksbureau opdracht gegeven om ons strategisch voorraadbeleid te vernieuwen. In april/mei 2019 wordt dit beleidsplan definitief opgeleverd. Het marktonderzoek dat onderdeel is van het onderzoek wijst uit dat de komende jaren onverminderd behoefte is aan sociale huurwoningen, maar zeer beperkt aan extra woningen. Hiermee wordt ons beleid dat we al jaren voeren om de omvang van onze voorraad ongeveer gelijk te houden bevestigd.

Er wordt een sterke stijging van het aantal ouderen verwacht. Daarvoor ontwikkelen we op centrumlocaties seniorenwoningen.

Maar doordat de meeste ouderen tot op hoge leeftijd in de huidige (huur)woning blijven wonen, slechts 6% verhuist door, wordt de stijging voor een belangrijk deel opgevangen in de woning zelf. Vanzelfsprekend moeten dan wel meer aanpassingen in de woningen plaatsvinden. Wij willen een deel van de kosten voor kleine aanpassingen die mensen niet vergoed krijgen vanuit de WMO-regeling voor onze rekening nemen. Het definitieve beleid daarvoor wordt in 2019 vastgesteld.

3.7.1 Verkoop van woningen

In 2018 zijn geen woningen verkocht.

3.7.2 Aankopen van woningen

Groen Wonen Vlist heeft in 2018 geen woningen aangekocht.

3.8 Leefbaarheid

Haastrecht, Stolwijk en Vlist zijn landelijke, groene dorpen waar geen leefbaarheidsproblemen in het openbaar gebied te signaleren zijn. Leefbaarheidsproblemen doen zich alleen voor als een huurder overlast veroorzaakt of als burens in onmin met elkaar leven. Dat komt in beperkte mate voor

In 2018 zijn er 10 meldingen gedaan van burenoverlast en één melding van overige overlast. De burenoverlast betreft voornamelijk geluidsoverlast. Helaas blijkt overlast niet altijd in één keer op te lossen. In één geval is er al jaren sprake van geluidsoverlast. In die zaak gaan we juridische maatregelen treffen.

In geval van ernstige overlast of zorgwekkende situaties worden zaken aangemeld bij het meldpunt Zorg en Overlast Midden Holland en besproken in het zorgnetwerk. Indien nodig vindt er overleg met de wijkagent plaats.

Wij hebben steeds meer oog voor eenzaamheid onder ouderen, een groeiend probleem. Eenzaamheid maakt dat mensen het wonen als minder prettig ervaren. Aanpak daarvan valt niet binnen onze kerntaak, maar wij faciliteren daar waar mogelijk wel activiteiten als aanschuifmaaltijden, koffie-ochtenden, themabijeenkomsten en andere activiteiten door ruimtes tegen lage tarieven beschikbaar te stellen.

Wij nemen met de gemeente Krimpenerwaard deel aan het zorgnetwerk OGGZ K5-gemeenten. Het zorgnetwerk komt één keer in de acht tot tien weken bijeen. Het doel van dit overleg is om sociaal maatschappelijke en overige problematische situaties te melden, te bespreken en de juiste zorg tijdig in te schakelen.

3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente

Wij ervaren de samenwerking met de gemeente als goed. Op bestuurlijk en ambtelijk niveau weten we elkaar gemakkelijk te vinden als het nodig is.

Met de verantwoordelijke wethouder is enkele malen formeel Bestuurlijk Overleg gevoerd, met name over prestatieafspraken en projecten.

In 2018 zijn opnieuw prestatieafspraken gemaakt; dit keer voor 4 jaar, zodat we niet elk jaar het wel erg strakke processchema rond de totstandkoming van de afspraken hoeven uit te voeren; in de praktijk moest het proces voor de nieuwe afspraken alweer opgestart worden terwijl de vorige prestatieafspraken nog maar net getekend waren. Inhoudelijk sluiten de prestatieafspraken nauw aan op ons beleid op verschillende thema's.

Zoals gezegd is met de gemeente ook regelmatig gesproken over de verschillende projecten.

3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties

Binnen de gemeente Krimpenerwaard werken vijf corporaties samen in federatief verband. We hebben regelmatig overleg over onderwerpen als de gemeentelijke Woonvisie, de te maken prestatieafspraken, woonruimteverdeling en huisvesting statushouders en bijzondere doelgroepen.

Ook gemeenschappelijke prestatieafspraken zijn besproken en opgenomen in de afzonderlijke prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente.

Bestuurders en commissarissen zijn verplicht zich jaarlijks te laten scholen in het kader van Permanente Educatie. De 4 kleinere corporaties in de gemeente hebben in 2018 samen met W.b.v. Reeuwijk studiebijeenkomsten georganiseerd.

Groen Wonen Vlist verricht voor de corporaties in Gouderak en Ouderkerk een aantal betaalde werkzaamheden variërend van samenstelling van de jaarrekening tot afhandeling van reparatieverzoeken en back-office werkzaamheden. Ook op andere terreinen wordt kennis en informatie uitgewisseld.

Deze goede samenwerking heeft ertoe geleid dat de 4 kleinere corporaties in de gemeente besloten hebben om een haalbaarheidsonderzoek naar mogelijke vormen van samenwerking en vervolgens tot fusie te laten uitvoeren. Het laatste onderzoek is begin 2019 gereed. De verwachting is dat voor 1 juli 2019 definitief wordt of de fusie doorgaat; e.e.a. is mede afhankelijk van de nog te houden algemene ledenvergadering.

Met Wbv Reeuwijk is besloten om op beleids- en uitvoeringsniveau te gaan samenwerken. Door het accent dat op samenwerking dan wel fusie met de 3 collega-corporaties ligt, zijn er wel stappen gezet maar minder verdergaand dan vooraf ingeschat was.

Er is gewerkt aan een gezamenlijk onderzoek naar verduurzaming. Ook zijn voor wat betreft de inrichting van de financiële administratie de eerste stappen gezet.

3.10.1 Aedes en netwerken met andere corporaties

Met de landelijke branchevertegenwoordiger, Aedes, is regelmatig overleg gevoerd over diverse volkshuisvestelijke onderwerpen, onder andere verduurzamingsbeleid en het functioneren van de benchmark.

De directeur-bestuurder van Groen Wonen Vlist neemt deel aan een drietal directeurs-netwerken, waaronder het samenwerkingsverband van woningcorporaties in Zuid-Holland. Dergelijke netwerken zijn onmisbaar voor een snelle uitwisseling van kennis en het delen van opgaven en dilemma's waarvoor kleinere corporaties zich gesteld zien.

3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

3.11.1 Regionale geschillencommissie en Huurcommissie

Er is in 2018 één zaak bij de Regionale geschillencommissie aanhangig gemaakt. Een huurder vond dat Groen Wonen Vlist in gebreke was gebleven bij het opleveren van een woning. Afhandeling volgt in 2019.

3.11.2 Huurdersvereniging

Met de huurdersvereniging is structureel overleg gevoerd over verschillende onderwerpen, onder andere de fusie, jaarlijkse huurverhoging, projecten zoals de herontwikkeling van de Hoflaan, de kwaliteit van de dienstverlening. Ook is zij actief betrokken geweest bij het proces rond het tot stand komen van prestatieafspraken.

3.11.3 Huurdersbijeenkomsten

In 2018 zijn verschillende huurdersbijeenkomsten georganiseerd in de afzonderlijke dorpen. In het voorjaar bijeenkomsten rond het onderwerp afhandeling van reparatieverzoeken (Wie doet wat?) en vervangen van keukens, toiletten en badkamers op verzoek van de huurder (dynamisch onderhoud) en in het najaar hadden de bijeenkomsten de mogelijke fusie als onderwerp.

Met de huurders van het herontwikkelingsproject Hoflaan is het sociaal statuut opgesteld.

3.11.4 Bewonersbezoeken

Daarnaast hebben we in ouderencomplexen koffie-ochtenden gehouden met als doel van mensen te horen of ze naar tevredenheid wonen en op welke punten verbetering mogelijk is. De bestuurder gaat elk jaar bij een aantal huurders op de koffie om een nog beter beeld te krijgen wat er speelt bij bewoners, in buurten en in specifieke complexen.

3.11.5 Bewonerscommissie

Groen Wonen Vlist heeft één bewonerscommissie, de bewonerscommissie Lijsterhof. Jaarlijks worden er twee overleggen gevoerd door Groen Wonen Vlist met een bewonerscommissie. Eén in het voorjaar en één in het najaar. Voorafgaand aan het voorjaarsoverleg wordt er een schouw uitgevoerd door de opzichter planmatig onderhoud, de woonconsulent en een afgevaardigde van de bewonerscommissie.

3.12 Financiën

Groen Wonen Vlist streeft ernaar om aan haar financiële verplichtingen op korte en langere termijn te blijven kunnen voldoen en toegang te houden tot de kapitaalmarkt.

De jaarlijkse meerjarenprognose is een belangrijk instrument om te toetsen of alle voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, renovatie en verkoop) haalbaar zijn op financieel gebied.

Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Woonautoriteit (ILT) toetsen jaarlijks of Groen Wonen Vlist aan de eisen voldoet. Ook in 2018 is de beoordeling positief uitgevallen.

3.12.1 Beleidsmatige beschouwing

Ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van het jaar 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Groen Wonen Vlist heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met €11,9 miljoen gestegen naar €132,6 miljoen (inclusief toegevoegde nieuwbouw van €2,0 miljoen). Een waarde groei van 10%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

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

Ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, de beleidswaarde heeft de marktwaarde als vertrekpunt.

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

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

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de

beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- *Aanpassingen van de huurstijgingsparameter:* bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Groen Wonen Vlist bij mutatie de nieuwe huur, mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als afslag de beste schatting is verwerkt.
- *Full- variant corporatie:* bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- *Basis-variant corporatie:* bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Groen Wonen Vlist actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekeningen van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.*
- *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.*

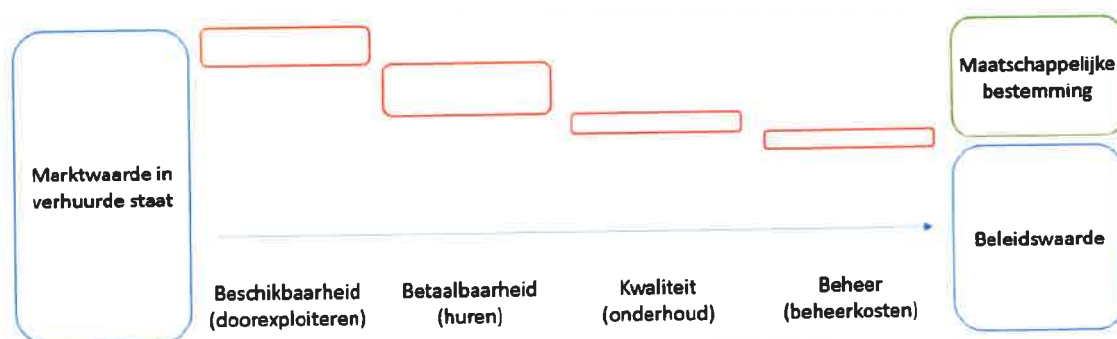
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Groen Wonen Vlist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit, dit bedraagt circa €75 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo verslagjaar bestaat uit de volgende onderdelen.

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde * C 1.000			
Stap	Betreft		
	Marktwaarde verhuurde staat		132.639
1	Beschikbaarheid voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd	11.161	
2	Betaalbaarheid markthuur is vervangen door streefhuur	49.684	
3	Kwaliteit marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van GWV	4.897	
4	Beheer marktnorm voor beheer is vervangen door norm van GWV	9.562	
			75.304
	Beleidswaarde		57.335

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

Schematische weergave verloop marktwaarde naar beleidswaarde.



3.12.2 Resultaat en financiële meerjarenprognose

De winst- en verliesrekening sluit in 2018 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van €7,8 miljoen. Geraamd was in de begroting 2018 een negatief jaarresultaat na belasting van €0,4 miljoen. Dit komt neer op een positief verschil van €8,2 miljoen.

De belangrijkste afwijking t.o.v. begroting betreft:

- Lasten onderhoudsactiviteiten €0,8 miljoen positief.
- Waardeveranderingen €8,7 miljoen positief; nieuwe uitgangspunten voor het waarderen voor het jaar 2018.
- Belastingen; als gevolg van mutatie latente compensabele verliezen en vormen latente waardeverschillen €1,4 miljoen negatief.

De waardeveranderingen en belastingen totaal € 7,3 miljoen positief, zijn niet beïnvloedbaar door Groen Wonen Vlist. Het resultaat op onderhoud € 0,8 miljoen positief betreft eigen beleid.

3.12.3 Financiële positie Groen Wonen Vlist

In onze begroting en meerjarenprognose zijn de meest relevante financiële ratio's opgenomen. Op grond van deze ratio's en de daarbij gestelde normen kan het voorgenomen (financiële) beleid getoetst worden aan de interne normen; voor de interne normen conformeren we ons aan het gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW.

De volgende financiële ratio's zijn benoemd.

- Rente dekkingsgraad (ICR); gestelde norm is > 1,4.
- Loan to value o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is < 75%.
- Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is 15%.
- Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde; gestelde norm <70%.

Rentedekkinggraad (ICR)

De rentedekkinggraad geeft de mate aan waarin Groen Wonen Vlist uit de operationele kasstroom (voor belastingen en rentebetalingen) aan haar renteverplichtingen kan voldoen. De (interne) norm is op dit moment 1,4.

Rentedekkinggraad (ICR)			* € 1.000
Omschrijving bedragen	Begroot 2018	Werkelijk 2018	Werkelijk 2017
Operationele kasstroom exclusief rente, verkopen	1.779	2.203	2.489
Rentelasten	495	494	616
Rentedekkinggraad (norm > 1,4)	3,59	4,46	4,04

De rentedekkinggraad voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

Loan to value

Loan to Value geeft de verhouding aan tussen schuldrestant van de leningen en de beleidswaarde.

Loan to value			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2018	Werkelijk 2018	Werkelijk 2017
Schuldrestant leningen	p.m.	19.327	18.944
Beleidswaarde	p.m.	57.335	51.956
Loan to value (norm < 75)		33,71%	36,46%

De loan to value voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

Solvabiliteit

Onder solvabiliteit wordt verstaan de mate waarin Groen Wonen Vlist op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Met de solvabiliteit wordt het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. Het eigen vermogen en balanstotaal is gebaseerd op de waardering beleidswaarde.

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2018	Werkelijk 2018	Werkelijk 2017
Eigen vermogen; overige reserve	p.m.	38.944	P.M.
Balanstotaal	p.m.	75.304	P.M.
Solvabiliteit (norm > 15,0)		51,72%	

De solvabiliteit voldoet aan de gestelde norm.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de lening portefeuille.

Dekkingsratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2018	Werkelijk 2018	Werkelijk 2018
Marktwaarde	122.188	132.639	120.764
Schuldrestant leningen	19.759	19.327	18.944
Dekkingsratio (norm < 70,0)	16,17%	14,57%	15,69%

De dekkingsratio voldoet aan de gestelde norm.

Prognoses van onze financiële positie

Voor de komende vijf jaar is de toekomstige verwachte financiële positie af te leiden uit de laatst opgestelde en vastgestelde financiële meerjarenprognose. In deze prognose is het meest actuele beleid vertaald naar financiële gegevens. Dit is gebeurd op basis van de vastgestelde parameters. Cijfers in de tabel zijn gebaseerd op de waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Financiële kengetallen bepaald conform beoordelingskader van AW/WSW.

Financiële positie, prognose	bedragen * € 1.000					
	norm	2019	2020	2021	2022	2023
Balans o.b.v. marktwaarde						
Eigen vermogen						
Overige reserves		41.963	40.556	37.953	37.262	38.596
Herwaarderingsreserve		66.165	66.166	68.163	70.609	72.989
Vreemd vermogen		20.057	28.953	36.791	39.404	38.455
Balanstotaal		128.923	136.522	143.851	148.264	151.046
Financiële kengetallen						
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	4,1	3,5	2,4	1,8	1,9
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 75	38,4	53,3	62,7	64,4	62,3
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde(%)	> 20	61,7	50,0	38,7	34,8	36,8
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	> 20	15,8	22,1	26,1	26,7	25,6

Bron: meerjarenprognoses 2019-2027

Over onze financiële toekomst kunnen we positief zijn. Alle financiële kengetallen ontwikkelen zich boven de gestelde normen.

3.12.4 Beheersing risico's

Strategie

Wij hebben een meerjarig strategisch beleidsplan, dat elk jaar op actualiteitswaarde getoetst wordt. Daarmee zijn we in staat om veranderingen in de markt en regelgeving snel en flexibel te volgen.

Qua voorraadsamenstelling hebben courante types die voor meerdere doelgroepen in te zetten zijn, de voorkeur.

Wij gaan de komende jaren aan de slag met verduurzaming van het bezit. Doorrekening in 2018 leerde ons dat we op de zeer lange termijn niet genoeg financiële middelen hebben om de verduurzaming te bekostigen. Dit geldt overigens voor alle corporaties. Voor de verduurzaming op kortere termijn zijn de financiële middelen wel toereikend. We kunnen gewoon starten met het isoleren van woningen.

Op de lange termijn moeten we onderzoeken hoe we de financiële situatie passend kunnen houden. Dit kan door de verduurzaming te temporiseren (niet gewenst), de huren sterker te laten stijgen, woningen te verkopen of goedkopere uitvoeringstechnieken en/of -methoden te vinden. Ook kan de Rijksoverheid de verhuurdersheffing verlagen of afschaffen.

Een aantal complexen gaat qua verduurzaming het streefjaar 2050 niet halen. Die woningen verduurzamen we maar beperkt.

Operationele risico's

De organisatie gebruikt verschillende besturingssystemen om de voortgang van de werkzaamheden en de kwaliteit en uitvoering te bewaken.

In een controle-plan en in de procedures zelf is vastgelegd hoe de interne controle plaatsvindt. Bij belangrijke processtappen wordt altijd het 4-ogen principe toegepast. Regelmatig wordt er interne controle uitgevoerd op processen. Voortgang en uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning en controle cyclus. De weerslag daarvan is te vinden in de viermaandsrapportage die met de Raad van Commissarissen besproken wordt. De accountant voert jaarlijks een audit controle uit.

Het jaren geleden ingevoerde risicomanagement zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving, dat we processen beheersen, dat we adequater kunnen inspelen op externe en interne ontwikkelingen, dat we beter prioriteiten stellen en keuzes maken en dat we faalkosten en imagoschade terugdringen, door stelselmatig risico's in kaart te brengen en passende beheersingsmaatregelen te nemen.

Alle belangrijke processen zijn vastgelegd in procedures. Die worden regelmatig geëvalueerd en zo nodig aangepast. Bevoegdheden zijn vastgelegd in een procuratieschema. Bepaalde processen zijn vrijwel geheel bij één persoon ondergebracht. Dit is inherent aan een kleine organisatie. Wij zoeken naar oplossingen (bijv. via collegiale controles) om meer controlemomenten te kunnen inbouwen.

Jaarlijks vinden steekproefsgewijze interne controles plaats om te beoordelen of de vastgestelde procedures gevolgd worden.

Wij anticiperen op mogelijke uitval van medewerkers door het collegiaal delen van kennis en door het zorgen voor achtervang vanuit collega's uit de buurt. Bij Groen Wonen Vlist hebben de meeste medewerkers veel ervaring, opgedaan bij vorige corporatie-werkgevers. Daardoor zijn we in staat processen kwalitatief goed uit te voeren en nieuwe regelgeving adequaat te verwerken.

Financiële risico's

Wij gebruiken scenario's om vooraf een inschatting te maken van effecten van bepaalde (te verwachten) overheidsmaatregelen. Daarop anticiperend voeren we een financieel beleid met voldoende bufferruimte om veranderende of nieuwe overheidsmaatregelen op te vangen, zoals bijvoorbeeld het verder verhogen van de verhuurdersheffing door de snelle stijging van de WOZ-waarde van woningen. De scenario's geven onverminderd een positief beeld te zien op alle ratio's, kengetallen en wat betreft liquiditeit. Wel is de ruimte een belangrijk stuk verkleind door de geplande extra investeringen in verduurzaming.

De risico's vanuit de financiële markten zijn op dit moment voor ons niet groot. Integendeel, de huidige rentestanden bieden ons kansen om de gemiddelde rentevoet over onze leningen aanzienlijk te verlagen, wat we gedaan hebben in 2018 bij het converteren/herfinancieren van leningen. Daarbij hebben we de gemiddelde rentevoet terug kunnen brengen naar 2,50% (2017 3,10%). De gemeente hanteert inmiddels een generieke achtervang bij het aantrekken van leningen.

Wij nemen de te verwachten (te realiseren) huurstijging voorzichtig in onze begroting en meerjarenprognoses op, zodat de kans op realisatie groot is.

Het merendeel van de huurinkomsten gebruiken we voor onderhoud en investeringen in woningen. De afgelopen jaren hebben we relatief veel groot-onderhoud uitgevoerd aan onze woningen. In 2019 wordt nog groot-onderhoud uitgevoerd aan de woningen in de Reigerstraat e.o. te Haastrecht. Verder staan sloop-nieuwbouw van de complexen aan de Hoflaan en de Rembrandtlaan/Frans Halsstraat op de agenda. Hiermee zijn forse investeringen gemoeid. Daarnaast hebben we ons investeringsprogramma voor verduurzaming uitgebreid. Het is zaak om de kostenrisico's in de verschillende trajecten overzichtelijk te houden en te beheersen. Daarvoor zullen keuzes gemaakt moeten worden qua prioritering van uitvoering. Vertrekpunt is altijd dat de omvang van de investeringen binnen onze financiële ruimte moet blijven.

Bij het uitvoeren van grote projecten bestaat het risico van budgetoverschrijding. Door een goed voorbereide en volledige aanbesteding of door goede samenwerking in bouwteamverband proberen wij onduidelijkheden met kans op meerwerk te voorkomen. Overigens wordt het wel of niet uitvoeren van projecten getoetst aan het investeringsstatuut en worden projecten fasegewijs ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

We laten grote projecten vooraf door een externe partij toetsen op volledigheid, procesafspraken en financiële uitgangspunten.

Bij het afsluiten of oversluiten van leningen of andere zaken op het gebied van treasury maken wij gebruik van de diensten van Thesor, een bureau dat op dat gebied gespecialiseerd is.

Financiële verslaglegging

Ons primair administratief systeem is ondergebracht bij NCCW. Dat betekent dat onze belangrijkste databestanden niet gevoelig zijn voor uitval (bijv. door brand). Voor onze kantoorautomatiseringsbestanden maken we ook externe backups (dagelijks). De kans op bestandsverlies is dus minimaal. Elk systeem kan gehackt worden; door onze interne controles is de kans op ontdekken van veranderingen groot en kunnen we snel teruggrijpen op oude bestanden. Betalingen lopen via 3 personen en via de systemen van onze huisbanken, daar kunnen hackers via onze systemen niet bijkomen. Mocht hardware door brand niet meer te gebruiken zijn, dan kunnen wij uitwijken.

Juridische/fiscale risico's

Groen Wonen Vlist is geen verbindingen of overeenkomsten aangegaan (behoudens reguliere onderhoudscontracten of –opdrachten) waaruit enig risico volgt. Voor fiscale zaken en voor de fiscale jaarrekening laten wij ons begeleiden door fiscale experts van BDO, om het risico van onverwachte (na)heffingen te voorkomen. Er lopen op dit moment geen juridische kwesties.

3.12.5 Financieringen en beleggen

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille in 2018 is 2,50% (2017 3,1%). Per einde verslagjaar bestaat er geen rekeningcourant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen en beleggingen in het buitenland gedaan. Ook heeft er geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen conform MG 2005-04 plaatsgevonden. Groen Wonen Vlist heeft geen derivaten in portefeuille.

3.12.6 Verbindingen

In 2018 is Groen Wonen Vlist geen verbinding aangegaan. In 2018 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

4. Organisatie

4.1 Missie en profiel

In 2018 is door het bestuur de strategische visie vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

De missie is:

We bieden betaalbaar en prettig wonen in een dorpse en groene omgeving voor:

- mensen met een laag inkomen
- mensen die vanwege een bijzondere omstandigheid niet zelf in woonruimte kunnen voorzien

We hebben ons de volgende doelen gesteld:

1. Het verhuren van goede, passende en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen.
2. Het zorgen voor voldoende woningen met een goede (basis)kwaliteit die tegemoetkomen aan de woonwensen en –behoeften van onze doelgroep. Hierbij hebben we ook aandacht voor het behouden van aantrekkelijke woonmilieus. En we zorgen voor signaleren en zo mogelijk oplossen van knelpunten in het wonen van onze huurders.
3. Het voeren van een goede dialoog met onze omgeving; huurders, huurdersorganisaties, de gemeente, professionele partijen, vrijwilligersorganisaties etc. over onze doelen en activiteiten.
4. Het effectief bereiken van onze (strategische) doelen tegen lage bedrijfskosten.

Terugkijkend zijn we van mening dat we deze doelen bereikt hebben. Op het gebied van verduurzaming hebben we nog wel een slag te maken.

De strategische visie is vertaald naar een concreet jaarplan, die evenals beleidsplannen en jaarplannen worden besproken met de gemeente, de huurdersvereniging en andere partijen.

4.2 Governancecode

Groen Wonen Vlist leeft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties na. De Raad van Commissarissen volgt de voortgang van de afgesproken doelen en van de reguliere processen aan de hand van een viermaandelijke rapportage. Intern wordt gewerkt met week- en maandrapportages en afstemmingen.

In 2015 is een visitatie uitgevoerd.

Er is een integriteitscode en een klokkenluidersregeling vastgesteld. Ook andere belangrijke zaken als een reglement van de Raad van Commissarissen en een treasurystatuut en –beleid zijn aanwezig.

4.3 Stakeholders

Groen Wonen Vlist heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- De huurders, huurdersvereniging Huurdersbelang HSV en de huurders vertegenwoordigende organisaties.
- De gemeente Krimpenerwaard in al haar geledingen.
- Professionele organisaties die actief zijn op het gebied van wonen (en ook zorg) zoals Vierstroom, Zorgpartners en Gemiva.
- Lokale organisaties zoals het SWOB/V, Dorpsvereniging Vlist, Dienstencentrum en vrijwilligersorganisaties.

Met de wethouder is periodiek formeel bestuurlijk overleg gevoerd

Wij kiezen ervoor om met de stakeholders 1 op 1 contacten te onderhouden.

4.4 Bestuur

Het bestuur bestaat uit één persoon, de heer ir. J.F.G. Reniers, die tevens de functie van directeur heeft. Met hem is een arbeidscontract voor onbepaalde tijd aangegaan. De bestuurlijke aanstelling is op 4 juni 2015 met vier jaar verlengd.

De bestuurder is onafhankelijk en heeft geen leningen en/of garanties verkregen van Groen Wonen Vlist.

De bestuurder heeft de volgende nevenfuncties.

- Bestuurslid bij SWOB/V (= Stichting Welzijn en Ondersteuning Bergambacht/Vlist)
- Bestuurslid bij SUN (Stichting Urgente Noden) in de Krimpenerwaard
- Penningmeester bij Oliveo Handbal te Pijnacker

Geen van deze functies geeft een ongewenste vermenging van belangen met Groen Wonen Vlist.

Het bestuur van woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist verklaart hierbij dat uitsluitend volkshuisvestelijke en maatschappelijke werkzaamheden zijn verricht en dat middelen zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente, conform de uitgangspunten van het Bbsh.

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie.
- De strategie.
- De financiering.
- Het beleid.
- De resultatenontwikkeling.
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling, en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af.

Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie.

Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven. Een aantal besluiten van de bestuurder is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Belangrijke bestuursbesluiten in 2018 waren o.a.:

- Het vaststellen van het huur(verhogings)beleid.
- Besluiten volgend uit de jaarbegroting.
- Het besluit om 42 woningen aan de Rembrandtlaan en de Frans Halsstraat te Stolwijk te gaan slopen.
- Het besluit om Atrivé een haalbaarheidsonderzoek naar fusie met de corporaties uit Gouderak, Ouderkerk aan de IJssel en Ammerstol te laten uitvoeren.

Waar dat statutair noodzakelijk was is voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen verkregen.

4.5 De vereniging

De vereniging telt per 31 december 2018 300 leden, 21 leden zijn geen huurder van Groen Wonen Vlist. Er wordt jaarlijks een contributie van € 5,- gevraagd.

De jaarlijkse algemene ledenvergadering werd gehouden op 12 juni 2018.

De volgende zaken zijn aan de orde gekomen:

- Landelijke ontwikkelingen.
- Terugblik op 2017 en speerpunten 2018
- Bod aan de gemeente in het kader van de prestatieafspraken.
- Amendement statuten
- Goedkeuring van de Jaarrekening van Groen Wonen Vlist.
- Vaststellen verslag ALV 2017.
- Vaststelling contributie 2018.
- Besteding verenigingsreserve

4.6 Werkorganisatie

De organisatie kent een platte structuur met één leidinggevende (directeur/bestuurder) met daaronder een aantal (vak)medewerkers:

- 1 opzichter planmatig onderhoud plus VVE-beheer (36 uur).
- 1 opzichter reparatieverzoeken en mutatie-onderhoud (36 uur).
- 1 woonconsulent voor verhuur en bewonerszaken (24 uur).
- 1 senior medewerker financiële administratie (36 uur).
- 1 medewerker financiële administratie (24 uur).
- 1 directiesecretaresse/medewerker communicatie (24 uur)
- 1 kwaliteitsmedewerker (24 uur)
- 1 front-office-medewerker (24 uur).

Het aantal FTE's komt uit op ruim 7. Enkele medewerkers verrichten ook betaalde werkzaamheden voor de collega-corporaties in Gouderak, Ammerstol en Ouderkerk aan den IJssel.

Voor ondersteuning op de gebieden personeelszaken en juridische zaken is beroep gedaan op externe bedrijven.

Er zijn geen verbindingen of nevenstructuren. Met de corporaties uit de Krimpenerwaard wordt middels een Federatie samengewerkt op het gebied van woonruimteverdeling en visieontwikkeling.

4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit verslag heeft het bestuur verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid. Zij verklaart hierbij dat zij op deze wijze invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' conform artikel 11 van het Bbsh en dat de middelen van de vereniging in het verslagjaar conform artikel 26 van het Bbsh uitsluitend zijn en zullen worden besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Haastrecht, 7 mei 2019

Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

Ir. J.F.G. Reniers directeur-bestuurder

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2018

• Kengetallen	38
• Balans	39
• Winst- en verliesrekening	41
• Kasstroomoverzicht	42
• Grondslagen voor de waardering	43
• Grondslagen voor bepaling resultaat	52
• Grondslagen voor kasstroomoverzicht	55
• Toelichting op de activa	56
• Toelichting op de passiva	66
• Niet in de balans opgenomen verplichtingen	71
• Gebeurtenissen na balansdatum	72
• Toelichting op de winst- en verliesrekening	73
• Overige gegevens	84
• Controleverklaring van de accountant	85

Jaarrekening 2018

KENGETALLEN	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen; sociale verhuur	1040	1026	1029	1029	1012
2. Woningen; niet sociale verhuur	0	0	1	1	1
3. Woningen in aanbouw	0	0	0	0	0
	1040	1026	1030	1030	1013
4. Garages/parkeerplaatsen	43	43	43	43	43
5. Bedrijfsruimten	1	1	2	2	2
6. Maatschappelijk	3	3	3	3	3
	1087	1073	1078	1078	1061
Kwaliteit van de woningen (per woning * € 1)					
1. Kosten reparatieonderhoud	188	123	126	107	136
2. Kosten mutatieonderhoud	210	378	366	351	135
3. Kosten dynamisch onderhoud	255	101	76	60	98
4. Kosten planmatig onderhoud	733	387	239	465	616
5. Onderhoudskosten met verbetering	-	5	306	-	-
6. Toegerekende organisatie kosten	96	82	72	84	-
7. Totaal kosten onderhoud	1.484	1.077	1.186	1.066	984
Het verhuren van woningen					
1. Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	1,13	0,44	0,71	1,47	4,49
2. Aantal woningmutaties	66	54	63	76	67
3. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de bruto-jaarhuur	0,95	0,72	0,73	0,87	0,66
4. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de netto jaarhuur	0,41	0,70	0,73	0,46	1,36
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	51,7	pm	pm	pm	pm
2. Weerstandsvermogen	31,2	31,8	30,6	31,3	46,8
3. Liquiditeit (current ratio)	0,6	1,8	1,8	1,1	3,8
4. Rentabiliteit eigen vermogen	19,3	4,1	22,9	1,1	34,9
5. Rentabiliteit vreemd vermogen	2,4	3,1	3,4	3,5	4,1
6. Rentabiliteit totaal vermogen	6,0	1,8	7,6	1,0	18,3
7. Operationele kasstroom per vhe	14.588	2.319	2.096	2.062	1.584
Balans (per woning * € 1)					
1. Eigen vermogen	38.576	39.068	37.438	35.603	17.025
2. Herwaarderingsreserve	70.960	64.396	63.925	57.583	-
3. Langlopende schulden	17.309	18.162	19.465	18.715	18.433
4. Materiële vaste activa in exploitatie	127.538	117.704	116.861	105.804	29.542
Winst- & Verliesrekening (per woning * € 1)					
1. Bruto-jaarhuur	6.219	6.218	6.146	5.900	5.743
2. Overige bedrijfsopbrengsten	40	91	47	34	63
3. Lasten onderhoud	1.484	1.077	1.186	1.066	984
4. Jaarresultaat	7.462	1.604	8.586	379	5.939
Algemeen					
1. Overige reserve einde boekjaar per verhuureenheid	36.908	37.357	35.804	34.049	16.219
2. Overige reserve einde boekjaar in een percentage van de huren	628,8	637,1	618,3	612,6	300,5
3. Jaarresultaat in een percentage van het eigen vermogen begin boekjaar	19,4	4,3	24,1	2,3	53,8
4. Jaarresultaat in een percentage van de netto-jaarhuur	121,6	26,2	141,8	6,5	105,1
5. Personeelsbezetting einde boekjaar (FTE's)					
a. technisch	2,0	2,8	1,8	2,0	2,0
b. administratief	5,2	4,7	4,0	4,0	4,7

*) Cijfers 2015 na stelselwijziging

Jaarrekening 2018

BALANS per 31 december (na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2018	2017
ACTIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Vaste activa			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	1		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.1	131.943.179	120.347.299
Daeb vastgoed in exploitatie maatschappelijk	1.2	586.231	307.112
Niet Daeb vastgoed in exploitatie	1.3	0	0
Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	1.4	110.000	110.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.5	186.968	1.296.781
Totaal vastgoedbeleggingen		132.826.378	122.061.192
<u>Materiele vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.6	182.192	185.156
<u>Financiële vaste activa</u>			
	2		
Latente belastingvordering	2.1	3.091.679	1.963.862
Totaal financiële vaste activa		3.091.679	1.963.862
Som der vaste activa		136.100.249	124.210.210
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraden</u>			
	3		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	0	0
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren	3.2	39.472	35.224
- Belastingen	3.3	940	0
- Overige vorderingen	3.4	14.576	10.059
Overlopende activa	3.5	93.592	134.726
<i>Subtotaal vorderingen</i>		148.580	180.009
Liquide middelen	4	1.400.688	1.834.524
Totaal vlottende activa		1.549.268	2.014.533
Totaal		137.649.517	126.224.743

	Ref.	2018	2017
PASSIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Eigen vermogen	5		
Herwaarderingsreserve	5.1	73.797.907	66.069.921
Overige reserves	5.2	40.084.165	38.662.487
Resultaat boekjaar overige reserve	5.3	34.985	1.421.678
Verenigingsreserve	5.4	330.489	333.389
<i>Subtotaal eigen vermogen</i>		114.247.546	106.487.476
Voorzieningen	6		
Voorziening latentebelastingverplichtingen	6.1	2.892.029	0
<i>Subtotaal voorzieningen</i>		2.892.029	0
Langlopende schulden	7		
Leningen kredietinstellingen	7.1	18.001.501	18.634.643
<i>Subtotaal langlopende schulden</i>		18.001.501	18.634.643
Kortlopende schulden	8		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.1	1.325.069	309.292
Schulden aan leveranciers	8.2	471.849	311.753
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.3	299.714	121.948
Schulden ter zake pensioenen	8.4	7.603	8.148
Overlopende passiva	8.5	404.205	351.484
<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>		2.508.440	1.102.625
Totaal		137.649.517	126.224.743

WINST- & VERLIESREKENING

<i>Bedragen in euro's</i>	Ref.	2018	2017
		Totaal	
Huuropbrengsten	9.1	6.380.577	6.291.272
Opbrengsten servicecontracten	9.2	87.035	88.735
Lasten servicecontracten	9.3	-84.576	-86.269
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-709.004	-636.759
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-1.542.955	-1.156.103
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-1.365.246	-1.279.213
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		2.765.830	3.221.664
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	0	29.362
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		0	29.362
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	7.410.937	441.387
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.10	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.410.937	441.387
Opbrengst overige activiteiten	9.11	41.418	93.310
Kosten overige activiteiten	9.12	-69.189	-79.171
Netto resultaat overige activiteiten		-27.771	14.140
Overige organisatiekosten	9.13	-138.380	-120.063
Leefbaarheid	9.14	-4.649	-4.714
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.15	254	2.740
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.16	-481.940	-616.106
Saldo financiële baten en lasten		-481.686	-613.366
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		9.524.282	2.968.409
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.17	-1.764.212	-1.322.573
Resultaat deelnemingen			
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		7.760.070	1.645.836
Buitengewone baten		0	0
Buitengewone lasten		0	0
Belastingen buitengewoon resultaat		0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN		0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		7.760.070	1.645.836
Resultaat bestemming:	Reserve	34.985	1.421.678
	Verenigingsreserve	-2.900	-2.764
	Herwaarderingsreserve	7.727.985	226.922

Kasstroombegroting volgens de directe methode * € 1.000

	2018	2017
Totaal		
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	6.446	6.326
Vergoedingen	87	103
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	55	25
Rente ontvangsten	2	5
Saldo inkomende kasstroom	6.591	6.460
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	0	0
Lonen en salarissen	-392	-363
Sociale lasten	-66	-58
Pensioenlasten	-63	-61
Onderhoudsuitgaven	-1.674	-1.043
Overige bedrijfsuitgaven	-1.133	-862
Renteuitgaven	-495	-676
Sector specifieke heffing	-1.042	-901
Leefbaarheid	-5	-7
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstroom	-4.870	-3.971
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.721	2.489
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA inkomende kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	0	723
Verkoopontvangsten grond	0	0
Verkoopontvangsten	0	0
(des) investeringsactiviteiten overig	0	0
Saldo inkomende kasstroom MVA	0	723
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huurwoningen	-1.769	-448
Verbeteringen huurwoningen	-758	-770
Aankoop huurwoningen	0	0
Investeringsactiviteiten overig	-11	
Investeringsactiviteiten overig Niet-DAEB	-2	
Sloopuitgaven	0	0
Externe verkoopkosten	0	0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-2.540	-1.218
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-2.540	-495
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overige	0	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	2.800	3.500
Aflossing leningen	-2.415	-5.086
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	385	-1.586
Mutatie liquide middelen	-434	408
Liquide middelen primo jaar	1.835	1.427
Liquide middelen ultimo jaar	1.401	1.835
Jaarmutatie	-434	408

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 14 mei 2018.

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'. Groen Wonen Vlist hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie 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.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op de marktwaarde vastgoedbeleggingen onder punt 1, toelichting balans van deze jaarrekening.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2018 is geen stelselwijziging toegepast.

Oordelen en schattingen

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

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 geclassificeerd naar DAEB- en niet DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijke 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, voor zover niet direct toewijsbaar, op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de huuropbrengst DAEB verhuureenheden en de huuropbrengst niet DAEB verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend op basis van fiscaal resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latentie uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet DAEB-tak op basis van relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Vastgoedbeleggingen

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 (BOG) 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) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Groen Wonen Vlist heeft 1 niet DAEB eenheid in bezit; betreft een BOG wat wordt verhuurd als dierenartspraktijk.

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.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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 aan de hand van 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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Groen Wonen Vlist hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG hanteert Groen Wonen Vlist verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethodes. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Groen Wonen Vlist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Groen Wonen Vlist.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexplotatie scenario, derhalve geen rekening houden met 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. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Groen Wonen Vlist bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Groen Wonen Vlist hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Groen Wonen Vlist hanteert voor de normen de definities zoals bepaald in het handboek.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten te zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en overige directe exploitatielasten in de resultatenrekening. Groen Wonen Vlist hanteert voor de normen de definities zoals bepaald in het handboek.

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

Voor zover afwijkend 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 en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RtiV.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 1,92%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente en bestaat uit de voor Groen Wonen Vlist geldende rente voor langlopende leningen (2,50%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

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

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Belastingen

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf - Latente belastingvorderingen.

Langlopende schulden

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

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

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

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

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

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten voor beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

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

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Jaarrekening 2018

Activa

Vaste activa

Boekjaar

Vorig boekjaar

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	131.943.179	120.347.299
1.2 Daeb vastgoed, maatschappelijk	586.231	307.112
1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	0	0
1.4 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	110.000	110.000
Totaal	<u>132.639.410</u>	<u>120.764.411</u>

	1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	1.2 Daeb vastgoed, maatschappelijk	1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	1.4 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	Totaal
Saldo begin boekjaar					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	55.341.365	1.060.582	0	130.888	56.532.835
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	65.005.934	-753.470	0	-20.888	64.231.576
Boekwaarde begin boekjaar	120.347.299	307.112	0	110.000	120.764.411
Mutaties in het boekjaar					
Investerings- initiele verkrijgingen	2.774.076	0	0	0	2.774.076
Investerings- uitgaven na eerste verwerking	1.689.986	0	0	0	1.689.986
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0	0	0	0
Herclassificatie	0	0	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	7.131.818	279.119	0	0	7.410.937
Overige mutaties	0	0	0	0	0
Totaal mutaties	11.595.880	279.119	0	0	11.874.999
Saldo eind boekjaar					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	59.805.427	1.060.582	0	130.888	60.996.897
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	72.137.752	-474.351	0	-20.888	71.642.513
Boekwaarde einde boekjaar	131.943.179	586.231	0	110.000	132.639.410

Investerings in het boekjaar:

- Nieuwbouw 14 woningen Bovenkerk te Stolwijk	Totaal	<u>2.774.076</u>
- Verbetering 4 woningen Goudseweg te Stolwijk		319.913
- Verbetering 22 woningen Agterpoort te Haastrecht		1.356.568
- Verbetering 1 woning Julianaplein te Vlist		13.505
	Totaal	<u>1.689.986</u>

* € 1.000

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 73.798. Deze heeft voor € 73.798 betrekking op het DAEB-vastgoed. Voor het niet-DAEB-vastgoed is geen herwaardering van toepassing.

Verloop marktwaarde (*1000)

Marktwaarde aanvang boekjaar		120.765
Mutaties:		
Voorraadmutaties	1.969	
Mutatie van de objectgegevens	-3.712	
Methodische wijzigingen handboek en software	-959	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-6.371	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	<u>20.948</u>	
Totaal mutatie		11.875
Marktwaarde einde boekjaar		<u><u>132.640</u></u>

De marktwaarde in verhuurde staat, de mutatie begin boekjaar en eind boekjaar wordt door diverse oorzaken beïnvloed. Onderstaand staan de meest belangrijke oorzaken vermeld.

Wijzigingen van de parameters in het handboek.

Actualisatie van de bezitkenmerken. Bijvoorbeeld huurprijs, Woz waarde en mutatiegraad.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full variant voor BOG bezit). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

Bepaling van de markwaardecomplexen heeft plaatsgevonden op basis van gelijksoortig vastgoed (type), bouwjaren en geografische ligging. Indeling is zodanig dat een waarderingscomplex als een geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid 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 woningwaarderingsstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform vastgesteld handboek marktwaarde.

Voor het vastgoed niet DAEB is marktwaarde bepaald volgens de full versie. Per balansdatum is er 1 verhuureenheid (BOG) getypeerd als niet DAEB. Marktwaarde is € 110.000.

Inschakeling taxateur:

In het verslagjaar is op basis van de full versie een taxatie uitgevoerd voor het bedrijfsmatig onroerendgoed. Conform het handboek vindt in het jaar 2017 en 2018 een taxatie-update van deze full-waardering plaats. Het 4e jaar, zijnde 2019 wordt wederom een full-waardering voor 100% van het betreffende vastgoed uitgevoerd.

Parameters woongelegenheden

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie in %	1,60	2,50	2,30	2,20	2,00
Looninflatie in %	2,00	2,90	2,80	2,70	2,50
Bouwkostenstijging in %	5,60	5,90	2,80	2,70	2,50
Leegwaardestijging Zuid Holland in %	10,70	6,35	2,00	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2018 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		2019	2020	2021	2022
		0,561	0,592	0,592	0,593
					2023 e.v.
					0,567
	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,00	1,20	1,30	0,50
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatiekans bij doorexpluiten	Per complex bepaald minimaal 2,00% maximaal 50,00%				
Mutatiekans bij uitponden	Per complex bepaald minimaal 2,00% maximaal 50,00%				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Disconteringsvoet:	Afhankelijk van bouwjaar tussen 4,59% en 7,43%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,40 per m2 BVO BOG; MOG € 6,55				
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,00 per m2 BVO BOG; MOG € 10,80				
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 % van de markthuur				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2018 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Disconteringsvoet:	Tussen 10,75% en 12,00%				

Parameters parkeerplaatsen

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 50,00 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 166,00 per jaar				
Beheerkosten – parkeerplaats/ gar.box	€ 26,00 / 37,00 per jaar				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2018 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
Disconteringsvoet:	Tussen 3,00 % en 17,00%				

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

De taxatie is tot stand gekomen via taxatie-update.
 Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Nrmhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen).
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen).
Overdrachtskosten	Standaardpercentages	Conform basisvariant

Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

De marktwaarde voor de vastgoedportefeuille is bepaald op basis van het scenario doorexploiteren, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan deze doelgroep. Dit op grond van intern beleid. Geen verkopen.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen uitgebreide gevaren risico's (brand-, storm- water- en braakschade) op basis van een tarief per verhuureenheid. Hierbij wordt geen verzekerde waarde meer gehanteerd. In de polis is de clause opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij geen beroep kan doen op onderverzekering.

WOZ-waarde

De waarde voor de onroerende-zaakbelasting (OZB) bedraagt ultimo boekjaar € 171 miljoen.

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

Per ultimo verslagjaar is in totaal € 73,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserve begrepen (voorgaand jaar: € 66,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriele besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 73,8 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Verhoging marktwaarde naar beleidswaarde			
Stap	Betreft		x € 1.000
	Marktwaarde verhuurde staat		132.639
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd	-11.162	
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur	-49.684	
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van GWV	-4.897	
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van GWV	-9.562	
			-75.304
	Beleidswaarde		57.335
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde		110

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

Uitgangspunten voor:	2018
Beleidswaarde	
Disconteringsvoet	5,94%
Streefhuur per maand (per woning)	570,69
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	2.520,24

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie	Effect op (x € 1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	4.690	Lager
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	3.837	Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	4.482	Lager

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

Jaarrekening 2018

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
1.5 Vastgoed in ontwikkeling		
Boekwaarde begin boekjaar	8.133.659	6.890.700
Verkrijgingsprijs	-6.836.878	-6.822.667
Cumulatieve afschrijving	1.296.781	68.033
Boekwaarde begin boekjaar	<u>1.296.781</u>	<u>68.033</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	3.340.744	1.242.959
Desinvesterings	-4.450.557	-14.211
	<u>-1.109.813</u>	<u>1.228.748</u>
Saldo eind boekjaar		
Verkrijgingsprijs	11.474.403	8.133.659
Desinvesterings	-11.287.435	-6.836.878
Boekwaarde eind boekjaar	<u>186.968</u>	<u>1.296.781</u>
	Totaal	
	<u>186.968</u>	<u>1.296.781</u>
Verloop vastgoed in ontwikkeling		
Saldo begin boekjaar		
Hoflaan/Centrum Stolwijk		18.646
Zwarteweg/Leeuwerikstraat		821.655
Goudseweg		15.380
Bovenkerk		441.100
		<u>1.296.781</u>
Mutaties in het boekjaar		
<u>Investerings</u>		
Hoflaan/Centrum Stolwijk		73.713
Zwarteweg/Leeuwerikstraat		534.913
Goudseweg		304.533
Rembrandtlaan eo		94.610
Bovenkerk		2.332.976
		<u>3.340.745</u>
	Totaal	
		<u>3.340.745</u>
<u>Desinvestering</u>		
Zwarteweg/Leeuwerikstraat		-1.356.568
Goudseweg		-319.913
Bovenkerk		-2.774.076
		<u>-4.450.557</u>
	Totaal	
		<u>-4.450.557</u>
<u>Saldo eind boekjaar</u>		
Hoflaan/Centrum Stolwijk		92.359
Zwarteweg/Leeuwerikstraat		0
Goudseweg		0
Rembrandtlaan eo		94.610
Bovenkerk		0
Boekwaarde einde boekjaar		<u>186.969</u>

Materiele vaste activa

1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar		
Verkrijgingsprijs	590.668	581.401
Cumulatieve afschrijving	-405.512	-386.288
Boekwaarde begin boekjaar	<u>185.156</u>	<u>195.113</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investering, fietsenberging	5.090	9.267
Afschrijvingen boekjaar	-18.086	-19.224
<i>Vervoermiddelen</i>		
Desinvestering	-27.919	0
correctie afschrijving	22.335	0
Investering	15.616	0
	<u>-2.964</u>	<u>-9.957</u>
Saldo eind boekjaar		
Verkrijgingsprijs	583.455	590.668
Cumulatieve afschrijving	-401.263	-405.512
Boekwaarde einde boekjaar	<u>182.192</u>	<u>185.156</u>

Boekwaarde per ultimo jaar nader te specificeren in:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
a. Kantoorruimten	145.200	148.275
b. Inventaris	16.561	22.385
c. Vervoermiddelen	12.493	5.584
d. Overige zaken (t.b.v. servicekosten)	7.938	8.912
Totaal	<u>182.192</u>	<u>185.156</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen

In het boekjaar is geïnvesteerd. Betreft vervoermiddel en fietsenberging

Desinvesteringen

In het boekjaar is een desinvesteringen van toepassing. Betreft vervanging vervoermiddel.

Afschrijvingen

Betreft de reguliere jaarlijkse afschrijvingen voor het boekjaar.

Afschrijvingstermijnen

Het kantoorpand wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is 50, 5 jaar.

De vervoermiddelen worden lineair afgeschreven; het aantal jaren is 5, Op de grondkosten wordt niet afgeschreven.

Overige zaken (1.6)

Afschrijvingstermijn 10 jaar

2 Financiële vaste activa

2.1 Belastinglatenties

Ultimo boekjaar is er een actieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Leningen	6.696	12.228
- Verliescompensatie	3.084.983	1.951.634
Totaal	<u>3.091.679</u>	<u>1.963.862</u>

De actieve belastinglatentie is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de waardering van de leningen o/g(fiscaal disagio).

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie; maximaal negen/zes jaar. De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 3,1 miljoen, gebaseerd op waardering tegen het nominale belastingtarief van 25%; 22,5% en 20,50%. Het totaal van de verrekenbare verliezen is per ultimo 2018 € 15,3 miljoen. Latentie is bepaald op verrekenbaar verlies van € 15,3 miljoen.

De nominale waarde van de latentie t.b.v. verliescompensatie bedraagt:

	<u>3.274.115</u>	
	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Leningen		
Begin saldo	12.228	17.760
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Vrijval jaar	-5.532	-5.532
Eindsaldo	<u>6.696</u>	<u>12.228</u>
- Verliescompensatie		
Begin saldo	1.951.634	3.268.675
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Mutatie fiscale verrekenbare winst	1.133.349	-1.317.041
Eindsaldo	<u>3.084.983</u>	<u>1.951.634</u>

Jaarrekening 2018

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
3 Voorraden		
Begin saldo	0	447.000
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Verkoop	0	-127.000
	0	-155.000
	0	-165.000
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

Vorderingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
3.2 Huurdebiteuren		
Huurachterstand	60.855	45.850
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-21.383	-10.626
Saldo huurdebiteuren	<u>39.472</u>	<u>35.224</u>
Totaal		

De huurachterstand bedraagt per ultimo boekjaar 0,95% van de bruto jaarhuur (2017 0,72%)

<u>Verloop voorziening dubieuze debiteuren</u>	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Saldo begin boekjaar	10.626	14.588
Mutaties in het boekjaar:		
Definitief oninbare vorderingen	-207	-21.896
Ontvangen bedragen	0	0
Dotatie	10.964	17.934
Totaal mutatie	<u>10.757</u>	<u>-3.962</u>
Saldo einde boekjaar	<u>21.383</u>	<u>10.626</u>

Er is een voorziening getroffen voor vorderingen die dubieus zijn. De eindstand van de voorziening wordt als volgt bepaald: 100% van de

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Huurachterstand	december 2018		december 2017	
	Bedrag €	Aantal	Bedrag €	Aantal
tot 1 maand	15.540	35	13.467	44
1 tot 2 maanden	10.379	11	12.211	13
2 tot 3 maanden	8.501	6	5.784	4
3 tot 4 maanden	1.813	1	6.517	3
4 tot 5 maanden	2.712	1	0	0
5 tot 6 maanden	9.333	3	3.523	1
meer dan 6 maanden	12.576	3	4.349	1
Totaal	<u>60.854</u>	<u>60</u>	<u>45.851</u>	<u>66</u>

		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
3.3	<u>Belastingen</u>		
-	Terug te vorderen omzetbelasting	940	0
		<u>940</u>	<u>0</u>
3.4	<u>Overige vorderingen</u>		
-	Afrekening servicekosten	0	0
-	Overige vorderingen	14.576	10.059
	Totaal	<u>14.576</u>	<u>10.059</u>
	Totaal aan vorderingen	<u>54.988</u>	<u>45.283</u>
3.5	<u>Overlopende activa</u>		
-	Niet vervallen rente banken	223	2.327
-	Niet vervallen rente en aflossing	0	25.300
-	Vooruitbetaalde verzekeringspremie	13.991	26.872
-	Vooruitontvangen facturen	3.206	6.820
-	Te ontvangen STEP subsidie	72.000	54.000
-	Te declareren schade/doorbelastingen	4.172	1.000
-	Door te belasten onderhoudskosten	0	18.407
	Totaal	<u>93.592</u>	<u>134.726</u>
4	<u>Liquide middelen</u>		
	<u>Betaalrekeningen:</u>		
-	RaboBank (betaalrekening)	144.929	104.627
-	RaboBank (huurrekening)	82.760	79.226
-	RaboBank (spaarrekening)	1.172.999	1.650.671
	Totaal betaalrekeningen	<u>1.400.688</u>	<u>1.834.524</u>
	Totaal liquide middelen	<u>1.400.688</u>	<u>1.834.524</u>

Het totale saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking.
 Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist heeft geen kredietfaciliteit op de bankrekeningen bij RaboBank.

Jaarrekening 2018

Passiva

5 Eigen vermogen

5.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde primo jaar	66.069.922	65.843.000
Realisatie uit hoofde van verkoop	0	-65.758
Toename uit hoofde van de daling/stijging marktwaarde	7.727.985	292.680
Boekwaarde ultimo jaar	<u>73.797.907</u>	<u>66.069.922</u>

5.2 Overige reserves

De overige reserve bestaat bij Groen Wonen Vlist uit de Algemene bedrijfsreserve:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per ultimo voorgaand jaar	38.662.487	38.561.058
Resultaat voorgaand jaar	<u>1.421.678</u>	
Stand per primo jaar	<u>40.084.165</u>	<u>38.561.058</u>
Vermogensmutatie		
Overige mutaties	0	101.429
Stand na vermogensmutatie ultimo boekjaar voor resultaatbestemming	<u>40.084.165</u>	<u>38.662.487</u>

Bestemming van het resultaat 2018

Het resultaat over het boekjaar 2018 als volgt verwerkt:

5.3 Resultaat boekjaar

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Resultaat boekjaar	<u>7.760.070</u>	<u>1.645.836</u>
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waarderveranderingen)	7.727.985	226.922
Overige reserve	34.985	1.421.678
Verenigingsreserve	-2.900	-2.764
Totaal	<u>7.760.070</u>	<u>1.645.836</u>

Jaarrekening 2018

5.4 <u>Verenigingsreserve</u>		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Stand per 1 januari		333.389	336.153
Resultaat uit resultaatsbestemming		-2.900	-2.764
Stand per 31 december	Totaal	<u>330.489</u>	<u>333.389</u>

Specificatie resultaat vereniging

Bij: Contributie		1.475	
Bij: Toegevoegde rente		<u>0</u>	
		1.475	
Af: Beheerkosten boekjaar			
Kosten Algemene ledenvergadering		810	
Toegerekende kosten Groen Wonen Vlist		<u>3.565</u>	
	Totaal	4.375	
Resultaat boekjaar		<u>-2.900</u>	

Voor het boekjaar is geen rente toegevoegd. Referentierente (3 maands euribor is negatief).

6 Voorzieningen

6.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening is als volgt:		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Stand begin boekjaar		<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties:			
- Dotatie ten gunste voorziening		2.892.029	0
- Aanwending voorziening		<u>0</u>	
Totaal mutaties		<u>2.892.029</u>	<u>0</u>
Stand einde boekjaar		<u>2.892.029</u>	<u>0</u>
Ultimo boekjaar is er een passieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:			
- Waardeverschillen activa in exploitatie		<u>2.892.029</u>	
		<u>2.892.029</u>	
De nominale waarde van de latentie bedraagt:		<u>3.188.264</u>	

In het boekjaar is een voorziening latente belastingverplichtingen gevormd. De voorziening is ten behoeve van de in de toekomst te betalen belasting. Basis zijn de verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering

7 Langlopende schulden

Jaarrekening 2018

		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
7.1 Leningen kredietinstellingen			
Schuldrestant per 1 januari		18.943.935	20.531.670
Mutaties in het boekjaar:			
Nieuwe leningen		2.800.000	3.500.000
Reguliere aflossing		-317.365	-487.735
Eindaflossing		-2.100.000	-4.600.000
Saldo		382.635	-1.587.735
Schuldrestant per 31 december	Totaal	<u>19.326.570</u>	<u>18.943.935</u>
		<u>-1.325.069</u>	<u>-309.292</u>
Aflossingverplichting komend boekjaar		<u>18.001.501</u>	<u>18.634.643</u>

De marktwaarde van de leningen bedraagt per ultimo 2018 € 20.405.000 en 2017 € 20.623.000

Nieuwe leningen

In het verslagjaar zijn er twee nieuwe leningen gestort. Betreft een nieuwe lening met de volgende kenmerken. Geldgever BNG, hoofdsom € 1.400.000, stortingsdatum 30 oktober 2018, looptijd 10 jaar, fixe lening en rentepercentage van 1,07% en nieuwe lening met de volgende kenmerken. Geldgever BNG, hoofdsom € 1.400.000, stortingsdatum 28 november 2018, looptijd 11 jaar, fixe lening en rentepercentage van 1,21%.

Eindaflossingen

In het verslagjaar is er voor twee geldleningen een eindaflossing van toepassing geweest. Betreft een fixe geldlening van € 1.000.000, rentepercentage van 4,72% en een fixe geldlening van € 1.100.000, rentepercentage van 4,98%.

Aflossingen regulier

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem.

Jaarrekening 2018

Renteconversie(s)

Per 1 september 2018 is een renteconversie geweest. Restant hoofdsom € 413.300. Type lening is annuïtair, rentepercentage gewijzigd van 4,97% naar 0,76%. Looptijd 10 jaar.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille ultimo boekjaar is 2,50% (2017 - 3,10%).

Schuldrestant van de leningen ingedeeld naar restant looptijd (bedragen x 1.000)

	Ultimo:	2018	2017
	Looptijd	€	€
	tot 1 jaar	1.000	2.100
	1 - 5 jaar	5.900	5.400
	>5 jaar	12.427	11.444
	Totaal	19.327	18.944

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Alle leningen, € 19.326.570, zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het verslagjaar is door het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Voor het verslagjaar was een borgingstegoed beschikbaar van € 1,2 miljoen.

8 Kortlopende schulden

8.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Aflossingsverplichting langlopende schulden	1.325.069	309.292
Totaal	1.325.069	309.292

8.2 Leveranciers

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Handelscrediteuren	471.849	311.753
Totaal	471.849	311.753

8.3 Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Omzetbelasting	299.714	121.860
- Waterschapslasten	0	88
Totaal	299.714	121.948

Jaarrekening 2018

8.4 Pensioenpremies		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
- Pensioenpremies		7.603	8.148
	Totaal	<u>7.603</u>	<u>8.148</u>

8.5 Overlopende passiva		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
- Vooruitontvangen huren		77.300	59.381
- Af te rekenen stook-servicekosten		18.540	14.824
- Niet vervallen rente leningen		170.365	187.436
- Serviceonderhoud, resultaat 2014, 2015, 2016, 2017 en 2018		5.107	21.087
- Raming kosten controle jaarrekening		22.325	20.050
- Te verwerken onderhoudskosten		2.742	3.310
- Te betalen verhuurdersheffing 2017 (correctie)		0	33.496
- Te betalen projectkosten		67.842	7.645
- Te betalen kosten		4.715	3.438
- Te betalen bankkosten		592	637
- Verlofsaldo 2018		14.514	
- Loopbaanontwikkelbudget		16.623	
- Overig		0	180
	Totaal	<u>404.205</u>	<u>351.484</u>

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen bedraagt 3,85% over het schuldrestant van de geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom is driekwart van de maximale som als obligo verschuldigd.

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 744 duizend. Dit bedrag wordt opeisbaar indien het WSW in financiële problemen mocht komen. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans, maar als 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

Volmacht afgegeven aan het WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2014 € 167 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). € 0,4 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet; betreft niet DAEB bezit.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn

In de jaarrekening is niet voorzien in de verplichting voor de mogelijk op termijn uit te betalen jubileumuitkeringen. Voor een jubileumuitkering is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting, door onzekere schattingen, niet betrouwbaar kan worden bepaald. De omvang is beperkt.

Printer/copier

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van kopieerapparaat is € 2.942 (2017: € 2.831). De einddatum van de overeenkomst is 28 januari 2021.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2018 hebben er geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Jaarrekening 2018

Toelichting Winst- en verliesrekening

	Ref.	2018 DAEB	2018 Niet DAEB	2018 Totaal	2017
Huuropbrengsten	9.1	6.366.151	14.426	6.380.577	6.291.272
Opbrengsten servicecontracten	9.2	87.035	0	87.035	88.735
Lasten servicecontracten	9.3	-84.576	0	-84.576	-86.269
Overheidsbijdragen	9.1	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-707.401	-1.603	-709.004	-636.759
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-1.542.817	-138	-1.542.955	-1.156.103
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-1.362.159	-3.087	-1.365.246	-1.279.213
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		2.756.233	9.598	2.765.830	3.221.664
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	0	0	0	29.362
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		0	0	0	29.362
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	0	0	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	7.410.937	0	7.410.937	441.387
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.10	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.410.937	0	7.410.937	441.387
Opbrengst overige activiteiten	9.11	41.418	0	41.418	93.310
Kosten overige activiteiten	9.12	-69.189	0	-69.189	-79.171
Netto resultaat overige activiteiten		-27.771	0	-27.771	14.140
Overige organisatiekosten	9.13	-138.067	-313	-138.380	-120.063
Leefbaarheid	9.14	-4.649	0	-4.649	-4.714
		0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.15	254	0	254	2.740
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.16	-481.940	0	-481.940	-616.106
Saldo financiële baten en lasten		-481.686	0	-481.686	-613.366
		0	0	0	0
BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		9.514.997	9.285	9.524.282	2.968.409
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.17	-1.764.212	0	-1.764.212	-1.322.573
Resultaat deelnemingen		0	0	0	0
BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		7.750.785	9.285	7.760.070	1.645.836
Buitengewone baten		0	0	0	0
Buitengewone lasten		0	0	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat		0	0	0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN		0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		7.750.785	9.285	7.760.070	1.645.836

Jaarrekening 2018

Bedrijfsopbrengsten

9.1 Huuropbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen netto huur</u>		
a. Woningen en woongebouwen DAEB	6.363.629	6.289.764
Woningen en woongebouwen niet DAEB	0	0
Niet zijnde woningen DAEB	28.938	31.674
Niet zijnde woningen niet DAEB	14.426	14.108
	<u>6.406.993</u>	<u>6.335.546</u>
B. <u>Huurderving</u>		
a. Wegens leegstand	26.416	44.274
b. Wegens oninbaarheid	0	0
c. Wegens korting huurprijs BOG i.v.m. verhuurbaarheid	0	0
	<u>26.416</u>	<u>44.274</u>
Totaal	<u>6.380.577</u>	<u>6.291.272</u>

De te ontvangen netto huur is ten opzichte van het vorig boekjaar met € 71450 toegenomen. Verklaring hiervoor is:

- Effect reguliere huurverhoging	41.179
- Effect nieuwe verhuur	11.946
- Effect huurharmonisatie bij mutatie	18.344
- Effect verbeteringen/energiemaatregelen	701
- Effect aftopping huurprijs	-723
Totaal	<u>71.447</u>

De reguliere huurverhoging per 1 juli 2018 is 1,13% (2017: 0,44%).

<i>Huurderving wegens leegstand</i>	25.721
Huurderving woningen en woongebouwen	695
Huurderving overige onroerende zaken	
Totaal	<u>26.416</u>

Jaarrekening 2018**9.2 Opbrengsten servicecontracten**

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen vergoedingen voor:</u>		
a. Servicekosten	106.164	104.118
	<u>106.164</u>	<u>104.118</u>
b. Correcties voorgaande jaren	0	0
	<u>106.164</u>	<u>104.118</u>
 B. <u>Derving vergoedingen</u>		
a. Wegens leegstand	589	621
b. Wegens oninbaarheid	0	0
	<u>589</u>	<u>621</u>
 Sub-totaal	<u>105.575</u>	<u>103.497</u>
Nog af te rekenen servicekosten	-18.540	-14.761
 Totaal	<u><u>87.035</u></u>	<u><u>88.735</u></u>

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen met € 2046
 – De mutatie is het gevolg van aanpassing bestaande voorschotten.

9.3 Lasten servicecontracten

a Af te rekenen servicekosten	83.603	85.342
b Af te rekenen rente/afschrijving	973	927
 Totaal	<u><u>84.576</u></u>	<u><u>86.269</u></u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

9.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	671.316	593.489
Overig	37.688	43.270
 Totaal	<u><u>709.004</u></u>	<u><u>636.759</u></u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeling.

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

Jaarrekening 2018

Voor de toerekening van de bedrijfskosten is de volgende verdeling toegepast.

	Totaal	Lasten verhuur	Overige organisatie kosten	Overige activiteiten	Lasten onderhoud
Personeelskosten	100%	61%	16%	7%	16%
Huisvestingskosten	100%	77%	16%	7%	0%
Kosten RvC	100%	0%	100%	0%	0%
Algemene kosten	100%	100%	0%	0%	0%

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
Salarissen	391.463	356.745
Sociale lasten	65.948	58.449
Pensioenen	63.072	61.158
Overige personeelskosten	106.515	76.352
Totaal	<u>626.998</u>	<u>552.704</u>

Per ultimo 2018 waren 9 werknemers in dienst (2017: 9). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2018 gemiddeld 7,33 (2017 7,44). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	FTE's
Bestuur	1,00
Secretariaat/communicatie	0,67
Financiën	1,67
Exploitatie en onderhoud	4,00
Totaal	<u>7,33</u>

Gemiddeld is het aantal FTE's 7,39 = (7,44 + 7,33)/2

Afschrijvingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
Kantoorgebouw	3.075	3.075
Inventaris	10.914	9.638
Vervoermiddelen	3.822	5.584
Totaal	<u>17.811</u>	<u>18.297</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Groen Wonen Vlist is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

- De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2018 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2018 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 126%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,79%. De ambitie van het fonds was 1,70%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2017 tot en met 31 juli 2018. Per 1 augustus 2018 heeft overigens wel een loonstijging plaatsgevonden van 3%. Deze loonstijging vormt voor actieve deelnemers de basis voor de toeslagverlening per 1 januari 2020.

Kosten inzake controlerend accountant	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Onderzoek van de jaarrekening	34.425	40.550
Totaal	<u>34.425</u>	<u>40.550</u>

De opdracht voor de controle jaarrekening 2018 bedraagt € 34.425 inclusief omzetbelasting.

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet planmatig onderhoud	680.106	647.184
Planmatig onderhoud	762.529	415.368
Onderhoudskosten met verbetering (vh activering)	0	5.118
Toegerekende organisatiekosten	100.320	88.432
Totale onderhoudskosten	<u>1.542.955</u>	<u>1.156.103</u>
Specificatie niet planmatig onderhoud		
- Reparatie onderhoud	195.787	
- Mutatie onderhoud	218.709	
- Dynamisch onderhoud	265.610	
Totaal	<u>680.106</u>	
Specificatie planmatig onderhoud		
- Planmatig onderhoud	709.389	
- Planmatig onderhoud via Vve bijdrage	53.141	
Totaal	<u>762.529</u>	

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Juridische kosten	7.007	0
Verhuurdersheffing	957.788	928.018
Belastingen (OZB + Waterschapslasten)	292.802	309.192
Verzekeringen	12.919	12.809
Saneringsbijdrage	76.694	0
Bijdrage huurcommissie	2.296	0
Bijdrage AW	7.113	5.979
Aedes bijdrage	8.453	9.637
Verkoopkosten	0	13.578
Overige directe kosten	174	0
Totaal	<u>1.365.246</u>	<u>1.279.213</u>

9.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	0	152.500
Af: Verkoopkosten	0	3.080
Marktwaarde verkochte woningen	0	120.059
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>29.362</u>

9.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

9.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	7.410.937	441.387
Totaal	<u>7.410.937</u>	<u>441.387</u>

Betreft mutatie marktwaarde.

9.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

9.11 Opbrengst overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	19.476	19.207
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	15.966	18.333
Ontvangen STEP subsidie	0	54.000
Overige opbrengsten	5.976	1.770
Totaal	<u>41.418</u>	<u>93.310</u>

9.12 Kosten overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	22.650	19.889
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	22.649	19.889
Ontwikkelkosten mogelijke projecten	8.551	17.160
Mutatie voorziening dub. debiteuren	10.964	17.934
Overige kosten	4.375	4.299
Totaal	<u>69.189</u>	<u>79.171</u>

9.13 Overige organisatiekosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Overige kosten (overhead)	138.380	120.063
Totaal	<u>138.380</u>	<u>120.063</u>

Op basis van inschatting tijdsbesteding wordt van de personeelskosten en huisvestingskosten een percentage van 16% toegerekend.

Jaarrekening 2018

9.14 Leefbaarheid

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Fysieke werkzaamheden	4.649	4.714
Totaal	<u>4.649</u>	<u>4.714</u>

9.15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Rente op overige vorderingen	30	413
Rente op uitgezette middelen	224	2.327
Totaal	<u>254</u>	<u>2.740</u>

9.16 Andere rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<i>Langlopende schulden:</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	477.847	611.614
Kosten (her)financiering	4.093	4.006
Totaal	<u>481.940</u>	<u>615.620</u>
<i>Kortlopende schulden:</i>		
Rente schulden aan kredietinstellingen	0	486
Totaal	<u>0</u>	<u>486</u>
Totaal rentelasten	<u>481.940</u>	<u>616.106</u>

9.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-1.764.212</u>	<u>-1.322.573</u>

Belastingdruk

Mutatie actieve latente leningen	-5.532
Mutatie actieve voorwaartse verliescompensatie	1.133.349
Mutatie passieve latentie; waardeverschillen	-2.892.029
	<u>-1.764.212</u>

De acute vpb-positie voor het jaar 2018 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Groen Wonen Vlist vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Op basis van de omvang van het fiscale compensabele verlies uit voorgaande jaren verwacht Groen Wonen Vlist dat het fiscaal resultaat in het jaar 2018 maximaal nihil zal bedragen.

Verloop commercieel resultaat naar fiscaalresultaat

Commercieel resultaat voor belasting		7.760.070
Correcties voor:		
Afschrijvingen vastgoed	197.957	
Overige bedrijfslasten	-5.584	
Correctie afwaardering	-5.137.300	
Onderhoudslasten	<u>679.951</u>	-4.264.976
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	7.410.937	
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>21.694</u>	7.432.631
Belastingen		-1.764.212
Gemengde kosten	4.500	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-1.425	
Saneringsheffing	<u>76.694</u>	<u>79.769</u>
Fiscaal resultaat		6.436.396
Verliesverrekening		<u>-6.436.396</u>
Belastbare winst		<u><u>0</u></u>

Buitengewone baten

Géén.

Buitengewone lasten

Géén.

Jaarrekening 2018

Toelichting kasstroomoverzicht

	2018	2018	2018	2017
	DAEB	Niet DAEB	Totaal	Totaal
Operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	6.432	14	6.446	6.326
Vergoedingen	87	0	87	103
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	55	0	55	25
Rente ontvangsten	2	0	2	5
Saldo inkomende kasstroom	6.576	14	6.591	6.460
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht	0	0	0	0
Lonen en salarissen	-391	-1	-392	-363
Sociale lasten	-66	-0	-66	-58
Pensioenlasten	-63	-0	-63	-61
Onderhoudsuitgaven	-1.674	0	-1.674	-1.043
Overige bedrijfsuitgaven	-1.130	-3	-1.133	-862
Renteuitgaven	-494	-1	-495	-676
Sector specifieke heffing	-1.042	0	-1.042	-901
Leefbaarheid	-5	0	-5	-7
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstroom	-4.865	-5	-4.870	-3.971
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.711	10	1.721	2.489
(Des)investeringsactiviteiten				
<i>MVA inkomende kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	0	0	0	723
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
Verkoopontvangsten	0	0	0	0
(des) investeringsactiviteiten overig	0	0	0	0
Saldo inkomende kasstroom MVA	0	0	0	723
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huurwoningen	-1.769	0	-1.769	-448
Verbeteringen huurwoningen	-758	0	-758	-770
Aankoop huurwoningen	0	0	0	0
Investerings overig	-11	0	-11	0
Investerings overig Niet-DAEB	0	-2	-2	0
Sloopuitgaven	0	0	0	0
Externe verkoopkosten	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-2.538	-2	-2.540	-1.218
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-2.538	-2	-2.540	-495
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overige	0	0	0	0
Uitgaven overige	0	0	0	0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe leningen	2.800	0	2.800	3.500
Aflossing leningen	-2.415	0	-2.415	-5.086
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	385	0	385	-1.586
Mutatie liquide middelen	-442	8	-434	408
Liquide middelen primo jaar			1.835	1.427
Liquide middelen ultimo jaar			1.401	1.835

25. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2018 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	J.F.G. Reniers
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun-11
3 In dienst tot (datum einde functievervulling)	heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	85.998
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.861
8 Totaal bezoldiging	<u><u>100.859</u></u>
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	98.000
 <u>2017</u>	
1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	87.570
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.631
5 Totaal bezoldiging	<u><u>102.201</u></u>
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	95.000

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	H.R. Janssen	P.M.C. van Straaten- de Vries	J.W.M. Kulik
1 Functie (functienaam)	Lid	Lid RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	RvC/Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
3 In dienst tot (datum einde functievervulling)	1-jan-12	19-sep-17	1-jan-16
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	heden	heden	heden
	<u><u>8.200</u></u>	<u><u>5.500</u></u>	<u><u>5.500</u></u>
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.405	9.800	9.800
 <u>2017</u>			
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<u><u>4.474</u></u>	<u><u>1.275</u></u>	<u><u>4.474</u></u>
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9.500	2.707	9.500

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging onder € 1.700

Naam: Mevrouw J. Storm-Bosch (afgetreden per 23-1-2018) Functie: Voorzitter RvC

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Groen Wonen Vlist ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 98.000. Dit maximum wordt overschreden door de Raad van Bestuur. Op de bezoldiging van de Raad van Bestuur is het WNT-overgangsrecht van toepassing. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 14.700 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 9.800. Deze maxima worden niet overschreden.

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen specifieke statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming. Artikel 37 van de statuten bepaalt het opstellen van de jaarstukken.

Voorstel resultaatbestemming 2018

Tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen waarin de jaarrekening zal worden vastgesteld, zal worden voorgesteld het resultaat na belastingendit boekjaar toe te delen aan de herwaarderingsreserve, de overige reserves en de verenigingsreserve volgens onderstaand overzicht. In afwachting op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toevoeging/onttrekking herwaarderingsreserve	7.727.985	226.922
Toevoeging/onttrekking overige reserves	34.985	1.421.678
Toevoeging/onttrekking verenigingsreserve	-2.900	-2.764
	<u>7.760.070</u>	<u>1.645.836</u>

Controle verklaring

Verstegen accountants heeft het jaarverslag en de jaarrekening gecontroleerd. In de hierna opgenomen verklaring staan de bevindingen vermeld.

Aan: de raad van commissarissen van
Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist te Haastrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist te Haastrecht 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 Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 43]. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.



Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 60]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag (inclusief verslag RvC en organisatieverslag); 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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur 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.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

Onze controle bestond onder andere uit:

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



Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Dordrecht, 20 mei 2019

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA