

Jaarverslag 2017
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	9
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	9
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	10
2.7 Werkgeversrol	10
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	10
2.9 Ter afsluiting	11
2.10 Goedkeuring jaarverslag	11
3. BESTUURSVERSLAG	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	12
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	16
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	17
3.5 Nieuwbouw	20
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	24
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 2017	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

- 07 november 2016

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

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 en de prestatieafspraken. Voor het jaar 2017 waren nog geen prestatieafspraken gemaakt; wel is er een bod uitgebracht. Dat is gevolgd. De gemeente heeft in 2017 een Woonvisie vastgesteld; we verwachten de uitwerking door de gemeente naar een opgave per kern in 2018. Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2017 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 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 zes keer vergaderd met het bestuur. Daarnaast vonden overleggen plaats in kleiner verband, o.a. 2-wekelijks gesprekken tussen de voorzitter en het bestuur.
- De Raad heeft samen met een aantal andere corporaties in de regio een studiebijeenkomst georganiseerd rond het thema aansprakelijkheid.
- De raad heeft een thematische bijeenkomst georganiseerd over Strategisch voorraadbeheer in relatie tot de woonvisie onder leiding van een externe begeleider.
- 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,
 - bijeenkomsten van het WSW of de Woonautoriteit bijgewoond,
 - 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 2016.
- De begroting 2018 en meerjarenbegroting.
- De financiële meerjarenprognose met scenario's.
- De door de accountant uitgevoerde controles.
- Managementrapportages.
- Jaarplan 2018.
- De bouw van 14 energie-neutrale eengezinswoningen in het deelplan Bovenkerk in Stolwijk.
- Het gaan samenwerken met W.b.v. Reeuwijk.
- Het (laten) onderzoeken van mogelijke samenwerkingsvormen met corporaties uit Gouderak, Ouderkerk aan de IJssel en Ammerstol.

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

- Het oordeel over eigen functioneren.
- Visie op governance.
- Het sluiten van het dossier Overwetering.
- Het terugbrengen van het aantal commissarissen van 5 naar 3, door ontstane vacatures niet in te vullen.
- De controleopdracht aan de accountant.

- Benoeming van mevr. Van Straaten als lid van de Raad van Commissarissen.
- Verhoging van de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen.
- (Aangepast) Reglement Financieel Beleid en Beheer.
- Vaststelling van de klasseindeling voor de WNT op klasse B.

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

- De jaarlijkse oordeelsbrief.
- 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 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 2017 uit 4 leden. Een kandidaat-lid moest op dat moment nog een positieve zienswijze krijgen van de Autoriteit Woningcorporaties. Medio 2017 is mevrouw Van Overmeeren afgetreden. Zij werd conform afspraak niet vervangen. De voorzitter, mevrouw Storm-Bosch heeft te kennen gegeven in januari 2018 af te treden. Zij wordt opgevolgd door de vice-voorzitter, de heer Janssen. Op dat moment krijgt de Raad van Commissarissen de afgesproken omvang van 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 2017 heeft de raad geen specifieke zelfevaluatie gehouden, maar heeft wel als voorbereiding op het gesprek met de Woonautoriteit een zelfevaluatie gehouden. Daarnaast kwam tijdens de reguliere vergadering regelmatig een evaluatiepunt aan de orde. De Raad organiseert in 2018 weer een zelfevaluatie onder begeleiding van een externe gespreksleider. 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, ook bij een teruggang naar drie leden. Bij nagenoeg alle vergaderingen was de Raad voltallig aanwezig waarbij alle leden een actieve inbreng hadden.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2017					
Naam	Geb.-jaar	Functie	Dagelijkse functie/ Nevenfunctie	Jaar van aantreden/ aftreden	Her- kies- baar
Mevr. J. Storm – Bosch	1946	Voorzitter	Bestuurder/ adviseur - Lid Raad van Toezicht De Puzzel Zorginstelling Bergen op Zoom - Voorzitter Bestuur Nationaal Platform Duurzame Inzetbaarheid - Voorzitter Nederlandse Vereniging Narcolepsie - Voorzitter D66 Bergen op Zoom	2010 /2018	Nee
Dhr. drs. J.W.M. Kulik	1970	Lid	Afdelingsmanager Wonen gemeente Den Haag - Voorzitter Goudse Sierduiven Club	2016 /2020	Ja
Mevr. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	1971	Lid	Vastgoed- en gebiedseconoom - Zelfstandig ondernemer bij RisolV - Franchisenemer Object&co regio Gouda e.o. - Voorzitter MR OBS Oudewater en GMR lid Stichting Onderwijs Primair	2017/2021	Ja
Dhr. drs. H.R. Janssen*	1974	Vice-voorzitter	Managing Consultant bij Enigma Consulting - Voorzitter Stichting ZEPA Challenge	2012 /2020 Herbenoemd in 2016	Nee

* 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 2017 geheel onafhankelijk hun taken uitgeoefend. Dit geldt eveneens voor de twee leden die door de huurders zijn voorgedragen.

Er heeft in 2017 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 Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat de vergoeding die in 2011 was vastgesteld, namelijk voor de voorzitter € 3.750,- en voor de leden € 2.600,- niet meer passend was. Die bedragen zijn fors lager dan de bedragen die in de VTW-beroepsregel genoemd zijn voor een corporatie van de schaal van Groen Wonen Vlist, nl. € 10.975,- resp. € 7.315,- en de maximumbedragen die in de Wet Normering Topinkomens-2 genoemd zijn (€ 14.250,- en € 9.500,-).

De Raad van Commissarissen wil toe naar een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte en die aansluit op de maxima die genoemd zijn in de VTW-beroepsregel, namelijk:

- € 10.742,- (prijspeil 2015) voor de voorzitter en;
- € 7.161,- (prijspeil 2015) voor de leden.

De Raad heeft besloten om in 5 jaarlijkse stappen naar dit maximum te groeien. Of in een jaar een nieuwe stap volgt, beslist de RvC elk jaar opnieuw. De Algemene Ledenvergadering heeft hiermee ingestemd.

Ook in 2016 heeft de Raad besloten de tweede stap te maken met ingang van 1 januari 2017. Daarmee kwam de vergoeding voor de voorzitter in 2017 op € 6.622,30 en voor een lid op € 4.474,45. De Algemene Ledenvergadering heeft haar goedkeuring gegeven aan deze wijziging in honorering. De Raad heeft inzake de BTW-regeling voor Commissarissen besloten dat deze vergoeding exclusief BTW is. In het jaarverslag 2016 is dit verder toegelicht. We volstaan hier met de belangrijke overwegingen, namelijk de toegenomen zwaarte van de functie, wat meer tijd vereist en daarnaast een toename van complexiteit. Bovendien besteedt de commissaris meer tijd in het verwerven van kennis en inzicht (halen van verplichte Permanente Educatie (PE) punten).

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 drie jaar tijd (2015 – 2017) tenminste 10 PE punten te behalen. Voor de bestuurder geldt dat hij in drie jaar tijd (2015 – 2017) 72 punten dient te behalen.

Permanente Educatie punten leden Raad van Commissarissen en Bestuur in 2017	
Naam	Behaalde PE punten (minimaal nodig) t/m 2017
Mevr. J. Storm – Bosch	13 (10)
Dhr. drs. J.W.M. Kulik	15 (10)
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	7 (10) halverwege 2017 benoemd
Dhr. drs. H.R. Janssen	18 (10)
Dhr. Ir. J.F.G. Reniers	88,5 (72)

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.

Aanstelling en inschaling vond plaats conform de Izeboud-regeling. De bezoldiging op basis van de WNT (Wet Normering Topinkomens) bedraagt over 2017 als volgt:

Beloning over het jaar: € 87.570,-
Pensioenbijdrage werkgever: € 14.631,-

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.

Tevens heeft in 2017 de Autoriteit Woningcorporaties de governance inspectie uitgevoerd. De brief is begin 2018 ontvangen.

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 2018 vastgesteld.

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

.....
De heer drs. J.W.M. Kulik

.....
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 € 36.165,-	Inkomen € 36.165,- t/m € 40.349,-	Inkomen > € 40.349,-

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% Europanorm. 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 2017		
≤ € 36.165,-	54	100,00%
> € 36.165,- en ≤ € 40.439,-	0	0,00%
> € 40.349,-	0	0,00%
Totaal	54	100,00%

In 2017 heeft Groen Wonen Vlist 54 woningen toegewezen. Alle woningen zijn toegewezen aan de primaire doelgroep. Hiermee voldoet Groen Wonen Vlist ruim aan

de norm die door de minister is gesteld.

Naast deze 54 woningen is er 1 gemeentelijke woning die de gemeente Krimpenerwaard tijdelijk verhuurt aan statushouders waarvoor Groen Wonen Vlist de verhuuradministratie voert.

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 54 toewijzingen geweest in het verslagjaar.

Aantallen verhuur aan eenpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 414,02	Huurprijs van € 414,02 tot € 592,55	Huurprijs vanaf € 592,55
< AOW-leeftijd	≤ € 22.200,-	6	13	0
	> € 22.200,-	1	0	4
≥ AOW-leeftijd	≤ € 22.200,-	0	3	0
	> € 22.200,-	0	0	2
Totaal	29	7	16	6

Aantallen verhuur aan tweepersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 414,02	Huurprijs van € 414,02 tot € 592,55	Huurprijs vanaf € 592,55
< AOW-leeftijd	≤ € 30.150,-	1	6	0
	> € 30.150,-	0	0	1
≥ AOW-leeftijd	≤ € 30.175,-	0	3	0
	> € 30.175,-	0	2	0
Totaal	13	1	11	1

Aantallen verhuur aan drie- en meerpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 414,02	Huurprijs van € 414,02 tot € 635,05	Huurprijs vanaf € 635,05
< 65 jaar	≤ € 30.150,-	0	11	0
	> € 30.150,-	0	1	0
≥ 65 jaar	≤ € 30.050,-	0	0	0
	> € 30.050,-	0	0	0
Totaal	12	0	12	0

De in de tabel gehanteerde grenzen, € 414,02 en €592,55/ € 635,05, zijn de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen voor 1- en 2-persoonshuishoudens 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 2017, per dorpskern	
Dorpskern	Aantal
Haastrecht	21
Vlist	5
Stolwijk	28
Totaal	54

Er staan rond de 7.200 woningzoekenden ingeschreven voor 'Wonen in de Krimpenerwaard'. In 2017 hebben 1.424 huishoudens zich nieuw ingeschreven als woningzoekende. Er staan 380 huishoudens uit Haastrecht, 402 huishoudens uit Stolwijk en 38 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.

3.2.4 Verhuringen

Verhuringen naar doelgroep 2017	
Doelgroep	Aantal
Starters	15
Senioren 65+	8
Doorstromers	25
Urgentiekandidaten	3
Statushouders	3
Totaal	54

Herkomst nieuwe huurder 2017	
Plaats	Aantal
Haastrecht	11
Stolwijk	16
Vlist	2
Overige dorpskernen gemeente Krimpenerwaard	9
Gouda	5
Overig	11
Totaal	54

3.2.5 Leegstandsdagen

Leegstand in dagen					
Reden van leegstand	2017	2016	2015	2014	2013
Mutatieonderhoud	1252	1121	958	886	1431
Verhuur	210	379	407	649	409
Verkoop	492	492	0	0	0
Project	522	384	465	1548	n.v.t.
Sloop	25	231	0	2253	2536
Totaal	2501	2607	1830	5336	4376

1 op de 5 woningen wordt zonder verhuurleegstand of tot maximaal zeven dagen verhuurleegstand verhuurd. De overige woningen staan 8 dagen of langer leeg. Opvallend is dat er verhuurleegstand ontstaat bij appartementen in seniorencomplexen die eerst tegen een hogere huur worden aangeboden en later tegen een huurprijs tot de aftoppingsgrens.

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. Omdat het specifieke gevallen betreft houden we sterk rekening met de privacy van de betreffende gezinnen.

Huisvesting statushouders

De taakstelling huisvesting statushouders wordt aan de gemeente Krimpenerwaard opgelegd en onderling verdeeld over de verschillende dorpskernen en de corporaties. De taakstelling 2017 bestond uit 111 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 18 statushouders gehuisvest in de dorpskernen Haastrecht en Stolwijk.

Daarvoor zijn 3 woningen beschikbaar gesteld van Groen Wonen Vlist en 1 woning van de gemeente Krimpenerwaard. 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.

3.2.7 Huurverhoging

We hebben in 2017 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 0,3% kregen (zijnde de inflatie 2016) en huurders van wie de huur minder was dan 65% van de maximale toegestane huur een huurverhoging kregen van 0,7%.

3.2.8 Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2017 0,72% van de bruto jaarhuur. (2016 0,73%).

Er waren vijftien vorderingen in handen van de deurwaarder, waarvan drie vertrokken bewoners. In totaal betreft het een bedrag van € 20.068,00. 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 2017 bestond het woningbezit van Groen Wonen Vlist uit **1.026** woningen. In 2017 zijn geen woningen gebouwd.

De verdeling van de huurwoningen van Groen Wonen Vlist per 31 december 2017 is als volgt:

Aantal huurwoningen naar bouwjaar	
Bouwjaar	2017
< 1950	15
1951 t/m 1975	603
1976 t/m 2000	268
2001 t/m 2011	123
Vanaf 2012	17
Totaal	1026

Aantal huurwoningen naar type	
Type woning	2017
Eengezinswoning	725
Etagewoning zonder lift	78
Duplexwoning	45
Etagewoning met lift	178
Totaal	1026

Aantal huurwoningen naar huurprijs	
Huurgrenzen ultimo	2017
Tot € 389,05	143
Van € 389,05 tot € 710,68	882
Groter dan € 710,68 (boven liberalisatiegrens; verkocht in 2017)	1
Totaal	1026

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

Onderhoudsbeleid

In 2017 hebben wij voor € 415.368,- (inclusief € 54.060,- onderhoudsdeel Vve bijdrage) aan planmatig onderhoud uitgevoerd en ruim € 652.303,- aan niet-planmatig onderhoud (inclusief € 5.118 verbeteringskosten t.l.v. 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 2017 in euro's (C)				
Soort kosten	Werkelijk	Begroot	Verschil	Kosten per Vhe
Planmatig onderhoud				
Planmatig t.l.v. exploitatie	257.076	323.269	66.193	240
Planmatig via Vve bijdrage	54.060	66.420	12.360	50
Planmatig contracten	104.232	136.651	32.419	97
Totaal planmatig	415.368	526.340	110.972	387
Niet planmatig (t.l.v. exploitatie)				
Reparatieverzoeken	137.614	171.454	33.840	128
Mutatieonderhoud	405.801	470.096	64.295	378
Dynamisch onderhoud	108.888	151.463	42.575	101
Totaal niet planmatig	652.303	793.013	140.710	608
toegerekende organisatiekosten	88.432	0	-88.432	82
Totaal onderhoudskosten t.l.v. exploitatie	1.156.103	1.319.353	163.250	1.077

Per verhuureenheid is aan onderhoud € 1.077,- besteed, dit is inclusief € 82,- toegerekende organisatiekosten.

Planmatig- en contractonderhoud

Aan planmatig onderhoud is in 2017 € 110.972,- minder uitgegeven dan begroot. Dit bedrag is onder te verdelen in:

- | | |
|---|------------|
| A. Doorgeschoven en opnieuw begroot in 2018 | € 39.291,- |
| B. Lagere uitvoeringskosten (Incl. Vve onderhoud) | € 39.262,- |
| C. Minder contract-onderhoud | € 32.419,- |

Het positief resultaat over 2017 is totaal € 110.972,-

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 € 39.291,-.

Ad. B.

In 2017 is een bedrag opgenomen van € 16.335,- voor het aanpassen van de dakgootdetaillering van de woningen aan de Kievitslaan e.o. Dit budget is niet gebruikt omdat ervoor is gekozen eerst een pilot uit te voeren met een minder ingrijpende oplossing. Medio 2018 wordt vastgesteld of dit ook het gewenste resultaat heeft opgebracht. Diverse woningen aan de Bergvlietlaan e.o. zijn voorzien van een nieuw dakraam. Prijsonderhandeling met de aannemer heeft een onderschrijding op de projectbegroting opgeleverd van € 7.798,-. Het resterende bedrag aan lagere uitvoeringskosten van € 15.129,- is behaald uit het aanbestedingsvoordeel van diverse projecten.

Toelichting Contractonderhoud

Ad. C.

In het contractonderhoud is ongeveer een kwart minder uitgegeven dan voorzien. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er minder cv-ketels zijn vervangen dan begroot.

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 2017 bedragen € 647.184 (2016 € 612.699,- -). Ten opzichte van de begroting van € 647.184,- is er een positief resultaat op het niet-planmatig onderhoud van € 145.830,-

- **Reparatieonderhoud**

Totaal is er € 132.495,- (2016: € 136.100,-) aan reparatiewerkzaamheden uitgegeven. Dat is ruim binnen de begroting van € 171.454,- welke begroot is op basis van extrapolatie van de resultaten uit voorgaande jaren. De gemiddelde kosten voor reparatieverzoeken per verhuurbare eenheid (vhe) zijn met € 123,- dan ook laag te noemen. Er zijn 674 meldingen in het jaar ontvangen. Dat zijn er 39 meer dan in 2016 met 635 meldingen.

- **Mutatieonderhoud**

Het aantal woningen waaraan mutatieonderhoud gepleegd moest worden is lager dan verwacht. We hebben in de begroting rekening gehouden met 62 woningen (6% mutatiegraad). Er zijn 4 woningen minder gemuteerd dan verwacht (58). Dit jaar hebben we het proces ketensamenwerking mutatieonderhoud via een aanbesteding getoetst op prijs en kwaliteit. Daaruit is gebleken dat het huidige contract marktconform is. Met € 405.801 zijn we binnen de begroting gebleven.

- **Dynamisch onderhoud**

Door late opdrachtverstrekking is gebleken dat er onvoldoende capaciteit beschikbaar was bij onze ketenpartners om alle verzoeken tijdig in 2017 af te handelen. Dat is tevens de reden dat het budget niet volledig is benut. Er zijn bij 19 woningen verbeteringen aan keuken/badkamer en of toilet uitgevoerd. Om te voorkomen dat dit weer gebeurt is besloten in 2018 in het eerste kwartaal opdracht te verstrekken. Indien noodzakelijk zal extra budget worden aangevraagd om naast de woningen die zijn doorgeschoven, 18 stuks, ook nieuwe aanvragen van 2018 in behandeling te kunnen nemen.

Verbeteringen

Toelichting verbeteringen

Verbeteringen tijdens mutatie

Vanuit het mutatieproces is aan verbeteringen een bedrag van € 5.118,- t.l.v. het onderhoud gebracht. Dit betreft voornamelijk het aanbrengen van mechanische ventilatie en dakramen bij de mutaties.

Verbeterproject buitenschil 22 woningen Agterpoort te Haastrecht

In het jaar 2017 is gestart met het verbeteren van 22 woningen in de wijk Agterpoort te Haastrecht. Naast de noodzakelijke aanpak van de schil wordt ook dak-, vloer- en spouwisolatie aangebracht. Verwachting is dat maart 2018 de werkzaamheden gereed zijn. De geraamde kosten van het verbeterproject bedragen € 1,3 miljoen.

3.5 Nieuwbouw

In 2017 zijn geen nieuwe woningen gebouwd. Wel is besloten om 14 energie-neutrale woningen in Bovenkerk te realiseren. Die worden in 2018 gebouwd.

De herontwikkeling van de locatie Hoflaan te Stolwijk vordert.

Wij willen daar 8 verouderde woningen vervangen door seniorenappartementen en eengezinswoningen. We gaan er nu vanuit dat we in 2018 de uitvraag kunnen uitzetten onder ontwikkelende partijen.

3.6 Strategisch voorraadbeleid

Gemeentelijk onderzoek wijst uit dat de komende jaren onverminderd behoefte is aan sociale huurwoningen. Pas op lange termijn, rond 2040, zou die behoefte kunnen afnemen. Daarom zet Groen Wonen Vlist in op behoud van de omvang van de voorraad, circa 1.000 woningen.

Er wordt een sterke stijging van het aantal ouderen verwacht. Doordat de meeste ouderen tot op hoge leeftijd in de huidige (huur)woning blijven wonen kan die stijging prima opgevangen worden in de 200 seniorenwoningen die Groen Wonen Vlist in haar bezit heeft. Op centrumlocaties, zoals de Hoflaan in Stolwijk, willen we wel seniorenwoningen ontwikkelen. Het is waarschijnlijk nodig om meer eengezinswoningen voor ouderen aan te passen (bijv. het aanpassen van de keuken en de badkamer).

Als woningen goed verhuurbaar zijn, ook op langere termijn, dan investeren we om de kwaliteit te verbeteren.

3.6.1 Verkoop van woningen

In 2017 zijn 4 woningen en een bedrijfspand verkocht. In de jaarrekening 2016 zijn de effecten van de verkoop van 3 woningen verwerkt. In dit jaarverslag is het effect van de verkoop van 1 woning verwerkt.

3.6.2 Aankopen van woningen

Groen Wonen Vlist heeft in 2017 geen woningen aangekocht.

3.7 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. Wij ontvangen signalen dat dit soort situaties vaker voorkomen. De oorzaken ervan kunnen wij beredeneren; minder budgettaire ruimte voor begeleiding en minder opvangmogelijkheden in instellingen. Ook lijkt een maatschappelijke 'verharding' zichtbaar; mensen zijn minder solidair met anderen en minder tolerant naar anderen.

In 2017 zijn er vijftien 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 situatie is de zaak voorgelegd aan de regionale geschillencommissie. De klager vond dat wij de zaak niet afdoende afhandelden. De commissie heeft ons in het gelijk gesteld.

In geval van ernstige overlast of zorgwekkende situaties worden zaken aangemeld bij het meldpunt Zorg en Overlast 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.

3.8 Overleg en samenwerking met de gemeente

De samenwerking met de gemeente wordt op alle niveaus als goed ervaren. Op bestuurlijk niveau weten partijen elkaar gemakkelijk te vinden als het nodig is en men heeft oog voor elkaars belangen. Ambtelijk worden wij nog weleens geconfronteerd met personeelwisselingen en capaciteitsproblemen.

Met de verantwoordelijke wethouder is enkele malen formeel Bestuurlijk Overleg gevoerd. De overleggen verliepen prettig, met oog voor elkaars belangen en constructief.

In 2017 zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2018. Groen Wonen Vlist en de andere corporaties uit de gemeente hebben tijdig hun bod, met daarin een gemeenschappelijk deel, bij de gemeente neergelegd. Vanuit de gemeente was daarna in eerste instantie geen capaciteit beschikbaar om tot prestatieafspraken te komen. Het is gelukkig, mede door extra inzet bij de corporaties, toch gelukt om die tijdig af te ronden.

Voor het eerst waren de huurdersorganisaties bij dit proces betrokken. Zij hebben gezorgd voor constructieve inbreng op verschillende onderwerpen. Te merken was dat een derde partij het proces nog kritischer maakt qua doorlooptijd en planning van de te nemen stappen. Het proces voor nieuwe prestatieafspraken moet nu vrijwel direct na ondertekenen van de prestatieafspraken alweer starten.

Met de gemeente is ook regelmatig gesproken over de (her)ontwikkelingstrajecten Bovenkerk en Hoflaan (Stolwijk). Het herontwikkelingsplan Hoflaan vordert, maar langzaam. Wat ons betreft mag daar versnelling in komen. Wij willen graag in 2018 het aanbestedingsproces ingaan.

Verder is er veelvuldig goed ambtelijk overleg over huurachterstands- en overlastzaken en plaatsing van statushouders en mensen die uitstromen uit instellingen.

3.9 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.

In 2017 hebben we de mogelijkheid om een identieke versie van het woonruimte-verdelingssysteem van Rijnmond te gebruiken verder uitgewerkt. We willen die stap in 2018 concreet gaan zetten.

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 2017 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 het samenstellen van een bewonersblad. Ook op andere terreinen wordt kennis en informatie uitgewisseld.

Dit heeft ertoe geleid dat Groen Wonen Vlist twee samenwerkingstrajecten is ingegaan.

Allereerst gaat Groen Wonen Vlist samenwerken met W.b.v. Reeuwijk op beleids- en uitvoeringsniveau. De samenwerking richt zich onder meer op het uitwisselen van (beleids)kennis, gezamenlijk uitvoeren van (nieuwe) processen en het creëren van

achtervang. Dit moet op een natuurlijke manier leiden tot meer efficiency en verbetering van de kwaliteit van processen en dienstverlening. In 2018 gaat de samenwerking van start op de gebieden administratie en verduurzamingsbeleid met daarnaast enkele kleine onderwerpen.

Door de goede samenwerking tussen de vier kleinere corporaties binnen de Krimpenerwaard en de druk die de drie kleinste corporaties op verschillende gebieden ervaren, hebben zij besloten een verkennend onderzoek te laten uitvoeren naar verdergaande samenwerking. Deze verkenning moet medio 2018 afgerond zijn.

3.9.1 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 directeuren-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.

3.10 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

3.10.1 Regionale geschillencommissie en Huurcommissie

Er is in 2017 één zaak bij de Regionale geschillencommissie aanhangig gemaakt. Een huurder vond dat Groen Wonen Vlist in gebreke was gebleven bij het afhandelen van een overlastklacht. Groen Wonen Vlist is in het gelijk gesteld.

Er zijn geen zaken bij de Huurcommissie gemeld.

3.10.2 Huurdersvereniging/Bewonersplatform

In 2017 is een nieuwe huurdersvereniging, Huurdersbelang HSV, opgericht. Hiermee is structureel overleg gevoerd over verschillende onderwerpen, onder andere de jaarlijkse huurverhoging, projecten, de kwaliteit van de dienstverlening en de uitkomsten van de benchmark. Ook is zij actief betrokken geweest bij het proces rond het komen van prestatieafspraken.

Daarnaast hebben we in ouderenscomplexen 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.

3.10.3 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.

Lijsterhof

Helaas heeft er dit jaar geen overleg plaatsgevonden wegens medische omstandigheden. Begin april heeft wel de schouw plaatsgevonden.

Amaliahof

We hebben afscheid genomen van de bewonerscommissie Amaliahof. Helaas was er onvoldoende belangstelling om een nieuwe bewonerscommissie te starten. Gelukkig heeft een van de bewoners zich beschikbaar gesteld als vast contactpersoon namens de bewoners. Dat contact verloopt goed.

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 2017 is de beoordeling positief uitgevallen.

3.12.1 Beleidsmatige beschouwing

Het financieel toekomstperspectief beoordelen we aan de hand van de intern vastgestelde ratio's. Voor het boekjaar als ook de komende vijf jaar kan worden vastgesteld dat de ontwikkeling binnen de gestelde kaders blijft.

Op grond van de nieuwe woningwet die sinds het jaar 2015 van kracht is de jaarrekening opgesteld met de waardering van het vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. In de jaarrekening is naast de marktwaarde in verhuurde staat ook de bedrijfswaarde opgenomen.

Marktwaarde versus bedrijfswaarde

Het verschil bij de bepaling van de marktwaarde en de bedrijfswaarde is dat bij de marktwaarde wordt uitgegaan van marktparameters (extern; handboek) terwijl bij bedrijfswaarde wordt uitgegaan van het eigen beleid (intern).

De marktwaarde 2017 is € 120,7 miljoen, de bedrijfswaarde 2017 € 38,3 miljoen. Het verschil van € 82 miljoen wordt grotendeels veroorzaakt door de onderstaande afwijkende uitgangspunten:

- In de marktwaarde wordt er bij mutatie van uitgegaan dat de verhuureenheid verkocht wordt, of opnieuw wordt verhuurd tegen de vaak hogere markthuur. Bij de bedrijfswaarde worden geen verkoopopbrengsten ingerekend en wordt de woning bij mutatie verhuurd tegen de beleidshuur.
- In de marktwaarde wordt aan het einde van de 15-jaars kasstroomperiode rekening gehouden met de zogenaamde exit-yield. Dit is in principe een oneindige kasstroomreeks die contant wordt gemaakt.
- Er is dus sprake van een theoretische rest/eindwaarde. Bij de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de grondwaarde aan het einde van de exploitatie, onder aftrek van kosten voor sloop van het vastgoed en uitplaatsing van de huurders. Deze restwaarde is in het algemeen lager.
- Overige parameters: marktconforme versus beleidsmatige parameters. In de bedrijfswaarde wordt uitgegaan van het eigen beleid ten aanzien van beheer, verhuur en onderhoud.
- In de marktwaarde wordt, ongeacht de ouderdom van de verhuureenheid, uitgegaan van een vaste exploitatieperiode van 15 jaar. In de bedrijfswaarde kan deze exploitatie langer/korter zijn, afhankelijk van het geformuleerde portefeuillebeleid.

Verloop markwaarde

Verloop markwaarde			* € 1.000
Omschrijving	Bedrag	Bedrag	
Marktwaarde per 1 januari			120.367
Mutaties:			
Voorraadmutaties	-654		
Effect nieuwe regels handboek	35		
Mutatie van de objectgegevens	937		
Mutatie waarderingsparameters	80		
			398
Marktwaarde per 31 december			120.765

3.12.2 Resultaat en financiële meerjarenprognose

De winst- en verliesrekening sluit in 2017 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van € 1,7 miljoen. Geraamd was in de begroting 2017 een positief jaarresultaat na belasting van € 1,2 miljoen. Dit komt neer op een positief verschil van €0,5 miljoen.

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

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten € 0,2 miljoen positief.
- Lasten onderhoudsactiviteiten € 0,1 miljoen positief.
- Verkoopopbrengst € 0,1 miljoen negatief.
- Waardeveranderingen € 1,1 miljoen positief; nieuwe uitgangspunten voor het waarderen voor het jaar 2017.

- Belastingen; als gevolg van mutatie latentie compensabele verliezen € 0,8 miljoen negatief.

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.

De volgende financiële ratio's zijn benoemd.

- Rente dekkingsgraad (ICR); gestelde norm is > 1,4.
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR); norm is > 1,0.
- Loan to value; gestelde norm is < 75%.
- Solvabiliteit; gestelde norm is 15%.

Rentedekkingsgraad (ICR)

De rentedekkingsgraad 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.

Rentedekkingsgraad (ICR) * € 1.000		
Omschrijving bedragen	Begroot 2017	Werkelijk 2017
Operationele kasstroom exclusief rente, verkopen	2.835	2.489
Rentelasten	702	616
Rentedekkingsgraad (norm > 1,4)	4,04	4,04

De rentedekkingsgraad voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Naast de rente dekkingsgraad wordt, voor het bepalen van het voldoen van aflossingen op vreemd vermogen, de DSCR bepaald.

De DSCR geeft weer of de kasstromen voldoende zijn om, indien nodig, vervroegde aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.

Met name de ICR en de DSCR zijn belangrijke ratio's voor de financiële beoordeling met betrekking tot de operationele bedrijfsvoering.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR) * € 1.000		
Omschrijving bedragen	Begroot 2017	Werkelijk 2017
Operationele kasstroom exclusief rente	2.835	2.489
B: Rentelasten	702	616
B: Rentebaten	9	3
Aantal gewogen Vhe's primo jaar	1.038	1.038
Bij: werkelijk onderhoudskosten	1.387	1.156
Af: normatieve onderhoudskosten	727	727
A: Gecorrigeerde operationele kasstroom exclusief rente	3.495	2.918
D: Restwaarde primo jaar (€ 5.000 per vhe)	5.192	5.192
E: Vreemd vermogen primo jaar	19.734	20.048
F: Restant levensduur primo jaar	28	26
G: Theoretische aflossing (D-C)/E	521	571
DSCR > 1,0 (A/(B+G))	2,88	2,46

De kasstromen, rekening houdend met de aflossingsfictie, zijn in het verslagjaar positief. De DSCR van 2,46 voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

Loan to value

Loan to Value geeft de verhouding aan tussen schuldrestant van de leningen en de actuele waarde. Voor de actuele waarde wordt de bedrijfswaarde gehanteerd.

Loan to value		
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2017	Werkelijk 2017
Schuldrestant leningen * €1000,-	20.582	18.944
Bedrijfswaarde * €1000,-	59.141	38.275
Loan to value (norm < 75)	34,8%	49,5%

De loan to value is t.o.v. van de begroting gestegen, de lagere bedrijfswaarde veroorzaakt de stijging. Bedrijfswaarde is lager vanwege ingerekende kosten voor duurzaamheidsingrepen. De loan to value voldoet nog 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 marktwaarde in verhuurde staat.

Solvabiliteit * € 1.000		
Omschrijving bedragen	Begroot 2017	Werkelijk 2017
Eigen vermogen; overige reserve	41.424	40.084
Balanstotaal	115.898	126.225
Solvabiliteit (norm > 15,0)	35,74	31,76

De solvabiliteit voldoet ruimschoots 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 positie, prognose						
	norm	2018	2019	2020	2021	2022
Balans						
Eigen vermogen (* €1.000)						
Overige reserves (*€1.000)		40.587	40.600	41.412	42.147	42.762
Herwaarderingsreserve (*€1.000)		67.439	65.729	66.347	67.039	67.881
Vreemd vermogen (* €1.000)		19.759	23.448	22.122	21.012	20.656
Balanstotaal (*€1.000)		128.360	130.396	130.492	130.770	131.868
Financiële kengetallen						
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	3,6	3,6	3,1	3,2	2,9
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	> 1,0	3,2	3,4	3,2	3,3	3,5
Loan to value	< 75	47,9	53,7	49,7	46,1	44,1
Solvabiliteit o.b.v. markwaarde (%)	> 20	84,2	81,5	82,6	83,5	83,9

Bron, Meerjarenprognoses 2018 - 2026

Over onze financiële toekomst kunnen we positief zijn. Alle financiële kengetallen ontwikkelen zich boven de gestelde normen. Met name de kasstromen (DSCR) ontwikkelen zich positief. Voor het WSW is dit een belangrijke indicator voor het verstrekken van borgstellingen op nieuwe financieringen. Het kunnen aantrekken van financiering onder borgstelling van het WSW is belangrijk voor het realiseren van toekomstige projecten.

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.

De regelgeving rond Passend Toewijzen heeft ertoe geleid dat wij bij (senioren)woningen bij nieuwe verhuring minder huur vragen dan de bepaalde streefhuur. We begrenzen de huurverhoging of –verlaging tot de aftoppingsgrens. De financiële effecten van dit beleid zijn binnen de door ons doorerekende scenario's op te vangen.

Als door dit noodzakelijk beleid op langere termijn veel woningen qua toewijzingshuur naar de aftoppingsgrenzen tenderen, is het moeilijk uitlegbaar dat woningen met verschillende kwaliteit dezelfde huurprijs hebben.

Wij zetten de komende jaren in op versnelde verduurzaming van het bezit. Daarvoor zijn extra financiële middelen beschikbaar gesteld.

Op korte termijn (binnen 4 jaar) is er de wens om woningen naar een hoger 'groen' label te brengen; op lange termijn (2050) moet een groot deel van de voorraad energieneutraal gemaakt worden. Wij zoeken naar een aanpak die voorkomt dat binnen de korte termijn aanpak voorzieningen aangebracht worden die voor de lange termijn aanpak ongedaan gemaakt moeten worden.

Wij zien een overheidsbeleid waarbij met name de sociale huursector aangesproken wordt om (steeds sneller) te verduurzamen of complexen gasloos te maken. De kosten van die investeringen zijn nauwelijks terug te verdienen. Het huidige overheidsbeleid rond passend toewijzen laat dat niet toe.

Op de corporaties wordt een steeds groter beroep gedaan voor het huisvesten van speciale doelgroepen; naast statushouders huisvesten wij in toenemende mate mensen die uitstromen uit instellingen of mensen die vanwege stringenter regelgeving nog niet toe zijn aan een plaats in een instelling (o.a. verwarde personen). Wij ervaren een toenemende druk op de organisatie, maar ook op de woonomgeving, waardoor bepaalde buurten of complexen een negatiever imago krijgen. Dit kan de verhuurbaarheid van buurten met veel sociale huurwoningen beïnvloeden.

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. Belangrijke momenten in processen zijn voorzien van controle-mechanismen zoals 4-ogen-controles. 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 controle te kunnen uitoefenen en het risico van fraude te verkleinen.

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.

VPB Heffing

Er is een voorgenomen wetswijzing in voorbereiding omtrent de voorwaartse verliesverrekening. Het voornemen is dat de periode wordt aangepast naar 5 jaar vooruit; momenteel is dit nog 9 jaar vooruit. Risico is dat de fiscale verliezen niet volledig gecompenseerd kunnen gaan worden met fiscale winsten. Er treedt dan zogenaamde verliesverdamping plaats.

De risico's vanuit de financiële markten zijn op dit moment voor ons niet groot. Integendeel, de huidige rentestanden bieden onze kansen om de gemiddelde rentevoet over onze leningen aanzienlijk te verlagen, wat we gedaan hebben in 2017 bij het converteren van enkele grote leningen. Daarbij hebben we de gemiddelde rentevoet terug kunnen brengen naar 3,10% (2016 3,54%).

De gemeente hanteert inmiddels een generieke achtervang bij het aantrekken van leningen.

In 2017 hebben wij 4 panden verkocht, inclusief ons voormalig kantoorpand. Op zeer kleine schaal, het zal gaan om een enkele woning per jaar, zetten wij verkoop door.

Het gaat om woningen in een specifiek blok woningen in Vlist. Wij verwachten in die kern op lange termijn een ontspannende markt voor sociale huurwoningen.

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

We hebben de komende jaren geen grote opgave meer voor wat betreft groot-onderhoud aan woningen. Wel worden in 2018 en 2019 nog enkele complexen aangepakt.

In 2018 gaan we starten met een inhaalslag op het gebied van verduurzamen. De omvang van de investeringen zal altijd binnen onze financiële ruimte 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. Het project groot-onderhoud Zwarteweg/Leeuwerikstraat is daar een voorbeeld van.

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 Financieren en beleggen

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille in 2017 is 3,10% (2016 3,54%). 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.

3.12.6 Verbindingen

In 2017 is Groen Wonen Vlist geen verbinding aangegaan. In 2017 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

4. Organisatie

4.1 Missie en profiel

In 2014 is door het bestuur de strategische visie vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

De missie is:

Groen Wonen Vlist zet zich in om mensen die beperkte mogelijkheden hebben (om het zelf voor elkaar te krijgen) voldoende kans te bieden op goede huisvesting en prettig wonen binnen de gemeente Krimpenerwaard¹. Wij hebben daarbij nadrukkelijk ook oog voor kwaliteit, comfort, het milieu en duurzaamheid. Wij willen vanuit onze lokale betrokkenheid kernen en dorpen binnen de gemeente vitaal en leefbaar houden. Daartoe nemen wij initiatieven en gaan wij een nauwe samenwerking aan met de mensen, de gemeente en andere partijen die daarin een bijdrage kunnen en willen leveren.

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 concrete jaarplannen, 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 viermaandelijks rapportage. Intern wordt gewerkt met week- en maandrapportages en afstemmingen. In 2015 is een visitatie uitgevoerd.

¹ Met name in de dorpen Haastrecht, Stolwijk en Vlist

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 zijn 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 en ander is verder uitgewerkt in het bestuursreglement. Een aantal besluiten van de bestuurder is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Belangrijke bestuursbesluiten in 2017 waren o.a.:

- Het vaststellen van het huur(verhogings)beleid.
- Besluiten volgend uit de jaarbegroting.
- Het realiseren van 14 energie-neutrale woningen in het plan Bovenkerk te Stolwijk.

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

4.5 De vereniging

De vereniging telt per 31 december 2017 303 leden (was 314), 282 leden zijn ook huurder, 21 leden zijn geen huurder van Groen Wonen Vlist. Er wordt jaarlijks een contributie van € 5,- gevraagd.

De jaarlijkse algemene ledenvergadering werd gehouden op 13 juni 2017.

De volgende zaken zijn aan de orde gekomen:

- Landelijke ontwikkelingen.
- Terugblik op 2016 en speerpunten 2017.
- Goedkeuring van de Jaarrekening van Groen Wonen Vlist.
- Vaststellen verslag ALV 2016.
- Vaststelling contributie 2017.

4.6 Werkorganisatie

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

- 1 opzichter planmatig onderhoud en grote mutaties (36 uur).
- 1 coördinator front-office en Vve-beheer (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).

Het aantal FTE's komt uit op 5,8. Voor ondersteuning op de gebieden personeelszaken en juridische zaken is beroep gedaan op externe bedrijven.

Per 1 november is een nieuwe opzichter gestart voor 36 uur.

Op tijdelijke basis is een medewerker front-office werkzaam voor 20 uur. Zij valt onder een gemeentelijke regeling voor herintreders. Daarnaast is voor een half jaar een kwaliteitsmedewerkster aangesteld (het contract voor vervanging van de directiesecretaresse/medewerker communicatie is verlengd). Zij gaat zich bezighouden met het meten/verbeteren van de kwaliteit van de dienstverleningsprocessen, maar ook met de instelling van de woonadviseur, de nieuwe website, invoering van de AVG-regelgeving e.a.

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, 9 mei 2018

Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist



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

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2017

• Kengetallen	38
• Balans	39
• Winst- en verliesrekening	41
• Kasstroomoverzicht	42
• Grondslagen voor de waardering	43
• Grondslagen voor bepaling resultaat	51
• Grondslagen voor kasstroomoverzicht	54
• Toelichting op de activa	55
• Toelichting op de passiva	66
• Niet in de balans opgenomen verplichtingen	70
• Gebeurtenissen na balansdatum	71
• Toelichting op de winst- en verliesrekening	72
• Overige gegevens	81
• Controleverklaring van de accountant	82

Jaarrekening 2017

KENGETALLEN		2017	2016	2015	2014	2013
				*)		
Aantal verhuureenheden						
1.	Vooroorlogse woningen	16	16	16	16	16
2.	Na-oorlogse woningen	1010	1014	1014	997	1010
3.	Woningen in aanbouw	0	0	0	0	0
		1026	1030	1030	1013	1026
4.	Garages/parkeerplaatsen	43	43	43	43	43
5.	Bedrijfsruimten	1	2	2	2	2
6.	Maatschappelijk	3	3	3	3	3
		1073	1078	1078	1061	1074
Kwaliteit van de woningen (per woning * C 1)						
1.	Kosten reparatieonderhoud	123	126	107	136	247
2.	Kosten mutatieonderhoud	378	366	351	135	136
3.	Kosten dynamisch onderhoud	101	76	60	98	-
4.	Kosten planmatig onderhoud	387	239	465	616	1.611
5.	Onderhoudskosten met verbetering	5	306	-	-	-
6.	Toegerekende organisatie kosten	82	72	84	-	-
7.	Totaal kosten onderhoud	1.077	1.186	1.066	984	1.994
Het verhuren van woningen						
1.	Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	0,44	0,71	1,47	4,49	4,52
2.	Aantal woningmutaties	54	63	76	67	67
3.	Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de bruto-jaarhuur	0,72	0,73	0,87	0,66	0,64
4.	Huurderving uitgedrukt in een percentage van de netto jaarhuur	0,70	0,73	0,46	1,36	0,99
Financiële continuïteit						
1.	Solvabiliteit	31,8	30,6	31,3	46,5	35,9
2.	Weerstandsvermogen	31,8	30,6	31,3	46,8	35,9
3.	Liquiditeit (current ratio)	1,8	1,8	1,1	3,8	2,8
4.	Rentabiliteit eigen vermogen	4,1	22,9	1,1	34,9	20,0
5.	Rentabiliteit vreemd vermogen	3,1	3,4	3,5	4,1	4,3
6.	Rentabiliteit totaal vermogen	1,8	7,6	1,0	18,3	9,9
7.	Operationele kasstroom per vhe	2.319	2.096	2.062	1.584	2.717
Balans (per woning * C 1)						
1.	Eigen vermogen	39.068	37.438	35.603	17.025	11.241
2.	Herwaarderingsreserve	64.396	63.925	57.583	-	-
3.	Langlopende schulden	18.162	19.465	18.715	18.433	18.607
4.	Materiële vaste activa in exploitatie	117.704	116.861	105.804	29.542	26.765
Winst- & Verliesrekening (per woning * C 1)						
1.	Bruto-jaarhuur	6.218	6.146	5.900	5.743	5.408
2.	Overige bedrijfsopbrengsten	91	47	34	63	68
3.	Lasten onderhoud	1.077	1.186	1.066	984	1.994
4.	Jaarresultaat	1.604	8.586	379	5.939	2.243
Algemeen						
1.	Algemene bedrijfsreserve einde boekjaar per verhuureenheid	37.357	35.804	34.049	16.219	10.418
2.	Algemene bedrijfsreserve einde boekjaar in een percentage van de huren	637,1	618,3	612,6	300,5	205,3
3.	Jaarresultaat in een percentage van het eigen vermogen begin boekjaar	4,3	24,1	2,3	53,8	24,9
4.	Jaarresultaat in een percentage van de netto-jaarhuur	26,2	141,8	6,5	105,1	42,2
5.	Personeelsbezetting einde boekjaar (FTE's)					
a.	technisch	2,8	1,8	2,0	2,0	2,4
b.	administratief	4,7	4,0	4,0	4,7	4,7

*) Cijfers 2015 na stelselwijziging

BALANS per 31 december (na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref	2017	2016
ACTIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Vaste activa			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	1		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.1	120.347.299	117.696.249
Daeb vastgoed in exploitatie maatschappelijk	1.2	307.112	2.420.454
Niet Daeb vastgoed in exploitatie	1.3	0	0
Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	1.4	110.000	250.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.5	1.296.781	68.033
Totaal vastgoedbeleggingen		122.061.192	120.434.736
<u>Materiele vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.6	185.156	195.113
<u>Financiële vaste activa</u>			
	2		
Latente belastingvordering	2.1	1.963.862	3.286.435
Totaal financiële vaste activa		1.963.862	3.286.435
Som der vaste activa		124.210.210	123.916.284
Viottende activa			
<u>Voorraden</u>			
	3		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	0	447.000
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren	3.2	35.224	32.021
- Belastingen	3.3	0	0
- Overige vorderingen	3.4	10.059	8.067
Overlopende activa	3.5	134.726	82.382
Subtotaal vorderingen		180.009	122.470
Liquide middelen	4	1.834.524	1.427.372
Totaal viottende activa		2.014.533	1.996.842
Totaal		126.224.743	125.913.126

VOOR WAARMERKINGS-
DOEL EN DEN

 Versteegen accountants
en adviseurs B.V.
Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. **16 MEI 2018**

	Ref.	2017	2016
PASSIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Eigen vermogen	5		
Herwaarderingsreserve	5.1	66.069.921	65.843.000
Overige reserves	5.2	38.662.487	36.247.451
Resultaat boekjaar overige reserve	5.3	1.421.678	2.313.607
Verenigingsreserve	5.4	333.389	336.153
<i>Subtotaal eigen vermogen</i>		106.487.476	104.740.210
Langlopende schulden	7		
Leningen kredietinstellingen	7.1	18.634.643	20.048.472
<i>Subtotaal langlopende schulden</i>		18.634.643	20.048.472
Kortlopende schulden	8		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.1	309.292	483.198
Schulden aan leveranciers	8.2	311.753	144.225
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.3	121.948	59.240
Schulden ter zake pensioenen	8.4	8.148	6.455
Overlopende passiva	8.5	351.484	431.325
<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>		1.102.625	1.124.443
Totaal		126.224.743	125.913.126

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. **16 MEI 2018**

WINST- & VERLIESREKENING, functioneel model

Bedragen in euro's	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	9.1	6.291.272	6.236.641
Opbrengsten servicecontracten	9.2	88.735	94.055
Lasten servicecontracten	9.3	-86.269	-91.604
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-636.759	-591.294
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-1.156.103	-1.276.867
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-1.279.213	-1.164.545
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		3.221.664	3.206.386
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	29.362	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		29.362	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	441.387	7.359.331
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.10	0	108.830
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		441.387	7.468.161
Opbrengst overige activiteiten	9.11	93.310	48.041
Kosten overige activiteiten	9.12	-79.171	-52.143
Netto resultaat overige activiteiten		14.140	-4.102
Overige organisatiekosten	9.13	-120.063	-119.430
Leefbaarheid	9.14	-4.714	-3.907
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.15	2.740	5.813
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.16	-616.106	-716.885
Saldo financiële baten en lasten		-613.366	-711.072
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		2.968.409	9.836.037
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.17	-1.322.573	-992.808
Resultaat deelnemingen			
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		1.645.836	8.843.229
Buitengewone baten		0	0
Buitengewone lasten		0	0
Belastingen buitengewoon resultaat		0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN		0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		1.645.836	8.843.229

Resultaat bestemming:

Reserve	1.421.678	2.313.607
Verenigingsreserve	-2.764	-3.328
Herwaarderingsreserve	226.922	6.532.950

VOOR WAARDEERINGS
DOELEN


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. 16 MEI 2018

Jaarrekening 2017

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

* € 1.000

	2017	2016
Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	6.326	6.282
Vergoedingen	103	94
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	25	16
Rente ontvangsten	5	18
Saldo Inkomende kasstroom	6.460	6.410
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	0	0
Lonen en salarissen	-363	-341
Sociale lasten	-58	-52
Pensioenlasten	-61	-78
Onderhoudsuitgaven	-1.043	-1.252
Overige bedrijfsuitgaven	-862	-853
Renteuitgaven	-676	-738
Sector specifieke heffing	-901	-837
Leefbaarheid	-7	-1
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstroom	-3.971	-4.153
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.489	2.257
(Des)investeringsactiviteiten		
<u>MVA inkomende kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	723	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Verkoopontvangsten	0	0
(des) Investeringsactiviteiten overig	0	-6
Saldo Inkomende kasstroom MVA	723	-6
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huurwoningen	-448	-146
Verbeteringen huurwoningen	-770	-3.012
Aankoop huurwoningen	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Externe verkoopkosten	0	0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-1.218	-3.158
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-495	-3.164
<u>FVA</u>		
Ontvangsten overige	0	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	3.500	1.260
Aflossing leningen	-5.086	-424
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.586	836
Mutatie liquide middelen	408	-71
Liquide middelen primo jaar	1.427	1.498
Liquide middelen ultimo jaar	1.835	1.427
Jaarmutatie	408	-71

DOOR WAARZETTERINGS-
DOELIJDEN
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
Behorend bij verklaring
16 MEI 2018
afgegeven d.d.

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de eenvoudige 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 waarderen marktwaarde'. Groen Wonen Vlist hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau 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 2017 is de volgende stelselwijziging toegepast.

1. Rangschikken van posten volgens de functionele indeling

Voor de winst-en-verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. Groen Wonen Vlist volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst-en-verliesrekening. In de handleiding 2017 hebben wijzigingen in de toerekening van overhead plaatsgevonden. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2017) voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden en rangschikken van posten) heeft Groen Wonen Vlist de aanpassing verwerkt als stelselwijziging.

De belangrijkste wijzigingen in het rangschikken van de posten zijn in het onderstaand overzicht opgenomen. De herrubricering betreft een bedrag van € 1.158.723 is van lasten verhuur en beheeractiviteiten naar overige directe operationele lasten exploitatie bezit verplaatst. Verder is de mutatie voorziening dubieuze debiteuren, € -7 verplaatst van overige directe operationele lasten exploitatie bezit naar kosten overige activiteiten; voor de post waardeveranderingen is een wijziging doorgevoerd van € 826.381.

	Jaarrekening	Effect stelwijziging door:	Vergelijkende cijfers
	Jaar 2016	Herrubricering	jaar 2016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.750.017	-1.158.723	591.294
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.816	1.158.730	1.164.546
Kosten overige activiteiten	52.150	-7	52.143
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	826.381	-826.381	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.532.950	826.381	7.359.331
Totaal	9.167.314	0	9.167.314
Betreft		Bedrag	
Verhuurdersheffing		829.916	
Belastingen exploitatie		300.534	
Verzekeringen		12.738	
Bijdrage AW		6.062	
Aedes		9.472	
	Totaal	1.158.723	
Mutatie voorziening dub debiteuren	Totaal	-7	
Mutatie voorziening dub debiteuren	Totaal	-7	
Waardeveranderingen via overige reserves	Totaal	826.381	

De wijziging van het rangschikken van de posten heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

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

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.

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 verhuur 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 doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

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

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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake 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

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

Voorraden

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 opofferings 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

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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 huurderwing 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.

Activa**Vaste activa***Boekjaar**Vorig boekjaar***1 Vastgoedbeleggingen**

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	120.347.299	117.696.249
1.2 Daeb vastgoed, maatschappelijk	307.112	2.420.454
1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	0	0
1.4 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	110.000	250.000
Totaal	120.764.411	120.366.703

	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	55.263.529	1.060.582	0	270.888	56.594.999
Cumulatieve herwaarderings-/waardeverminderingen	62.432.720	1.359.872	0	-20.888	63.771.704
Boekwaarde begin boekjaar	117.696.249	2.420.454	0	250.000	120.366.703
Mutaties in het boekjaar					
Investerings- Initiele verkrijgingen					
Investerings- uitgaven na eerste verwerking	114.950	0	0	0	114.950
Bultengebruikstellingen en afstotingen	-37.114	0	0	-140.000	-177.114
Herclassificatie	0	0	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	2.573.214	-2.113.342	0	0	459.872
Overige mutaties	0	0	0	0	0
Totaal mutaties	2.651.050	-2.113.342	0	-140.000	397.708
Saldo eind boekjaar					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	55.341.365	1.060.582	0	130.888	56.532.835
Cumulatieve herwaarderings-/waardeverminderingen	65.005.934	-753.470	0	-20.888	64.231.576
Boekwaarde einde boekjaar	120.347.299	307.112	0	110.000	120.764.411

* € 1.000

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings € 66.070. Deze heeft voor € 66.070 betrekking op het DAEB-vastgoed. Voor het niet-DAEB-vastgoed is geen herwaardering van toepassing.

Verloop marktwaarde (*1000)

Marktwaarde aanvang boekjaar		120.367
Mutaties:		
Voorraadmutaties	-654	
Effect nieuwe regels handboek	35	
Mutatie van de objectgegevens	937	
Mutatie waarderingsparameters	80	
Totaal mutatie		398
Marktwaarde einde boekjaar		<u>120.765</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 bezittenmerken. Bijvoorbeeld huurprijs, Woz waarde en mutatiegraad.

Verkoop van het bezit.

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 woongelegenheid 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

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie in %	1,30	1,30	1,50	1,70	2,00
Looninflatie in %	1,60	2,20	2,20	2,20	2,50
Bouwkostenstijging in %	1,60	2,20	2,20	2,20	2,50
Leegwaardestijging Zuid Holland in %	8,00	5,00	2,00	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 783	€ 783	€ 783	€ 783	€ 783
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2017 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		2018	2019	2020	2021
		0,591	0,591	0,592	0,592
				2022	2023 e.v.
				0,593	0,567
	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,00	0,80	0,60	0,30
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatiekans bij doorexpluiten	Per complex bepaald minimaal 2,00% maximaal 12,50%				
Mutatiekans bij uitpanden	Per complex bepaald minimaal 2,00% maximaal 12,50%				
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Disconteringsvoet:	Afhankelijk van bouwjaar tussen 6,23% en 7,10%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 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

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,10 per m2 BVO				
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,20 per m2 BVO				
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 2017 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 8,66 % en 8,88%				

Parameters parkeerplaatsen

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 47,00 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 157,00 per jaar				
Beheerkosten – parkeerplaats/ gar.box	€ 25,50 / 36,00 per jaar				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2017 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Disconteringsvoet:	Tussen 6,40 % en 6,49%				

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

De taxatie is tot stand gekomen via taxatie-update. Het getaxeerde object is door Cushman & Wakefield extern geïnspecteerd.

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	Inschatting o.b.v. referentie transacties	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	N.v.t.	N.v.t.
Leegwaarde(stijging)	O.b.v. WOZ- waarde	Niet van toepassing
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
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 doorexploreren, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan deze doelgroep. Dit op grond van intern beleid. Geen verkopen.

Bedrijfswaarde-informatie (* € 1.000)		Boekjaar	Vorig boekjaar
Daeb bezit		37.966	50.682
Niet Daeb bezit		309	456
	Totaal	38.275	51.138

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Groen Wonen Vlist. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Groen Wonen Vlist is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en zij een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Groen Wonen Vlist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend, afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende parameters gehanteerd:

• Huurstijging 2017	1,40%
• Huurstijging 2018	1,40%
• Huurstijging 2019	1,40%
• Huurstijging 2020	1,50%
• Huurstijging 2021	1,60%
• Huurstijging 2022	1,60%
• Huurstijging 2023	1,80%
• Huurstijging vanaf 2024	2,00%
• Huurderving	0,75%
• Huurderving vanaf 2022	1,00%
• Stijging overige- en onderhoudslasten 2018	2,20%
• Stijging overige- en onderhoudslasten 2019 t/m 2022	2,30%
• Stijging overige- en onderhoudslasten vanaf 2023	2,50%
• Disconteringspercentage	5,00%
• Minimale levensduur 15 jaar voor complexen zonder concrete sloop-, verkoopplannen.	

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is afgenomen met een bedrag van € 12,873 miljoen.

Deze mutatie laat zich als volgt globaal verklaren (bedragen x € 1.000,-):

Jaarrekening 2017

Autonome ontwikkeling

Vrijval kasstromen	-2.863	
Effect een jaar opschuiven	3.175	313

Voorraadmutaties

Verkoop	-381	
Sloop		
Verbetering/aankoop	0	
Nieuwbouw	0	
Overige mutaties woninggegevens	420	39

Parameter- en modelwijzigingen

Indexaties	-2.295	
Disconteringsvoet	0	
Levensduur	295	
Mutatlegraad	0	-2.000

Wijzigingen exploitatiebeleid

Huren	-173	
Onderhoud	-8.360	
Exploitatielasten (excl. verhuurdersheffing)	-1.288	
Verhuurdersheffing	-1.315	
AW / Saneringsheffing	-98	
Restwaarde	20	-11.215

Subtotaal wijzigingen exploitatiebeleid

-12.864

Wijzigingen (des)Investeringsbeleid

Verkoopbeleid	0
---------------	---

Totaal verklaarde mutatie

-12.864

De mutatie van de bedrijfswaarde t.o.v. het voorgaand jaar is het gevolg van actualisatie van de toekomstige inkomsten/uitgaven, dit gebaseerd op de nieuw vastgestelde begroting.

Naast het effect van autonome ontwikkeling, voorraadmutaties en parameterwijzigingen (totaal € 1.694 negatief) is de daling van de bedrijfswaarde het gevolg van exploitatiebeleid (totaal € 11.215 negatief). Huren, het effect op deze post is beperkt € 173 negatief; lagere toekomstige huuraanpassingen. Onderhoud € 8.360 negatief; op basis van de laatst vastgestelde meerjarenbegroting is het effect berekend. Met name de geplande uitgaven voor duurzaamheid veroorzaken de daling van de bedrijfswaarde. Exploitatielasten, negatief € 1.288. Kostenstijgingen t.o.v. voorgaand jaar is de reden van het negatief effect. Heffingen overheid (verhuurdersheffing en AW), aanpassingen van het te verwachten tarief hebben een negatief effect van € 1.413. Restwaarde; beperkt effect van € 20 positief.

Verzekeringen

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

WOZ-waarde

De waarde voor de onroerende-zaakbelasting (OZB) bedraagt ultimo boekjaar ruim € 176 miljoen.

1.5 Vastgoed in ontwikkeling		<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
Boekwaarde begin boekjaar			
Verkrijgingsprijs		6.890.700	3.969.883
Cumulatieve afschrijving		-6.822.667	-2.007.469
Boekwaarde begin boekjaar		<u>68.033</u>	<u>1.962.414</u>
Mutaties in het boekjaar			
Investerings		1.242.959	2.920.817
Desinvesterings		-14.211	-4.815.198
		<u>1.228.748</u>	<u>-1.894.381</u>
Saldo eind boekjaar			
Verkrijgingsprijs		8.133.659	6.890.700
Desinvesterings		-6.836.878	-6.822.667
Boekwaarde eind boekjaar	Totaal	<u>1.296.781</u>	<u>68.033</u>
Verloop vastgoed in ontwikkeling			
Saldo begin boekjaar			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			23.184
Zwarteweg/Leeuwerikstraat			32.091
Goudseweg			12.758
Bovenkerk			0
			<u>68.033</u>
Mutaties in het boekjaar			
Investerings			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			9.672
Zwarteweg/Leeuwerikstraat			789.564
Goudseweg			2.622
Bovenkerk			441.100
			<u>1.242.958</u>
Desinvestering			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			-14.211
			<u>-14.211</u>
Saldo eind boekjaar			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			18.646
Zwarteweg/Leeuwerikstraat			821.655
Goudseweg			15.380
Bovenkerk			441.100
Boekwaarde einde boekjaar			<u>1.296.781</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	581.401	574.983
Cumulatieve afschrijving	-386.288	-368.531
Boekwaarde begin boekjaar	<u>195.113</u>	<u>206.452</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investering, Tapijt kantoor € 5.183 en website € 4.084	9.267	6.418
Afschrijvingen boekjaar	-19.224	-17.757
	<u>-9.957</u>	<u>-11.339</u>
Saldo eind boekjaar		
Verkrijgingsprijs	590.668	581.401
Cumulatieve afschrijving	-405.512	-386.288
Boekwaarde einde boekjaar	<u>185.156</u>	<u>195.113</u>

Boekwaarde per ultimo jaar nader te specificeren in:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
a. Kantoormulten	148.275	151.350
b. Inventaris	22.385	22.756
c. Vervoermiddelen	5.584	11.167
d. Overige zaken (t.b.v. servicekosten)	8.912	9.839
Totaal	<u>185.156</u>	<u>195.113</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings

In het boekjaar is niet geïnvesteerd.

Desinvesteringen

In het boekjaar zijn geen desinvesteringen van toepassing.

Afschrijvingen

Betreft de reguliere jaarlijkse afschrijvingen voor het boekjaar.

Afschrijvingstermijnen

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

De inventaris wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is afhankelijk van het soort inventaris. Voornamelijk is de afschrijvingstermijn 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	12.228	17.760
- Verliescompensatie	1.951.634	3.268.675
Totaal	1.963.862	3.286.435

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 jaar. De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 2,0 miljoen, gebaseerd op waardering tegen het nominale belastingtarief van 25%. Het totaal van de verrekenbare verliezen is per ultimo 2015 € 25,9 miljoen. Latentie is bepaald op verrekenbaar verlies van € 9,1 miljoen.

- Leningen	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Begin saldo	17.760	23.292
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Vrijval jaar	-5.532	-5.532
Eindsaldo	12.228	17.760

- Verliescompensatie	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Begin saldo	3.268.675	4.255.951
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Mutatie fiscale verrekenbare winst	-1.317.041	-987.276
Eindsaldo	1.951.634	3.268.675

Jaarrekening 2017

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
3 Voorraden		
Begin saldo	447.000	0
<i>Mutaties in boekjaar</i>		447.000
Verkoop		
Dorpsplein 9A te Stolwijk	-127.000	0
W. Alexanderstraat 9 te Vlist	-155.000	0
W. Alexanderstraat 17 te Vlist	-165.000	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>447.000</u>

Vorderingen

3.2 Huurdebiteuren		
	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Huurachterstand	45.850	46.609
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-10.626	-14.588
Saldo huurdebiteuren	<u>35.224</u>	<u>32.021</u>
Totaal		

De huurachterstand bedraagt per ultimo boekjaar 0,72% van de bruto jaarhuur (2016 0,73%)

Verloop voorziening dubieuze debiteuren

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Saldo begin boekjaar	14.588	15.115
Mutaties in het boekjaar:		
Definitief oninbare vorderingen	-21.896	-519
Ontvangen bedragen	0	0
Dotatie	17.934	-7
Totaal mutatie	<u>-3.962</u>	<u>-527</u>
Saldo einde boekjaar	<u>10.626</u>	<u>14.588</u>

Er is een voorziening getroffen voor vorderingen die dubieus zijn. De eindstand van de voorziening wordt als volgt bepaald: 100% van de vorderingen vanaf 6 maanden en 20% van de vorderingen van 3 t/m 6 maanden. Vorderingen vertrokken huurders worden vanaf 33 maanden voor 100% voorzien.

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Huurachterstand	december 2017		december 2016	
	Bedrag €	Aantal	Bedrag €	Aantal
tot 1 maand	13.467	44	11.976	38
1 tot 2 maanden	12.211	13	13.886	14
2 tot 3 maanden	5.784	4	3.882	3
3 tot 4 maanden	6.517	3	7.048	3
4 tot 5 maanden	0	0	0	0
5 tot 6 maanden	3.523	1	2.487	1
meer dan 6 maanden	4.349	1	7.330	2
Totaal	45.851	66	46.609	61

Jaarrekening 2017**3.3 Belastingen**

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Terug te vorderen omzetbelasting	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

3.4 Overige vorderingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Afrekening servicekosten	0	195
- Overige vorderingen	10.059	7.872
Totaal	<u>10.059</u>	<u>8.067</u>

Totaal aan vorderingen

<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
€	€
<u>45.283</u>	<u>40.088</u>

3.5 Overlopende activa

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Niet vervallen rente banken	2.327	5.833
- Niet vervallen rente en aflossing	25.300	25.300
- Vooruitbetaalde verzekeringspremie	26.872	26.653
- Vooruitontvangen facturen	6.820	18.798
- Te ontvangen credit facturen	0	5.758
- Te ontvangen STEP subsidie	54.000	0
- Te declareren schade/doorbelastingen	1.000	41
- Door te belasten onderhoudskosten	18.407	0
Totaal	<u>134.726</u>	<u>82.382</u>

4 Liquide middelen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Betaalrekeningen:		
- RaboBank (betaalrekening)	104.627	152
- RaboBank (huurrekening)	79.226	35.104
- RaboBank (spaarrekening)	1.650.671	1.392.117
Totaal betaalrekeningen	<u>1.834.524</u>	<u>1.427.372</u>
Totaal liquide middelen	<u>1.834.524</u>	<u>1.427.372</u>

Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist heeft geen kredietfaciliteit op de bankrekeningen bij RaboBank.

Jaarrekening 2017

Passiva

5 Eigen vermogen

5.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Boekwaarde primo jaar	65.843.000	59.310.050
Realisatie uit hoofde van verkoop	-65.758	0
Toename uit hoofde van de daling/stijging marktwaarde	292.680	6.532.950
Boekwaarde ultimo jaar	<u>66.069.921</u>	<u>65.843.000</u>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

5.2 Overige reserves

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
De overige reserve bestaat bij Groen Wonen Vllst uit de Algemene bedrijfsreserve.		
Stand per ultimo voorgaand jaar	38.561.058	36.247.451
Resultaat		2.313.607
Stand per primo jaar	<u>38.561.058</u>	<u>38.561.058</u>
Vermogensmutatie		
Overige mutaties	101.429	
Stand na vermogensmutatie ultimo boekjaar voor resultaatbestemming	<u>38.662.487</u>	

Bestemming van het resultaat 2017

Het resultaat over het boekjaar 2017 als volgt verwerkt:

5.3 Resultaat boekjaar

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Resultaat boekjaar	<u>1.645.836</u>	<u>8.843.229</u>
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	226.922	6.532.950
Overige reserve	1.421.678	2.313.607
Verenigingsreserve	-2.764	-3.328
Totaal	<u>1.645.836</u>	<u>8.843.229</u>

Jaarrekening 2017

5.4 Verenigingsreserve

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per 1 januari	336.153	339.481
Resultaat uit resultaatsbestemming	-2.764	-3.328
Stand per 31 december	<u>333.389</u>	<u>336.153</u>

Specificatie resultaat vereniging

Bij: Contributie	1.535
Bij: Toegevoegde rente	0
	<u>1.535</u>
Af: Beheerkosten boekjaar	4.299
Resultaat boekjaar	<u>-2.764</u>

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

7 Langlopende schulden

7.1 Leningen kredietinstellingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Schuldrestant per 1 januari	20.531.670	19.734.480
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	3.500.000	1.260.000
Reguliere aflossing	-487.735	-462.810
Eindaflossing	-4.600.000	0
Saldo	<u>-1.587.735</u>	<u>797.190</u>
Schuldrestant per 31 december	<u>18.943.935</u>	<u>20.531.670</u>
Aflossingverplichting komend boekjaar	<u>-309.292</u>	<u>-483.198</u>
	<u>18.634.643</u>	<u>20.048.472</u>

De marktwaarde van de leningen bedraagt per ultimo 2017 € 16.380.000 en 2016 € 19.469.000

Nieuwe leningen

Er is in het verslagjaar een nieuwe lening gestort. De nieuwe lening heeft de volgende kenmerken. Geldgever BNG, hoofdsom € 3.500.000, stortingsdatum 22 juni 2017, looptijd 10 jaar, fixe lening en rentepercentage van 1,19%.

Eindaflossingen

In het verslagjaar is er voor twee geldleningen een eindaflossing van toepassing geweest. Betreft een fixe geldlening van € 3.500.000, rentepercentage van 4,43% en een fixe geldlening van € 1.100.000, rentepercentage van 4,965%.

Aflossingen regulier

De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar, ad € 309.292, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden, maar maken onderdeel uit van bovengenoemde bedragen.

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

Jaarrekening 2017

Renteconversie(s)

Per 1 augustus 2017 is een renteconversie geweest. Restant hoofdsom € 419.600. Type lening is annuïtair, rentepercentage gewijzigd van 4,97% naar 0,85%. Looptijd 10 jaar.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille ultimo boekjaar is 3,10% (2016 - 3,54%).

Schuldrestant van de leningen met een restant looptijd langer dan 5 jaar

(bedragen x 1.000)

	Ultimo:	2017	2016
	Looptijd	€	€
- Leningen kredietinstellingen	tot 1 jaar	2.100	4.787
- Leningen kredietinstellingen	1 - 5 jaar	5.400	7.500
- Leningen kredietinstellingen	> 5 jaar	11.444	8.244
	Totaal	18.944	20.531

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Alle leningen, € 18.943.935, 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 € 0,8 miljoen.

8 Kortlopende schulden

8.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aflossingsverplichting langlopende schulden	309.292	483.198
Totaal	309.292	483.198

8.2 Leveranciers

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Handelscrediteuren	311.753	144.225
Totaal	311.753	144.225

8.3 Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Omzetbelasting	121.860	58.349
- Waterschapslasten	88	892
Totaal	121.948	59.240

Jaarrekening 2017

8.4 Pensioenpremies

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Pensioenpremies	8.148	6.455
Totaal	8.148	6.455

8.5 Overlopende passiva

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Vooruitontvangen huren	59.381	63.995
- Af te rekenen stook-servicekosten	14.824	7.885
- Niet vervallen rente leningen	187.436	277.227
- Serviceonderhoud, resultaat 2014, 2015, 2016 en 2017	21.087	15.761
- Raming kosten controle jaarrekening	20.050	18.000
- Te verwerken onderhoudskosten	3.310	40.310
- Te betalen verhuurdersheffing 2017 (correctie)	33.496	0
- Te betalen projectkosten	7.645	0
- Te betalen advieskosten	3.438	0
- Te betalen bankkosten	637	573
- Overig	180	7.573
Totaal	351.484	431.325

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 € 729 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 dVl 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.

Verlofuren

In de jaarrekening is niet opgenomen de nog resterende verlofuren van het personeel. Per balansdatum is totaal van het nog resterende verlof 331 uur. Daarnaast is er nog 112 uur voor compensatie tijd voor tijd.

Budgetten loopbaanplannen

Op grond van de CAO woningcorporaties is voor elk personeelslid een ontwikkelbudget toegekend voor een persoonlijke loopbaanplanning. Het totaal, direct opneembaar, budget bedraagt per ultimo boekjaar € 19.376.

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.

Nieuwbouw 14 woningen Bovenkerk te Stolwijk

Met de datum 27 oktober 2017 is een realisatieovereenkomst afgesloten voor de bouw van 14 woningen in de kern Stolwijk. De aannemer is bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V.. Bedrag van de overeenkomst is € 1.844.047 inclusief omzetbelasting. Verwachting is dat de bouw start en gereed is in het jaar 2018.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2017 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Jaarrekening 2017

Bedrijfsopbrengsten

9.1 Huuropbrengsten

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
A. <u>Te ontvangen netto huur</u>		
a. Woningen en woongebouwen DAEB	6.289.764	6.217.931
Woningen en woongebouwen niet DAEB	0	9.283
Niet zijnde woningen DAEB	31.674	29.538
Niet zijnde woningen niet DAEB	14.108	25.964
	<u>6.335.546</u>	<u>6.282.716</u>
B. <u>Huurderving</u>		
a. Wegens leegstand	44.274	46.075
b. Wegens oninbaarheid	0	0
c. Wegens korting huurprijs BOG i.v.m. verhuurbaarheid	0	0
	<u>44.274</u>	<u>46.075</u>
Totaal	<u>6.291.272</u>	<u>6.236.641</u>

De te ontvangen netto huur is ten opzichte van het vorig boekjaar met € 52.831 toegenomen. Verklaring hiervoor is:

- Effect reguliere huurverhoging	30.735
- Effect nieuwe verhuur	0
- Effect huurharmonisatie bij mutatie	19.401
- Effect verbeteringen/energiemaatregelen	3.881
- Effect aftopping huurprijs	-1.187
Totaal	<u>52.831</u>

De reguliere huurverhoging per 1 juli 2017 is 0,44% (2016: 0,71%).

Huurderving wegens leegstand

Huurderving woningen en woongebouwen	42.865
Huurderving overige onroerende zaken	1.410
Totaal	<u>44.274</u>

Jaarrekening 2017

9.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen vergoedingen voor:</u>		
a. Servicekosten	104.118	102.410
	<u>104.118</u>	<u>102.410</u>
b. Correcties voorgaande jaren	0	0
	<u>104.118</u>	<u>102.410</u>
B. <u>Derving vergoedingen</u>		
a. Wegens leegstand	621	471
b. Wegens oninbaarheid	0	0
	<u>621</u>	<u>471</u>
Sub-totaal	103.497	101.939
Nog af te rekenen servicekosten	-14.761	-7.885
Totaal	<u>88.735</u>	<u>94.055</u>

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen met € 1.708.

- De mutatie is het gevolg van aanpassing bestaande voorschotten.

9.3 Lasten servicecontracten

a Af te rekenen servicekosten	85.342	91.106
b Af te rekenen rente/afschrijving	927	497
Totaal	<u>86.269</u>	<u>91.604</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	593.489	560.187
Overig	43.270	31.107
Totaal	<u>636.759</u>	<u>591.294</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 2017

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	356.745	335.027
Sociale lasten	58.449	53.382
Pensioenen	61.158	55.437
Overige personeelskosten	76.352	41.606
Totaal	<u>552.704</u>	<u>485.452</u>

Per ultimo 2017 waren 9 werknemers in dienst (2016: 7). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2017 gemiddeld 7,44 (2016 5,78). De toename van 2 medewerkers betreft tijdelijke vervanging. Na eliminatie van de tijdelijke vervanging bedraagt het aantal medewerkers 7 een aan FTE's 6,00. Deze werknemers waren in 2017 allen in Nederland werkzaam (2016: Idem). De splitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	FTE's
Bestuur	1,00
Secretariaat/communicatie	1,33
Financiën	1,67
Exploitatie en onderhoud	3,44
Totaal	<u>7,44</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 pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast.
- 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/premiekorting.
- De dekkingssgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 113,4% (31-12-2016: 109,5). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstaat geen dekkingstekort.

Kosten inzake controlerend accountant	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Onderzoek van de jaarrekening	40.550	30.100
Totaal	<u>40.550</u>	<u>30.100</u>

De opdracht voor de controle jaarrekening 2017 bedraagt € 32.150 inclusief omzetbelasting.

Jaarrekening 2017

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Niet planmatig onderhoud		647.184	612.699
Planmatig onderhoud		415.368	256.913
Onderhoudskosten met verbetering (vh activering)		5.118	329.583
Toegerekende organisatiekosten		88.432	77.672
Totale onderhoudskosten	Totaal	<u>1.156.103</u>	<u>1.276.867</u>
Specificatie niet planmatig onderhoud			
- Reparatie onderhoud		132.495	
- Mutatie onderhoud		405.801	
- Dynamisch onderhoud		108.888	
	Totaal	<u>647.184</u>	
Specificatie planmatig onderhoud			
- Planmatig onderhoud		361.308	
- Planmatig onderhoud via Vve bijdrage		54.060	
	Totaal	<u>415.368</u>	

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Juridische kosten		0	4.900
Verhuurdersheffing		928.018	829.916
Belastingen (OZB + Waterschapslasten)		309.192	300.534
Verzekeringen		12.809	12.738
Bijdrage AW		5.979	6.062
Aedes bijdrage		9.637	9.472
Verkoopkosten		13.578	923
	Totaal	<u>1.279.213</u>	<u>1.164.545</u>

9.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

In 2017 zijn er vijf verkopen geweest, waarbij van 1 verkoop (Alexanderstraat 11) een boekwinst is gerealiseerd van €29.362. Van de resterende verkopen was de marktwaaarde gelijk aan de verkoopprijs.

9.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Jaarrekening 2017

9.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	441.387	7.359.331
Totaal	<u>441.387</u>	<u>7.359.331</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	108.830
Totaal	<u>0</u>	<u>108.830</u>

9.11 Opbrengst overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	19.207	19.146
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	18.333	25.173
Ontvangen STEP subsidie	54.000	0
Overige opbrengsten	1.770	3.723
Totaal	<u>93.310</u>	<u>48.042</u>

9.12 Kosten overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	19.889	17.680
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	19.889	17.680
Ontwikkelkosten mogelijke projecten	17.160	11.877
Mutatie voorziening dub. debiteuren	17.934	-7
Overige kosten	4.299	4.913
Totaal	<u>79.171</u>	<u>52.143</u>

9.13 Overige organisatiekosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Overige kosten (overhead)	120.063	119.430
Totaal	<u>120.063</u>	<u>119.430</u>

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

9.14 Leefbaarheid

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Sociale werkzaamheden	0	0
Fysieke werkzaamheden	4.714	3.907
Totaal	<u>4.714</u>	<u>3.907</u>

Jaarrekening 2017

9.15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Rente op overige vorderingen	413	356
Rente op uitgezette middelen	2.327	5.457
Totaal	2.740	5.813

9.16 Andere rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<i>Langlopende schulden:</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	611.614	712.292
Kosten (her)financiering	4.006	4.588
	615.620	716.880
Totaal		
<i>Kortlopende schulden:</i>		
Rente schulden aan kredietinstellingen	486	5
Totaal	486	5
Totaal rentelasten	616.106	716.885

9.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.322.573	-992.808

Belastingdruk

Mutatie actieve latente leningen	-5.532
Mutatie actieve voorwaartse verliescompensatie	-1.317.041
	-1.322.573

De acute vpb-positie voor het jaar 2017 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 2017 maximaal nihil zal bedragen.

Buitengewone baten

Geén.

Buitengewone lasten

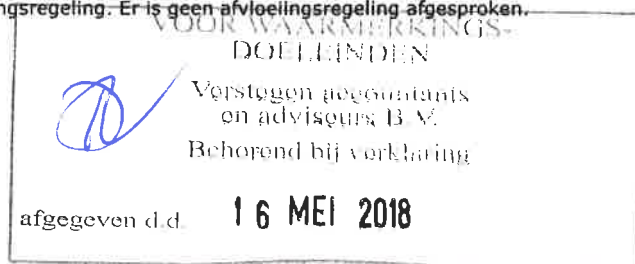
Geén.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)**Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700**

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur over het jaar 2017 is als volgt:

		Boekjaar
Naam		Ir. J.F.G. Reniers
1 Functionaris (functienaam)		Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum)		1-jun-11
3 In dienst tot (datum)		Heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
5 Deeltijdfactor (percentage)		100
6 Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)		87.570
7 Winstdelingen en bonusbetalingen		0
8 Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)		0
9 Totaal beloning (6,7 en 8)		87.570
10 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)		14.631
11 Totaal bezoldiging in het kader van de WNT		102.201
12 Toepasselijk bezoldigingsmaximum		95.000
13 Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)		0
14 Toepasselijke bezoldigingsmaximum		75.000
Bezoldigingsklasse 2017		B
Bezoldiging 2016		
1 (Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)		100
3 Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)		87.570
4 Winstdelingen en bonusbetalingen		0
5 Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)		0
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		87.570
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)		14.663
8 Totaal bezoldiging in kader van de WNT		102.233
9 Toepasselijk bezoldigingsmaximum		94.000

Het is de Raad bekend dat dit salaris volgens de eind 2017 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.



De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen over het jaar 2017 is als volgt:

Naam	J. Storm-Bosch	H.R. Janssen
1 Functionaris (functienaam)	Voorzitter	Lid
2 In dienst vanaf (datum)	1-jan-10	1-jan-12
3 In dienst tot (datum)	Heden	Heden
Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere		
4 vaste toelagen)	6.622	4.474
5 Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0	0
6 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	6.622	4.474
7 Toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.250	9.500

2016

Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere		
1 vaste toelagen)	5.171	3.528
2 Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0	0
3 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	5.171	3.528
4 Toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.100	9.400

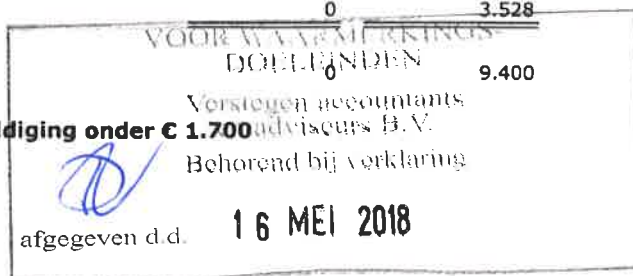
Naam	P.M.C. van Straaten- de Vries	J.W.M. Kulik
1 Functionaris (functienaam)	Lid	Lid
2 In dienst vanaf (datum)	19-sep-17	1-jan-16
3 In dienst tot (datum)	Heden	Heden
Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere		
4 vaste toelagen)	1.275	4.474
5 Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0	0
6 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	1.275	4.474
7 Toepasselijk bezoldigingsmaximum	2.707	9.500

2016

Bruto-inkomen (incl. salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere		
1 vaste toelagen)	0	3.528
2 Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	0	0
3 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	0	3.528
4 Toepasselijk bezoldigingsmaximum	0	9.400

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging onder € 1.700

Naam: C. van Overmeeren
Functie: Lid 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 € 95.000. Dit maximum wordt overschreden door de Raad van Bestuur. Deze overschrijding is echter toegestaan binnen het WNT overgangsrecht.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 14.250 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 9.500. 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 2017

Tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen waarin de jaarrekening zal worden vastgesteld, zal worden voorgesteld het resultaat na belastingen dit 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.

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Toevoeging/onttrekking herwaarderingsreserve	226.922	6.532.950
Toevoeging/onttrekking overige reserves	1.421.678	2.313.607
Toevoeging/onttrekking verenigingsreserve	-2.764	-2.050
Resultaat na belastingen	<u>1.645.836</u>	<u>8.844.507</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 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist (hierna: 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 Groen Wonen Vlist op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2017;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2017; 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 op pagina 43 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat 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 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.

**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 Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist 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 Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist.

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 Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist;
- 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 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, 16 mei 2018

Versteegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA