



alle ruimte!

# Jaarverslag 2017

# Inhoudsopgave

Voorwoord	4
<b>Bestuursverslag</b>	
<b>1 Huisvesting en Leefbaarheid</b>	<b>7</b>
1.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen	11
1.3 Samenwerking met belanghouders	11
1.4 Leefbaarheid en participatie	14
1.5 Wonen & Zorg	14
1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie	17
1.7 Huurincassobeleid en ontruiming	18
1.8 Frictieeegstand en huurdering	18
<b>2 Vastgoed</b>	<b>19</b>
2.1 Kwaliteit en duurzaamheid	19
2.2 Nieuwbouw/sloop	23
2.3 Verkoop	24
2.4 Maatschappelijk vastgoed	26
<b>3 Organisatie en Governance</b>	<b>27</b>
3.1 Organisatie	27
3.2 Wetgeving	28
3.3 Governance	28
3.4 Innovatie – vernieuwend aanbesteden	29
3.5 ICT	29
3.6 Planning en control cyclus	30
3.7 Gebiedsgericht werken	30
<b>4 Financiën</b>	<b>31</b>
4.1 Financieel beleid en beheer	31
4.2 Financieel resultaat 2017	31
4.3 Toekomstige financiële positie	31
4.4 Ontwikkeling kengetallen	33
4.5 Treasury	38
4.6 Verbindingen	38
4.7 Financiële ondersteuning buitenland	40
4.8 Fiscaliteiten	40
<b>5 Risicomanagement</b>	<b>42</b>
5.1 Risicobereidheid	42
5.2 Risicomanagement	42
<b>Directieverklaring</b>	<b>46</b>
<b>Verslag Raad van Commissarissen</b>	<b>47</b>

**Jaarrekening**

Balans per 31 december 2017	57
Winst- en verliesrekening over 2017	59
Kasstroomoverzicht over 2017	60
Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling	62
Grondslagen voor balanswaardering	68
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	78
Toelichting op de balans	85
Toelichting op de winst- en verliesrekening	104
Ondertekening	110

**Overige gegevens**

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	111
---	-----

<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	112
--	-----

**Bijlagen**

Winst- en verliesrekening (categoriale indeling)	115
Openingsbalans 1 januari 2018 (met splitsing DAEB/niet-DAEB)	116

## Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2017; een samenvatting van de activiteiten die De Woonplaats dit jaar heeft ondernomen om 'de bedoeling' en de doelstellingen, zoals geformuleerd in het ondernemingsplan 2016 – 2020, waar te maken. We zijn daarmee voortvarend op weg.

We hebben hoge ambities en liggen op koers om onze doelen voor 2020 te bereiken. Als het bijvoorbeeld gaat om de bedoeling 'duurzaam woongenot' waar te maken, zijn we trots op de manier waarop de wijk Oost-Boswinkel is geherstructureerd. Het project is tot stand gekomen in vergaande samenwerking met de gemeente Enschede, belangrijke beslissingen hoe de wijk en de woningen er uit komen te zien zijn genomen door de bewoners. Er zijn onder andere nul-op-de-meter woningen toegevoegd en alle woningen zijn volgens vernieuwend opdrachtgeverschap aanbesteed naar marktpartijen die tevens hebben gezorgd voor koopwoningen, zodat een duurzame gedifferentieerde wijk is gerealiseerd.

Ook de wijze waarop we een visie op de opgaven in Winterswijk en de aanpak daarvan in samenwerking met de gemeente tot stand hebben gebracht, is een mooi voorbeeld hoe we ook in de verdere toekomst duurzaam woongenot willen blijven realiseren.

Op het gebied van duurzaamheid zijn we zeer actief. Dat heeft zich vertaald in verduurzaming van 567 woningen volgens het series-van-één principe (deels in combinatie met de vervanging van badkamer, keuken en/of toilet). Bovendien wij hebben in één van onze complexen het aardgas voor de gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie voor 229 woningen als eerste in Nederland deels vervangen door waterstofgas. Hiermee werken wij innovatief mee aan de noodzakelijke terugdringing van de CO<sup>2</sup>-uitstoot. Ook het tegengaan van uitputting van grondstoffen is belangrijk, er wordt voor ons een pilotproject circulair bouwen gerealiseerd.

Al deze innovaties nemen niet weg dat we de in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen ten aanzien van de klantwaardering en de exploitatielasten in 2017 nog niet hebben waargemaakt. Wat betreft klantwaardering zijn we gestart onze klantprocessen tegen het licht te houden van de waardering van de huurder voor de afzonderlijke stappen. Op onderdelen zien we daarvan de resultaten, die ons aanmoedigen op die weg voort te gaan. Wat betreft de exploitatielasten heeft de benchlearning op basis van de Aedes benchmark ons nog onvoldoende inzicht opgeleverd waar verdere besparingen gerealiseerd kunnen worden. In 2018 willen we hierover duidelijkheid hebben en dat omgezet hebben in concrete acties.

Wat betreft de in het ondernemingsplan geformuleerde wijze van samenwerking kijken wij zeer positief terug op 2017. Samen met gemeenten en huurdersorganisaties bespreken wij wat nodig is en hebben wij dat tot ieders tevredenheid vastgelegd in prestatieafspraken. De demografische ontwikkeling en de vertaling daarvan in benodigde woningen is in zowel de Achterhoek als in Twente constructief opgepakt in samenwerking tussen provincie, gemeenten en corporaties.

Intern is er gezamenlijk heel veel energie gestoken in de vervanging van het primaire automatiseringssysteem. De implementatie van Cegeka Dynamics Empire, samen met de collega corporaties Domijn en Welbions, is daardoor succesvol verlopen. De onderlinge band is er ontegenzeggelijk danig mee versterkt.

Naast het werken aan 'de bedoeling', hebben wij voldoende oog kunnen houden voor de eisen die vanuit de regelgeving aan de corporatie worden gesteld. Of moeten wij het misschien andersom formuleren: ondanks alle aandacht die er nodig is om te voldoen aan alle regels hebben wij nog voldoende kunnen werken aan 'de bedoeling'?

We zijn de medewerkers van De Woonplaats erg dankbaar dat we dit alles bereikt hebben, voor hun inzet en samenwerking met de hiervoor genoemde partners. We zijn trots op hen; er is heel hard gewerkt en we zijn tevreden met het resultaat, terugkijkend op 2017 en op weg naar 2020.

Frans Kooiker

directievoorzitter

Marion Wolters

directeur

# 2017 in het kort

## Klant



92.200

telefoongesprekken  
klantenservice



10,3%

mutatiegraad  
sociale verhuur



98,2%

passend toegewezen  
woningen

## Klant- tevredenheid

deze cijfers geeft onze klant

7,4

verhuurproces  
(van mutatie tot nieuw contract)

7,5

afhandelen  
reparatieverzoeken

## Organisatie



18.814

verhuureenheden



16.203

woningen



2.611

overige  
verhuureenheden



198.2 fte's

## Inkomsten



€119,7  
miljoen

huuropbrengsten  
incl. servicekosten



€13,9  
miljoen

opbrengst uit  
woningverkoop



€542  
duizend

overige ontvangsten

## Renovatie



567

verduurzaamde  
woningen



1.300

Aantal badkamer-,  
keuken- of toilet-  
verbeteringen

## Uitgaven



€8,8  
miljoen

uitgaven aan  
sectorspecifieke  
heffingen



€34,9  
miljoen

uitgaven  
aan rente



€33,9  
miljoen

organisatie-  
uitgaven



€1,7  
miljoen

leefbaarheids-  
investeringen



€56,1  
miljoen

onderhouds-  
uitgaven en  
investeringen

de woonplaats

alle ruimte!



alle ruimte!

## Bestuursverslag 2017

# 1 Huisvesting en Leefbaarheid

## 1.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### *Portefeuillestrategie*

De Woonplaats heeft zich als doel gesteld dat de vastgoedportefeuille ook op de lange termijn aansluit op de behoeftes en wensen van de bewoners. Daarom leggen we, op basis van het ondernemingsplan, onze langetermijnstrategie met betrekking tot vastgoedactiviteiten vast in het portefeuilleplan. Dit portefeuilleplan is in 2014 opgesteld en vormt een essentieel onderdeel van de integrale vastgoedsturing op basis van de 'beleids8baan'. Op basis van onze strategische beleidsuitgangspunten hebben we hierin voor een periode van tien jaar keuzes gemaakt, met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad en ons maatschappelijk en commercieel vastgoed. In 2017 is de portefeuillestrategie geactualiseerd, maar grotendeels ongewijzigd gebleven.

#### *Uitgangspunt: focus op ons kerngebied*

Ons primaire werkgebied bestaat uit de gemeenten Enschede, Aalten, Winterswijk en Oost Gelre. Met deze gemeenten maken we prestatieafspraken en alleen hier doen we maatschappelijke investeringen. Als wij investeren in het overnemen van organisaties of vastgoed, een fusie aangaan of andere vormen van samenwerking zoeken, dan doen we dat alleen:

- In Oost-Nederland
- Wanneer we met dat bezit een substantieel aandeel in de sociale woningvoorraad van een wijk of dorp verwerven

#### *Woningvoorraad binnen het primaire werkgebied*

In de portefeuillestrategie is vastgelegd dat we ons binnen het werkgebied richten op ons bestaande bezit. In de regionale woonvisies zijn we het op hoofdlijnen eens over de gevolgen van krimp en vergrijzing, en daardoor voegen wij geen woningen aan de voorraad toe. Wat we in bezit hebben en willen houden, is of wordt verduurzaamd. Daarnaast focussen we ons, net als de gemeenten waarin we actief zijn, intensiever op de dorps- en stadscentra. We signaleren verdunning aan de randen van steden en dorpen, en de verdichting van functies in de centra en bewegen hierin mee. Nieuwe projecten ontwikkelen we vanuit complexen die geen lange termijn toekomstperspectief hebben.

Als gevolg van het passend toewijzen, is het van groot belang de vastgoedportefeuille zo samen te stellen dat er voldoende aanbod is voor alle inkomensgroepen binnen de sociale doelgroep. De aanpassingen in de streefhuren (zie paragraaf streefhuur) zijn onderdeel van het portefeuilleplan en integraal getoetst aan onze financiële mogelijkheden.

#### *Maatschappelijk vastgoed*

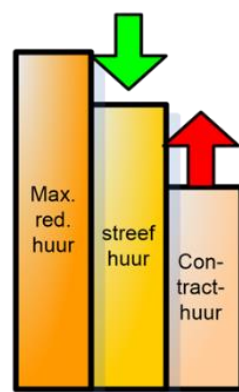
In veel wijken waar De Woonplaats actief is, bezitten we vastgoed dat een maatschappelijke functie voor buurtwerk, onderwijs, cultuur, zorg of welzijn vervult. We zijn van mening dat maatschappelijk vastgoed in de buurt van onze bewoners een positieve invloed moet hebben op het verbinden van mensen, en moet fungeren als een plek waar burgers verantwoordelijkheid kunnen nemen voor hun woonomgeving. We handelen binnen de kaders van de nieuwe wet- en regelgeving, die voorschrijft dat corporaties terughoudend moeten handelen.

#### *Tactische werkgroep*

Als onderdeel van de integrale vastgoedsturing bestaat er een multidisciplinaire werkgroep, die zich bezighoudt met het proces en de inhoud op het tactische niveau. De werkgroep heeft gebiedsgerichte bijeenkomsten georganiseerd om bij verschillende (operationele) teams input op te halen over de prestaties van complexen. Deze gebiedsgerichte sessies zijn van grote waarde voor het tot stand komen van directievoorstellingen om de doelstellingen en ambities te vertalen naar concrete plannen voor onze vastgoedvoorraad.

## Huurprijsbeleid

De streefhuur is de huurprijs van een woning die bij een mutatie in rekening wordt gebracht. De streefhuur is de relevante huurprijs voor beleidskeuzes en daarmee bepalend voor het beschikbare woningaanbod voor de verschillende inkomenscategorieën, de prijs en kwaliteitsverhouding van de woningvoorraad en de mate waarin de contracthuur kan worden verhoogd. Voor het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad is het dan ook een bewuste keuze van De Woonplaats geweest om de streefhuur lager vast te stellen dan de maximaal redelijke huur.



Als gevolg van het passend toewijzen is het voor woningzoekenden niet langer toegestaan op het gehele aanbod van huurwoningen te reageren. Dit heeft met name gevolgen voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Deze dient voor 95% van de nieuwe verhuringen te worden gehuisvest in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (voor 1-2 persoonshuishoudens) en de tweede aftoppingsgrens (voor gezinnen).

In onderstaande tabel wordt het streefhuurbeleid van De Woonplaats weergegeven. De verdeling van de voorraad in onderstaande prijsklassen is van grote invloed op de slagingskans van onze woningzoekenden. Onder het kopje woonruimteverdeling wordt meer verteld over de wachttijden en slagingskans van onze woningzoekenden.

Aantal woningen per categorie streefhuren, per 31-12-2017			
	Oost-Nederland	Overig Nederland	Totaal
tot €414,02	1.003	3	1.006
€414,02 - €592,55	8.470	573	9.043
€592,55 - €635,05	1.959	30	1.989
€635,05 - €710,68	3.294	126	3.420
vanaf €710,68	724	21	745
Eindtotaal	15450	753	16.203

## Woonruimteverdeling

### Woonruimteverdelingsbeleid

Het huisvesten van onze doelgroepen is en blijft onze kerntaak: iedere bewoner mag rekenen op een goede woning. Bij het toewijzen van woningen houden we rekening met de nationale en Europese regelgeving.

Bij het verdelen van de woningvoorraad maken wij gebruik van Product Markt Combinaties (PMC), met als doel meer woningen toegankelijk te maken voor bepaalde doelgroepen. Bijvoorbeeld complexen met een huurprijs tot €596,- beschikbaar stellen voor huurders met recht op huurtoeslag. Het passend toewijzen is in ons primaire systeem en in deze PMC's geïntegreerd. Alle woningen hebben een specifieke PMC gekregen. De PMC's zijn vastgesteld op basis van de huurprijs van de woning enerzijds en inkomen, huishoudengrootte en leeftijd van de woningzoekende anderzijds. In 2017 hebben wij aan 98,2% van de nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning toegewezen.

### Woonruimteverdeelsysteem

In het kerngebied van De Woonplaats kunnen woningzoekenden na gratis inschrijving in het lotingsstelsel WoonVinder reageren op passende woonruimte met een huurprijs onder de €710,68.

Zowel onze website als WoonVinder zijn doorontwikkeld, zodat het woningaanbod ook geraadpleegd kan worden op een smartphone of tablet. Dit maakt het zoeken eenvoudiger. In 2017 heeft de Achterhoekse samenwerking geresulteerd in het toevoegen van het woningaanbod van De Woonplaats op de site 'Thuis in de Achterhoek'. Onze woningzoekenden zien hier nu het totale aanbod van de Achterhoekse woningcorporaties.



Actief woningzoekenden die vaak reageren vinden sneller een passende woning. Bij De Woonplaats kunnen 96% van de actief woningzoekenden binnen twaalf maanden een woning betrekken. Daarbij hebben we onze doelstelling van 95% gehaald. In Enschede is deze doelstelling net niet gehaald. Met name in het segment onder de €592,- lopen de zoektijden op. Hoewel er sprake is van een ontspannen sociale huurmarkt is het van belang dat wij steeds beter het zoekgedrag en de woonbehoefte van onze woningzoekenden in beeld krijgen, om goede afwegingen te kunnen maken over het strategisch voorraadbeleid.

#### *Europaregeling*

Het beleid van De Woonplaats is er al sinds de inwerkingtreding van de Europaregeling op gericht uitsluitend de doelgroep van beleid te huisvesten in het woningaanbod beneden de liberalisatiegrens. Bij iedere woningtoewijzing wordt het inkomen van de klant getoetst en vastgelegd. De doelstelling om minimaal 80% van ons sociale woningaanbod toe te wijzen aan woningzoekenden met een jaarinkomen onder de €36.165 is ruimschoots (97%) gehaald. Daarbij wilden we maximaal 100 sociale woningen toewijzingen aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 36.165. Ook dit hebben we met 48 toewijzingen ruimschoots gehaald. Er zijn geen negatieve effecten van ons beleid voor de inkomensgroepen boven deze inkomensgrens. Deze woningzoekenden kunnen in de vrije sector en in de koopvoorraad geschikte woonruimte vinden.

#### *Mutatie- en verhuurproces*

Ons verhuurteam kent een administratieve binnendienst en een technische buitendienst. Deze medewerkers werken samen in een bepaalde regio. Hierdoor hebben we grip op de klant, de woning en het werkgebied.

Voor het wegwerken van de opgelopen achterstand in het najaar van 2017 hebben we een target-team ingezet. Deze achterstand is ontstaan door het implementatietraject van het nieuwe ERP-systeem en de verduurzaming van onze voorraad. Het target-team mocht out-of-the-box denken om zo snel mogelijk onze woningzoekenden te matchen met de leegstaande woningen. Hierdoor kreeg het verhuurteam weer de focus op de woningen die in het reguliere mutatieproces opgezegd en verhuurd werden. Het resultaat was zeer succesvol, na het wegwerken van de achterstand is de werkwijze van het target-team geëvalueerd en zijn procesverbeteringen ook in het reguliere proces ingebed.

De gemiddelde mutatiegraad voor De Woonplaats in 2017 was 10,3% en in totaal werden er 1693 nieuwe huurcontracten afgesloten.

<b>Kengetallen Woonruimteverdeling, De Woonplaats (2017)</b>		
<b>Onderwerp</b>	<b>De Woonplaats</b>	<b>Toelichting</b>
Passend toewijzen	98,2%	Het aandeel nieuwe verhuringen bij (potentieel) huurtoeslaggerechtigden, onder de aftoppingsgrenzen
80-10-10	97%	Aandeel huurwoningen (met een huurprijs onder de €710,68) dat in 2017 verhuurd is aan de sociale doelgroep.
Zoektijd	95,5%	Dit is het percentage woningzoekenden dat een woning heeft geaccepteerd en korter dan een jaar heeft gezocht.
Mutatiegraad	10,3%	Op basis van het aantal gestarte contracten. De mutatiegraad ligt wat hoger dan voorgaande jaren, vanwege het grotere aantal opleverde nieuwe woningen.
Aantal nieuwe verhuringen	1.693	

## Jaarlijkse huurverhoging

De huursombenadering was in 2016 gedeeltelijk ingevoerd. Met ingang van 2017 is de huursombenadering volledig van kracht. De maximale huursom heeft betrekking op de jaarlijkse huurverhoging en de huurharmonisatie en geldt per kalenderjaar (1 januari 2017 tot 1 januari 2018). De maximale toegestane huursomstijging voor woningcorporaties bedraagt in 2017 1,3% (inflatie (0,3%) plus 1%). De gerealiseerde huursomstijging over 2017 is ook 1,3%

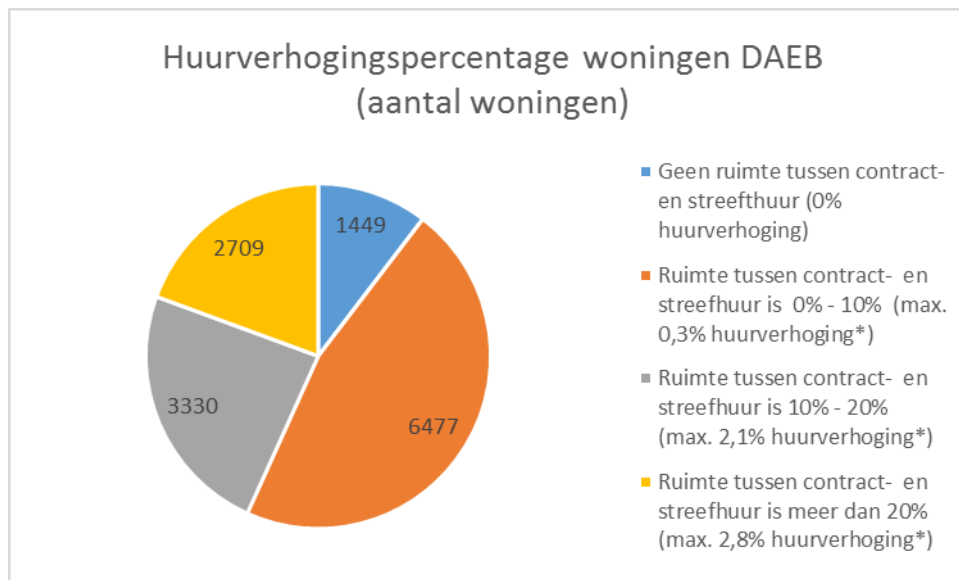
De huursombenadering geldt alleen voor de zelfstandige sociale huurwoningen die bij aanvang een gereguleerd huurcontract hebben en die op de eerste peildatum zijn of waren verhuurd in eigendom van de toegelaten instelling.

De huursom wordt berekend door de huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2017) bij elkaar op te tellen en deze vervolgens te delen door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2018) geldt hetzelfde principe. De stijging van de gemiddelde huur mag niet meer zijn dan inflatie plus 1%.

De individuele huurverhoging op huishoudniveau mag maximaal 2,5% plus inflatie bedragen, in 2017 bedraagt dit 2,8%. De Woonplaats heeft ervoor gekozen om in 2017 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Enerzijds is hiervoor gekozen omdat de prijs en kwaliteitsverhouding van de woningen centraal staat. Anderzijds, omdat het aantal huurders dat in aanmerking komt voor inkomensafhankelijke huurverhoging dusdanig gering is waardoor de baten niet opwegen tegen de lasten.

Bij de verdeling van de huursom over de woningen heeft De Woonplaats onderstaande indeling toegepast. Te zien is dat de huishoudens met een relatief lage huurprijs ten opzichte van de streefhuur een relatief hogere huurverhoging hebben gekregen dan de huishoudens die een contracthuur hebben die meer in lijn is met de streefhuur. Dit is gedaan om prijs en kwaliteit van de woningen meer in balans te brengen en omdat de huishoudens waarvan de contracthuur in lijn ligt met de streefhuur in absolute bedragen een hogere contracthuur hebben.

De onderstaande tabel laat het resultaat zien van bovenstaande uitgangspunten. Deze huurverhogingen zijn alleen doorgevoerd waar er ruimte was binnen de streefhuur en met een maximale huurverhoging van €12,50 per maand. Het maximale maandbedrag is vastgesteld na het uitgebrachte advies van het huurdersplatform, in het kader van de betaalbaarheid.



\* met een maximum bedrag van €12,50 per woning

We hebben 5 bezwaarschriften ontvangen, die alle 5 ongegrond zijn gebleken.

## 1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

De taakstelling voor 2017 is behaald in Enschede, Oost-Gelre en Winterswijk. In Aalten is geëindigd met een kleine achterstand van 2 statushouders. De verwachting is dat deze in 2018 op korte termijn gehuisvest kunnen worden.

In Enschede wordt de taakstelling in gezamenlijk overleg met de andere Enschedese corporaties verdeeld. Ook dit jaar heeft deze samenwerking ertoe geleid dat het behalen van de taakstelling niet tot problemen heeft geleid. Er is geëindigd met een voorstand van 80 statushouders.

In Oost-Gelre is in 2017 nog gewerkt volgens de in 2016 opgezette structuur van een stuurgroep die de hoofdlijnen en de realisatie bewaakt en twee werkgroepen, een gericht op huisvesting en de ander gericht op participatie van de statushouders. Hier is sprake van een samenwerking tussen de gemeente Oost-Gelre, de Sociale Dienst Oost-Achterhoek, Stichting Vluchtelingenwerk Oost-Nederland, ProWonen en De Woonplaats. In 2017 is de taakstelling voor Oost-Gelre met een kleine voorstand geëindigd.

Ook in Aalten is er in werkgroepvorm overleg geweest tussen de gemeente, Figulus (begeleidt de statushouders) en De Woonplaats over het huisvesten van de statushouders. Deze samenwerking heeft ertoe geleid dat de achterstand waarmee 2017 gestart is, is ingelopen. De taakstelling is overwegend in het bestaand bezit op reguliere wijze behaald, met uitzondering van 1 situatie waarbij er één eengezinswoning kamergewijs (onzelfstandig) verhuurd is.

In Winterswijk is de taakstelling gerealiseerd in samenwerking met de gemeente en de Sociale Dienst Oost-Achterhoek. Dit heeft geleid tot een voorstand ten opzichte van 2018 van 17 statushouders.

In alle drie de Achterhoekse gemeenten is sprake geweest van gezinsherenigingen, waardoor het aantal woningen dat beschikbaar gesteld is, niet zo hoog is.

<b>Bijzondere toewijzingen (aantal woningen), 2017</b>		
	<b>Statushouders</b>	<b>Overige bijzondere toewijzingen</b>
Oost-Nederland	30	121*
Overig Nederland	0	1
<b>Totaal De Woonplaats</b>	<b>30</b>	<b>122*</b>

\* Bij 84 bijzondere toewijzingen betreft het een verhuring in verband met herstructurering of woningruil, de overige zijn in het kader van zorg of calamiteiten

## 1.3 Samenwerking met belanghouders

### ***Samenwerking met het huurdersplatform, huurdersverenigingen en bewonerscommissies***

#### *Belanghoudersbeleid*

Samenwerking met onze belanghouders hebben we hoog in het vaandel staan. We streven er naar een goede relatie te hebben met onze belanghouders. We willen graag weten wat er onder onze huurders, gemeenten en zorgpartijen speelt. In 2017 hebben we beleid opgesteld waarin we aangeven hoe we hier invulling aan geven.

#### *Bewoners betrekken bij beleid en beheer*

De goede samenwerking met het huurdersplatform, onze huurdersverenigingen en met bewoners in de wijken en buurten zorgt voor een constructieve bijdrage aan de beleidsontwikkeling van De Woonplaats. In 2017 hebben we niet alleen in de reguliere en thema overleggen met het huurdersplatform en huurdersverenigingen een goede en plezierige afstemming gehad over de relevante beleidsthema's, ook samenwerking in het overleg om tot prestatieafspraken te komen verloopt naar grote tevredenheid. Deze tripartite overleggen, samen met de huurdersverenigingen en de gemeenten vonden plaats in een goede sfeer met als resultaat een gedragen bod aan de gemeenten in Twente en de Achterhoek.

### *Overleg met huurdersplatform*

De vertegenwoordiger van de huurdersverenigingen is het Huurdersplatform De Woonplaats, dat de belangen van al onze huurders behartigt. In de overleggen worden beleids- en marktontwikkelingen op lokaal en regionaal niveau besproken.

In de samenwerkingsovereenkomsten voor zowel het huurdersplatform, de huurdersverenigingen en de bewonerscommissies maken we afspraken over de overlegfrequentie, de vergoeding en over de onderwerpen waarbij het huurdersplatform informatie-, advies-, of instemmingsrecht heeft.

Een overzicht van de besproken advies- en instemmingsaanvragen in 2017:

- Adviesaanvraag huurverhoging en facetbeleid huur 2017
- Instemmingsaanvraag algemene huurvoorwaarden
- Adviesaanvraag wonen en zorg beleid

### *Halfjaarlijks themaoverleg met huurdersplatform*

In het voorjaarsoverleg van begin 2017 gaven de bestuurders een toelichting op actuele thema's in onze sector en in het najaar werd de toelichting gegeven op de realisatie van de lopende begroting.

Voor het eerst werd in het najaar een evaluatie overleg ingepland om de samenwerking tussen het huurdersplatform en De Woonplaats te bespreken. Voor de beoordeling werden de uitgangspunten van de visitatie gebruikt.

<b>Beoordeling door huurdersplatform (2017)</b>	
<b>Evaluatiepunt</b>	<b>Beoordeling (1-10)</b>
Uitdragen missie en visie	8
Beleidskeuzes en afwegingen	8
Bereidheid tot het maken van prestatieafspraken	9
Bereidheid tot het voeren van projectoverleg	6,5
Contact met directie	7

### *Huurdersverenigingen*

Net als het huurdersplatform heeft De Woonplaats ook met de individuele huurdersverenigingen de aan de nieuwe woningwet aangepaste samenwerkingsovereenkomst getekend. Er wordt met iedere huurdersvereniging in ons kerngebied (Woningmarktregio Oost) viermaal per jaar regulier overleg gehouden. Tijdens deze reguliere overleggen komen de onderwerpen ter sprake die lokaal van belang zijn, bijvoorbeeld klachten vanuit huurders, de huurverhoging, implementatie nieuwe ERP systeem en veiligheid van complexen en buurten.

Kenmerkend voor alle overleggen is, dat deze in goede harmonie en wederzijds respect en vertrouwen plaats vinden. De samenwerking laat zich dan ook in alle gevallen als prettig benoemen.

De verschillende bewonerscommissies die er zijn hebben gemiddeld genomen 2 keer of vaker overleg met De Woonplaats over onderwerpen die specifiek het complex aan gaan. Zo zijn beide partijen goed op de hoogte van wat er speelt en kan er snel actie genomen worden als de situatie daarom vraagt.

In Zwolle is de Huurdersvereniging Parkzicht ontbonden en voortgezet als een bewonerscommissie. Met hen is een bijzondere samenwerkingsovereenkomst opgesteld en getekend. Dit omdat deze bewonerscommissie niet zoals de andere bewonerscommissies onder het werkgebied van een huurdersvereniging valt, maar rechtstreeks onder het huurdersplatform.

## **Prestatieafspraken**

In de kerngemeenten Aalten, Enschede, Oost Gelre en Winterswijk zijn in 2017 de plan-do-check-act cyclus volledig doorlopen. De tripartite overleggen met huurdersverenigingen, gemeenten en corporatie(s) stonden zowel ambtelijk als bestuurlijk in het teken van de prestatieafspraken.

In Enschede zijn een groot deel van de bestaande prestatieafspraken behouden en zijn er aan aantal nieuwe afspraken opgesteld. Belangrijkste thema's hieruit zijn:

- Duurzaamheid: er zijn vooruitlopend duurzaamheidsplannen om te komen tot een CO<sup>2</sup> neutrale vastgoedportefeuille in 2050 een aantal concrete afspraken gemaakt over duurzaamheid. Ook zullen de corporaties in Enschede en de gemeente Enschede de samenwerking opzoeken bij het tot stand komen van de duurzaamheidsplannen.
- De dynamische investeringsagenda: er is de wens uitgesproken om meer gebiedsgericht en integraal te gaan samen werken binnen de gemeente, maar ook samen met de corporaties. Aan ontwikkeling en uitwerking deze nieuwe werkwijze is in 2017 een goede start gemaakt. Eerste helft 2018 wordt het eerste pilot gebied opgestart.
- Wonen zorg: in 2017 is hard gewerkt aan het opstellen van afspraken op het terrein van wonen en zorg. Waarbij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen een belangrijk thema is. Hierbij komt geschikte huisvesting, benodigde ondersteuning en dienstverlening in de vorm van maatwerk bij elkaar. Doel is goede huisvesting te bieden aan deze doelgroep, maar eveneens de leefbaarheid in wijken en buurten te kunnen borgen.

In Oost Gelre is voor de eerste maal de volledige overlegcyclus doorlopen en hebben de drie partijen de samenwerkings- en prestatieafspraken 2018-2021 eind november ondertekend. Er zijn onder meer afspraken gemaakt over verduurzaming (opgave en aanpak), wonen en zorg (onder andere over de van uitstroom uit beschermd wonen) en het gezamenlijk opstellen van wijkvisies.

In Aalten en Winterswijk zijn de bestaande afspraken als uitgangspunt gehanteerd. De reden hiervoor is dat in het najaar van 2016 de drie partijen de langjarige afspraken bekrachtigd hebben in de raamovereenkomst 2017-2021. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de korte en lange termijn doelen. Tijdens de tripartite overleggen is besproken om op enkele thema's aanvullingen en actualisaties op te nemen. De prestatieafspraken 2018 zijn onderdeel van de reeds bestaande raamovereenkomst en vervangen de prestatieafspraken 2017.

Belangrijkste onderwerpen zijn:

- In de regio Achterhoek is in 2017 het AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) uitgevoerd. In de afspraken voor 2018 is een procesafpraak opgenomen dat de uitkomsten van dit onderzoek onder andere kunnen leiden tot (aanvullende) afspraken over de transformatieopgave van woningen en de opgave wonen en zorg. Vaststelling van de uitkomsten lokaal zal naar alle waarschijnlijkheid pas plaatsvinden na de gemeenteraadsverkiezingen en onderdeel worden van de nieuwe coalitieprogramma's.
- In zowel Winterswijk als in Aalten is afgesproken gezamenlijk naar een visie per wijk komen.
- In de afspraken is extra aandacht voor het sociaal domein waar met name ingegaan wordt op kwetsbare groepen en de rol die De Woonplaats als zowel de gemeente hierin spelen. Zowel regionaal als lokaal is in 2017 met een doorloop naar 2018 de opgaven in zorgaanbod en de uitstroom van beschermd wonen in kaart gebracht. In de activiteitenoverzichten is een procesvoorstel opgenomen om in 2018 tot concrete werkafspraken te komen.

Ook zijn er prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Doetinchem en de huurdersvereniging. De gemeente Doetinchem heeft haar woonvisie eind 2016 vastgesteld, zij heeft De Woonplaats gevraagd om tot afspraken te komen over het voortzetten van de huidige activiteiten in met name de kern Wehl. Hiervoor heeft er een tripartiteoverleg plaatsgevonden waar de afspraken zijn overeengekomen. Er is gekozen voor een minder uitgebreide afspraken gezien onze beperkte bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave binnen de gemeente Doetinchem.

## **Klanttevredenheid**

Op klanttevredenheid scoorden we gemiddeld een 7,2 in de Aedes benchmark; dit betekent een C-score. Dit is deels veroorzaakt door de implementatie van het nieuwe ERP-systeem, wat een groot beslag heeft gelegd op de inzet van personeel. De 7,2 is een gemiddelde van de score op dagelijks onderhoud (7,2), van de vertrokken huurders (6,8) en van onze nieuwe huurders (7,5).

De afdeling Onderhoud is samen met een extern bureau medio 2017 begonnen met een verbeter traject van de dienstverlening van het reparatieonderhoud. Binnen dit traject zullen we ons met name focussen op:

- First-time-fixed
- Communicatie met de klant
- Afhandeltijd van vraag (reparatieverzoek) van de klant
- Samenwerking tussen Reparaad en De Woonplaats
- Klantreis van het reparatieproces

Begin 2018 starten de trajecten om de klanttevredenheid positief te beïnvloeden. We richten ons hierbij op de procesverbeteringen en op de houding en gedrag van medewerkers.

### **1.4 Leefbaarheid en participatie**

In al onze gemeenten is het wettelijk vastgestelde bedrag van €126,25 per DAEB verhuureenheid voldoende gebleken. Bijzondere toelichting verdient Buurtbemiddeling in Enschede: in 2017 is De Woonplaats aangesloten bij Buurtbemiddeling Enschede. Buurtbemiddeling is inzetbaar in een aantal wijken in Enschede in situaties tussen burens, waarbij onafhankelijke bemiddeling door vrijwilligers tot een oplossing kan leiden. In 2018 zal er een uitbreiding naar andere wijken gaan plaatsvinden. Juist de onafhankelijke organisatie zorgt ervoor dat het een laagdrempelige vorm van bemiddeling is waar mensen vaak voor open staan. De resultaten in 2017 zijn positief te noemen: in ruim 72% is de bemiddeling geslaagd.

In 2017 heeft De Woonplaats gewerkt met wijkplannen. Deze plannen omschrijven kort wat er aan leefbaarheidsinzet gedaan wordt in de komende periode en wat het doel daarvan is. De plannen sluiten aan bij de wijkprioritering die in 2016 opnieuw vastgesteld is. De werkgroep Leefbaarheid stuurt op de juistheid van de inzet van middelen en de inhoud.

Er is in totaal een bedrag van 1.7 miljoen uitgegeven aan leefbaarheid.

### **1.5 Wonen & Zorg**

De huisvesting van ouderen, mensen met een beperking en bijzondere doelgroepen blijft een belangrijke opgave van De Woonplaats. Dit hebben we in 2017 gedaan door meer passende woonvormen aan te bieden, vooral in het bestaand bezit. Waar nodig is het bestaand bezit passend gemaakt of vernieuwd. We hebben samengewerkt met bewoners, gemeenten en (zorg)partners op het gebied van zorg en welzijn. Hierbij zijn we uitgegaan van onze eigen criteria voor de kwaliteit, toekomstwaarde en financiën.

Gezien de marktontwikkelingen blijven we met name inzetten op het vervangen van verouderde huisvesting door nieuwbouw of het vernieuwen en verbouwen van bestaand bezit. De nadruk ligt hier op ons primaire werkgebied in Oost-Nederland, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Hierbij gaan we uit van het principe van geclusterde reguliere woningen die vanwege hun ligging, uitrustingsniveau en/of geboden dienstverlening van zorgpartners, nu en in de toekomst inzetbaar zijn voor meerdere doelgroepen met of zonder zorgvraag. Bij meer specifiekere vastgoedobjecten is samen met de zorgpartners in 2017 gekeken naar het risico van bestaand bezit en waar mogelijk zijn acties uitgezet om leegstand op termijn hier tegen te gaan.

## Vorraad

Onderstaande tabellen geven per regio en kerngemeente aan hoeveel adressen verhuurd worden aan zorginstellingen (intramurale verhuur). Het betreft hier het aantal huishoudens waarbij ook sprake kan zijn van meerdere bewoners, bijvoorbeeld in groepswooningen.

Aantal woningen verhuurd aan zorginstellingen, 31-12-2017	
	Aantal woningen
Oost-Nederland	806
Overig Nederland	273
<b>Totaal De Woonplaats</b>	<b>1079</b>

In en rondom bestaande intramurale zorgcomplexen zien we een toename van de 'aanleun zorgwoningen'. Dit zijn woningen die direct gehuurd worden door de bewoner, maar waarbij wel zorg wordt afgenomen van de zorgpartij in het complex. Veelal gaat het om bewoners waarvan de zorgindicatie nog niet hoog genoeg is voor intramurale zorg, of kiezen bewoners er voor om deze juist niet te verzilveren maar alleen de zorg en wonen gescheiden van elkaar af te nemen. In praktijk wordt dezelfde zorg geleverd als bij de intramurale zorgwoningen. De Woonplaats heeft rondom een aantal bestaande zorgcomplexen convenanten afgesloten met de zorgpartijen over het voordragen van huurders voor een aantal woningen.

De onderstaande tabel geeft aan hoeveel woningen specifiek gereserveerd zijn voor senioren. Dit betreft woonruimte waarbij sprake is van het 'scheiden van wonen en zorg'. Zorgwoningen verhuurd aan ouderenzorginstellingen zijn hier niet inbegrepen.

Aantal woningen met een 55+ - label, 31-12-2017	
	Aantal woningen
Oost-Nederland	2145
Overig Nederland	7
<b>Totaal De Woonplaats</b>	<b>2152</b>

De Woonplaats heeft binnen het woningbezit 2152 adressen gelabeld met een leeftijds criterium (voornamelijk 55+, in een enkel geval 65+). De betreffende complexen zijn bovengemiddeld geschikt voor senioren en ook is hier eenvoudiger zorg aan huis te ontvangen om zo langer thuis te kunnen blijven wonen. Een groot deel van de woningen wordt inmiddels ook door de beoogde doelgroep bewoond.

## Projecten

In 2017 zijn geen nieuwe woonzorgcomplexen gerealiseerd. Wel is in gebiedssessies in multidisciplinair verband gekeken naar de exploitatie van de zorgcomplexen op langere termijn. Als gevolg daarvan worden bij meerdere locaties scenario's in kaart brengen zoals de alternatief aanwendbare functies, de verbetering van de huidige exploitatie of eventuele verkoop.

De Woonplaats kijkt sterk naar de regie van gemeenten bij de programmering van woonzorgwoningen. Als financier van een groot deel van de zorg is zij in staat om op langere termijn te borgen dat zorg, begeleiding en dagbesteding door diverse zorgpartijen in en rondom de woning geleverd kan worden. Zowel de gemeenten, de corporaties als de zorgpartijen hebben allemaal een deel van de puzzel in handen en dit vraagt om een toenemende samenwerking. In 2017 zijn de eerste gesprekken gestart, wat zich ook vertaalt in ambities in de prestatieafspraken.

Er blijft wel vraag naar nieuw zorgvastgoed maar tegelijkertijd is er een risico dat voor een tijdelijke piekvraag wordt gebouwd. Daar komt bij dat een deel van de vraag, geen uitbreiding betreft maar een wens is voor kwalitatief nog beter vastgoed. Nieuwbouw betekent in dat geval leegstand elders. Leeggekomen vastgoed vraagt in die situaties om een andere doelgroep en functiewijziging. In 2017 zijn onder meer transformaties uitgevoerd op de locaties Wilhelminastraat Enschede en de Huttensmidhoek Enschede waarbij het voormalig zorgvastgoed geschikt is gemaakt voor een andere doelgroep.

In 2017 zijn meerdere gesprekken gestart over de verkoop van intramuraal woonzorgvastgoed aan de zittende huurders op expliciet verzoek van deze huurders. Verkoop van dit type vastgoed is geen doel op zich, maar voor specifieke zorgobjecten en/of zorgvastgoed buiten de primaire woningmarkt, vanuit risicoperspectief wel te onderzoeken.

Er zijn geen specifieke 55+ woonobjecten gerealiseerd. Wel is van bestaande locaties overwogen dit label uit te breiden of te laten vervallen. In praktijk zien we een verschuiving in de verhuurbaarheid van gelabelde complexen. Bij minder populaire complexen leidt het vervallen van labels tot een meer gemengde doelgroep, terwijl we in andere complexen juist meer doen dan alleen een leeftijdslabel. Met bijvoorbeeld slimme inrichting van brandmeldinstallaties kunnen we er voor zorgen dat ook ouder wordende bewoners nog lange tijd veilig kunnen blijven wonen.

### ***Toewijzing van zorgwoningen***

Zorgwoningen zijn niet eenvoudig toe te wijzen. De nieuwe wetgeving rondom het passend toewijzen van woningen geldt ook voor zorgpartijen die onderverhuren als intermediair. Dit mag bij De Woonplaats alleen plaatsvinden als wij vooraf toestemming verlenen, zodat de verantwoording vooraf geregeld is. Om de administratieve afhandeling te vereenvoudigen kunnen zorgpartijen, de inkomenstoets bij een nieuwe verhuring door De Woonplaats laten uitvoeren. In 2017 zijn alle toewijzingsverzoeken gehonoreerd, ook als bleek dat er gebruik moest worden gemaakt van de uitzonderingsgronden. Per intermediaire toewijzing is ook bekeken of een onderhuursituatie noodzakelijk was. Waar mogelijk zijn de betreffende huurcontracten (op termijn) omgeklapt op naam van de bewoners. Tot slot is de verantwoording van het passend toewijzen in 2017 voor alle betrokken partijen versneld door gebruik te maken van digitaal te tekenen stukken. In 2017 kwamen er meer vragen om reguliere woningen in te zetten als zorgwoning in samenwerking met zorg en welzijnsinstanties. Aanleiding was om de beoogde uit- en doorstroom van cliënten in intramurale instellingen te laten aansluiten op bestaande vormen van begeleid wonen. Het betreft hier cliënten die grotendeels zelfstandig willen of moeten gaan wonen. Dit vraagt in praktijk om meer dan het beschikbaar stellen van reguliere woningen in de wijken. Juist een beschutte of beschermde woonvorm met een cluster woningen is een logische vorm voor begeleid wonen. Essentieel hierbij zijn de financiële middelen voor en de expertise van zorgorganisaties om te helpen bij het ondersteunend van de wooncompetenties. De Woonplaats is in nauw overleg met gemeenten en zorginstellingen over de instapvoorwaarden voor woningverzoeken met ambulante zorg. Hierbij worden grenzen niet aangepast en zijn er geen nieuwe urgentie categorieën. Wel wordt in nauw overleg gekeken wat er vanuit ondersteuning nodig is om zelfstandig wonen mogelijk te maken, zowel wat betreft expertise van zorginstellingen, financiering van gemeenten en de noodzakelijke woonvormen.

### ***De uitdagingen***

Langer zelfstandig thuis blijven wonen betekent niet dat iedereen zo lang mogelijk in de huidige woning moet blijven wonen. Juist daar waar de huidige woning niet geschikt (te maken) is, is het belangrijk dat huurders een goed alternatief krijgen. Kwalitatief goed huisvesting op goede locaties en met zorgarrangementen in de buurt. De verhuisbereidheid naar een aangepaste woning is momenteel laag vanwege verschillende redenen. Uitdaging is om huurders te verleiden naar een meer passende woning, ondanks dat hier bijvoorbeeld een prijskaartje aan kan hangen.

Een belangrijke uitdaging is de rol van de marktwerking in de zorg. Hoe wordt omgegaan met nieuwe toetreders en wie gaat de zorgondersteunende en maatschappelijke voorzieningen exploiteren (grand café, zorgpost, etc.). In welke omstandigheden is het verantwoord dat een corporatie voordragerechten voor woningen afsprekt en huurders beperkt in de vrije keuze van zorgleverancier voor diverse diensten in en rondom de woning? Samen met gemeenten en zorgorganisaties proberen we hier slimme keuzes in te maken.

Innovatieve huisvestingsvormen zijn er om uit te proberen. Valkuil is om alle soorten zelf te gaan proberen zonder naar andere te luisteren of om de daadwerkelijke behoeften aan huisvesting uit het oog te verliezen. Veel belovende woonvormen zoals bijvoorbeeld 'housing first' zijn niet in alle gevallen geschikt, mede omdat het intensieve zorg en kosten met zich meebrengt. Door goed te kijken naar ervaringen van andere corporaties en gemeenten kan sneller een keuze gemaakt worden in kansrijke vormen van zorghuisvesting om in de toekomst te gaan toepassen.



Een complexe uitdaging is de exploitatie van maatschappelijk vastgoed wat gerelateerd is aan zorgwoningen. Grand cafés, ontmoetingscentra, dagbestedingsruimten en recreatieruimten leveren maatschappelijk rendement, maar dit kan niet gratis. Zowel bij intramurale zorgpartijen als in het sociaal domein is sprake van drastische verlaging van middelen voor deze functies. In bepaalde gemeenten is de financiering van deze locaties met 50-100% teruggevallen waardoor huurcontracten worden opgezegd, terwijl er wel behoefte vanuit de maatschappij blijft bestaan. Met bepaalde partijen zoals het dorps huis Rheden en Livio zijn in 2017 nieuwe samenwerkingsconstructies gevormd en blijven de locaties, zij het in een gewijzigde vorm, open voor de gebruikers. In enkele andere gevallen is de situatie minder gunstig en rest niets anders dan leegstand en/of verkoop.

## **1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie**

Werken vanuit onze kernwaarden betekent dat we een betrokken en professionele dienstverlening leveren aan onze bewoners. Dat wij en onze bewoners verantwoordelijkheid nemen en integer handelen. In situaties waarbij de bewoner en De Woonplaats het niet eens zijn, blijven we vanuit de kernwaarden handelen en kan de bewoner zijn beklag doen. We hebben een beleid uitgewerkt om in die gevallen de vragen en opmerkingen van onze bewoners goed te kunnen beantwoorden. In overleg met de leidinggevende kunnen medewerkers afwijken van het beleid en maatwerk leveren.

Wij werken met een klachtenprocedure waardoor medewerkers snel en zorgvuldig kunnen handelen als bewoners een klacht indienen, via een formulier op onze website, per e-mail of per post. Als we een klacht per post of per e-mail ontvangen, sturen we direct een ontvangstbevestiging. De klacht wordt door een medewerker in behandeling genomen en de bewoner krijgt binnen tien werkdagen schriftelijk antwoord. Een geautomatiseerd registratie- en verwerkingssysteem informeert de leidinggevende over de voortgang, zodat wij dit antwoord binnen tien werkdagen kunnen garanderen. Als de bewoner het niet eens is met ons antwoord, wordt de situatie door de direct leidinggevende beoordeeld en ontvangt de bewoner een tweede reactie. Is de bewoner het niet eens met deze tweede reactie, dan kan hij of zij zich wenden tot de klachtencommissie.

Wij behandelen klachten die betrekking hebben op overlast in een wijk of buurt, die te maken hebben met technische werkzaamheden in of aan de woning of die een medewerker of de organisatie betreffen. In het verslagjaar hebben we in totaal 489 klachten geregistreerd.

We merken dat veel klanten de weg naar ons klantportaal goed weten te vinden; een groot deel van de klachten wordt via dit portaal gemeld.

### ***Klachtencommissie Woningcorporaties Twente***

Is de bewoner het niet eens met de tweede schriftelijke reactie, van de leidinggevende van de medewerker waar de klacht oorspronkelijk is ingediend, dan kan de bewoner de klacht indienen via de website van de Klachtencommissie Woningcorporaties. In 2017 zijn hier vijf klachten ingediend, waarvan de commissie er twee niet in behandeling kon nemen, omdat de klachtencommissie niet bevoegd was. Drie klachten zijn wel in behandeling genomen en deze drie hebben tot een zitting hebben geleid. Na zitting heeft de klachtencommissie zich bij een van deze klachten onbevoegd verklaard omdat de klacht inmiddels was opgelost en in de overige twee gevallen heeft De Woonplaats het advies van de klachtencommissie opgevolgd. Dit houdt in dat we afspraken hebben gemaakt met de bewoner en deze afspraken zijn door beide partijen nagekomen. Het aantal klachten dat in behandeling is genomen is gedaald ten opzichte van 2016 (tien klachten en vijf zittingen in 2016).

## 1.7 Huurincassobeleid en ontruiming

De Woonplaats streeft er naar om een woningontruiming te voorkomen. Naast de inzet van onze huurincasso-medewerkers en de consulent huurschulden, is hier veel inspanning voor geleverd door de consulenten wonen en de wijkbeheerders. In een aantal situaties is het ondanks deze inzet toch tot een woningontruiming gekomen.

In totaal moesten we in 2017 22 woningen (18 DAEB en 4 niet-DAEB) ontruimen in verband met huurachterstand (tegenover 17 in 2016). Wij hoefden niet elke dreigende ontruiming daadwerkelijk uit te voeren; in 2017 leverden acht bewoners zelf de sleutels in (tegenover vijftien bewoners in 2016). Verder moesten we in het verslagjaar 6 woningen ontruimen door overlast excl. hennep, tegenover 10 woningen in 2016.

In 2017 bedroeg de achterstand van zittende huurders gemiddeld €781.000. Deze achterstand is hoger dan in 2016 en de oorzaak is de overgang naar een nieuwe basissysteem.

Ook in 2018 zullen we de samenwerking met de gemeente, de SMD en de Stadsbank continueren.

Aantal ontruiming per rayon	
Rayon	2017
Oost Nederland	21
Overig NL	1
<b>Totaal</b>	<b>22</b>

## 1.8 Frictieleegstand en huurderving

Door een combinatie van factoren is de leegstand in het eerste half jaar van 2017 gestegen. De totale huurderving als gevolg van frictieleegstand van woningen (excl. woon-zorg woningen) bedraagt in 2017 in totaal €1,4 miljoen. In het laatste kwartaal hebben de getroffen maatregelen effect gehad waardoor de leegstand is afgenomen, tot € 67.000 in december 2017.

### Target-team

In september heeft het target-team de opdracht gekregen de achterstand zo snel mogelijk weg te werken. Ze kregen alle ruimte om naast het reguliere proces de woningen zo snel mogelijk te verhuren. Zo konden woningzoekenden bijvoorbeeld via 'direct te huur' reageren op een woning. Na de loting kregen ze de volgende dag al een aanbieding mits de documenten in verband met passend toewijzen op orde waren. We hebben diverse verbeteringen ook in het reguliere proces doorgevoerd om onze woningzoekenden beter van dienst te kunnen zijn en de werkzaamheden sneller te laten verlopen.

Huurderving als percentage van de huuropbrengsten (2017)		
Specificatie huurderving	DAEB	niet-DAEB
Derving door frictieleegstand	2,4%	0,7%
Derving door projecten	0,5%	0,0%
Derving door anti-kraak	0,1%	0,1%
Derving door overige oorzaken	0,0%	0,0%

## 2 Vastgoed

### 2.1 Kwaliteit en duurzaamheid

#### *Vastgoedbeleid*

In 2015 heeft De Woonplaats het beleid 'vastgoedkwaliteit bestaand bezit' geactualiseerd. Hierin zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Betaalbaar wonen: De Woonplaats stelt zich ten doel het aanbieden van betaalbare huurwoningen. Wij hebben hierin een verantwoordelijkheid bij het vaststellen van de huurprijs maar ook in relatie tot de energetische prestaties van de woning. Er wordt de komende jaren fors ingezet op het verduurzamen van de bestaande voorraad;
- Onderhoud en kwaliteit: De Woonplaats wil niet alleen goed onderhouden woningen aanbieden ook dient de kwaliteit van de woningen van een voldoende niveau te zijn;
- Toekomstbestendigheid van de voorraad: De Woonplaats voegt geen woningen meer toe in het primaire werkgebied. Wij zullen het daarom moeten doen met de huidige voorraad en daar het maximale rendement uit behalen. Er zal zwaarder worden ingezet op het investeren in de bestaande voorraad woningen zodat ook woningen met een ouder bouwjaar toekomstbestendig blijven. Slopen van woningen gebeurt alleen als de betreffende complexen geen toekomstwaarde meer hebben;
- Veilig en gezond wonen: De Woonplaats heeft de doelstelling de risico's te beheersen op het gebied van veiligheid en gezondheid.

In het beleid 'vastgoedkwaliteit' zijn de strategische kaders voor de instandhouding van het bestaande vastgoed vastgelegd. De doelstelling van dit beleid is het veilig stellen van de vastgoedwaarde, de woningvoorraad in een goede staat van onderhoud houden en de kwaliteit van de woningvoorraad in relatie brengen met de huurprijs van de woning. Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad worden twee kwaliteitsniveaus gehanteerd: de minimum kwaliteit en de basiskwaliteit. De minimum kwaliteit is van toepassing op complexen die (op termijn) middels sloop uit exploitatie worden genomen. De basiskwaliteit wordt gehanteerd voor complexen met de strategieën 'consolideren' en 'verkopen'. Het uitrustingsniveau omvat onder andere verduurzaming naar een energie index van 1,4, een kwalitatief goede badkamer, keuken en toilet en overige voorzieningen zoals rookmelders. Grondgebonden woningen worden individueel op verzoek van de zittende huurder of bij mutatie op niveau gebracht. Gestapelde bouw wordt complexmatig aangepakt.

In 2017 is het 'klantgestuurd onderhoud' geïmplementeerd. Voor onze huurders is een brochure klantgestuurd onderhoud gemaakt waarin duidelijk beschreven staat hoe het werkt en wat er mogelijk is met de bijbehorende huurverhogingen. Vanwege het passend toewijzen zijn de mogelijkheden van kwaliteitsaanpassingen beperkt tot onderdelen binnen de basiskwaliteit. Er zijn pakketten met vaste huurverhogingsprijzen vastgesteld om de klant direct te kunnen informeren over de mogelijkheden en bijbehorende financiële consequenties. Door de huurder gewenste aanpassingen, die buiten de basiskwaliteit vallen, kunnen voortaan uitsluitend als ZAV gerealiseerd worden.

#### **Onderhoud**

##### *Reparatieonderhoud*

Vanaf 2016 is er ruim meer geïnvesteerd in de kwaliteit van het bestaand bezit. Het naar basiskwaliteit brengen, bij mutatie en op aanvraag van de zittende huurder, heeft als doel de reparatieverzoeken te laten verminderen. Voor 2017 realiseren we een onderschrijding van ruim € 800.000,- ten opzichte van de begroting.

##### *Mutatieonderhoud*

Het blijkt dat bij mutatiewoningen die naar basiskwaliteit zijn gebracht, er vaak aanvullend onderhoud is uitgevoerd om de woningen verder 'af' te maken. Het gaat hier dan met name om stucwerk muren, plafonds vervangen, binnenschilderwerk en verhuur bevorderende maatregelen. Deze aanvullende onderhoudswerkzaamheden zijn de voornaamste reden van de extra investering van bijna €1.100.000,- op het mutatieonderhoud.

#### Planmatig onderhoud regulier

Binnen het reguliere planmatige onderhoud is een overschrijding ontstaan van ongeveer €250.000,-. Deze overschrijding wordt met name veroorzaakt door asbestsanering.

<b>Totalen Onderhoud 2017 (x 1.000)</b>					
	Begroot	Extra budget	Totaal budget	Realisatie	Verschil
Onderhoudsuitgaven	€ 34.579	€ 7.800	€ 42.379	€ 38.977	€ 3.402
Geactiveerd	€ 13.432	€ 7.000	€ 20.432	€ 16.932	€ 3.499
Onderhoudslasten	€ 21.147	€ 800	€ 21.947	€ 22.045	€ -98

De onderstaande toelichting is gericht op de totale onderhoudsuitgaven.

<b>Onderhoudsuitgaven 2017 (x 1.000)</b>					
	Reparatie onderhoud	Mutatieonderhoud	Planmatig onderhoud regulier	Planmatig onderhoud basiskwaliteit	Totaal onderhoud
Begroot	€ 5.000	€ 2.500	€ 14.765	€ 12.314	€ 34.579
Extra budget	n.v.t.	n.v.t.	€ 650	€ 7.150	€ 7.800
Totaal budget	€ 5.000	€ 2.500	€ 15.415	€ 19.464	€ 42.379
Realisatie	€ 4.183	€ 3.588	€ 15.834	€ 15.371	€ 38.977

#### Planmatig onderhoud basiskwaliteit

Het klantgestuurd naar basiskwaliteit brengen van het bestaand bezit is, na het opstartjaar 2016, in 2017 voortvarender verlopen dan verwacht. Het begrote aantal van 490 energetisch te verbeteren woningen is dan ook ruimschoots gehaald. Tevens zijn er meer badkamers, keukens en toiletten verbeterd. Dit is ook de reden dat er in het 2<sup>e</sup> halfjaar van 2017 extra budget is aangevraagd, zodat er niet afgeremd hoefde te worden bij het klantgestuurd naar basiskwaliteit brengen.

<b>Maatregel basiskwaliteit 2017 (x 1.000)</b>					
	Begroot 2017	Extra budget	Totaal budget	Realisatie	Verschil
Energetische verbeteringen	€ 6.125	€ 3.250	€ 9.375	€ 7.545	€ 1.830
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	€ 5.275	€ 3.250	€ 8.525	€ 6.474	€ 2.051
Overige basiskwaliteit	€ 914	€ 650	€ 1.564	€ 1.353	€ 211
Totaal	€ 12.314	€ 7.150	€ 19.464	€ 15.371	€ 4.092

Energetische verbeteringen	
	Aantal woningen
Financieel afgewikkeld	553
Technisch gereed	14
Onderhanden	102
Totaal	669

Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen (BKT)	
	Aantal woningen
Badkamerverbeteringen	453
Keukenverbeteringen	514
Toiletverbeteringen	333

### Duurzaamheid

Het milieubeleidsplan van De Woonplaats is van 2009. In 2017 is een aanvang gemaakt dit plan te actualiseren. En wel met een nieuwe naam, het duurzaamheidsplan. In de loop van 2018 zal het duurzaamheidsplan vastgesteld worden.

#### Routekaart CO<sup>2</sup> neutraal in 2050

Parrallel aan het opstellen van het duurzaamheidsplan stellen, volgens de Woonagenda 2017 – 2021, corporaties in 2018 een routekaart naar CO<sup>2</sup>-neutraliteit in 2050 op. De Woonplaats heeft in 2017 een aanvang gemaakt met het invullen van deze routekaart. Medio 2018 zullen wij deze routekaart opgesteld hebben. Hiermee ontstaat duidelijkheid over maatregelen, fasering en indicatieve kosten. Zeker zo belangrijk is dat die routekaart inzicht geeft in de vraag of al geplande maatregelen op kortere termijn binnen de totale strategie passen.

De verduurzaming van de bestaande woningen heeft de grootste potentie voor energiereductie. Hier staat De Woonplaats voor een grote opgave. Wij willen onze woningen verduurzamen bij mutatie (als een woning van huurder wisselt), maar ook bij zittende huurders. Het gaat dan in hoofdzaak om het isoleren van de schil en het verbeteren van het binnenmilieu. Ook levert de ketelvervanging een belangrijke bijdrage. Daarnaast willen we alle huurders van eengezinswoningen met een energielabel C, D, E, F of G de mogelijkheid bieden om hun woning te verbeteren naar minimaal energielabel B (energie index beter dan 1,4). De verduurzaming van een woning brengt een huurverhoging met zich mee. Daar staat, naast meer comfort, in de meeste gevallen een flinke energiebesparing (en dus lagere energierekening) tegenover. Na een advies op maat beslissen huurders zelf of ze willen deelnemen aan het project. De verduurzaming van ons woningbezit is in zowel Enschede als in de Achterhoek in volle gang. De doelstelling van 2017 (490 woningen) is ruim gehaald, met een aantal van 553 financieel afgehandelde woningen hebben we een flink aantal woningen meer kunnen doen dan in 2016.

Ook bij het realiseren van nieuwbouwwoningen ligt de ambitie hoog, bij de 2 grootste projecten (Boswinkel en 't Getfert) worden NOM woningen (nul op de meter) gerealiseerd.

In de bestaande woningvoorraad willen wij per jaar 2% CO<sup>2</sup>-reductie (gerekend vanaf 2008) realiseren. Ons uitgangspunt is om ieder complex twee energielabelstappen vooruit te laten maken. Al onze investeringen in energiezuinig bouwen en renoveren dragen bij aan vier doelen:

- De woonlasten voor de huurder stabiliseren
- Bijdragen aan een beter milieu
- Onze woningen beter verkoop- en verhuurbaar maken
- Kwaliteit van het woningbezit verbeteren

Eind 2017 is er een collectieve verwarmingsinstallatie voorzien van waterstofketels. Deze zijn geplaatst in het complex Bontweverij/Berkenkamp voor de verwarming van 229 appartementen. Dit betreft een zeer innovatieve installatie die zeker bij gaat dragen aan de energietransitie de komende jaren. Daarnaast zijn er ook renovatietrajecten opgestart zoals Tattersall in Enschede, waar woningen label A krijgen. De oplevering van de 300 woningen worden verwacht in 2018.

#### *Energiemonitoring*

De Woonplaats investeert veel in energiezuinigheid bij het bouwen van woningen en het renoveren van haar woningbezit. Ook wordt het bestaande woningbezit, vraag gestuurd en bij mutatie, energetisch verbeterd. Energiemonitoring is een belangrijk instrument om te volgen of gestelde doelen gehaald worden. Energiemonitoring is sinds 2014 in ons beleid verankerd en is een integraal onderdeel van de uitvraag bij verduurzaming van bestaande woningen en nieuwbouw woningen. In verduurzaamde woningen bij zittende huurders wordt het energieverbruik gemonitord. Ook bij nieuwbouw heeft monitoring een belangrijke rol. Per project wordt er gekeken op welke wijze de monitoring ingeregeld dient te worden. De huurder kan door middel van een slimme meter inloggen op een website om het energieverbruik van de woning te volgen. Daarnaast kan ook De Woonplaats, als de huurder daar toestemming voor geeft, inzicht krijgen in het energieverbruik van de woning.

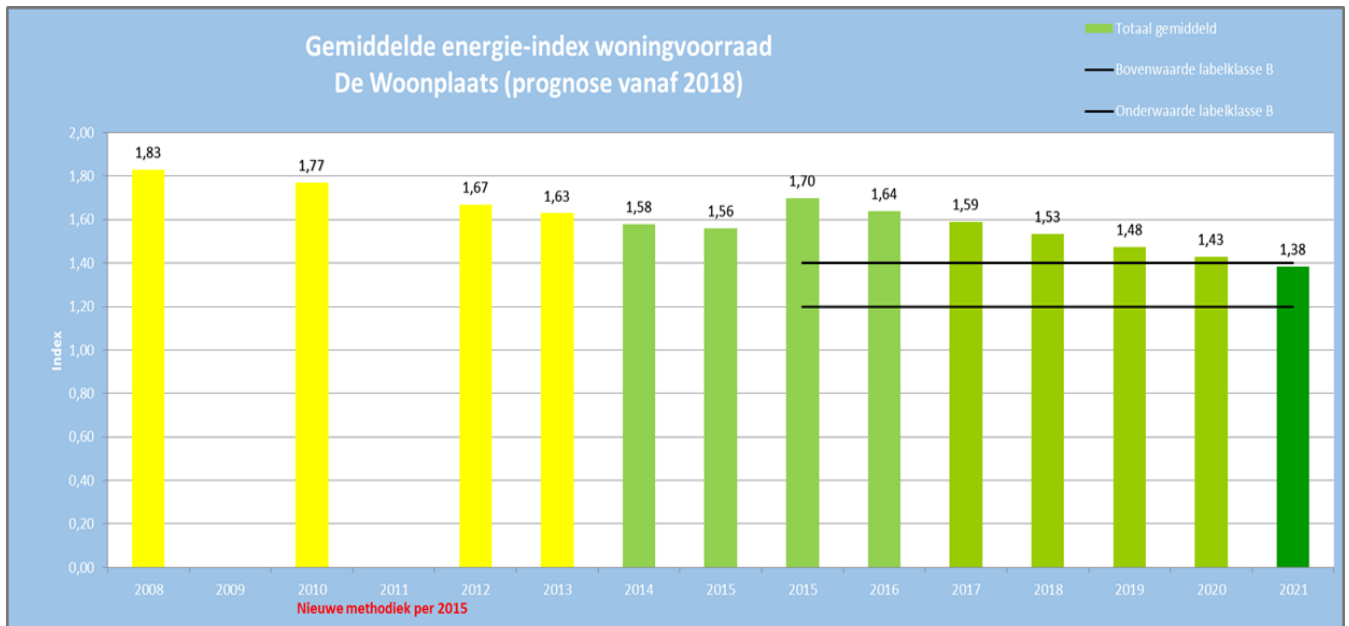
Met het monitoren van energie, hebben wij onderstaande doelstellingen gerealiseerd:

- Inzicht krijgen of werkelijke verbruiken van de woningen overeenkomen met de berekende (lage) verbruiken. En als deze niet worden gehaald besluiten welke maatregelen we moeten toepassen om de berekende verbruiken wel te halen.
- Inzicht krijgen of het comfort van de woning daadwerkelijk goed is.
- We willen de kennis die we opdoen met de monitoring gebruiken om onze duurzame producten en projecten in de toekomst verder te verbeteren. Dit is voor ons een continu leerproces waarop we blijven ontwikkelen.
- Bewoners bewust laten worden van hun invloed op het energieverbruik van hun woning.

#### *CO<sup>2</sup>-reductie*

Om de doelstellingen vanuit het duurzaamheidsplan te kunnen volgen, hebben wij een monitoringssysteem ontwikkeld om de reductie in CO<sup>2</sup>-uitstoot te meten voor ons totale woningbezit. Dit systeem maakt zichtbaar of de doelstelling van 2% reductie per jaar vanaf 2008 realiseerbaar is. Onderstaand de resultaten van 2017 ten opzichte van 2016 en 2008 met betrekking tot CO<sup>2</sup> uitstoot.

<b>Overzicht CO<sup>2</sup>-reductie in woningbezit</b>				
<b>Energielabel</b>	<b>jan-17</b>	<b>Jan-17</b>	<b>jan-18</b>	<b>jan-18</b>
A++	45	0,28%	147	0,91%
A+	141	0,88%	177	1,09%
A	2.841	17,66%	3.509	21,70%
B	2.685	16,69%	2.904	17,96%
C	5.889	36,60%	5.318	32,89%
D	2.384	14,82%	2.404	14,87%
E	1.318	8,19%	1.086	6,72%
F	583	3,62%	454	2,81%
G	205	1,27%	168	1,04%
<b>Totaal aantal woningen met energielabel</b>	<b>16.091</b>	<b>100%</b>	<b>16.167</b>	<b>100%</b>
<b>Gemiddelde CO<sup>2</sup> uitstoot (kg/m<sup>2</sup>) percentage is gerekend vanaf 2008</b>	<b>32,1</b>	<b>-16,0%</b>	<b>30,5</b>	<b>-19,9%</b>



### Reparaad

De samenwerking met Reparaad, onze partner in de uitvoering van het dagelijks onderhoud, is in 2017 voortgezet. In 2017 is extra aandacht besteed aan het verbeteren van de klanttevredenheid op het gebied van het reparatieonderhoud.

De klanttevredenheid van onze huurders is erg belangrijk bij het oppakken en afhandelen van de onderhoudswerkzaamheden. Deze klanttevredenheid wordt gemonitord door middel van een maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH):

- Op het gebied van het reparatieonderhoud scoorde De Woonplaats in 2017 gemiddeld een 7,5.
- Op het gebied van het planmatig onderhoud scoorde De Woonplaats in 2017 gemiddeld een 8,3.

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven, scoren we op de Aedes benchmark lager. Het verschil zit in de uitgebreidere vraagstelling door het KWH.

In 2017 is een plan van aanpak gemaakt dat gericht is op het verbeteren van de klanttevredenheid met betrekking tot het reparatieonderhoud. Het eerste halfjaar van 2018 gaat team Onderhoud samen met Reparaad aan de slag met dit plan van aanpak. Hiervoor is een project gestart dat gericht is op de volgende resultaten:

- Vanaf het derde kwartaal 2018 gemiddeld minimaal een 8 scoren. (KWH-metingen)
- Aanzienlijk meer klachten in 1 keer verhelpen. (first time fixed)
- Een betere samenwerking met de onderhoudspartner Reparaad.
- Het ontwikkelen van een besturingsmethodiek waardoor tijdig gesignaleerd en bijgestuurd kan worden.

## 2.2 Nieuwbouw/sloop

In een sociaal plan beschrijven we de rechten en plichten van bewoners en De Woonplaats tijdens een herstructurering (sloop/nieuwbouw) in een wijk of buurt. Dit plan geeft bewoners garanties voor bijvoorbeeld herhuisvesting, onkostenvergoeding en sociale begeleiding. Zo is iedereen verzekerd van een gelijke behandeling en bestaat er duidelijkheid over het proces.

De Woonplaats heeft een format van een sociaal plan dat we per project uitwerken en vaststellen. Het vaststellen gebeurt in overleg met een bewonerscommissie en/of huurdersvereniging. In het format komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Procedure bij sloop
- Vervangende woonruimte
- Terugkeerregeling
- Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten
- Zelf Aangebrachte Voorzieningen en verplichtingen
- Leefbaarheid in de wijk
- Dienstverlening en extra voorzieningen
- Geschillenregeling en hardheidsclausule

In 2017 was er een sociaal plan van kracht in 't Getfert en Mekkelholt en Stroinkslanden-Zuid in Enschede en de Van Limburg Styrumstraat in Groenlo.

De belangrijkste projecten in 2017 zijn de wijkaanpak Lage Bothof, Stroinkslanden-Zuid, Tattersall, Oost Boswinkel en 't Getfert in Enschede, 't Spekende en de Vliertuin in Winterswijk, Houtwal in Oost Gelre en Kobus en Bosmanlaan in de gemeente Aalten.

### **2.3 Verkoop**

De voorraad sociale huurwoningen moet kwantitatief en kwalitatief voldoende zijn om in de toekomstige vraag/behoefte te voorzien. Verkoop heeft tot doel een bepaalde spanning in de huurwoningmarkt te houden en het bieden van aankoopmogelijkheid aan zittende huurders. De Woonplaats verkoopt geen woningen met een slechte kwaliteit.

In 2016 en in 2017 is het verkoopprogramma structureel gematigd in het DAEB bezit om te voorkomen dat de sociale voorraad te snel krimpt. Woningen worden verkocht aan zittende huurders en bij mutatie.

Het streven is een goede verdeling van de aantallen per gemeente in ons werkgebied. In de prestatieafspraken met de kerngemeenten zijn verkoopaantallen opgenomen. Exacte aantallen zijn echter afhankelijk van de vraag van zittende huurders en het aantal mutaties van woningen met een verkooplabel.

De Woonplaats verkoopt woningen die niet meer primair noodzakelijk zijn voor de streefportefeuille op langere termijn. Hierbij wordt gestreefd naar het verminderen van versnipperd bezit (laatste in een blokje/laag aandeel in VvE complexen), verkoop van niet-DAEB en/of het creëren van gewenste differentiatie in het gebied (kwetsbare woonmilieus). De Woonplaats blijft investeren in de sociale huurvoorraad. Dit wordt onder andere gedaan met de inkomsten die gegenereerd worden uit verkoop.

Naast het verkopen van woningen worden situationeel ook woningen aangekocht. Dit gebeurt op verzoek van een gemeente of vanwege een strategische aan- (terug)koop van een voormalige huurwoning. In 2016 betrof het onder ander de terugkoop van 1 verkochte eenheid in een appartementencomplex. Met terugkoop is de VvE ontbonden en het complex weer volledig inzetbaar voor het DAEB segment.

De Woonplaats heeft geen ambitie om bestaand maatschappelijk of zorgvastgoed te verkopen. Echter, worden wij met enige regelmaat geconfronteerd met leegkomend maatschappelijk vastgoed waar geen nieuwe maatschappelijke gebruiker voor gevonden wordt. Op dat moment wordt verkoop als alternatief overwogen. Vaak betreft het dan solitaire dagbestedingsruimten waar vanwege het wegvallen van budgetten geen exploitatie door de zorgpartij haalbaar is.

De verkoopdoelstelling is verankerd in het portefeuilleplan 2015-2018. Daarin is een aantal uitgangspunten geformuleerd over de verkoop van bezit. Hierin is onder andere gesteld dat het de doelstelling is om jaarlijks circa 750 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed te verkopen, en 20 woningen (in de vorm van complexverkoop in het niet primaire gebied). Daarnaast is het de doelstelling jaarlijks circa 110 woningen te verkopen.

In 2017 heeft dit geresulteerd in:

- Aankoop van het appartement Commandeur 1 in 's Heerenberg. Met terugkoop van dit appartement is het gehele woningdeel weer in bezit van De Woonplaats en kan de ondersplitsing



worden opgeheven. Hiermee wordt bespaard op kosten en kan het complex weer voor de doelgroep worden ingezet zonder dat dit wrijving veroorzaakt binnen het complex.

- Aankoop van de woning aan Het Zand 8 in Bredevoort. Met de aankoop van deze woning is het gehele blok weer eigendom van De Woonplaats. De aankoop is gecombineerd met de verkoop van een commercieel object van De Woonplaats aan Het Zand in Bredevoort. Het aangekochte object wordt ingezet voor de doelgroep van De Woonplaats en draagt bij aan de doelstelling.
- Verkoop van de commerciële plint onder het Janninkscomplex. Haaksbergerstraat 147-149/ Cromhofsbleekweg 10 (3.063m<sup>2</sup>)

Omdat de aantallen niet-DEAB niet primair zijn behaald zijn hier geen activiteiten meer geweest om te verkopen.

Totaal overzicht van de commerciële verkopen en complexverkopen					
		Totaal doelstelling 2016-2026	Gem per jaar	Resultaat 2017	Totaal gerealiseerd
Verkoop commercieel (m <sup>2</sup> )		7500	750	3123	5371
Verkoop complex (aantal woningen)	Verkoop DEAB Niet Primair	100	10		129
Verkoop complex (aantal woningen)	Verkoop niet- DAEB Niet Primair	100	10		0

Verkoop woningen 2017					
Plaats	Begroet/norm	Totaal verkocht	Aantal verkocht DAEB	Aantal verkocht niet-DAEB	Verkocht aan zittende bewoners
Oost NL	80	64	54	10	16
Overig NL	30	12	4	8	2
<b>Totaal</b>	<b>110</b>	<b>76</b>	<b>58</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

Bezit De Woonplaats (31 december 2016 en 31 december 2017)						
	Aantal 31-12- 2016	Verkoop	Sloop/ Samen Voegen/ uit admini- stratie/ uitsplitsing	Aankoop/ admini- stratieve redenen	Nieuw	Aantal 31-12- 2017
Woningen en woongebouwen (inclusief woonwagens en standplaatsen)	16.187	76	49	3	138	16.203
Garages, carports, parkeerplaatsen	1.962	78	17	2	138	2.007
Overige verhuureenheden	625	1	24	4	0	604
<b>Totaal De Woonplaats</b>	<b>18.774</b>	<b>155</b>	<b>90</b>	<b>9</b>	<b>276</b>	<b>18.814</b>

Ten opzichte van het bestuursverslag 2016, is er een kleine aanpassing in de cijfers (op peildatum 31-12-2016). Het betreft 81 eenheden van het COA in Winterswijk, die in het bestuursverslag 2016 zijn meegenomen als woning en in bovenstaande tabel als overige verhuureenheden.

<b>Aantal woningen (incl. woonwagens en standplaatsen) per 31-12-2017 onderverdeeld in DAEB - niet-DAEB</b>			
	<b>Oost- Nederland</b>	<b>Overig Nederland</b>	<b>Totaal</b>
DAEB	14.811	701	15.512
niet-DAEB	639	52	691
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>15.450</b>	<b>753</b>	<b>16.203</b>

## 2.4 Maatschappelijk vastgoed

### *Multifunctionele accommodaties (MFA's)*

In het afgelopen decennium heeft De Woonplaats drie MFA's gerealiseerd in Enschede: Prismare (2007), Stroinkshuis (2011) en Lumen (2015 VOF samen met Ons Huis)

Het beheer en de exploitatie van de 3 wijkvoorzieningen liggen bij De Woonplaats als eigenaar. Voor de activeringsexploitatie en het daarmee ook het zo optimaal mogelijk gebruik laten maken van de wijkvoorziening hebben de gemeente Enschede en De Woonplaats afgesproken dat zij een gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen. De Woonplaats blijft echter met de bestaande MFA's een partner voor bewoners en gebruikers. Het huidige programma is ontwikkeld naar behoefte van bezoekers. Zij kunnen gebruik maken van de verschillende ruimtes, waarmee wij bijdragen aan de leefbaarheid van de woonomgeving van onze bewoners. Tot dusver hebben de 3 wijkvoorzieningen met de resultaten aan haar verwachtingen en de gestelde doelen voldaan. Daarnaast is het in 2016 vastgestelde kaderdocument volledig afgerond.

Punten uit het vastgestelde kaderdocument:

- De MFA's voldoen aan de woningwet.
- De overeenkomsten met de gemeente en andere partners worden gehandhaafd gedurende de looptijd.
- De reductie van bedrijfslasten is zichtbaar in de begroting van 2017.
- Bedrijfslasten van de MFA's zijn gereduceerd en teruggebracht naar de overeengekomen inspanningsverplichting.
- Voor iedere MFA hebben we met onze partners een periode afgesproken waarin wij onze rol terugbrengen naar een minimale inzet.

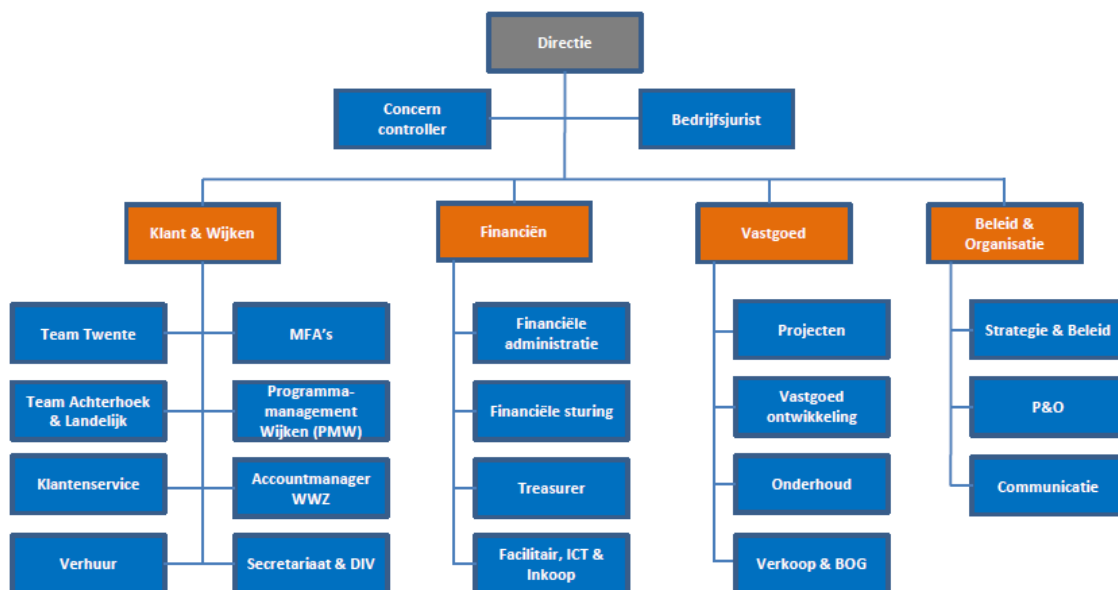
## 3 Organisatie en Governance

### 3.1 Organisatie

Het afgelopen jaar stond onder andere in het teken van de verdere uitvoering van ons ondernemingsplan. Een van de vier doelen van ons ondernemingsplan is de medewerkers in hun kracht zetten, om De Woonplaats te ontwikkelen als lerende organisatie. We willen uitsluitend en voortdurend handelen vanuit 'de bedoeling' en dat brengt een omslag met zich mee als het gaat om de houding en het gedrag van onze medewerkers.

#### Organisatiestructuur

Per 1 juli 2016 ziet onze organisatiestructuur er als volgt uit:



#### Personeel

##### Aantal fte's onbepaalde tijd

Eind 2017 had 176,6 fte een dienstverband voor onbepaalde tijd.

##### Aantal fte's bepaalde tijd en inleen

Eind 2017 bedroeg het aantal fte's met een contract voor bepaalde tijd 6,7 fte. In datzelfde jaar werd 15,5 fte aan inleenkrachten ingezet. De totale formatie bedroeg 198,2 fte.

##### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2017 bedroeg 4,6% (exclusief zwangerschapsverlof). Daarmee is de doelstelling van 4,5% nagenoeg gehaald.

#### HRM-beleid

##### Professionele organisatie

In 2017 hebben we een start gemaakt met de uitvoering van het HRM-implementatieplan. Eerste doelstelling was om te komen tot de adoptie van 'de bedoeling' en het laden van de kernwaarden, zodat de organisatie optimaal ingericht is om onze huurders 'duurzaam woongenot' te kunnen bieden. We hebben daarvoor eerst meer bekendheid gegeven aan onze kernwaarden, door deze in allerlei uitingen terug te laten keren in de organisatie. Het vervolg voor het laden van de kernwaarden wordt vormgegeven vanuit het traject 'Sterk in je Werk'. In dit traject worden de kernwaarden in relatie gebracht tot eigen houding en gedrag.

#### *Medewerkers volgen training feedback*

Voor een professionele organisatie is belangrijk dat we elkaar feedback kunnen geven. Daarom hebben in het afgelopen jaar al onze medewerkers een training feedback gevolgd. In deze training is de basiskennis over het geven en ontvangen van feedback behandeld en kon geoefend worden met praktijksituaties. Deze training vond plaats in gemixte groepen.

#### *Medewerkerstevredenheid over ontwikkelingsmogelijkheden*

In het strategisch HRM-plan is ruim aandacht voor de ontwikkeling van medewerkers. Om dat goed te kunnen meten wordt in 2018 het eerstvolgende medewerkers-tevredenheidsonderzoek gehouden. De onderwerpen van het onderzoek sluiten aan bij de thema's van het HRM-implementatieplan en worden jaarlijks opgevolgd, zodat we de resultaten van het SHRM-implementatie-plan goed kunnen monitoren.

### **3.2 Wetgeving**

#### *Compliance in orde*

De Woonplaats is niet bereid risico's te nemen die leiden tot het niet voldoen aan wet- en regelgeving, of de door het WSW en AW gestelde financiële parameters. Daarnaast willen wij de risico's op governance- en integriteitsaspecten zo veel mogelijk beperken. In onze processen hebben wij beheersmaatregelen getroffen teneinde te kunnen voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving. In het kader van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV) wordt elk kwartaal op een zestal onderwerpen een risicogerichte deelwaarneming uitgevoerd om te monitoren of deze maatregelen adequaat werken. Uit deze controles zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen die leiden tot non-compliance.

#### *Woningwet geïmplementeerd*

In het kader van de implementatie van de herziene woningwet is in 2017 toegewerkt naar de scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten. De Woonplaats heeft gekozen voor de variant 'administratieve scheiding'. Begin juni 2017 heeft De Woonplaats het voorlopige oordeel over het concept scheidingsplan ontvangen van de AW. Met enkele aanpassingen is in juli 2017 het definitieve scheidingsvoorstel ingediend bij de AW. Halverwege november heeft De Woonplaats het definitieve goedkeurende oordeel op het scheidingsplan ontvangen en zijn de processen en systemen tijdig op de scheiding DAEB en niet-DAEB aangepast.

#### *Privacy wetgeving*

Op 25 mei 2016 is de Europese wetgeving, de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), voor de bescherming van de privacy van kracht geworden. Vanaf 25 mei 2018 wordt deze wet ook daadwerkelijk gehandhaafd. De Woonplaats heeft de bescherming van privacy van huurders, medewerkers en andere betrokkenen, en de verantwoorde omgang met persoonsgegevens, hoog in het vaandel staan. Al in 2016 zijn stappen gezet om delen van de AVG te implementeren. Er is een privacy statement opgesteld en de meldplicht datalekken is geïmplementeerd. In 2017 is hieraan een vervolg gegeven met het opstellen van het informatiebeveiligingsbeleid. Ook is er een nulmeting privacy uitgevoerd. Op basis hiervan is een plan opgesteld en zijn de nodige maatregelen uitgevoerd, zodat De Woonplaats per 25 mei 2018 voldoet aan de AVG.

### **3.3 Governance**

Governance is onlosmakelijk verbonden met onze dagelijkse activiteiten. In alles wat wij doen, dienen wij ons bewust te zijn van de reflectie die dit heeft op onze huurders, onze medewerkers en onze samenwerkingspartners. En daarmee van de reflectie op de samenleving als geheel.

We kijken terug op een periode waarin de sector in opspraak is geraakt door diverse (integriteits)kwesaties. Mede dankzij de proactieve aandacht voor integriteitsvraagstukken heeft De Woonplaats nooit bijgedragen aan de negatieve beeldvorming rondom de corporatiesector. Dat neemt niet weg dat wij vooral lering willen trekken uit deze periode.

De basis voor good governance ligt bij onze medewerkers. In 2017 zijn wij daarom gestart met een programma om een meer concrete invulling te kunnen geven aan onze kernwaarden. Onze kernwaarden zijn bepalend voor onze houding en ons gedrag: betrokken, professioneel, verantwoordelijk en integer. Door samen te werken aan een cultuur waarin deze kernwaarden als vanzelfsprekend wordt beschouwd kunnen

wij een goede basis leggen (behouden en versterken) voor onze governance. Daarbij worden wij geholpen door de Governancecode Woningcorporaties die sinds 2013 van kracht is. Zo is good governance niet alleen een bestuurlijke verantwoordelijkheid, maar een verantwoordelijkheid van alle medewerkers van De Woonplaats.

Toezichthouders als de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hebben in 2017 opnieuw onze bedrijfsvoering beoordeeld en geconcludeerd dat De Woonplaats voldoende aandacht heeft voor governance, risicomanagement en compliance.

### **3.4 Innovatie – vernieuwend aanbesteden**

Aanbestedingen kunnen op verschillende manieren gedaan worden. Bij de traditionele organisatievorm stuurt de opdrachtgever het gehele proces en heeft de opdrachtgever grote invloed op de kwaliteit en het ontwerp. Dit biedt vele voordelen, maar er zijn ook nadelen: de creativiteit en uitvoeringskennis van de aannemer(-s) worden niet benut in de ontwerpfase. Pas na de gunning gaat de aannemer beoordelen of het ontwerp uitvoerbaar is, wat de hiaten zijn tussen bestek en tekeningen, en welke alternatieve oplossingen er wellicht zijn. De geïntegreerde contractvorm ondervangt deze nadelen. Bij een geïntegreerd contract wordt in de ontwerpfase kennis en ervaring van bouwen en onderhoud ingebracht door de aannemer. Dit resulteert in een ontwerp dat beter en sneller gerealiseerd kan worden en dat in de gebruiksfase minder onderhoud nodig heeft. Dit is het grootste voordeel van deze contractvorm en de belangrijkste overweging om hiervoor te kiezen.

In 2017 is 95% van de nieuwbouw aanbestedingen vernieuwend aanbesteed. Het betreft de volgende projecten:

- 't Getfert in Enschede
- Nieuwbouw 4 woningen Mechteldshof in Dinxperlo
- Bodemsanering Lage Bothof Zuid, fase IV
- Sloop 2 flats Mekkelholt
- Sprinklerinstallatie Jannink complex
- Lage Bothof fase 2 (UAV-gc contract)
- Spoorzone fase 4 (UAV-gc contract)

Aan dit resultaat is door het team Vastgoedontwikkeling en Projecten in gezamenlijkheid gewerkt. De uit te vragen resultaten worden door opdrachtgever en projectmanager met het projectteam opgesteld. De daadwerkelijke aanbesteding wordt uitgevoerd door het team Projecten.

### **3.5 ICT**

Slimme toepassing van ICT vormt in toenemende mate een belangrijk aspect in de ontwikkeling van de dienstverlening aan onze bewoners en ondersteunt de efficiency van onze werkprocessen. Onze ICT-visie 2015-2019 richt zich op het bereiken van zes doelen:

- Het vergroten van de digitale dienstverlening aan onze bewoners.
- Optimaal Digitaal: effectief en efficiënt verloop van werkprocessen.
- Faciliteren samenwerking intern, maar ook met gemeenten, collega-corporaties en ketenpartners.
- Van ICT naar Informatisering & Automatisering: toekomstgerichte heldere positionering binnen de corporatie.
- Professionaliseren informatiemanagement.
- Vervangen bedrijfsinformatiesysteem (ERP) en rationalisatie van het applicatielandschap.

Onder andere deze ICT-visie en de daarin beschreven doelen komen in hoge mate overeen met die van onze collega-corporaties Domijn en Welbions. We hebben de samenwerking gezocht op het gebied van informatisering en automatisering (I&A). We zijn een gezamenlijk traject gestart voor de selectie, inrichting en implementatie van één primair bedrijfsinformatiesysteem (ERP-systeem). Na een zorgvuldig selectietraject is unaniem gekozen voor de oplossing Dynamics Empire van leverancier Cegeka-dsa. De inrichting- en implementatiefase heeft veel tijd en inspanning gekost, maar heeft ertoe geleid dat alle drie corporaties in het eerste half jaar 2017 succesvol live zijn gegaan met Dynamics Empire. Daarmee ligt er een goede basis om de komende jaren verder invulling te geven aan onze doelstellingen en visie.

### **3.6 Planning en control cyclus**

In 2016 hebben we het ondernemingsplan 2016-2020 vastgesteld. Daarin hebben we 'de bedoeling' van De Woonplaats geformuleerd en daarvan afgeleid onze strategische uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn vervolgens vertaald in concrete doelstellingen, kritische succesfactoren (KSF) en kritische prestatie-indicatoren (KPI). De strategische doelstellingen, KSF's en KPI's zijn verder uitgewerkt in een jaarplan en afdelingsplannen. De financiële vertaling van de plannen vindt zijn weerslag in de jaarlijkse begroting.

Sturing op de KPI's gebeurt met behulp van het Business Intelligence Center in SharePoint, waarbinnen alle leidinggevenden de relevante stuuritems in een dashboard beschikbaar hebben. Op ondernemingsniveau wordt per kwartaal gerapporteerd aan bestuur en Raad van Commissarissen over de KPI's, financiële resultaten, vastgoedprojecten, treasury en risicomanagement.

De herziene woningwet heeft behoorlijke impact op onze planning en control cyclus. Enerzijds doordat de termijn voor aanlevering van de jaarstukken wordt vervroegd van 1 juli naar 1 mei. Anderzijds doordat er vóór de totstandkoming van de begroting meer afstemming moet zijn met gemeenten en huurdersorganisaties, hetgeen meer doorlooptijd vraagt. Dat vraagt van ons een strakkere sturing op de planning en control cyclus om te blijven borgen dat alle rapportages op tijd worden opgeleverd en van goede kwaliteit zijn. In 2017 zijn we er in geslaagd alle producten in de planning en control cyclus goed en tijdig op te leveren

### **3.7 Gebiedsgericht werken**

In 2017 heeft het gebiedsgerichte samenwerken met name op operationeel niveau in de wijken en buurten vorm gekregen. Dichtbij de klant werken de collega's uit diverse teams samen, vanuit een locatie in de wijk. Huurders weten de weg naar onze wijkbeheerders en consultants goed te vinden evenals de samenwerkingspartners, zoals de gemeente en de wijkagenten.

Op tactisch niveau wordt invulling gegeven aan het gebiedsgerichte samenwerken door de collega's te betrekken bij de gebiedssessie die door de tactische werkgroep worden georganiseerd. Dit vergroot de betrokkenheid en zorgt voor integrale afstemming waardoor betere keuzes kunnen worden gemaakt over onze complexen.

Ook de pilots Winterswijk en Enschede Noord laten zien dat de gebiedsgerichte werkwijze bijdraagt aan een goede samenwerking met de gemeente waardoor onder andere de investeringsagenda op zowel sociaal als fysiek gebied op elkaar afgestemd wordt.

## 4 Financiën

### 4.1 Financieel beleid en beheer

Eén van de organisatiedoelstellingen van De Woonplaats is financieel gezond te zijn en te blijven. Dit vertaalt zich in financiële kengetallen (ICR, DSCR, LtV, solvabiliteit) die uitkomen binnen de normen die gesteld worden door de AW en WSW. Verderop in dit hoofdstuk worden deze kengetallen nader toegelicht.

### 4.2 Financieel resultaat 2017

De jaarrekening 2017 sluit met een positief resultaat van € 137,2 miljoen. In de begroting 2017 was een negatief resultaat van € 10,1 miljoen voorzien. De grootste verschillen ten opzichte van de begroting zijn:

Negatieve verschillen:

- Lager verkoopresultaat van € 1,8 miljoen.
- Hogere onderhoudslasten van € 0,8 miljoen.
- Hoger verlies uit financiële baten en lasten van € 1,8 miljoen.

Positieve verschillen (waardering):

- Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen van € 132,4 miljoen.
- Lager verlies op overige waardeveranderingen (onrendabele toppen) van € 16,5 miljoen.

Positieve verschillen (overige):

- Lagere sectorspecifieke heffingen van € 1,2 miljoen.
- Lagere lasten uit lonen en salarissen van € 0,7 miljoen.
- Lagere overige bedrijfskosten van € 0,8 miljoen

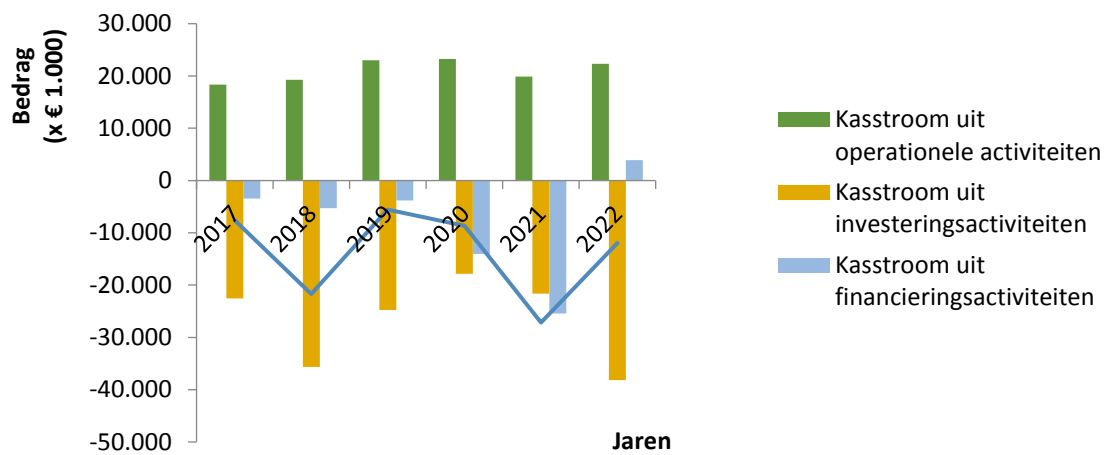
Geconcludeerd kan worden dat de grootste afwijkingen zich voordoen in de posten waarbij de waardering een belangrijke rol speelt. De kasstroom gerelateerde posten liggen over het algemeen goed in lijn met de begroting.

### 4.3 Toekomstige financiële positie

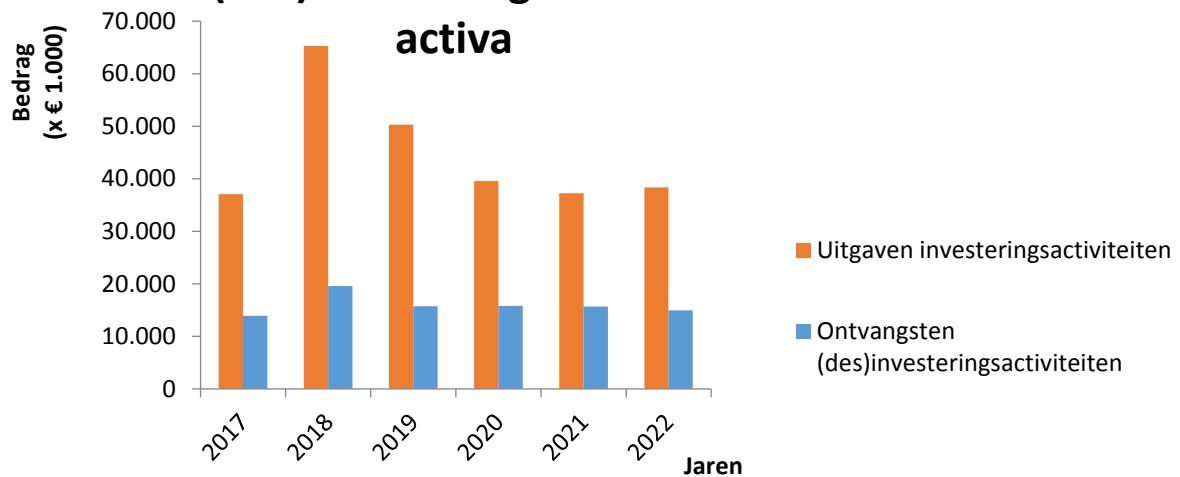
De meerjarenbegroting 2018-2022 laat een stabiel verloop zien, waarbij de jaarresultaten tussen de €30-50 miljoen uitkomen en het saldo van de operationele kasstromen jaarlijks tussen de €20-25 miljoen. Kanttekening daarbij is dat de kasstromen redelijk goed zijn in te schatten, maar de jaarresultaten fors beïnvloed kunnen worden door waardeinstijgingen of -dalingen van het vastgoed. Daarbij spelen marktontwikkelingen een grote rol, waarop De Woonplaats vrijwel geen invloed heeft. Daarom is het van belang vooral te kijken naar de ontwikkeling van de (operationele) kasstromen en daarop te sturen.

In de grafiek kasstroomoverzicht op de volgende bladzijde zijn de in- en uitgaande kasstromen met betrekking tot nieuwbouw, woningverbetering en overige materiele vaste activa opgenomen. Na 2018 is eerst sprake van een afnemende uitgaande investeringskasstroom. De financieringskasstroom is tot 2022 negatief omdat per saldo leningen afgelost worden.

## Kasstroomoverzicht



## Overzicht (des)investeringen materiele vaste activa





#### 4.4 Ontwikkeling kengetallen

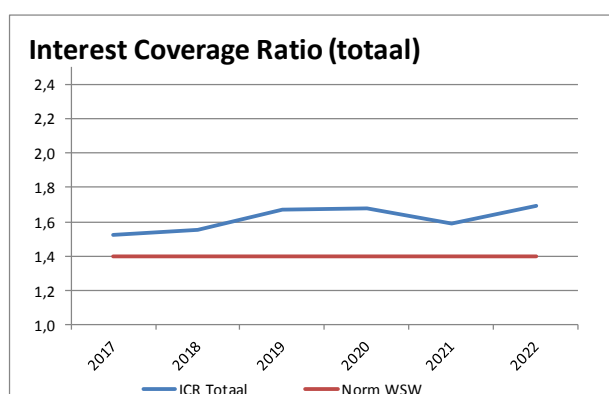
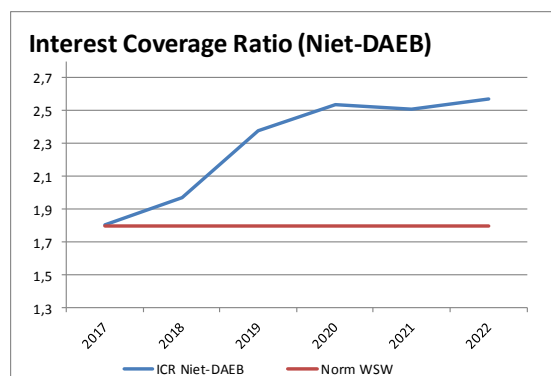
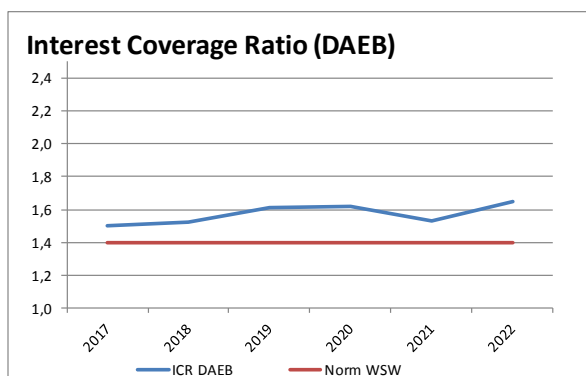
De Woonplaats heeft per 1 januari 2018 de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden administratief gescheiden. Belangrijke randvoorwaarde is dat zowel de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Dat betekent dat de kengetallen ICR, DSCR, LtV en solvabiliteit zowel voor de DAEB als de niet-DAEB moeten voldoen aan de normen die zijn gesteld in het Beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

##### Interest Coverage Ratio (ICR)

Voor verschaffers van vreemd vermogen is het van belang dat De Woonplaats haar verplichtingen (verschuldigde rente) uit de lopende exploitatie kan voldoen. Het kengetal ICR (of rentedekingsgraad) maakt inzichtelijk hoe vaak de rente-uitgaven betaald kunnen worden uit het saldo van de operationele kasstromen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

ICR	Minimum	Maximum
DAEB	1,4	n.v.t
niet-DAEB	1,8	n.v.t.

- De ICR voor de DAEB-portefeuille zal in de jaren 2018 tot en met 2022 stabiel blijven rond de 1,6.
- De ICR voor de niet-DAEB-portefeuille zal stijgen van 2,0 in 2018 naar 2,6 in 2022, voornamelijk als gevolg van de stijgende huuropbrengsten en dalende rentelasten vanwege het aflossen op de splitsingslening.
- De ICR voor De Woonplaats als geheel stijgt de komende 5 jaar van 1,6 naar 1,7. Dit wordt veroorzaakt door een stijgende kasstroom uit operationele activiteiten en een dalende rentelast als gevolg van het aflossen van leningen.



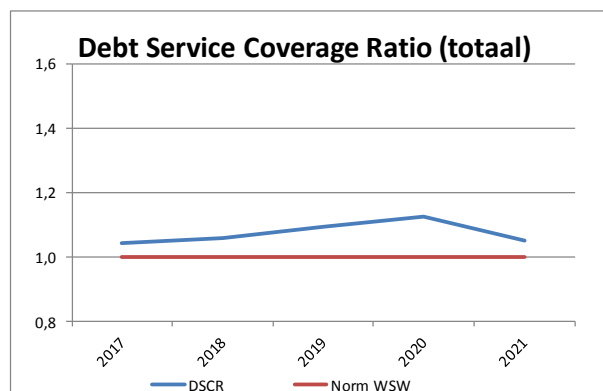
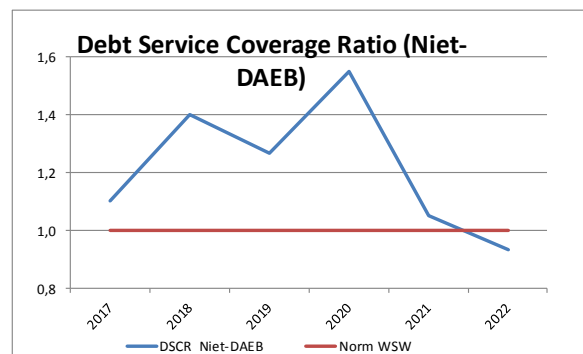
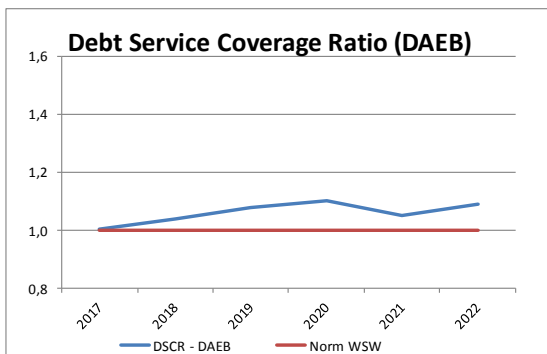
### Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR geeft aan in hoeverre vanuit de operationele kasstromen voldaan kan worden aan de rente- en aflossingsverplichtingen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

DSCR	Minimum	Maximum
DAEB	1,0	n.v.t.
niet-DAEB	1,0	n.v.t.

- De DSCR voor de DAEB-portefeuille zal in de jaren 2018 tot en met 2022 stijgen van 1,04 naar 1,09 en is daarmee in alle jaren boven de norm van 1,0.
- De DSCR voor de niet-DAEB-portefeuille bevindt zich in de jaren 2018-2022 tussen de 0,93 en de 1,55. Alleen in 2022 wordt niet aan de norm van 1,0 voldaan. Dit kengetal wordt voor het niet-DAEB bezit doorgaans uitsluitend behandeld als signaleringsnorm.

Bij de berekening zijn alleen de verplichte aflossingen meegenomen. Zoals voorgeschreven in de regelgeving, worden alle overtollige liquide middelen in de niet-DAEB aangewend voor (extra) aflossing van de interne lening. Daardoor is de werkelijke aflossing hoger dan de minimaal verplichte aflossing. Indien in de DSCR rekening wordt gehouden met de extra aflossingen, komt deze jaarlijks uit op een niveau van circa 0,5.

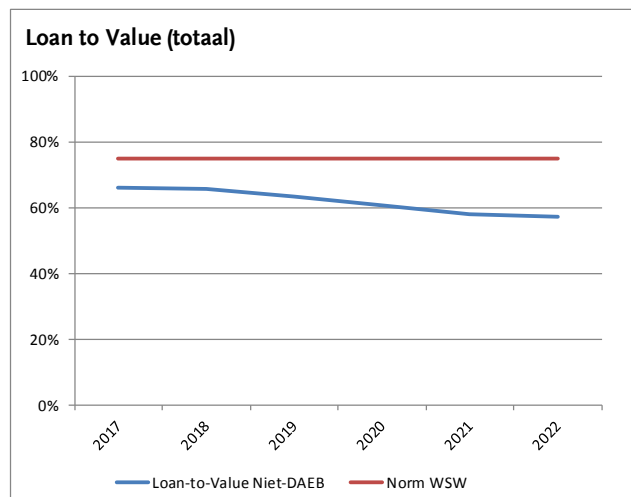
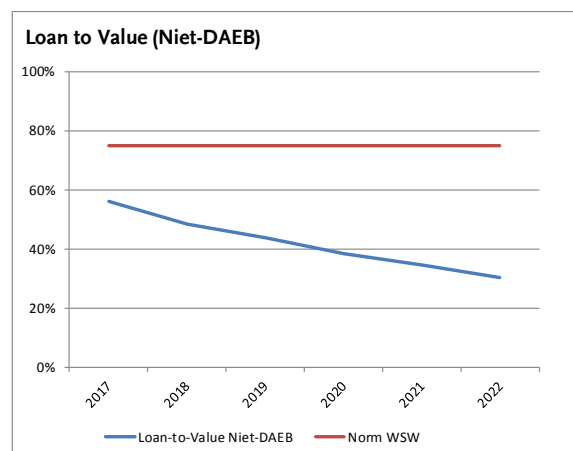
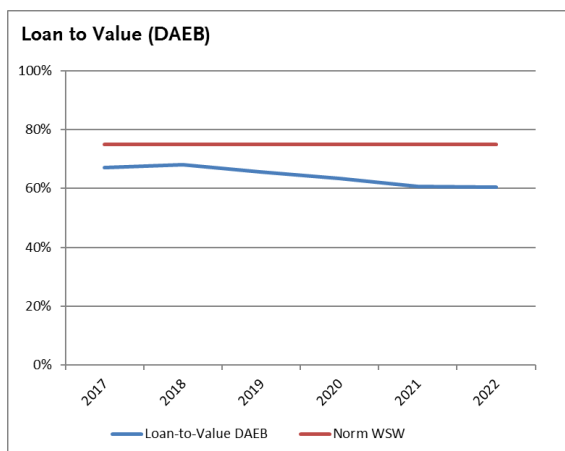


### Loan-to-Value (LtV)

De LtV is een indicator van de omvang van de leningenportefeuille ten opzichte van de bedrijfswaarde van het vastgoed. De LtV is een belangrijke indicator voor de financierbaarheid van de organisatie. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

LtV (bedrijfswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	75%
niet-DAEB	n.v.t.	75%

- De LtV voor de DAEB-portefeuille zal dalen van 68% in 2018 tot 60% in 2022. Dit wordt veroorzaakt door een stijgende bedrijfswaarde en een afnemende leningenportefeuille.
- De LtV voor de niet-DAEB-portefeuille zal dalen van 48% in 2018 naar 30% in 2022 vanwege de verplichte aflossing op de interne lening.
- De LtV van De Woonplaats als geheel zal dalen van 66% in 2018 naar 57% in 2022 en blijft daarmee onder de in het beoordelingskader gestelde bovengrens van 75% voor DAEB en niet-DAEB.



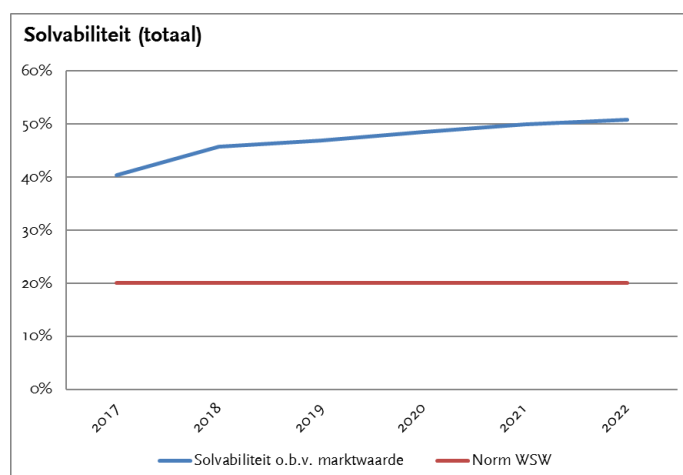
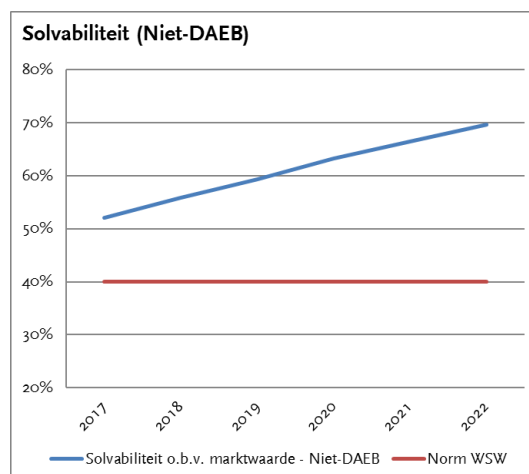
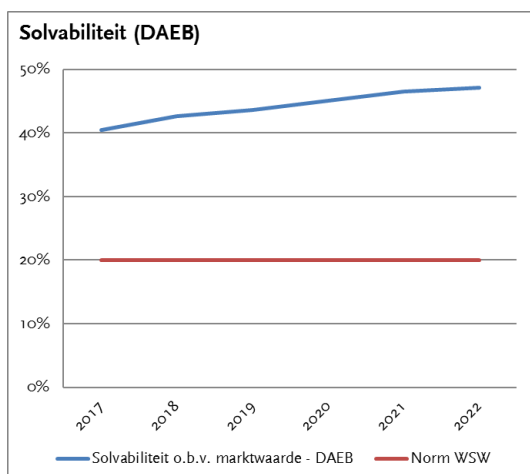
### Solvabiliteit

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totale vermogen (op basis van marktwaarde en gebaseerd op het onbeklemd deel van het eigen vermogen). De solvabiliteit geeft aan of een organisatie in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Volgens het beoordelingskader dient de solvabiliteit te worden berekend op basis van de marktwaarde. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Solvabiliteit (marktwaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	20%	n.v.t
niet-DAEB	40%	60% *

\* De bovengrens van 60% voor de niet-DAEB-portefeuille geldt alleen voor de startsituatie bij de scheiding.

- De solvabiliteit voor de DAEB-portefeuille zal in de jaren 2018 tot en met 2022 stijgen van 43% naar 47%.
- De solvabiliteit voor de niet-DAEB-portefeuille zal stijgen van 56% in 2018 naar 70% in 2022. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het aflossen op de interne lening.
- De solvabiliteit van De Woonplaats als geheel blijft boven de in het beoordelingskader gestelde ondergrenzen voor DAEB (20%) en tussen de voor niet-DAEB gestelde grenzen van minimaal 40% en maximaal 60% (startsituatie).

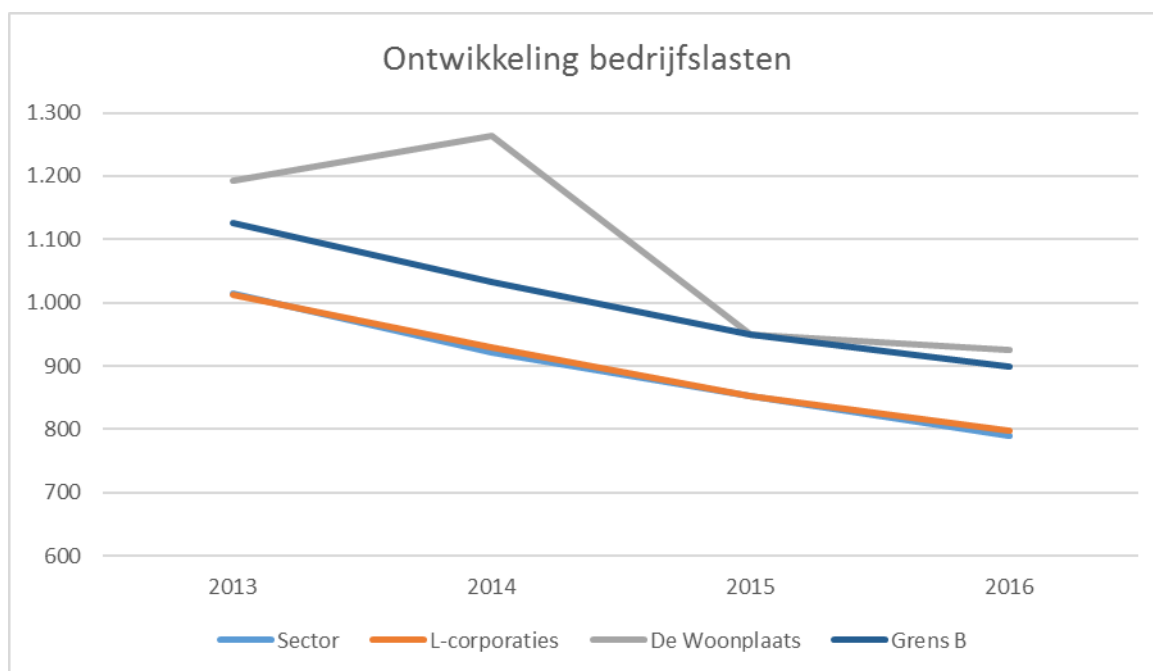


### Dekkingsratio

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert het kengetal dekkingsratio. De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen en de WOZ-waarde van het bij WSW ingezette onderpand. Het WSW hanteert als norm een dekkingsratio van maximaal 50%. De dekkingsratio per eind 2017 is 40% (2016: 40%).

### Netto bedrijfslasten

Om 'de bedoeling' zoals geformuleerd in het ondernemingsplan te realiseren, zijn inspanningen nodig (die geld kosten) om het gewenste resultaat 'duurzaam woongenot' te realiseren. Landelijk worden de prestaties van corporaties vergeleken in de CBC-benchmark. Wij willen deze benchmark gebruiken om te vergelijken, daaruit te leren en ons ambitieniveau te bepalen. Gegeven onze bedoeling willen we in de CBC-benchmark door benchlearning en als lerende organisatie voortdurend verbeteren en wat betreft de exploitatielasten doorgroeien naar de 'B-groep' (gerekend vanaf de huidige situatie waarin we in de C-groep zitten). De gegevens uit de benchmark zijn nog niet geheel eenduidig te interpreteren. De komende jaren zal dit meer inzicht gaan geven. Onderstaande grafiek geeft het resultaat weer van de inspanningen in de afgelopen jaren om de bedrijfslasten te beheersen, afgezet tegen de uitkomsten van de benchmark.



### Vastgoedwaardering

Per 31 december 2017 is in totaal € 556,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2016: € 481,8 miljoen), uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is bepaald in overeenstemming met het handboek Modelmatig Waarderen, en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid dat we voeren. De mogelijkheden om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt, door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting is in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 503,2 miljoen. Dit impliceert dat circa 45% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) beoordeelt ons functioneren jaarlijks, op basis van de jaarrekening en het jaarverslag, de verantwoordingsinformatie (dVi) en de prognosegegevens (dPi). Het integrale toezicht is gericht op de aspecten governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Op basis van deze beoordeling zag de AW in 2017 geen aanleiding om te interveniëren.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in het verslagjaar weer tot de gewenste borgbaarheidsverklaring, wat betekent dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt. Met deze borgbaarheidsverklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van het WSW en zijn we in staat om in de verwachte financieringsbehoefte voor 2018 te voorzien.

## 4.5 Treasury

### *Treasury- en beleggingsbeleid*

Ons treasury- en beleggingsbeleid is vastgelegd in het financieel reglement en nader uitgewerkt in het treasurystatuut. Om het treasurybeleid goed te kunnen uitvoeren, is een passende organisatie van de treasury van wezenlijk belang. Deze organisatie wordt onder andere uitgedrukt in de beleidscyclus treasury die drie stappen kent: het treasuryjaarplan, de uitvoering van treasuryactiviteiten en de treasuryverantwoording.

Het financieel reglement, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan vormen de kaders waarbinnen alle treasuryactiviteiten plaatsvinden. Het financieel reglement en het treasurystatuut dienen als (strategische) basis voor het uitvoeren van de treasuryfunctie. Het treasuryjaarplan beschrijft de geplande treasurydoelstellingen en -activiteiten voor de tijdsduur van een begrotingsjaar en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het treasuryjaarplan wordt opgesteld binnen de kaders van het treasurystatuut. Het jaarplan wordt vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC. De daadwerkelijke uitvoering van treasuryactiviteiten wordt voornamelijk door de treasurer gedaan, in nauw overleg met de treasurycommissie. Jaarlijks wordt er een verantwoordingsdocument opgesteld waarin aan directie en RvC verantwoording wordt afgelegd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten en transacties in het voorgaande jaar.

### *Stresstest derivaten*

In het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting' (Btiv) is bepaald dat corporaties moeten kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen die voortvloeien uit een rentedaling van 2% (de 2%-stresstest). De Woonplaats heeft in heel 2017 aan de stresstest kunnen voldoen. De 50-jaars swaprente is in de loop van 2017 geleidelijk aan gestegen van 1,3% naar ruim 1,5%<sup>1</sup>. Dit heeft een positieve impact op onze stresstest.

### *Breakclauses*

In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclauses op te nemen. Deze clausules geven partijen het recht om op een vooraf afgesproken moment de overeenkomst op te zeggen. Bij het beëindigen van de overeenkomst op basis van een breakclause wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde) of voor bank (bij een positieve marktwaarde). Bij de huidige extreem lage marktrente is de marktwaarde van derivaten fors negatief. Dat verhoogt het risico van breakclauses. In de jaarrekening is een vervalkalender van breakclauses opgenomen met daarbij de bedragen per jaar.

Tot en met 2017 zijn er geen breakclauses daadwerkelijk uitgevoerd en hebben we in goed overleg met de banken breaks kunnen doorschuiven. De eerstvolgende break zal zich nu voordoen in 2019. Met de betreffende banken zijn we inmiddels goed in gesprek, met als doel de breaks voor een periode van vijf jaar door te schuiven.

## 4.6 Verbindingen

### *Verbindingenstatuut*

De kaders en beleidsuitgangspunten voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen zijn beschreven in ons verbindingenstatuut. Hierin staat ook omschreven hoe we het risicomanagement en het toezicht op onze verbindingen hebben geregeld.

### *Governance verbindingen*

Onze directie wijst binnen de organisatie per verbinding een verantwoordelijk directielid en een verantwoordelijke manager aan. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op De Woonplaats en onze verbindingen. Ten aanzien van verbindingen moeten we de volgende voorstellen ter goedkeuring aan de RvC voorleggen:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut.
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een verbinding.
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming aan een derde.

---

<sup>1</sup> Een toelichting op de gelopen prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's is opgenomen in de jaarrekening 2017 onder 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'

Het beleid van De Woonplaats is om het aantal verbindingen zoveel mogelijk te beperken. Als uitwerking van dat beleid zijn de afgelopen jaren meerdere verbindingen beëindigd. Eind 2017 kent De Woonplaats nog 6 verbindingen. Onderstaand worden de verbindingen kort toegelicht.

#### *Neighbourhood Corporation Enschede bv*

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in Neighbourhood Corporation Enschede (NCE) bv. De activiteiten van NCE bestonden uit het ontwikkelen van onroerende zaken, maar de laatste jaren is de NCE niet meer actief. Op enkele nog aanwezige kavels in de bv is beslag gelegd, in verband met een geschil. Zodra hier een rechterlijke uitspraak over is en het beslag wordt opgeheven, kunnen de kavels worden verkocht en de bv geliquideerd. Het resultaat over 2017 bedraagt € 33.742 negatief.

#### *GOS Enschede vof*

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in GOS Enschede vof. De vof verhuurt een locatie voor Gezondheid, Onderwijs & Sport (GOS) in Enschede. Het resultaat over 2017 bedraagt € 1.031.321.

#### *MFA Velve-Lindenhof vof*

De Woonplaats participeert samen met wooncorporatie Ons Huis (beide 50%) in MFA Velve-Lindenhof vof. In samenwerking met Ons Huis, de gemeente Enschede en de wijk heeft De Woonplaats het nieuwe Hart van de Wijk 'Lumen' ontwikkeld. Lumen is een multifunctioneel gebouw met een brede school waarin diverse partijen samenwerken op het gebied van welzijnswerk, educatie, cultuur, jeugdzorg, veiligheid en kinderopvang. Het resultaat van MFA Velve-Lindenhof vof over 2017 bedraagt € 212.741.

#### *Wijk Ontwikkelings Maatschappij De Laares*

Voor de stadsvernieuwing van de wijk De Laares in Enschede is destijds een bv in combinatie met een cv opgericht. De Woonplaats neemt voor 20% deel in de bv en voor 19% in de cv (als commanditair vennoot). De overige deelnemers zijn: woningcorporatie Domijn, wooncorporatie Ons Huis, bouwcombinatie Nijhuis-Hegeman en VanWonen Deelnemingen bv. Het gezamenlijke resultaat van WOM Laares Beheer bv en Laares cv over het boekjaar 2017 bedraagt € 336.435. Naar verwachting zal WOM De Laares over 2 à 3 jaar worden beëindigd.

#### *Winterswijk Regio Stad*

Het PPS-samenwerkingsverband Winterswijk Regio Stad bestaat uit een bv in combinatie met een cv. De Woonplaats neemt voor 33% deel in de bv en cv. De andere deelnemers zijn de gemeente Winterswijk en de Ontwikkelende Bouwers Winterswijk (OBW bv). Doel van de PPS is het gezamenlijk ontwikkelen van locaties met een positieve grondexploitatie in combinatie met locaties die verliesgevend zijn. De PPS-overeenkomst is eind 2015 afgelopen. Naar verwachting zullen de bv en cv in 2018 worden beëindigd. Het gezamenlijke resultaat van Winterswijk Regiostad BV en Winterswijk Regiostad CV over 2017 bedraagt € 222.844 negatief. Naar verwachting zal deze verbinding in 2018 worden beëindigd.

#### *Vof De Rikker II*

De Woonplaats heeft een aandeel van 22,5% in vof De Rikker II. De andere deelnemers zijn aannemersbedrijf Bussman Winterswijk bv, Enning Makelaardij bv, WBC Projecten bv en W.A.M. Bouwprojecten bv. Vof de Rikker II ontwikkelt een aantal ruimtelijk en financieel moeilijke locaties in de gemeente Winterswijk. In ruil daarvoor zorgt de gemeente Winterswijk dat uitvoering kan worden gegeven aan het ontwikkelen van de vervolgfase van De Rikker. Over 2017 behaalde vof De Rikker een resultaat van € 44.884. De verwachting is dat De Woonplaats in 2018 zal uittreden uit de vof De Rikker II.

#### *Holding Woonbeheer Dinxperlo bv (beëindigd)*

Holding Woonbeheer Dinxperlo bv was een 100% dochtermaatschappij van De Woonplaats. De holding nam voor 100% deel in DI-Energie Dinxperlo bv. In de holding zelf vonden geen ondernemingsactiviteiten plaats. De vennootschap is eind 2017 geliquideerd.

#### *DI-Energie Dinxperlo bv (beëindigd)*

DI-Energie Dinxperlo bv hield zich bezig met het aanleggen, exploiteren en bemeteren van milieuvriendelijke warmwaterinstallaties, ruimteverwarmingssystemen en koelingssystemen. Eind 2016 zijn alle installaties overgenomen door De Woonplaats en vonden er daarna geen activiteiten meer plaats. De vennootschap is eind 2017 geliquideerd.

#### 4.7 Financiële ondersteuning buitenland

Het totale bedrag voor financiële steun aan buitenlandse instellingen in 2017 bedraagt € 526.257 Dit is conform de regelgeving minder dan 0,3 promille van het balanstotaal van De Woonplaats. Naar verwachting zal er vanaf 2018 geen sprake meer zijn van financiële steun buitenland.

##### *Dutch International Guarantees for Housing*

De Woonplaats staat sinds 2009 borg voor een lening van de Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Door geldleningen te verstrekken maakt DIGH betaalbare woningbouw mogelijk voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden. Deelnemende corporaties staan garant voor de jaarlijkse betaling van rente en aflossing. In het geval van De Woonplaats gaat het om een lening die is gebruikt voor woningbouwprojecten in Montenegro.

De financiële positie van de leningnemer in Montenegro is de afgelopen jaren fors verslechterd en inmiddels als zwak aangemerkt. De afgelopen jaren hebben zij meermaals een beroep moeten doen op de garantstelling en heeft De Woonplaats bedragen moeten betalen. In het jaarverslag 2016 rapporteerden we al dat er sprake is van structurele betalingsproblemen bij de organisatie in Montenegro en vormden we een voorziening van € 331.000.

DIGH en de betrokken partijen in Montenegro hebben uitgebreid gezocht naar een oplossing voor de afwikkeling van deze lening. Tot op heden zonder concrete resultaten. Om te voorkomen dat De Woonplaats nog jarenlang betalingen moet doen en kosten blijft maken, hebben we in 2017 is besloten het verlies te nemen en de lening voor rekening van De Woonplaats vervroegd af te lossen. De totale kosten van dit traject in 2017 bedragen € 472.536 (na aftrek van de gevormde voorziening). Overigens blijven we samen met DIGH en de partijen in Montenegro zoeken naar mogelijkheden om nog een deel van het bedrag terug te krijgen.

#### 4.8 Fiscaliteiten

##### *Fiscale strategie (Vpb)*

De fiscale resultaten van De Woonplaats zijn over de afgelopen jaren negatief geweest. De belangrijkste oorzaak is het afwaarderen van ons vastgoed naar een lagere WOZ-waarde. De daling van de WOZ-waarde per 1 januari 2015 ten opzichte van de openingsbalans per 1 januari 2008 is in de fiscale positie meegenomen. De Woonplaats volgt jaarlijks de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Een toekomstige waardeinstijging tot de oorspronkelijke waarde per 1 januari 2008 zal te zijner tijd ten gunste van het fiscale resultaat teruggenomen moeten worden. Het fiscaal verrekenbare verlies over de afgelopen jaren zorgt ervoor dat De Woonplaats verwacht ook over 2017 geen vennootschapsbelasting te betalen.

##### *Fiscale positie*

De fiscale positie van De Woonplaats is afhankelijk van de gekozen fiscale strategie. Op basis van de ingediende aangiften tot en met 2015 is een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit verrekenbare verlies kan in de negen jaren volgend op de aangifte met toekomstige winsten worden verrekend. Op basis van de fiscale meerjarenprognose vanaf 2018 verwachten we de verrekenbare verliezen binnen de gestelde termijn te kunnen verrekenen.

##### *Latenties*

In de jaarrekening 2017 is een aantal belastinglatenties opgenomen, die ontstaan door de waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. De latenties hebben betrekking op de voorraad onverkochte woningen, de leningenportefeuille, de overige voorzieningen en de waardering van derivaten. Daarnaast is er een latentie uit hoofde van verrekenbare fiscale verliezen, zoals hiervoor beschreven, en een latentie herinvesteringsreserve. De latentie herinvesteringsreserve ontstaat door de fiscale herinvesteringsreserve, die wordt gevormd door fiscale boekwinsten op verkochte activa niet ten gunste van het resultaat te brengen, maar te reserveren en vervolgens in mindering te brengen op de stichtingskosten van nieuw in exploitatie genomen activa. Daarmee behalen we fiscaal voordeel, doordat we over deze boekwinsten (nog) geen belasting hoeven betalen.



### *Aangiftetraject Vpb*

Over de jaren tot en met 2015 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen Vpb opgelegd. Voor deze jaren geldt er dus geen onzekerheid meer over de fiscale positie. Het aangiftetraject 2016 wordt in de eerste helft van 2018 afgerond.

## 5 Risicomanagement

Het risicomanagementproces binnen De Woonplaats is een continu proces. Risicomanagement is geïntegreerd in alle afdelingen van de organisatie. Periodiek worden bestaande risico's doorgenomen met de medewerkers van de verschillende afdelingen. Waar nodig worden nieuwe risico's geïdentificeerd en worden beheersmaatregelen gedefinieerd en ingericht. Relevante onderwerpen worden periodiek getoetst op de werking van de beheersmaatregelen. Rapportage en verantwoording aan directie en Raad van Commissarissen over de risico's en het risicomanagementproces vindt plaats via de kwartaalrapportage.

### 5.1 Risicobereidheid

Op het gebied van risicobereidheid onderscheiden we drie type risico's: bestuurlijke risico's, volkshuisvestelijke risico's en omgevingsrisico's. We hebben onze risicobereidheid per type geformuleerd.

#### *Bestuurlijke risico's*

Bestuurlijke risico's kunnen we in redelijke mate beïnvloeden, zoals compliance risico's, risico's met betrekking tot governance en integriteitsrisico's. De Woonplaats is niet bereid risico's te nemen die leiden tot het niet voldoen aan wet- en regelgeving, of de door het WSW en AW gestelde financiële parameters. Daarnaast willen wij de risico's op governance- en integriteitsaspecten zo veel mogelijk beperken.

#### *Volkshuisvestelijke risico's*

Deze risico's komen voort uit onze strategische doelstellingen, die zijn onder te verdelen in opgaven en ambities. De opgaven zijn afspraken die wij met gemeenten en huurdersorganisaties hebben. Ambities zijn doelstellingen die wij onszelf bovenop de opgaven hebben gesteld, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid ten aanzien van het mogelijk niet realiseren van onze opgaven en ambities is middelhoog. Omdat wij met maatschappelijk kapitaal werken, stellen wij grenzen aan de inzet van dit maatschappelijk vermogen om onze doelstellingen te bereiken. Wij kijken daarom bewust naar het maatschappelijke rendement, dat het behalen van de doelstelling kan opleveren.

#### *Omgevingsrisico's*

Op deze risico's kunnen wij over het algemeen weinig invloed uitoefenen, zoals politieke risico's en macro-economische risico's. Omdat omgevingsrisico's een grote impact kunnen hebben op de continuïteit van onze organisatie, is onze risicobereidheid laag. Wij proberen de impact van deze risico's zoveel mogelijk te berekenen, onder meer door middel van scenarioanalyses, het continu monitoren van de risico's en het - waar nodig - bijstellen van ons beleid. Wij zijn niet bereid risico's te nemen die een negatieve invloed kunnen hebben op onze financiële continuïteit in het algemeen.

### 5.2 Risicomanagement

Binnen De Woonplaats wordt risicomanagement gedefinieerd als 'het beheersen van risico's ten aanzien van de continuïteit van de organisatie alsmede het beheersen van risico's welke het behalen van organisatiedoelstellingen kunnen belemmeren'. Hieronder zijn de belangrijkste interne, externe en treasury risico's van De Woonplaats weergegeven.

#### **Strategische risico's**

##### Risico: Het medewerkersbestand sluit niet aan bij de behoefte in 2020

Gezien alle veranderingen in de sector wat betreft verantwoordelijkheden van corporaties en de werkzaamheden die daarbij komen kijken, is het belangrijk om naast de personele kwantiteit (aantallen fte's) ook de kwaliteit in het medewerkersbestand te monitoren. Vragen als 'is het opleidingsniveau op de diverse plekken in de organisatie als gewenst? En is kennis en kunde van onze medewerkers up to date?' zijn hierbij van belang.

##### *Beheersmaatregelen:*

Op basis van de beleidsnota HRM van 2016 is een implementatieprogramma opgesteld. Het implementatieprogramma ziet op de doelstellingen in het ondernemingsplan (betrokkenheid, bevlogenheid en invulling (kunnen) geven aan 'de bedoeling').

Vanaf 2017 investeren wij in 'strategische personeelsplanning' en 'duurzame inzetbaarheid van medewerkers'. Dat draagt bij aan het beheersen van het risico op een mismatch tussen aanwezigheid en noodzakelijke kwaliteit van medewerkers.

Risico: Leegstand

Leegstand heeft betrekking op de verschillende typen van ons bezit; woningen, maatschappelijk- en zorgvastgoed en bedrijf onroerend goed. Dit risico heeft verschillende oorzaken, waaronder het (sinds 1 januari 2016 wettelijk ingevoerde) passend toewijzen, verduurzaming van het bezit en demografische ontwikkelingen in het algemeen.

*Beheersmaatregelen:*

Leegstand en huurderiving worden periodiek gemonitord en geanalyseerd. Deze analyse wordt nu nog voornamelijk gericht op de frictieleegstand, dit is de leegstand als gevolg van woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuismutaties en/of onderhoud. Uit analyses blijkt een kleine daling van de frictieleegstand (DAEB-woningen) in de eerste helft van 2017. Vanaf het derde kwartaal zien we echter een stijging. Deze stijging is het gevolg van de gewenningsperiode die de implementatie van nieuwe ERP-software met zich meebrengt. Hierop is geacteerd en eind 2017 lag de leegstand weer op het normale niveau. Het streven voor 2018 is om de leegstand te verlagen. Dit doen wij onder andere door ook op andere vormen van leegstand normen te formuleren en de ontwikkeling actief te monitoren.

Risico: Samenwerkingspartners staan onder druk

Als gevolg van de ontwikkelingen in wet- en regelgeving in zowel de corporatiesector als andere sectoren ontstaan steeds meer tegengestelde belangen, ondanks dat hetzelfde doel wordt nagestreefd. Hierdoor wordt het lastiger om goede samenwerkingsafspraken te realiseren met bijvoorbeeld zorgpartijen en gemeenten, waardoor het behalen van de gestelde doelstellingen wordt bemoeilijkt.

*Beheersmaatregelen:*

Het risico is vooral een omgevingsrisico. Dat betekent dat samenwerking met belanghouders een zeer belangrijk aandachtspunt is en blijft. Wij blijven voortdurend in gesprek, met name met zorgpartijen en (lokale) overheden, om vanuit wederzijds begrip en vertrouwen te zoeken naar gezamenlijke oplossingen.

**Operationele risico's**

Risico: Implementatie en beheer van het ERP-pakket

Medio juni 2017 zijn wij "live" gegaan met Dynamics Empire, het nieuwe ERP-pakket. De voorbereidingen op de conversie waren goed te noemen. Dit signaal is van zowel onze zijde als van de leverancier afgegeven. De implementatie is daarmee succesvol te noemen. Er is tijdens de conversie geen sprake geweest van onvoorziene verstoringen van de bedrijfsprocessen.

In de periode na livegang is geconstateerd dat enkele processen anders, minder efficiënt, werken dan was bedoeld en voorzien. Daarop is geacteerd en worden werkwijzen, processen én het systeem aangepast.

*Status beheersmaatregelen:*

De beheersmaatregelen voor de implementatie hebben afdoende gewerkt. Dit blijkt uit het feit dat geen majeure issues zijn geweest rondom de livegang en daarna. Medio 2018 wordt een nieuwe release van Empire geïntroduceerd. De impact van deze release is zodanig dat hiervoor opnieuw een projectteam in het leven geroepen wordt.

Risico: Het overschrijden van projectplanningen

De financiële ruimte voor corporaties is o.a. door de opgelegde heffingen en de vereisten in de woningwet waaraan moet worden voldaan in korte tijd aanzienlijk ingeperkt. Hierdoor moet ook de Woonplaats strakker aan de wind gaan varen. Een aspect met grote financiële impact is adequate projectplanningen. Wanneer projectplanningen worden overschreden heeft dit direct gevolgen voor huurderiving, renteverlies, etc. hetgeen een negatief effect heeft op kasstromen en financiële ratio's.

*Status beheersmaatregelen:*

De oorzaken van overschrijdingen zijn divers. Innovatieve ideeën roepen bijvoorbeeld (onvoorziene) problemen/onzekerheid op. Omdat we ruime ervaring hebben met projectplanning weten we ook dat er altijd onvoorziene gebeurtenissen plaatsvinden. Deze kunnen we op basis van die ervaring incalculeren bij nieuwe projecten. Hier wordt in de begroting al rekening mee gehouden.

Daarnaast zijn er acties ondernomen om strakker op de (beïnvloedbare) oorzaken van projectoverschrijdingen te kunnen sturen. Per kwartaal door de afdeling vastgoedontwikkeling een rapportage opgesteld met de maximale risico's per project.

### **Financiële risico's**

#### Risico: Niet structureel kunnen voldoen aan de stresstest derivaten

Met de mogelijkheid van een forse daling in marktrente en de aanwezige breakclauses (een breakclause valt een jaar voor de breakdatum in de stresstest) in de nabije toekomst bestaat het risico dat wij op een bepaald moment niet meer aan de vereisten van de stresstest kunnen voldoen.

#### *Beheersmaatregelen:*

De Woonplaats heeft een statuut waarin de (werking van de) treasuryfunctie wordt beschreven. Daarnaast is er een jaarplan waarin -onder andere- afspraken worden gemaakt over het kunnen voldoen aan de stresstest. In de treasurycommissie vormen deze documenten het uitgangspunt voor de beheersing van het risico dat niet kan worden voldaan aan de stresstest derivaten. In 2017 heeft De Woonplaats structureel voldaan aan de vereiste buffers om een 2% rentedaling op te kunnen vangen zoals wordt geëist in de wet- en regelgeving. Daarbovenop is sprake van een extra buffer om eventuele breaks op te kunnen vangen. De werking van de treasurycyclus wordt periodiek beoordeeld door externe toezichthouders. In 2017 zijn uit deze beoordeling geen bijzonderheden gebleken.

In 2017 is door de toezichthouders meer ruimte gecreëerd voor herstructurering van de derivatenportefeuille. Dit gaf eind 2017 aanleiding om een interne analyse uit te voeren om de mogelijkheden verder te onderzoeken. Eventuele maatregelen worden in 2018 waar mogelijk uitgevoerd.

#### Risico: Breakclauses in derivatencontracten

Breakclauses zijn clausules in derivatencontracten waarin op een vooraf bepaald moment (wederzijds) het contract kan worden opgezegd. Afrekening vindt plaats op basis van de dan geldende marktwaarde van het contract. Het risico bestaat dat banken gebruik zullen maken van de mogelijkheid de breakclauses uit te oefenen. Omdat het door marktomstandigheden en/of regelgeving op dit moment niet mogelijk is een nieuwe hedgepositie in te nemen zal de (huidige) negatieve marktwaarde dan als verlies moeten worden genomen.

#### *Beheersmaatregelen:*

Al in 2016 zijn gesprekken met de bank gevoerd over het verschuiven van de breakdatum in 2017. Na meerdere intensieve gesprekken heeft dit geresulteerd in nieuwe afspraken met de bank. De eerstvolgende potentiële breaks doen zich nu voor in 2019. Hierover worden nu al gesprekken gevoerd met betrokken partijen. De spreiding van breaks over de tijd is voldoende. Verder is er een plan van aanpak hoe om te gaan met breakclauses. Dit plan wordt (periodiek) besproken met het WSW.

#### Risico: Onvoldoende kostenbewustzijn in de organisatie

Het wordt steeds belangrijker om oog te hebben voor bedrijfskosten en investeringen. Alleen zo kunnen wij een gezonde financiële positie behouden. Bedrijfsmatig denken is hierbij een must. Hiervoor dient de vraag gesteld te worden welke uitgaven direct bijdragen aan de doelstellingen van de corporatie?

#### *Beheersmaatregelen:*

Transparantie over nut en noodzaak van gemaakte kosten en gedane investeringen is belangrijk bij het creëren van kostenbewustzijn in de organisatie. Daarmee denken wij te voorkomen dat kosten gemaakt worden of investeringen gedaan worden die niet in voldoende mate bijdragen aan de doelstellingen van De Woonplaats. In ons ondernemingsplan hebben wij concrete doelstellingen geformuleerd ten aanzien van ons (bedrijfs)kostenniveau. De bedrijfslasten laten in 2017 opnieuw een daling zien. In de begroting 2018 wordt opnieuw uitgegaan van kostenmatiging. Door middel van deelname aan de Aedes benchmark onderzoeken wij proactief mogelijkheden voor besparingen in de bedrijfslasten. Het blijft verder noodzakelijk om medewerkers continu te wijzen op het belang van kostenmatiging.

## **Wet- en regelgeving**

### Risico: Voldoen aan alle gestelde eisen vanuit (gewijzigde) wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving in de sector is in de afgelopen jaren, onder andere met de komst van de nieuwe woningwet, uitgebreid en verzwaard. Mede ingegeven door het feit dat tussen instanties tegengestelde belangen spelen wordt het voor corporaties steeds lastiger om alle eisen te overzien en hieraan blijvend te voldoen.

### *Beheersmaatregelen:*

De verantwoordelijkheid voor het monitoren van ontwikkelingen is belegd bij de procesverantwoordelijken. Door toegenomen bekendheid en ervaring is er meer overzicht. De grenzen van het speelveld zijn duidelijker geworden. En de wijze waarop de organisatie hier mee omgaat is verbeterd. Belangrijke (nieuwe) thema's worden veelal projectgewijs opgepakt en geïmplementeerd. Daarbij valt te denken aan de administratieve scheiding (DAEB/niet-DAEB) en de implementatie van nieuwe privacywetgeving.

Er zijn interne controles op diverse (compliance) thema's uitgevoerd op basis van het controlejaarplan. Hieruit blijken weinig bijzonderheden. Voor 2018 wordt een controlejaarplan vastgesteld waarin op basis van risicoanalyse de meeste risicovolle thema's worden beoordeeld. Ook in de 1<sup>e</sup> lijn worden onderdelen van wet- en regelgeving getoetst op de implementatie en werking. Een voorbeeld is de controle op passend toewijzen.

### Risico: Na de (administratieve) scheiding is de DAEB en/of niet-DAEB tak niet levensvatbaar voor de toekomst

Het concept scheidingsvoorstel is ingediend bij de Autorisatie Woningcorporaties. In dit voorstel dient zowel de DAEB als de niet-DAEB tak zelfstandig levensvatbaar te zijn, nu en in de komende jaren. In de sector blijkt over het algemeen dat de marges voor levensvatbaarheid zeer dun zijn.

### *Beheersmaatregelen:*

Het scheidingsvoorstel is goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties. De inrichting van de administratieve scheiding is in het vierde kwartaal verwerkt in onze systemen zodat De Woonplaats vanaf 1 januari 2018 de scheiding kan effectueren.

## Directieverklaring

In 2017 hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid als directie van De Woonplaats voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Woonplaats geanalyseerd en beoordeeld.

Rekening houdend met beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van mening dat de interne risicobeheersing en controlemaatregelen die door ons worden geïmplementeerd een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen worden gerealiseerd.
- De Woonplaats haar middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.
- De Woonplaats zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving.
- De interne en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn.
- Er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Frans Kooiker  
directievoorzitter

Marion Wolters  
directeur

Enschede, 19 juni 2018

# Verslag Raad van Commissarissen

## 1 Inhoudelijk toezicht

De Raad van Commissarissen (hierna ook te noemen RvC of Raad) houdt toezicht op de directie van De Woonplaats en de algemene gang van zaken van de stichting en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC laat zich daarover door de directie regelmatig informeren. Aan de RvC is bovendien een aantal statutair bepaalde goedkeuringsbesluiten voorbehouden. Daarnaast adviseert de RvC de directie gevraagd en ongevraagd.

De RvC richt zich hierbij niet uitsluitend op het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming. De Raad weegt ook de belangen van iedereen die bij de stichting betrokken is (waaronder personeel, huurders en gemeenten) goed af. Daartoe onderhoudt de RvC ook zelfstandig contacten met vertegenwoordigers van die belanghebbenden.

De RvC let in het bijzonder op de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving. Inhoudelijk is stil gestaan bij risicomanagement.

## 2 Governance

De RvC hecht er groot belang aan dat alle governance-aspecten bij De Woonplaats conform de Governancecode Woningcorporaties geheel in orde zijn. Binnen het project Implementatie Herziene Woningwet zijn onder andere de statuten, het RvC-reglement en het directiereglement, alsmede de reglementen van de kerncommissies van de RvC daaraan getoetst en herzien. Naast het bestaande algemene toetsingskader hanteert de RvC een specifiek toetsingskader voor het eigen functioneren. Om voortdurend aandacht te blijven houden voor de kwaliteit van de governance laat de RvC iedere vergadering governance-aspecten terugkomen op de agenda. Jaarlijks evalueert de RvC zijn functioneren en verbindt daar heldere acties en afspraken aan.

## 3 Samenstelling Raad van Commissarissen

### Afscheid

Per 1 januari 2017 hebben zowel de heer H.G.A. Fleury en de heer R.J. de Redelijkheid hun tweede periode in de Raad volgemaakt en zijn ze na een zittingsperiode van acht jaar afgetreden als commissaris van de Raad. Op 15 maart heeft de Raad op informele wijze afscheid genomen van de heer H.G.A. Fleury en de heer R.J. de Redelijkheid.

### Welkom

We zijn er in geslaagd de Raad per 19 juni 2017 weer op volle sterkte te brengen en verwelkomen de heer D.H. Janssen en mevrouw L.L. Pool, welke beide zijn voorgedragen door de huurdersvertegenwoordiging van De Woonplaats.

### Herbenoeming

Tevens is de Raad zeer verheugd met de herbenoeming van de voorzitter de heer R.J.M. van Broekhoven en vicevoorzitter mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink per 1 januari 2018.

Samenstelling Raad van Commissarissen De Woonplaats 2017			
Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd	Jaar van aftreden
De heer R.J.M. van Broekhoven	2014	2018	2022
Mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	2014	2018	2022
De heer A.B.J. Winkelman	2010	2014	2018
De heer J.C. Fongers	2011	2015	2019
Mevrouw P.C. de Weerd-Nederhof	2015	-	2019
Mevrouw L.L. Pool	2017	-	2021
De heer D.H. Janssen	2017	-	2021

Overzicht Raad van Commissarissen 2017					
Naam	Functie binnen Raad	Kerncommissie	Beroep	Relevante nevenfuncties	Hoofdprofiel Aw (indien van toepassing) en andere deskundigheidsgebieden
De heer R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	Remuneratie-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Algemeen directeur SOWECO NV (Almelo)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Stichting Landgoed Huize Groeneveld</li> <li>Voorzitter Stichting Profronde Almelo</li> <li>Beschermheer Stichting Indische Koempoelan Almelo</li> <li>Interim voorzitter Stichting Ledeboer Gebouw Almelo</li> <li>Ambassadeur Stichting De Klup Twente</li> </ul>	Profiel: Governance Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Financiën en control</li> <li>Maatschappelijk ondernemerschap</li> <li>Management en organisatie</li> </ul>
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	Vicevoorzitter	Remuneratie-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interimmanager Sociaal Domein</li> <li>Adviseur Tien Organisatieadvies (Oosterbeek)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Commissie Aanbeveling en Beroep van de VTW</li> </ul>	Profiel: Governance Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Volkshuisvestelijk</li> <li>Maatschappelijk ondernemerschap</li> <li>Management en organisatie</li> </ul>
De heer D.H. Janssen	Lid, op voordracht huurders	Projecten-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partner bij Rizoem (Groningen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Toezicht van de Stichting Het Kopland, Groningen (maatschappelijke opvang, lid financiële en huisvesting commissie)</li> <li>Bestuurslid platform GRAS, Groningen (Kenniscentrum voor stedenbouw en architectuur)</li> <li>Lid van de Werkveld Adviescommissie (WAC) voor de Academie van Bouwkunst</li> </ul>	Profiel: Vastgoed Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Volkshuisvestelijk</li> <li>Maatschappelijk ondernemerschap</li> <li>Financiën en control</li> </ul>
Mevrouw L.L. Pool	Lid, op voordracht huurders	Auditcommissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chief Risk Officer Oikocredit International (Amersfoort)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie ECN</li> </ul>	Profiel: Financiën en control Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Governance</li> <li>Inrichten en opzetten rapportagesystemen en processen</li> <li>Treasury management</li> </ul>



De heer J.C. Fongers	Lid, op voordracht huurders		<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprichter/Eigenaar Fongers en Fongers Werving &amp; Selectie (Zeddam)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commissaris Deurenfabriek Suselbeek B.V. te Varsseveld</li> </ul>	Profiel: Overig Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Governance</li> <li>Huurdersverenigingen</li> <li>Juridische zaken</li> </ul>
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	Projecten-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Professor of Organization Studies &amp; Innovation, Department Head, NIKOS – Universiteit Twente (Enschede)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Wetenschappelijke Adviesraad (WAR) van de Defensieacademie (Faculteit Militaire Wetenschappen)</li> </ul>	Profiel: Overig Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Governance</li> <li>Personeel en organisatie</li> <li>Innovatie en organisatiekunde</li> </ul>
De heer A.B.J. Winkelman	Lid	Auditcommissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gepensioneerd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen</li> </ul>	Profiel: Financiën en control Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Governance</li> <li>Volkshuisvestelijk</li> <li>Maatschappelijk ondernemerschap</li> </ul>

Het werving- en selectieproces van de twee commissarissen in 2017 is als volgt verlopen:

- De werving- en selectieprocedure is in goede samenwerking met de Raad en het bestuur van het Huurdersplatform opgezet.
- Het bestuur van het Huurdersplatform De Woonplaats heeft mede met behulp van Bureau Erly te Baarn, de vacant stelling opgestart voor de vervulling van de twee vacatures bij de Raad, op voordracht van het Huurdersplatform, namens de huurdersorganisaties van De Woonplaats. De ene vacature betrof commissaris met de portefeuille financiën, de andere vacature betrof de rol van commissaris met de portefeuille ondernemend vastgoed. Voor beide vacatures is door de Raad een profielschets vastgesteld.
- Als gevolg hiervan heeft het bestuur van het Huurdersplatform sollicitanten ontvangen voor de beide posities, in aanwezigheid van twee leden van de Raad. In de bestuursvergadering van het Huurdersplatform van 25 januari, waarbij twee leden van de Raad aanwezig waren, is besloten om mevrouw L.L. Pool voor te dragen voor de portefeuille financiën en de heer D.H. Janssen voor te dragen voor de portefeuille ondernemend vastgoed.
- De voltallige Raad van Commissarissen stelde op 6 februari naar aanleiding van de brief van het Huurdersplatform vast dat zij het voornemen had de heer D.H. Janssen en mevrouw L.L. Pool te benoemen, in verdere afwachting van de uitkomsten van de fit- en propertoets door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).
- Vervolgens is de selectieprocedure verder voortgezet en zijn er referenties ingewonnen. De procedure is door het bestuur van het Huurdersplatform overgedragen aan Bureau Erly, welke het proces verder heeft voortgezet en de nodige handelingen heeft verricht.
- Op 8 maart is de aanvraag voor een zienswijze op de geschiktheid en de betrouwbaarheid bij de benoeming van de heer D.H. Janssen en mevrouw L.L. Pool als lid van de Raad van Commissarissen door de Autoriteit Woningcorporaties in behandeling genomen.
- Nadat de Autoriteit woningcorporaties op 31 maart een positieve zienswijze heeft gegeven op de voorgenomen benoemingen, heeft de Raad de heer D.H. Janssen en mevrouw L.L. Pool op 19 juni 2017 definitief benoemd tot commissarissen voor een periode van vier jaar met als benoemingsdatum 19 juni 2017. De statutaire benoemingsperiode loopt van 19 juni 2017 tot en met 31 december 2020.
- In het kader van het inwerkprogramma hebben de nieuwe leden zich op 5 september met enkele afgevaardigden van de Ondernemingsraad en het Managementteam verdiept in de organisatie, actuele thema's en ontwikkelingen.

Het herbenoemingsproces van de voorzitter en de vicevoorzitter is als volgt verlopen:

- In de vergadering van 28 maart 2017 hebben zowel de heer R.J.M. van Broekhoven als mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink aangegeven zich herkiesbaar te stellen voor hun tweede termijn als voorzitter en vicevoorzitter van de Raad.
- De Raad heeft tijdens dezelfde vergadering unaniem besloten om zowel de heer R.J.M. van Broekhoven als mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink voor te dragen voor herbenoeming als voorzitter en vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen van De Woonplaats, onder voorbehoud van een positieve uitkomst van de fit- en propertoets door de Aw.
- Op 31 augustus respectievelijk 6 september zijn de aanvragen voor een zienswijze op de geschiktheid en de betrouwbaarheid bij de herbenoeming van mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink respectievelijk de heer R.J.M. van Broekhoven door de Aw in behandeling genomen. Vervolgens heeft de Aw op 24 respectievelijk 25 september een positieve zienswijze gegeven op de herbenoeming als lid van de Raad van Commissarissen.
- Beiden zijn herbenoemd voor een periode van vier jaar, ingaande per 1 januari 2018.

## 4 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 negen keer vergaderd, waarvan vijf keer in reguliere vorm en één keer in besloten vorm (de evaluatievergadering tijdens de tweedaagse sessie). Op 6 februari heeft de themabijeenkomst plaatsgevonden en de vergaderingen op 28 maart en 20 september zijn in beide gevallen voorafgegaan door overleg met de Ondernemingsraad en het Huurdersplatform.

## **Besluiten**

De belangrijkste besluiten van de Raad in 2017:

### *Algemeen en bedrijfsvoering*

- Aanpassing statuten Woningstichting De Woonplaats
- Verkoop Veensgracht 1 te Dinxperlo
- Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- Gemeentelijke biedingen
- Prestatieafspraken gemeenten Enschede, Aalten, Winterswijk, Doetinchem en Oost-Gelre
- Investeringsvoorstel projecten Stroinkslanden te Enschede en Kobus te Aalten

### *Governance en remuneratie*

- Ontwikkelingen WNT, beloning en bezoldiging directie en Raad 2017 en 2018
- Herbenoeming huidige directeur-bestuurder en verlenging contract
- Herbenoeming voorzitter en vicevoorzitter Raad van Commissarissen
- Benoemen twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen en aftreden oude leden
- Décharge verlenen aan de directie over het jaar 2016
- Décharge verlenen aan oude leden met terugwerkende kracht per 1 januari 2017
- Aanpak werving- en selectieprocedure inclusief profielschets nieuwe directeur-bestuurder
- Verslag zelfevaluatie Raad onder begeleiding van een externe adviseur
- PE-activiteiten

### *Financiën*

- Verantwoordingsdocument treasury
- Intern Auditplan
- Jaarverslag en jaarrekening 2016
- Controleplan 2017 KPMG
- Begroting 2018, inclusief Meerjarenbegroting 2018-2027
- Treasury jaarplan 2018 (inclusief leningplafond)
- Liquidatie verbindingen Di-Energie Dinxperlo B.V. en Holding Woonbeheer Dinxperlo B.V.
- Herziening Financieel Reglement
- Vervroegde aflossing van leningen ad 1,6 miljoen euro

De themabijeenkomst op 6 februari is gewijd aan de statutenwijziging en de ontwikkeling van de woningmarkt Twente. Ook de gevolgen van de nieuwe Woningwet voor het strategisch voorraadbeleid, de ontwikkeling als lerende organisatie (onder andere het HRM-beleid) en de samenwerking met andere woningcorporaties in de nabije omgeving voor wat betreft de implementatie van het ERP-systeem kwamen hierbij aan bod.

Van het verhandelde in de vergaderingen zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst.

De Raad heeft in 2017 naar aanleiding van de veranderende wet- en regelgeving stil gestaan bij strategische vraagstukken en de toekomst van de woningcorporatie. Het Ondernemingsplan 2016-2020 en het portefeuilleplan zijn daar mede de weerslag van.

De Raad van Commissarissen constateert dat De Woonplaats op een adequate wijze heeft gereageerd op de veranderende wet- en regelgeving. De samenwerking met gemeenten en huurdersorganisaties hebben op een constructieve wijze verder vorm en inhoud gekregen.

De effecten van de Herziening Woningwet op de corporatie en het actualiseren van de formele aspecten daarbij heeft veel aandacht van de RvC gevraagd.

## **Belanghouders**

Bij De Woonplaats staat samenwerking hoog in het vaandel en streeft men naar een goede relatie met haar belanghouders. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven, is verankerd in het belanghoudersbeleid. De Raad hecht veel waarde aan wat er leeft onder zorginstellingen, huurdersvertegenwoordiging, collega corporaties en gemeenten. Daarom neemt ze ook deel aan samenwerkingsplatformen zoals WoOn Twente en gemeentelijke overleggen.

In het verslagjaar heeft de Raad een algemeen gesprek gevoerd met het Huurdersplatform. Daarnaast voldoet de RvC ook aan de informatieplicht door met interne belanghouders en functionarissen het gesprek aan te gaan om te beschikken over relevante informatie. Er is sprake van een periodiek overleg met afgevaardigden van de Ondernemingsraad. Tevens heeft in het verslagjaar een formeel overleg plaatsgevonden tussen de voltallige RvC en de Ondernemingsraad.

## 5 Auditcommissie

De Auditcommissie ziet erop toe dat de organisatie sluitende procedures en controlesystemen onderhoudt, ter beheersing van de financiële en operationele risico's. Daarnaast houdt zij controle op de integriteit van de financiële rapportage. De Auditcommissie bestaat in de kern uit twee leden van de RvC, aangevuld met de manager Financiën en een van de directeuren van De Woonplaats. De controller is toevoerder tijdens de vergaderingen. In 2017 kwam de Auditcommissie vier keer bijeen. De vier bijeenkomsten van de Auditcommissie in 2017 zijn inhoudelijk en qua planning afgestemd op de reguliere vergaderingen van de Raad. Bij het bespreken van de jaarrekening, het jaarverslag, het accountantsverslag, de managementletter en het controleplan van De Woonplaats was ook de externe accountant aanwezig. In overige vergaderingen zijn de kwartaalrapportages, begroting 2018 inclusief Meerjarenbegroting 2018-2027, treasury jaarplan 2018, treasury jaarverantwoording, derivatenportefeuille, financieringsplan, treasury statuut, risicomanagement en correspondentie van en met WSW en IL&T/Aw besproken. Speciale aandacht is daarbij uitgegaan naar de uitvoering en de uitkomsten van het risicomanagement.

De besprekingen in de Raad worden uitvoerig voorbereid in de Auditcommissie. De (financiële) consequenties van de zogenaamde stresstest in relatie tot de derivatenportefeuille hebben daarbij veel aandacht gehad. Van het verhandelde in de vergaderingen van de Auditcommissie zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst, welke in de reguliere RvC-vergaderingen zijn besproken. Besluiten die aan de (voltallige) RvC zijn voorbehouden, zijn na bespreking van de door de Auditcommissie gedane voorstellen in alle gevallen door de RvC overgenomen.

## 6 Projectencommissie

De Projectencommissie is in 2017 vier keer bijeen geweest. Tijdens iedere vergadering worden de kwartaalrapportages over de projecten van De Woonplaats en de daaraan verbonden risico's doorgenomen. De Projectencommissie wordt door de directie bovendien inhoudelijk geïnformeerd over de investeringsprojecten met een hoger risico of investeringsbedrag. Van iedere vergadering van de commissie wordt een verslag gemaakt dat vervolgens in de eerstvolgende reguliere RvC wordt ingebracht en besproken. Waar nodig wordt de RvC - in overeenstemming met het reglement - vooraf goedkeuring gevraagd voor (des)investerings vanaf een bedrag van € 3 miljoen. De Projectencommissie brengt hierover advies uit aan de RvC, waarna de RvC de investering goed- of afkeurt. In 2017 betrof dat de (goedgekeurde) projecten Stroinkslanden te Enschede en Kobus te Aalten. De Projectencommissie heeft ook in het afgelopen verslagjaar - in samenwerking met de directie - zorggedragen voor een projectenbezoek door de RvC. Daarin heeft de RvC zich ter plekke laten informeren over de problematiek met betrekking tot basiskwaliteit en verduurzaming.

## 7 Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie is in het jaar 2017 twee keer bijeen geweest. Tijdens de vergaderingen zijn de prestaties en het functioneren van de directie besproken, mede aan de hand van de strategische planning van De Woonplaats enerzijds en de behaalde resultaten anderzijds. Tevens is gesproken over de herbenoeming en verlenging van het contract van de huidige directeur-bestuurder, bezoldiging van de directie en de werving- en selectieprocedure ten aanzien van de nieuw te werven directeur-bestuurder. De Remuneratiecommissie bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC; de vicevoorzitter van de RvC is voorzitter van de Remuneratiecommissie. Van het verhandelde in de vergaderingen van de Remuneratiecommissie zijn verslagen gemaakt welke in de reguliere RvC-vergaderingen worden besproken.

### **Werving- en selectieprocedure directeur-bestuurder**

Het tijdelijke contract met directievoorzitter de heer F. Kooiker liep af per 1 september 2017. In goed overleg is besloten dit contract met één jaar te verlengen. Daarbij hebben de wensen van de Raad en de heer F. Kooiker met betrekking tot de continuïteit van de organisatie en het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd een centrale rol gespeeld. Als gevolg daarvan zal de heer F. Kooiker de organisatie per 1 september 2018 verlaten. Om tijdig in de opvolging te kunnen voorzien, is de werving- en selectieprocedure per 20 september 2017 van start gegaan.

Hiertoe is een selectiecommissie benoemd, bestaande uit de twee leden van de Remuneratiecommissie welke belast is met de taak om een searchbureau te contracteren die het werving- en selectieproces begeleidt en de uitvoerende werkzaamheden verricht. Samen met het searchbureau Public Spirit is tijdens de tweedaagse sessie op 3 en 4 november in hoofdlijnen de procedure rondom de nieuw te werven directeur-bestuurder en de bijbehorende profielschets besproken. In de reguliere vergadering van 21 november is de profielschets goedgekeurd en vastgesteld. Vervolgens is in december de vacature opengesteld en vinden er in januari 2018 de eerste selectiegesprekken plaats. In februari en maart vinden de vervolggesprekken plaats.

De verwachting is dat de voordracht en de adviesaanvraag richting de Ondernemingsraad eind maart zal volgen. In april en mei zal de noodzakelijke fit- en propertoets bij Aw worden uitgevoerd. Het streven is om per eind mei de nieuwe directeur-bestuurder te benoemen. De benoeming is voor een periode van vier jaar en de indiensttreding vindt bij voorkeur plaats per 1 augustus 2018.

### **Evaluatie directie**

In samenspraak met de voltallige Raad en tijdens de besloten vergaderingen van de Remuneratiecommissie op 11 april en 7 november is stil gestaan bij het functioneren van de directie. In het begin van het jaar is met name teruggekeken naar het afgelopen jaar, terwijl in het najaar met name gesproken is over de doelstellingen en de activiteiten voor 2018. In de besloten vergadering van 7 november is tevens stilgestaan bij de langdurige afwezigheid van mevrouw M. Wolters sinds 22 augustus en de opvang hieromtrent. Geconstateerd is dat de opvang door de heer F. Kooiker en het Managementteam naar behoren verloopt en dat er geen extra maatregelen noodzakelijk zijn. De Raad is van mening dat de directie het afgelopen jaar naar volle tevredenheid invulling heeft gegeven aan haar taken en heeft concrete afspraken gemaakt over de activiteiten in 2018.

## **8 Bezoldiging en Persoonlijke Educatie**

De Governancecode Woningcorporaties stelt, zonder afbreuk te doen aan regulier arbeidsrecht, dat een lid van het bestuur benoemd wordt voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden. De Raad wijkt op dit onderdeel nog af van de Governancecode Woningcorporaties. De directievoorzitter van De Woonplaats, de heer F. Kooiker, is door de Raad in 2012 aangesteld voor een periode van vijf jaar. De Raad van Commissarissen heeft mevrouw M. Wolters, directeur, voor onbepaalde tijd aangesteld. Deze afspraak dateert uit 2009.

De 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' is per 1 januari 2015 aangepast naar de WNT2. In deze wet is geregeld dat de bezoldiging van topfunctionarissen niet mag uitstijgen boven een maximumbezoldigingsnorm. Dit maximum hangt af van de zwaarteklasse waarin de corporatie wordt ingedeeld aan de hand van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie actief is. Topfunctionarissen binnen De Woonplaats betreffen de directieleden. De Woonplaats valt in zwaarteklasse H en voor 2017 is de norm voor deze klasse gesteld op €181.000,-.

### **Bezoldiging 2017**

De totale beloning van de directievoorzitter en de directeur in 2017 bedraagt €186.546,- respectievelijk €199.058,-. Ten tijde van de aanstelling van de huidige directieleden was de Governancecode Woningcorporaties nog niet van kracht. De gemaakte afspraken zijn in het kader van de Overgangsregeling WNT gerespecteerd. Vanaf 1 september 2017 ligt vanwege de herbenoeming per die datum de totale beloning van de directievoorzitter op het niveau van de WNT-norm voor €181.000,- op jaarbasis (2017).

De beloning van de commissarissen valt geheel binnen de WNT, zijnde 10% respectievelijk 15% (voorzitter) van het maximum van zwaarteklasse H.

### **Permanente educatie**

Interne toezichthouders van woningcorporaties aangesloten bij de VTW dienen in twee jaar tijd tien punten voor Permanente Educatie (PE-punten) te behalen. In de Governancecode is opgenomen dat bestuurders in drie jaar tijd honderdacht PE-punten dienen te behalen. Doelstelling is minimaal 5 (commissarissen) respectievelijk 36 (directieleden) PE-punten per persoon per jaar te behalen.

Beloning directie 2017 (bedragen in €)				
Naam bestuurder	Periodiek betaalde beloningen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
De heer F. Kooiker	164.935	20.886	726	186.547
Mevrouw M. Wolters	177.322	21.010	726	199.058

Naam bestuurder	Functie	Nevenfuncties	In functie sinds	PE-punten 2017
De heer F. Kooiker	Directievoorzitter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Commissarissen Stichting OpMaat</li> <li>Voorzitter bestuur WoON Twente</li> </ul>	01-09-2012	88
Mevrouw M. Wolters	Directeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Toezicht Concordia</li> </ul>	15-02-2010	9 <sup>1</sup>

1) Vanwege langdurige afwezigheid van mevrouw M. Wolters is er door haar een beperkt aantal PE-punten behaald.

Beloning commissarissen 2017 (bedragen in €)					
Naam	Functie	Beloning	BTW	Totaal	PE-punten 2017
De heer R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	16.984	3.567	20.551	9
Mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflie-Wolberink	Vicevoorzitter	11.323	2.378	13.701	11
De heer D.H. Janssen <sup>1</sup>	Lid	6.605	1.387	7.992	4
Mevrouw L.L. Pool <sup>1</sup>	Lid	6.605	1.387	7.992	2
De heer A.B.J. Winkelman	Lid	11.323	2.378	13.701	0
De heer J.C. Fongers	Lid	11.323	2.378	13.701	20
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	11.323	2.378	13.701	3 <sup>1</sup>
Totaal		75.486	15.853	91.339	

1) Vanaf 19 juni 2017.

## 9 Verbindingen

De Woonplaats kent een aantal verbindingen. Met een verbinding wordt bedoeld: een duurzaam met De Woonplaats verbonden zelfstandige juridische entiteit waarin De Woonplaats een zakelijk belang heeft. Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vooral financieel van aard. De directie informeert de RvC over de verbindingen van De Woonplaats. Tijdens de RvC-vergaderingen worden zaken die spelen bij en rondom verbindingen besproken. Daarnaast doet De Woonplaats ieder jaar verslag van haar verbindingen in het jaarverslag. Behalve de goedkeuringsrechten die de RvC zijn toegekend in de statuten van De Woonplaats en in het RvC-reglement, worden ook onderstaande zaken ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut.
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming van De Woonplaats aan een derde.
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking van De Woonplaats met een verbinding.

In 2017 heeft de directie twee verzoeken voor het ontbinden van deelnemingen aan de Raad voorgelegd. Het betreffen de deelnemingen Holding Woonbeheer Dinxperlo B.V. en Di-Energie B.V., waarvan Di-Energie B.V. 100% deelneming was van de Holding Woonbeheer Dinxperlo B.V., welke op haar beurt een 100% deelneming van De Woonplaats is. Reden voor ontbinding is het terugbrengen van het aantal deelnemingen en vanwege het feit dat de activiteiten van deze B.V.'s zijn overgeheveld naar De Woonplaats.

De Ondernemingsraad heeft op beide verzoeken inzake het ontbinden van deze deelnemingen positief gereageerd. De Raad heeft op 21 november ingestemd met de ontbinding van bovengenoemde entiteiten.

## **10 Functioneren Raad van Commissarissen: zelfevaluatie**

De Raad heeft in 2017 uitgebreid haar eigen functioneren en die van de individuele commissarissen geëvalueerd, onder leiding van een externe adviseur. Besproken onderwerpen:

- De rol en positie van de Raad naar externe belanghouders, waaronder gemeenten en huurdersverenigingen
- De samenwerking met andere woningcorporaties
- Contacten met het Ministerie en externe toezichthouders
- Contacten en samenwerking met de directie en de organisatie van De Woonplaats
- Teamvorming en de diverse rollen binnen de Raad
- Deskundigheidsbevordering
- Continuïteit van de Raad
- Relatie tussen besluitvormingsproces, gemaakte afspraken en beleidskader

De Raad van Commissarissen heeft samen met het bestuur de onderlinge samenwerking, tijdens de jaarlijkse tweedaagse heissessie op 3 en 4 november, geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zijn concrete afspraken gemaakt over de activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2018.

## **Verklaring Raad van Commissarissen**

De Raad verklaart dat er in het boekjaar 2017 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best-practice-bepaling) hebben plaatsgevonden.

De Raad van Commissarissen spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van directie, managementteam en de medewerkers in 2017. In een tijd waarbij sprake is van veranderende wetgeving en de organisatie de ambitie heeft om de dienstverlening en de uitvoering daarvan continu te verbeteren, wordt veel van de medewerkers gevraagd.

Het jaarverslag 2017 van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 19 juni 2018.

Enschede, 19 juni 2018

De heer R.J.M. van Broekhoven

*Voorzitter Raad van Commissarissen*



alle ruimte!

## Jaarrekening 2017



## Balans per 31 december 2017

(voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

Activa		31-12-2017	31-12-2016
<b>Vaste activa</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>			
Vastgoed in exploitatie - DAEB	1.1	1.543.641	1.404.494
Vastgoed in exploitatie - niet DAEB	1.1	180.143	167.143
Vastgoed in exploitatie - overige	1.2	0	1.423
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	16.571	15.036
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	12.934	24.862
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.5	18.710	17.577
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>1.772.000</b>	<b>1.630.536</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.1	0	0
Andere deelnemingen	2.1	9.491	10.636
Latente belastingvorderingen	2.2	45.925	51.883
Overige vorderingen	2.3	168.899	158.586
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		<b>224.314</b>	<b>221.105</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.996.315</b>	<b>1.851.641</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3	3.150	5.121
<b>Totaal voorraden</b>		<b>3.150</b>	<b>5.121</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	4.1	1.321	1.340
Overheid		50	298
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.2	0	208
Overige vorderingen		245	190
Overlopende activa	4.3	1.518	2.102
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>3.134</b>	<b>4.137</b>
<b>Liquide middelen</b>	5	<b>68.746</b>	<b>88.265</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>75.030</b>	<b>97.523</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>2.071.345</b>	<b>1.949.164</b>

<b>Passiva</b>		<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>6</b>		
Herwaarderingsreserves		556.949	413.758
Overige reserves		414.172	451.227
Resultaat boekjaar		<u>137.216</u>	<u>107.279</u>
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>1.108.337</b>	<b>972.264</b>
<b>Voorzieningen</b>	<b>7</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		10.076	10.033
Voorziening deelnemingen		120	308
Onderhoud verkochte woningen		2.711	2.979
Overige voorzieningen		<u>480</u>	<u>1.054</u>
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>13.387</b>	<b>14.373</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden/leningen overheid	8.1	2.854	3.142
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	764.817	766.892
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2	16.094	14.791
Verplichtingen u.h.v. derivaten	8.3	111.785	119.500
Overige schulden	8.4	<u>18.906</u>	<u>18.815</u>
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>914.456</b>	<b>923.139</b>
<b>Totaal lang vermogen</b>		<b>2.036.180</b>	<b>1.909.776</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	9.1	288	279
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	10.292	11.369
Schulden aan leveranciers		790	3.680
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	907	1.469
Schulden ter zake van pensioenen		0	220
Overlopende passiva	9.4	<u>22.888</u>	<u>22.370</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>35.164</b>	<b>39.388</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b><u>2.071.345</u></b>	<b><u>1.949.164</u></b>

## Winst- en verliesrekening over 2017

(functionele indeling, bedragen x € 1.000)

		2017	2016
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>			
Huuropbrengsten	11	115.024	113.322
Opbrengsten servicecontracten	12	5.588	6.567
Lasten servicecontracten	13	-5.784	-6.724
Overheidsbijdragen		0	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-7.904	-9.587
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-24.353	-23.764
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-20.790	-19.957
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie - overige		0	-
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>61.781</b>	<b>59.857</b>
<b>Verkoop vastgoed en voorraden</b>			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17	12.282	17.887
Toegerekende organisatiekosten		-1.340	-604
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-11.630	-17.216
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden</b>		<b>-688</b>	<b>67</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-5.464	435
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
- vastgoedportefeuille		119.848	94.073
- vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		232	547
- vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	-368
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>114.616</b>	<b>94.687</b>
<b>Overige activiteiten</b>			
Opbrengsten overige activiteiten	19	728	654
Kosten overige activiteiten		-1.433	-1.895
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-705</b>	<b>-1.241</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>			
Leefbaarheid	20	-1.347	-1.237
	21	-1.665	-1.229
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	22	5.228	-7.188
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6	47
Rentelasten en soortgelijke kosten		-34.536	-34.984
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-29.302</b>	<b>-42.125</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>142.690</b>	<b>108.779</b>
Belastingen	23	-6.079	-2.698
Resultaat deelnemingen	24	604	1.198
<b>Nettoresultaat</b>		<b>137.216</b>	<b>107.279</b>

## Kasstroomoverzicht over 2017

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
<b>Operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren:		
- Zelfstandige woningen	95.825	94.797
- Onzelfstandige wooneenheden	10.538	10.623
- Overige niet-woongelegenheden	7.734	7.217
Vergoedingen	5.588	6.567
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	542	604
Renteontvangsten	-2	-6
	<u>120.225</u>	<u>119.802</u>
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-180	-169
<i>Personeelsuitgaven:</i>		
Lonen en salarissen	-9.615	-10.352
Sociale lasten	-1.586	-1.595
Pensioenlasten	-1.338	-1.355
Onderhoudsuitgaven	-22.313	-21.664
Overige bedrijfsuitgaven	-21.425	-19.194
Rente uitgaven	-34.951	-34.020
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-8.808	-8.060
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.665	-1.229
Vennootschapsbelasting	0	0
	<u>-101.881</u>	<u>-97.638</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>18.344</u>	<u>22.164</u>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>Materiele vaste activa</i>		
Verkoopontvangsten:		
- bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	10.859	18.564
- woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.033	768
- nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	1.877	1.659
- grond	124	100
	<u>13.893</u>	<u>21.091</u>
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>		

Uitgaande kasstroom:			
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-12.280		-19.096
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-21.461		-12.836
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-544		-270
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	5		-174
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-812		-1.372
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-66		-203
Aankoop grond	-81		-48
Investerings overig	-1.203		-1.048
Externe kosten bij verkoop	-621		-639
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>		-37.064	-35.686
<i>Financiële vaste activa</i>			
Ontvangsten verbindingen	625		3.073
<b>Saldo ingaande kasstroom FVA</b>		625	3.073
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>		<u>-22.547</u>	<u>-11.522</u>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
Nieuwe te borgen leningen	10.000		14.000
Aflossingen geborgde leningen	-13.169		-26.851
Aflossingen ongeborgde leningen	-257		-1.236
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<u>-3.426</u>	<u>-14.087</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u>-7.629</u>	<u>-3.445</u>
Wijziging kortgeldmutaties (mutatie uitstaand collateral)		-11.890	-23.694
Liquide middelen per 1 januari		<u>88.265</u>	<u>115.404</u>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>		<u>68.746</u>	<u>88.265</u>

# Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

## Algemeen

Woningstichting De Woonplaats, statutair gevestigd te Enschede, Wethouder Beversstraat 175, is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De stichting is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41038970.

## Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

## Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

### **Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2017, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2017.

### **Consolidatie**

Het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening is niet verplicht volgens BW2 artikel 407 wanneer de gezamenlijke betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen te verwaarlozen is op het geheel. Op basis hiervan heeft geen consolidatie plaatsgevonden met de 100% dochter Holding Woonbeheer Dinxperlo BV. De deelneming Holding Woonbeheer Dinxperlo BV en haar dochtermaatschappij Di-Energie Dinxperlo BV zijn in 2017 opgeheven.

De overige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### **Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting: stresstest derivaten**

Artikel 108 lid 1 sub a van het "Besluit toegelaten instellingen volkshuisvestingen" (BTiV) bepaalt dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. De Woonplaats heeft gedurende 2017 constant aan deze stresstest voldaan.

In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2017 en 2016 weergegeven. Hieruit blijkt dat het resultaat van de 2%-stresstest ten opzichte van 2016 nagenoeg gelijk is en dat per 31 december 2017 wordt voldaan aan de stresstest.

		<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Stresstest:	Liquiditeitsrisico bij -2%	-176.322	-180.882
	Geplaatst collateral	106.685	94.794
	Buffer	126.946	146.465
	<b>Resultaat -2% stresstest</b>	<b>57.309</b>	<b>60.377</b>

(Bedragen in € 1.000)

## Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van De Woonplaats zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in BW2 artikel 362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar onze mening het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- **Materiële vaste activa - Onroerende en roerende zaken in exploitatie**

### *Marktwaarde*

De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. (Toekomstige) aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie een gevoeligheidsanalyse opgesteld.

### *Bedrijfswaarde*

Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de bedrijfswaarde die nog uitsluitend als toelichting is opgenomen in de jaarrekening. De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeleid waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.

- **Voorziening onrendabele investeringen**

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door De Woonplaats zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (start realisatiefase) van De Woonplaats. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

- **Belastingen**

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de verwachte ontwikkeling van WOZ-waarden in de komende jaren evenals de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

- **Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden**

Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.



## Financiële instrumenten

### Algemeen

Financiële instrumenten omvatten investeringen in handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

### Waardering bij eerste verwerking

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

### Waardering na eerste verwerking

#### *Verstrekte leningen en overige vorderingen*

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

#### *Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen*

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als rentelast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft De Woonplaats een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### *Kortlopende schulden*

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

### *Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)*

De Woonplaats maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's van langlopende leningen af te dekken. Derivaten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De Woonplaats past in beginsel kostprijshedge accounting toe bij het gebruik van derivaten. Daarbij worden de bepalingen van RJ 290 gevolgd. Derivaten die het renterisico van de langlopende schulden afdekken worden gewaardeerd volgens de contante waarde methode op basis van de betreffende Euribor- en Eonia-curves.

De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd. De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve.

Bij het toepassen van kostprijshedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent het volgende:

- Als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte positie in de kostprijshedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het derivaat niet geherwaardeerd.

De Woonplaats past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat variabel rentende leningen worden omgezet in vastrentende leningen.

De Woonplaats documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De Woonplaats bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedge-relatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Een eventueel verlies wordt als ineffectiviteit in de resultatenrekening verantwoord.

### *Bijzondere waardeverminderingen financiële activa*

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de stichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de stichting anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de stichting historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

#### *Saldering van financiële instrumenten*

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

# Grondslagen voor balanswaardering

## Materiële vaste activa

### Classificatie

#### *Vastgoed in exploitatie DAEB / niet DAEB*

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaats en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Tot en met 31 december 2016 betrof het DAEB-vastgoed in exploitatie woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed was bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd was aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betrof het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie viel.

De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB vindt per 1 januari 2017 plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel.

Woningstichting de Woonplaats hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

#### Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Bij de Woonplaats is in de afgelopen jaren voor het woningbezit een homogene complexindeling ontstaan. Hiermee zijn goed vergelijkbare woningen in één complex verzameld waardoor een betrouwbaar oordeel kan worden gevormd over de marktwaarde van het gehele complex. Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en het zorgvastgoed (ZOG) vindt waardering per object plaats. Deze eenheden zijn onderling minder vergelijkbaar en daarom afzonderlijk beoordeeld.

#### Waarderingsgrondslag

##### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringsubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

### Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### Waardering na eerste verwerking

De waarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) wordt vastgesteld op de marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Dit wordt gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde, methodiek. Onder de actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017", derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is gebaseerd op de netto contante waarde berekening, of wel de discounted cashflow (DCF) methode. Deze is gebaseerd op een looptijd van 15 jaar met een eindwaarde (exit-yield).

### Marktwaarde proces

De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het woningbezit getaxeerd. Dit jaar is het volledige BOG-bezit getaxeerd. Dit systeem is zo ingericht dat de taxatie door de interne taxateurs wordt uitgevoerd en door de externe taxateur wordt gevalideerd. Hierbij worden alle gehanteerde aannames en parameters door de externe taxateur op aannemelijkheid en marktconformiteit getoetst. Tevens wordt het vergelijk gemaakt met referentietransacties. De taxateur dient ingeschreven te staan bij het NRVt.

### Gehanteerde scenario's en variabelen

Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat gebeurt bij woningen op basis van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt op markt niveau vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Per complex wordt uiteindelijk de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde van het vastgoed waartegen het gewaardeerd wordt. Voor BOG en ZOG wordt het scenario doorexploratie gehanteerd uitgaande van een 15-jarige beschouwingsperiode.

De Woonplaats maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. Dit zijn de zogenaamde vrijheidsgraden.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn in de berekening de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

- Schematische vrijheid;  
Bij één zorgcomplex is hiervan gebruik gemaakt in verband met een afwijkende bepaling in de huurovereenkomst.
- Markthuur  
Voor het bepalen van de markthuur is een matrix gehanteerd welke is opgebouwd uit klasse grootte, bouwjaar, type en leegwaarde. De markthuur bevindt zich tussen de contracthuur en de maximaal redelijke huur volgens de woningwaardering. Bij BOG is aansluiting gezocht met de in de markt geldende m<sup>2</sup> prijzen en bij ZOG met de normatieve huisvestingscomponent en de zorg zwaarte pakketten.
- Markthuurstijging  
De bepaling van de markthuurstijging gebeurt conform het handboek en is gekoppeld aan de prijsinflatie.
- Exit-yield  
Deze parameter is alleen aangepast wanneer de eindwaarde geen reëel beeld van de werkelijkheid weergaf.
- Leegwaarde  
De leegwaarde is gebaseerd op de WOZ-waarde of Calcasa waarde in combinatie met recente referenties en transacties. De interne en externe taxateur stellen de meest reële leegwaarde vast.
- Leegwaarde stijging  
De leegwaardestijging is opgenomen conform de WOX-index, gebaseerd op door Calcasa uitgewerkte waardestijging per buurt.
- Disconteringsvoet  
De disconteringsvoet is modelmatig vastgesteld in het handboek en kent de volgende grondslagen; risico vrije rentevoet 0,33%, sectorspecifieke opslag 5,63% en een opslag voor object en marktrisico.
- Mutatie- en verkoopkans  
In geval van verkoop belemmerende factoren vindt een afweging plaats of vrijgekomen woningen verkocht kunnen worden. Ten aanzien van de mutatiekans wordt aansluiting gezocht met in de markt gebruikelijke percentages. Dit is alleen van toepassing voor het woningbezit.
- Onderhoud (VEX)  
Ten aanzien van onderhoudskosten wordt voor woningen aansluiting gezocht bij de VEX-normen. Voor BOG en ZOG zijn de instandhoudingskosten gerelateerd aan de m<sup>2</sup> BVO. Deze wordt in overleg met de in- en externe taxateur vastgesteld.
- Technische splitsingskosten  
De technische splitsingskosten zijn conform handboek opgenomen.
- Bijzondere omstandigheden  
Naast bovengenoemde vrijheidsgraden is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad bijzondere omstandigheden.

- Erfpacht  
Bij erfpacht is rekening gehouden met de impact op de marktwaarde. Deze wordt op complex niveau vastgesteld.

Volgens de richtlijnen van het NRVt dient jaarlijks 1/3 deel van het woningbezit en de parkeergelegenheden getaxeerd en bekeken te worden. Van 2/3 deel kan dan op basis van aannemelijkheid een waarde worden afgegeven. Met betrekking tot BOG en ZOG is in 2017 het gehele bezit getaxeerd aangezien er een taxateurwijziging heeft plaatsgevonden.

### Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de contractuur van het object. Na mutatie wordt in geval van niet uitponden de huur opgetrokken naar de markthuur.

### Kosten

De ingerekende kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerskosten. VEX-normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud of vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren worden niet meegenomen in deze bepaling. Tevens wordt er rekening gehouden met splitsingskosten in verband met verkoop. Indien er sprake is van een extern gecommuniceerd sloopbesluit wordt deze verwerkt in de waardering.

### Leegwaarde

De leegwaarde die wordt gehanteerd bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van de te maken kosten voor verkoop gereed maken en de directe transactiekosten zoals courtage en provisie. Bij de bepaling hiervan worden externe bronnen en interne verkopen vergeleken om tot een zo goed mogelijk waardering te komen.

De gehanteerde disconteringsvoet wordt bepaald op basis van de door het WSW vastgestelde basis disconteringsvoet. Aan deze basisdisconteringsvoet worden opslagen toegevoegd op basis van, locatie gemeente, locatie landelijk, leeftijd object, soort object, energielabel.

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- Locatieveroudering
- Economische/markttechnische veroudering
- Technische veroudering

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit-yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jarige periode wil (ver)kopen. Er wordt meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangsrendement lager ligt dan de exit-yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij is de mate waarin uitponden van het object heeft plaatsgevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed.

### Waardemutaties

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst en verliesrekening onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

## Vastgoed in exploitatie - overige

Dit betreft collectieve warmte installaties die niet woning gebonden zijn. Deze worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingen.

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

De Woonplaats verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. De Woonplaats onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- Verkopen waarbij De Woonplaats het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij De Woonplaats een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij De Woonplaats het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij De Woonplaats een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij De Woonplaats een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

De Woonplaats heeft onroerende zaken onder voorwaarden verkocht onder de regeling 'Koopgarant'. Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat De Woonplaats verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.



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

### Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake van het project heeft plaats gevonden. Hiervan is sprake wanneer uitingen door De Woonplaats zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het DO-besluit in het besluitvormingsproces van De Woonplaats.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar lagere marktwaarde plaats. Het verschil (onrendabele deel) wordt eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en voor het resterend bedrag wordt een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

## Financiële vaste activa

### Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover De Woonplaats in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de verwachte betalingen door de stichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, de lagere realiseerbare waarde.

De Woonplaats neemt als commanditair vennoot deel in een aantal commanditaire vennootschappen. Daarbij is De Woonplaats geen beherend vennoot en/of verricht geen beheerdaden. Het financiële risico is hiermee beperkt tot het ingebrachte kapitaal. Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is De Woonplaats vanwege de structuur hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

### Samenwerkingsverbanden

Deelnemingen waarin de toegelaten instelling de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

### Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 3,25% (2016; 3,20%). Dit percentage is afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2017 van 4,33% (2016; 4,3%), onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%.

De opgenomen latentie inzake waarderingsverschillen vastgoed in exploitatie heeft betrekking op complexen die bestemd zijn voor de verkoop in de komende 10 jaar. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd. De fiscale waarde van dit vastgoed ultimo 2016 bedraagt € 1.668 miljoen (concept aangifte 2016) en de boekwaarde ultimo 2016 bedraagt € 1.479 miljoen. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 47 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De Woonplaats waardeert deze latentie niet in de balans, alsmede de latentie die het verschil weer geeft tussen de commerciële herwaarderingsreserve welke fiscaal niet gevolgd wordt. De reden voor het niet waarderen van deze latenties ligt in het feit dat de effectuering van het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde in de verre toekomst ligt. Het contant maken van dit effect zorgt voor een waardering van nihil.

### Overige vorderingen (financiële vaste activa)

De onder de overige financiële vaste activa opgenomen leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Na eerste verwerking worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico van oninbaarheid.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

### Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De Woonplaats beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast (materieel en financieel) actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies.

In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

## Vorraden

### Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad bestaande en nieuwbouwwoningen die in de verkoop staan, worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente (vervaardigingsprijs) dan wel opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

### Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico's van oninbaarheid.

### Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### Eigen vermogen

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

De toegelaten instelling vermeldt bij het eigen vermogen in de toelichting de passages die zijn opgenomen in de statuten van de toegelaten instelling ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen

### Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

## Vorzieningen

Vorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

## Vorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

## Vorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen, indien De Woonplaats instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

## Vorziening onderhoud verkochte woningen

De Woonplaats heeft kopers van bestaande woningen de mogelijkheid geboden het onderhoud voor een periode van 25 jaar af te kopen. De ontvangen afkoopsom is opgenomen in een garantievoorziening onderhoud. Jaarlijks wordt aan de voorziening rente toegevoegd. De werkelijke onderhoudsuitgaven worden ten laste van de voorziening verantwoord.

## Overige voorzieningen

Hieronder is o.a. begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen contante waarde tegen een disconteringsvoet van 7%, zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats.

## Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

## Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

## Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

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

### Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van De Woonplaats. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

#### Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruit ontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst –en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst –en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

#### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

#### Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en directe verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt op de balans opgenomen onder de post Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

De toegerekende organisatiekosten betreffen de interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling. Dit betreft de doorberekende lonen, salarissen en sociale lasten van medewerkers Vastgoed.

### Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

### Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De methode voor de toerekening is gebaseerd op de gerealiseerde bijdrage van de verschillende activiteiten aan de totaalexloitatie.

## Afschrijvingen roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op gronden wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en –verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

## Pensioenlasten

De Woonplaats heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. Per 31 december 2017 bedraagt de dekkingsgraad van SPW 113,4% (eind december 2016: 109,7%). Er is geen sprake van additionele verplichtingen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de stichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de stichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

## Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.



Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

### Onderhoudslasten

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. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief, dan wel wettelijk vereisten.

### Operationele leases

Als De Woonplaats optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst & verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen uit renovatie en herstructurering) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

### Kosten leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord dat zich specifiek met leefbaarheid bezighoudt.

## Financiële baten en lasten

### Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

### Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

### Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van 3,3% (de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De Woonplaats heeft de VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) afgelopen. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

De Woonplaats heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen latente belastingvorderingen en -verplichtingen.

### Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut van De Woonplaats is in 2016 herschreven zodat wordt voldaan aan de gewijzigde regelgeving van de Woningwet, BTiV en RTiV. In de bepalingen rond derivaten is opgenomen dat De Woonplaats geen nieuwe derivaten zal afsluiten. Voor de bestaande derivaten zijn in het statuut bepalingen opgenomen die verwijzen naar de regelgeving, in met name het BTiV en RTiV, met betrekking tot onder andere de stresstest en toezicht belemmerende bepalingen. Dezelfde bepalingen zijn terug te vinden in het Financieel Reglement. Dit reglement is in 2017 aangepast naar aanleiding van de mutaties in de Veegwet. Samen met het statuut vormt het Financieel Reglement de kaders voor de uitvoering van het treasurybeleid.

De Woonplaats heeft in het verleden derivaten aangetrokken die als doel hebben om renterisico's van langlopende leningen af te dekken. Dit risico en de met derivaten samenhangende risico's worden hieronder toegelicht.

## Renterisico

De Woonplaats loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woonplaats risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De Woonplaats risico's over de marktwaarde. De Woonplaats streeft ernaar (her)financieringsbehoeften en renteherzieningsdata in de tijd te spreiden, zodat wordt voorkomen dat toekomstige rentelasten onevenredig veel afhankelijk zijn van de rentestand op enig moment.

Van de leningenportefeuille van € 782 miljoen per 31 december 2017 (2016: € 781 miljoen) is € 475 miljoen (2016: € 488 miljoen) vastrentend en € 303 miljoen (2016: € 293 miljoen) variabel. Van de leningen met een variabele rente is per 31 december 2017 € 297 miljoen (2016: € 287 miljoen) afgedekt met derivaten. Tevens zijn herfinancieringen afgedekt met forward starting swaps ten bedrage van € 140 miljoen (2016: € 150 miljoen). De startdatum van deze derivaten varieert tussen 2018 en 2025 en de looptijd is gemiddeld 26 jaar. Een nadere toelichting over de derivatenportefeuille is te vinden bij onderdeel 8.1.

## Valutarisico

De Woonplaats is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

## Kredietrisico

De Woonplaats loopt kredietrisico over haar vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico inzake deze vorderingen en liquide middelen bedraagt per 31 december 2017 € 70,4 miljoen, zijnde (huur)debiteuren, vorderingen op deelnemingen, overige vorderingen en liquide middelen. In het treasurystatuut is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd. De limieten per bank die gehanteerd worden om het kredietrisico te spreiden worden jaarlijks vastgelegd in het treasury jaarplan.

## Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2017 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

	Korter dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Aflossingen	10.580	85.573	682.098
Rentebetalingen leningen en derivaten	34.170	133.430	724.666
<b>Totaal</b> (Bedragen x €1.000)	<b>44.749</b>	<b>219.003</b>	<b>1.406.763</b>

Het liquiditeitsbeheer binnen De Woonplaats is erop gericht dat altijd aan de verplichtingen kan worden voldaan. De kasstroommutaties worden dagelijks bijgehouden en maandelijks wordt een liquiditeitsprognose voor 12 maanden opgesteld. Gedurende het jaar wordt het saldo van de operationele kasstromen en de (des)investeringen gebruikt om de lopende verplichtingen te voldoen. Daarnaast heeft De Woonplaats per ultimo 2017 een bedrag van € 127 miljoen aan liquide middelen en faciliteiten.

## Margin calls

De Woonplaats loopt liquiditeitsrisico inzake de onderpandverplichting bij de renteswaps. Om het liquiditeitsrisico uit hoofde van margin calls te beheersen, beschikt De Woonplaats eind 2017 over een liquiditeitsbuffer van € 127 miljoen (2016: € 147 miljoen).

Artikel 108 lid 1 sub a van het BTiV schrijft voor dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. Per ultimo 2017 voldeed De Woonplaats aan deze 2%-stresstest. Zie voor een nadere uiteenzetting de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

## Breakclauses

In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclauses op te nemen. Deze clausules geven partijen het recht ervoor te kiezen de overeenkomst op te zeggen. Hierbij zijn twee soorten te onderscheiden. Allereerst de 'mutual breakclause' waarbij beide partijen op een vooraf vastgestelde datum het recht hebben de transactie te beëindigen. Daarnaast de 'mandatory breakclause' die beide partijen verplicht de overeenkomst op een vooraf vastgestelde datum te beëindigen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde) of de bank (bij een positieve marktwaarde). De Woonplaats had in haar contracten slechts mutual breakclauses opgenomen. In 2015 is in één contract de mutual breakclause omgezet in een mandatory break in ruil voor het naar achteren opschuiven van de breakdatum met vijf jaar. In 2016 zijn van een dertiental derivaten de breakclauses omgezet naar mandatory. Eveneens in ruil voor het opschuiven van de breakdatum. In 2017 hebben er geen mutaties inzake de breakclauses plaatsgevonden. Voor een overzicht van de vervalkalender van de breakclauses wordt verwezen naar de toelichting op de Langlopende schulden, onderdeel 'Marktwaarde, tegenpartijrisico en liquiditeitsrisico'.

## Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

## Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

### Materiële vaste activa

#### 1.1 Vastgoed in exploitatie

	2017 DAEB	2017 Niet-DAEB	2016 DAEB	2016 Niet-DAEB
<b>Stand per 1 januari</b>				
Boekwaarde	1.404.494	167.143	740.451	113.133
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	-	608.098	10.131
<b>Herrekende boekwaarde</b>	<b>1.404.494</b>	<b>167.143</b>	<b>1.348.549</b>	<b>123.264</b>
<b>Aanschafprijzen</b>				
Aanschafprijzen	1.129.973	262.301	1.201.143	182.783
Cumulatieve waardeveranderingen	274.521	-95.158	147.406	-59.519
<b>Marktwaarde vastgoed in exploitatie</b>	<b>1.404.494</b>	<b>167.143</b>	<b>1.348.549</b>	<b>123.264</b>
<b>Mutaties</b>				
<i>Verkrijgingsprijzen</i>				
Investerings-, initiële verkrijgingen	544	-	266	537
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.170	789	10.619	464
Investerings na eerste waardering	16.622	310	12.058	115
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV	-	-	-	174
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-5.041	-4.547	-13.923	-2.178
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-	-	125	91
Overige mutaties	291	-286	-	-
Herclassificatie van vastgoed i/e - overige	1.220	-	-	-
Herclassificaties van DAEB naar Niet-DAEB	-	-	-96.308	96.308
Herclassificaties van Niet-DAEB naar DAEB	-	-	15.993	-15.993
<b>Totaal mutatie verkrijgingsprijzen</b>	<b>39.806</b>	<b>-3.734</b>	<b>-71.170</b>	<b>79.518</b>
<i>Waardeveranderingen</i>				
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	104.596	15.320	80.072	14.324
Overboeking van onrendabele top in ontwikkeling	-1.895	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.360	1.413	-3.434	514
Herclassificaties van DAEB naar Niet-DAEB	-	-	54.088	-54.088
Herclassificaties van Niet-DAEB naar DAEB	-	-	-3.611	3.611
<b>Totaal mutatie waardeveranderingen</b>	<b>99.341</b>	<b>16.733</b>	<b>127.115</b>	<b>-35.639</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Aanschafprijzen	1.169.779	258.567	1.129.973	262.301
Cumulatieve waardeveranderingen	373.862	-78.425	274.521	-95.158
<b>Marktwaarde vastgoed in exploitatie</b>	<b>1.543.641</b>	<b>180.143</b>	<b>1.404.494</b>	<b>167.143</b>
<b>Bedrijfswaarde</b>	<b>1.040.471</b>	<b>141.832</b>	<b>971.001</b>	<b>148.815</b>

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 16.203 woongelegenheden, 2.007 garages en 604 overige verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.997 miljoen (peildatum 1 januari 2017).

## Marktwaarde

Het vastgoed is getaxeerd in een Taxatie Management Systeem waarbij in 2017 de volgende indices zijn gehanteerd.

### Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is opgebouwd uit de basis disconteringsvoet met een opslag of –afslag voor het risicoprofiel. Deze op en afslagen worden afgestemd met de taxateur. De basisdisconteringsvoet is als volgt opgebouwd:

	2017	2016
Risicovrije rentevoet	0,33%	0,46%
Sector specifieke opslag	5,63%	5,50%
Totaal	5,96%	5,96%

### Overige parameters

	2018	2019	2020	2021	2022 ev.
<b>Indexreeksen</b>					
Bouwkosten stijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,05%
Boven inflatoire huurverhoging	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%
Inflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%

	2018 en 2019	2020 en 2021	2022	2023 ev.
Verhuurdersheffing	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%

### Normen beheerskosten

EGW	€ 427
MGW	€ 420
Studenteneenheid	€ 395
Zorgeenheid	€ 387
Parkeerplaats	€ 26
Garagebox	€ 36

### Normen mutatie-onderhoud

EGW	€ 836
MGW	€ 628
Studenteneenheid	€ 188
Zorgeenheid	€ 628

Op basis van artikel 31 BTIV wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	2016	2017
- Woongelegenheden	8,33%	7,73%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,95%	8,66%
- Parkeergelegenheden	7,98%	7,97%
- Intramuraal zorgvastgoed	7,45%	7,09%

In 2017 is voor 187 wooncomplexen en 14 parkeercomplexen is een aannemelijkheidsverklaring afgegeven.

## Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van woningcorporatie De Woonplaats is te voorzien in duurzaam woongenot, een goede en betaalbare woning in een prettige buurt, voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Daarom wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks wordt verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van woningcorporatie De Woonplaats en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van direct vastgoed gerelateerde exploitatie inkomsten en uitgaven over de geschatte resterende looptijd van de kasstroom genererende eenheden inclusief de netto kasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroom genererende eenheid.

De bedrijfswaarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 respectievelijk € 1.040.471 (31 december 2016: € 971.001) voor DAEB en € 141.832 (31 december 2016: € 148.815) voor niet-DAEB (bedragen in € 1.000).

Op 20 juli 2017 heeft het WSW in afstemming met de Autoriteit Woningcorporaties de parameters van de bedrijfswaarde vastgesteld en gepubliceerd:

- Huurstijging: jaar 1-5: individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,0%. Jaarlijkse huurstijging gaat in op 1 juli van het jaar.
- Indexering overige variabele lasten en onderhoud: jaar 1-5 individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,5%.
- Disconteringsvoet: 5,00%.

Bij de bedrijfswaardeberekening hanteert De Woonplaats de volgende parameters:

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
<b>Inkomsten</b>						
Huurverhoging max.	2,40%	2,50%	2,60%	2,60%	2,80%	3,00%
Verhoging markt- / streefhuur	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
Huurderving woningen DAEB / Zorgvastgoed	1,50%	1,20%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving woningen niet-DAEB	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
<b>Algemeen</b>						
Inflatie algemeen	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<b>Exploitatielasten</b>						
OZB, verzekeringen en overige lasten	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
Dagelijks- en planmatig onderhoud	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
<b>Beheerlasten</b>						
Salarissen	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
Pensioenen en sociale lasten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
Overige beheerlasten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%

Overige uitgangspunten:

- De gemiddelde mutatiegraad bedraagt 8,6%; de mutatiegraad is per complex bepaald.
- Huurharmonisatie tot 100% van de streefhuur;
- Kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medio-numerando model;
- Investerings nieuwbouw en investeringen betreffende herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid;
- Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop;
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen, de minimale restant levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming (bv. sloop) een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- In de kasstromen van de bedrijfswaarde zijn alleen de vastgoed gerelateerde beheer- en exploitatielasten meegenomen;
- De verhuurdersheffing maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden zo nodig taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

In de bedrijfswaarde wordt gerekend met een (bruto) restwaarde van € 22.500 per vhe. Dit bedrag is gebaseerd op de gemiddelde sociale kavelprijs in ons werkgebied. Na aftrek van toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing (€ 5.000) en sloop (€ 5.000) resteert een netto restwaarde van € 12.500 per vhe die wordt meegenomen in de bedrijfswaarde.

#### *Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde*

De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjarenonderhoudsplannen waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan dit waarde begrip, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.



## 1.2 Vastgoed in exploitatie - overige

1 januari 2017

Aanschafprijzen

Cumulatieve afschrijvingen

**Boekwaarde vastgoed in exploitatie - overige**

**Totaal**

1440

-16

**1.424**

### Mutaties

Investerings

Herclassificatie naar DAEB vastgoed in exploitatie

Afschrijvingen

**Totaal mutaties**

0

-1.220

-204

**-1.424**

31 december 2017

Aanschafprijzen

Cumulatieve afschrijvingen

**Boekwaarde vastgoed in exploitatie - overige**

0

0

**0**

Het vastgoed in exploitatie – overige betreft collectieve warmte installaties die niet woning gebonden zijn. Vanaf boekjaar 2017 zijn deze installaties opgenomen onder DAEB-vastgoed in exploitatie.

### Verzekeringen

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De premieberekening is gebaseerd op het aantal woningen, wat inhoudt dat onder- of oververzekering is uitgesloten.

De bedrijfsgebouwen en inventarissen zijn per 31 december 2017 verzekerd voor € 20,8 miljoen.

### Zekerheden

Het vastgoed in exploitatie is voor een groot deel gefinancierd met gemeenteleningen of met kapitaalmarktleningen. Deze leningen worden nagenoeg geheel gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De Woonplaats heeft voor een tweetal leningen hypothecaire zekerheden afgegeven. Dit onderpand betreft een complex in Winterswijk en een complex in 's Heerenberg met een gezamenlijke marktwaarde van €6,0 miljoen. Daarnaast is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee het WSW een recht van eerste hypotheek kan vestigen op het door De Woonplaats ingezette onderpand. In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die door middel van financial lease worden gefinancierd.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 14,8 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden.

### 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

1 januari 2017

Contractprijs

Cumulatieve waardeveranderingen

Marktwaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Aantal woningen	Totaal
	15.160
	-124
<b>96</b>	<b>15.036</b>

#### Mutaties

Contractprijs

Verkocht onder voorwaarden

Teruggekocht

Waardeveranderingen

Waardemutatie

Totaal mutaties

8	1463
-5	-767
	839
<b>3</b>	<b>1.535</b>

31 december 2017

Contractprijs

Cumulatieve waardeveranderingen

Marktwaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	15.856
	715
<b>99</b>	<b>16.571</b>

### 1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

1 januari 2017

Aanschafprijs

Cumulatieve waardeverminderingen

Boekwaarde

Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen

Boekwaarde onder aftrek van voorzieningen

Mutaties in het boekjaar

Investeringen

Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie

Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Overboeking overige (renovaties, naar resultaat)

Overboeking van MVA in exploitatie naar grond (sloop)

Mutaties kosten voorraad grond

Waardeveranderingen grond

Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo

31 december 2017

Aanschafprijzen

Cumulatieve waardeverminderingenveranderingen

Boekwaarde

Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen

Boekwaarde onder aftrek van voorzieningen

	Totaal
	44.924
	-10.499
	34.425
	-9.563
	<b>24.862</b>
	17.249
	-26.170
	-789
	-
	1.826
	322
	878
	-
	<b>-6.684</b>
	37.362
	-9.621
	27.741
	-14.807
	<b>12.934</b>

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

Totaal

### 1 januari 2017

Verrijingsprijzen	25.346
Cumulatieve afschrijvingen	-7.769
<b>Boekwaarde</b>	<b>17.577</b>

### Mutaties

#### Verrijingsprijzen

Investerings	2.382
Desinvestering volledig afgeschreven	-7

#### Afschrijvingen

Afschrijvingen	-1.242
Correctie afschrijvingen	0

#### Totaal mutaties

**1.133**

### 31 december 2017

Verrijingsprijzen	27.721
Cumulatieve afschrijvingen	-9.011
<b>Boekwaarde</b>	<b>18.710</b>

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

• Grond	geen afschrijvingen	
• Casco gebouwen	lineair	35 jaar
• Installaties	lineair	20 jaar
• Inrichting	lineair	10 jaar
• Hard- en software	lineair	5 jaar
• Vervoersmiddelen	lineair	5 jaar

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die gefinancierd worden door middel van financial lease. Alle activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van De Woonplaats.

## 2.1 Deelnemingen

	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen	Totaal deelnemingen
<b>1 januari 2017</b>	<b>0</b>	<b>10.636</b>	<b>10.636</b>
<b>Mutaties</b>			
Desinvesteringen	0	0	0
Dotaties voorzieningen	0	18	18
Dividend	0	-625	-625
Waardeverandering	0	-1.143	-1.143
Aandeel resultaat deelnemingen	0	604	604
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0</b>	<b>-1.146</b>	<b>-1.146</b>
<b>31 december 2017</b>	<b>0</b>	<b>9.491</b>	<b>9.491</b>

	Aandeel Eigen vermogen per 31-12-2017	
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Holding Woonbeheer Dinxperlo BV )*	100,0%	0
<b>Andere deelnemingen</b>		
GOS Enschede VOF, Enschede	50,0%	7.391
MFA Velve Lindenhof VOF, Enschede	50,0%	580
VOF De Rikker II, Winterswijk	22,5%	265
Winterswijk Regio Stad Beheer BV, Winterswijk	33,2%	53
Winterswijk Regio Stad CV, Winterswijk	33,1%	1
WOM Laares Beheer BV, Enschede	20,0%	922
Laares CV, Enschede	19,0%	277
Neighbourhood Corporation Enschede BV, Enschede	50,0%	-
<b>Totaal</b>		<b>9.491</b>

\*) In 2017 is de deelneming Holding Woonbeheer Dinxperlo BV geliquideerd.

## 2.2 Latente belastingvorderingen

1 januari 2017

**Boekwaarde** 51.883

### Mutaties

Toename belastingvordering	9.255
Afname belastingvordering	-15.213
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-5.958</b>

31 december 2017

**Boekwaarde** 45.925

De post heeft betrekking op:

Latenties a.g.v. tijdelijke verschillen tussen boekwaarde en fiscale waarde:

	31-12-2017	31-12-2016
Verrekenbare fiscale verliezen	20.406	33.609
Derivaten	14.319	15.936
Afschrijvingspotentieel	7.995	-
Vorraad onverkochte woningen	1.290	256
Leningenportefeuille	1.265	1.486
Passieve latentie HIR	-	-227
Overige voorzieningen	650	822
<b>Totaal</b>	<b>45.925</b>	<b>51.883</b>

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 3,2% en hebben een gemiddelde looptijd van 15 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 56,6 miljoen

Voor een nadere toelichting op de belastinglatenties wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening, onderdeel Belastingen. Het kortlopend deel van de actieve latentievordering leningenportefeuille bedraagt € 229 duizend.

## 2.3 Overige vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
Rente-instrumenten (derivaten)	62.214	63.792
Uitstaand collateral	106.685	94.794
<b>Totaal</b>	<b>168.899</b>	<b>158.586</b>

De rente-instrumenten betreffen (het deel van) de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen en worden geamortiseerd over de looptijd. Van het bedrag van €62,2 miljoen vervalt €1,6 miljoen binnen een jaar, €6,4 miljoen tussen 2 en 5 jaar en €54,1 na 5 jaar. Het uitstaand collateral betreft gelden die uit hoofde van margin calls zijn gestort op de bankrekening van bancaire tegenpartijen.

Voor een nadere toelichting op bovenstaande posten wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

## 3 Voorraden

	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.150	5.121
<b>Totaal voorraden</b>	<b>3.150</b>	<b>5.121</b>

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft onverkochte onroerende zaken, voornamelijk woningen.

## 4.1 Huurdebiteuren

	31-12-2017	31-12-2016
Zittende huurders	999	854
Vertrokken huurders	1.668	1.679
Huurdebiteuren WSNP	0	24
<b>Totaal huurdebiteuren vóór aftrek voorziening</b>	<b>2.667</b>	<b>2.557</b>
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.346	-1.217
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>1.321</b>	<b>1.340</b>

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,84% van de jaarhuur (2016: 0,75 %).

## 4.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2017	31-12-2016
DI-Energie B.V.	0	0
POGD B.V.	0	0
Holding Woonbeheer Dinxperlo B.V.	0	208
VOF De Rikker II, Winterswijk	0	0
<b>Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>0</b>	<b>208</b>

## 4.3 Overlopende activa

	31-12-2017	31-12-2016
Te ontvangen rente	0	0
Overige overlopende activa	1.518	2.102
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>1.518</b>	<b>2.102</b>

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

## 5 Liquide middelen

31-12-2017 31-12-2016

Kas en bank	18.744	55.748
Spaarrekeningen vrij opneembaar	50.002	32.517
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>68.746</b>	<b>88.265</b>

De Woonplaats heeft een kredietfaciliteit van € 35 miljoen. Hierop worden kasgeldleningen en bankgaranties in mindering gebracht. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

## 6 Eigen vermogen

	Herwaarderings-reserves	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
<b>Saldo 1 januari:</b>	413.758	451.227	107.279	972.264
Resultaatbestemming vorig boekjaar	68.043	39.236	-107.279	-
	<b>481.801</b>	<b>490.463</b>	<b>-</b>	<b>972.264</b>
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>				
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	78.760	-78.760	-	-
Overboeking gerealiseerde herwaardering	-3.612	3.612	-	-
Wijziging waardering financiële vaste activa		-1.143	-	-1.143
Resultaat boekjaar	-	-	137.216	137.216
<b>Totaal mutaties</b>	<b>75.148</b>	<b>-76.291</b>	<b>137.216</b>	<b>136.073</b>
<b>Saldo 31 december</b>	<b>556.949</b>	<b>414.172</b>	<b>137.216</b>	<b>1.108.337</b>

### Wijziging waardering financiële vaste activa

In het boekjaar heeft de deelneming MFA Velve Lindenhof VOF een stelselwijziging doorgevoerd. Het vastgoed binnen deze deelneming werd tot en met 2016 gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. Het vastgoed wordt vanaf 2017 gewaardeerd tegen actuele waarde. Gezien de aard en omvang van de mutatie is deze rechtstreeks in het vermogen verwerkt, maar zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast. De impact van de stelselwijziging op het vermogen 2016 is € 1,4 miljoen en op het resultaat deelneming 2016 is € 254.000.

### Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten van De Woonplaats is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

### Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over 2017 bedraagt € 137.216.000. Het resultaat na belastingen over 2017 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2017 ten gunste van de overige reserves te brengen.

## 7 Voorzieningen

	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureeringen	Voorziening deelnemingen	Onderhoud verkochte woningen	Overige voorzieningen	Totaal
Saldo 1 januari 2017	10.033	308	2.979	1054	14.374
<b>Mutaties</b>					
Dotaties	5.253	18	191	0	5.462
Onttrekkingen	-5.210	-206	-548	-45	-6.009
Vrijval	0	0	0	-529	-529
Toevoeging rente	0	0	89	0	89
<b>Totaal mutaties</b>	<b>43</b>	<b>-188</b>	<b>-268</b>	<b>-574</b>	<b>-987</b>
<b>Saldo 31 december 2017</b>	<b>10.076</b>	<b>120</b>	<b>2.711</b>	<b>480</b>	<b>13.387</b>

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

De voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard. Het kortlopende deel van de voorzieningen bedraagt voor 2017 € 266 duizend (2016: € 721 duizend).

### 8.1 Langlopende schulden

	2017 Looptijd korter dan 5 jaar	2017 Looptijd langer dan 5 jaar	31-12-2017 Totaal	2017 Rente-voet	31-12-2016 Totaal	2016 Rente-voet
Schulden/leningen overheid	2.854	0	2.854	3,72%	3.142	3,84%
Schulden/leningen kredietinstellingen	78.014	686.803	764.817	2,41%	766.892	2,52%
<b>Totaal</b>	<b>80.868</b>	<b>686.803</b>	<b>767.671</b>		<b>770.034</b>	
	<b>Schulden/ leningen overheid</b>	<b>Schulden/ leningen krediet- instellingen</b>	<b>Totaal</b>			
<b>Langlopend deel per 1 januari 2017</b>	<b>3.142</b>	<b>766.892</b>	<b>770.034</b>			
Bij: aflossingsverplichting huidig jaar	274	11.369	11.643			
<b>Totaal per 1 januari 2017</b>	<b>3.416</b>	<b>778.261</b>	<b>781.677</b>			
<b>Mutaties</b>						
Nieuwe leningen	-	10.000	10.000			
Aflossingen	-274	-13.152	-13.426			
Overige mutaties	-	-	-			
<b>Saldo</b>	<b>-274</b>	<b>-3.152</b>	<b>-3.426</b>			
<b>Totaal per 31 december 2017</b>	<b>3.142</b>	<b>775.109</b>	<b>778.251</b>			
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-288	-10.292	-10.580			
<b>Langlopend deel per 31 december 2017</b>	<b>2.854</b>	<b>764.817</b>	<b>767.671</b>			

De gewogen gemiddelde rente van de totale lening portefeuille inclusief derivaten is 4,32%. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De contractuele aflossingsverplichting voor 2018 bedraagt € 10,6 miljoen.

De langlopende schulden worden voor een groot deel gegarandeerd door het WSW. De Woonplaats heeft voor een tweetal leningen, met een totale restant hoofdsom van € 1,6 miljoen, hypothecaire zekerheden afgegeven. De marktwaarde van het betreffende onderpand is per ultimo 2017 € 6,0 miljoen. Daarnaast is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee het WSW, zonder verdere tussenkomst van De Woonplaats, een recht van eerste hypotheek kan vestigen op het door De Woonplaats ingezette onderpand. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar 1.2 Vastgoed in exploitatie –overige.

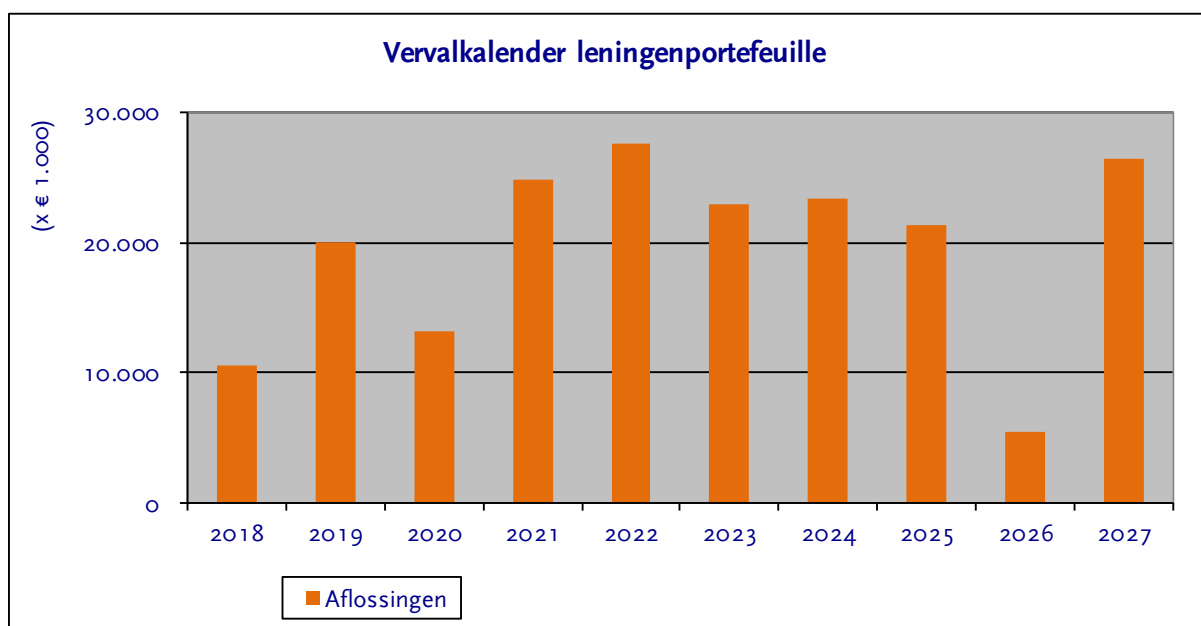
De nominale waarde van de leningenportefeuille van De Woonplaats bedraagt €804 miljoen. Daaronder bevinden zich een aantal variabele hoofdsom leningen. Daarvan kan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar wijzigen. Ultimo 2017 is van de totale nominale waarde van de lening portefeuille € 778 miljoen daadwerkelijk opgenomen. Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2017 bedraagt € 817 miljoen. Ultimo 2017 is de omvang van de WSW-geborgde leningen € 803 miljoen.

### Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele markttrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Op basis van een disconteringsvoet die gelijk is aan de yieldcurve (mid curve per 31-12-2017 exclusief kredietopslagen) is de reële waarde van de leningen ultimo 2017 € 1.035,9 miljoen (2016: € 1.091,0 miljoen).

### Renterisico bij herfinanciering

Op basis van de lening contracten ziet de vervalkalender er als volgt uit:



De aflossingen vanaf 2018 t/m 2027 bedragen € 196 miljoen. In de periode 2028 t/m 2037 wordt € 139 miljoen afgelost, vanaf 2037 bedragen de aflossingen € 443 miljoen.

Ter afdekking van renterisico's zijn herfinancieringen van leningen die vanaf 2018 vervallen afgedekt met forward starting swaps ten bedrage van € 140 miljoen. De startdatum varieert tussen 2018 en 2025 en de looptijd is gemiddeld 26 jaar.

### Basisrenteleningen

Onder de leningen is voor een bedrag van € 151,8 miljoen (2016: € 151,8 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,64% (2016: 3,64%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,12%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:



Leningnummer	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rente	Spread	Spreadherziening
50106	20.000.000	02-11-2009	31-10-2059	3,7350	0,2800	01-02-2018
50105	30.000.000	02-04-2012	02-04-2062	3,8950	0,1200	02-04-2018
50103	25.000.000	01-10-2009	01-10-2059	3,7250	0,0400	01-10-2019
50111	11.800.000	01-11-2011	01-11-2054	3,4800	0,0200	01-11-2019
50112	10.000.000	01-11-2011	01-11-2049	3,4850	0,0200	01-11-2019
50104	30.000.000	01-07-2011	01-07-2061	3,8750	0,1600	01-07-2020
50107	25.000.000	01-10-2010	01-10-2055	3,0500	0,1100	01-10-2020

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dienen er afwikkelkosten te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

### Extendible leningen

Onder de leningen is voor een bedrag van € 35,5 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Woonplaats gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Woonplaats aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waarden van de opties voor de bank zijn hieronder weergegeven:

Lening	Ingangsdatum	Afloss. wijze	Rente % periode 1	Rente % periode 2	Rest. loopt.	Einddatum	Schuldrestant	Reële waarde optie
50091	15-02-2007	FIX	3,8900	4,2500	30	01-02-2047	15.500.000	-6.167.968
50094	12-02-2008	FIX	4,6613	4,6500	33	01-12-2050	20.000.000	-8.758.254

In overeenstemming met Richtlijn 290 wordt de reële waarde van de optie verwerkt in de balans onder de Verplichtingen u.h.v. derivaten (Langlopende schulden).

### Rente-instrumenten (derivaten)

De Woonplaats gebruikt rente-instrumenten om huidige en toekomstige renterisico's te beperken. Deze toekomstige renterisico's ontstaan doordat bestaande leningen moeten worden afgelost. De prognoses laten zien dat deze aflossingen volledig geherfinancierd dienen te worden. Het renterisico dat hierbij ontstaat wordt afgedekt met derivaten. De toekomstige financieringsbehoefte is minimaal gelijk aan de hoofdsom van de in de toekomst startende derivaten. In 2017 heeft De Woonplaats geen nieuwe derivaten afgesloten.

Hieronder volgt een opsomming van de totale derivatenportefeuille van De Woonplaats:

**Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2017**

Nr.	Hoofdsom (in € 1.000)	Rente (te betalen)	Rente (te ontvangen)	Startdatum	Einddatum	Hedge	Marktwaarde (in € 1.000)
1	25.000	5,6000%	3M euribor	02-08-2010	02-08-2027	Deels	-11.868
2	25.000	5,5200%	3M euribor	01-06-2010	02-09-2030	Deels	-14.137
3	20.000	5,5700%	3M euribor	01-07-2010	03-07-2034	Deels	-13.982
4	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	01-03-2039	Deels	-12.292
5	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	02-09-2041	Deels	-13.363
6	20.000	3,9000%	3M euribor	01-12-2008	03-12-2048	Deels	-15.620
9	30.000	5,2500%	6M euribor	01-07-2011	01-07-2026	Deels	-12.352
10	30.000	5,3300%	6M euribor	02-04-2012	02-04-2027	Deels	-12.910
11	15.000	4,4590%	6M euribor	01-04-2014	01-04-2039	Ja	-9.092
13	15.000	3,9300%	6M euribor	03-06-2013	02-06-2059	Ja	-12.044
14	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2014	01-07-2064	Ja	-13.656
15	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2013	02-07-2063	Ja	-13.443
16	30.000	6M euribor	3,8750%	01-07-2011	01-07-2026	Ja	8.708
17	30.000	6M euribor	3,8950%	02-04-2012	02-04-2027	Ja	8.917
18	10.000	3,5200%	6M euribor	01-12-2020	02-12-2058	Ja	-5.550
19	10.000	3,5000%	6M euribor	01-11-2019	01-11-2057	Ja	-5.719
20	10.000	3,8770%	6M euribor	01-02-2019	02-02-2037	Ja	-4.013
21	10.000	3,5650%	6M euribor	02-05-2018	02-05-2042	Ja	-4.491
22	25.000	3,4200%	6M euribor	02-04-2013	01-04-2021	Ja	-3.017
23	10.000	3,9600%	6M euribor	01-03-2013	02-03-2020	Ja	-1.043
24	10.000	3,7200%	6M euribor	01-12-2017	01-12-2034	Ja	-3.914
25	15.000	2,4650%	3M euribor	01-03-2039	01-03-2060	Ja	-1.788
26	15.000	2,4750%	3M euribor	02-09-2041	01-09-2060	Ja	-1.649
27	560	3,3400%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	Ja	-266
28	4.930	3,3400%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	Ja	-2.341
29	5.000	3,6700%	6M euribor	01-08-2025	01-08-2045	Ja	-1.490
30	15.000	3,6700%	6M euribor	01-09-2025	01-09-2045	Ja	-4.462
33	10.000	3,7300%	6M euribor	02-05-2023	04-05-2048	Ja	-4.025
34	11.000	3,6600%	6M euribor	15-04-2024	15-04-2049	Ja	-4.147
35	3.763	3,3510%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	Ja	-1.799
36	1.660	3,1150%	6M euribor	17-04-2023	17-04-2063	Ja	-680
37	10.000	3,6710%	6M euribor	31-03-2023	29-03-2047	Ja	-3.672
38	10.000	3,7890%	6M euribor	01-09-2022	01-09-2044	Ja	-3.687
39	10.000	3,9370%	6M euribor	14-01-2022	14-01-2042	Ja	-3.738
40	1.970	3,5610%	6M euribor	12-04-2021	12-04-2061	Ja	-1.121
41	16.500	4,0160%	6M euribor	01-04-2021	01-04-2041	Ja	-6.610
45	10.000	3,5650%	6M euribor	01-11-2016	01-11-2038	Ja	-4.210
47	20.000	3,7425%	6M euribor	01-11-2011	03-11-2036	Ja	-8.393
48	20.000	3,8425%	6M euribor	01-11-2011	01-11-2033	Ja	-7.831
49	19.400	3,6430%	6M euribor	01-11-2011	01-11-2040	Ja	-8.888
61	3.000	3,2100%	3M euribor	17-09-2012	15-03-2019	Ja	-133
<b>Totale marktwaarde per 31 december 2017</b>							<b>-235.812</b>
<b>Af: In de balans opgenomen derivaten (langlopende schulden en financiële vaste activa)</b>							<b>-23.672</b>
<b>Saldo: Niet in de balans opgenomen marktwaarde</b>							<b>-212.140</b>

Het saldo Niet in de balans opgenomen marktwaarde betreft de derivaten waarop kostprijs hedge-accounting is toegepast.

Op de forward starting swaps wordt kostprijs hedge accounting toegepast. De hedge relatie ten aanzien van de forward starting swaps wordt als effectief verondersteld aangezien de toekomstige financieringsbehoefte minimaal gelijk is aan de notionele hoofdsom van de forward swaps.

In voorgaand overzicht zijn alle rente-instrumenten van De Woonplaats opgenomen. Deze rente-instrumenten bestaan voor het grootste gedeelte uit plain-vanilla swaps. Hierbij wordt een variabele rente uitgeruild tegen een vaste rente. De swaps die niet plain-vanilla zijn, worden hierna toegelicht:

#### Nummers 1 t/m 5, 9 en 10

Dit zijn payerswaps waarbij een variabele rente geruild wordt met een rente die is gebaseerd op een bepaalde index. De te betalen rente in deze swaps is gerelateerd aan de resultaten van de index, maar zal nooit hoger zijn dan de in het overzicht aangegeven niveaus (caps). Op deze manier is te allen tijde te overzien wat de maximale rentelasten voor De Woonplaats zullen zijn.

Bij de index-swaps is sprake van ineffectiviteit in de hedgerelatie. Deze ineffectiviteit ontstaat doordat de index-elementen in de swaps geen rechtstreeks verband hebben met de onderliggende leningen.

De ineffectiviteit is vastgesteld op basis van de contante waarde van de ingeschatte betalingen boven die van een gelijke swap zonder een index-element bij aanvang van de hedge. In de berekening is ervan uitgegaan dat het index-element in de swap niet tot enig voordeel in de toekomst zal leiden. Het bedrag van de last is in 2011 als langlopende schuld in de balans verwerkt, welke over de resterende looptijd van de swap zal worden geamortiseerd. Toekomstige voordelen uit de indexswaps worden verantwoord op het moment dat deze de feitelijke rentebetalingen verlagen. Het in de balans opgenomen bedrag met betrekking tot deze derivaten is ultimo 2017 €8,9 miljoen.

#### Nummer 6

Dit is een cancellable payerswap. Binnen deze transactie heeft de bank op enig moment in de toekomst het recht om de transactie te beëindigen. Feitelijk bestaat een cancellable payerswap uit twee derivaten: een renteswap en een door De Woonplaats geschreven swaption. Mocht de bank gebruik maken van haar recht, dan moet De Woonplaats het renterisico van de onderliggende lening opnieuw afdekken. Bij het aangaan van de transactie hebben de swap en de swaption een tegengestelde waarde: de swap positief en de swaption negatief. Per saldo is de waarde van het product op afsluitdatum nihil. Op basis van RJ 290 wordt voor de swap kostprijs hedge-accounting toegepast. Op de geschreven swaption kan geen hedge-accounting worden toegepast. De swap is in de balans opgenomen onder de financiële vaste activa (tegen kostprijs). De swaption is in de balans opgenomen onder de langlopende schulden (tegen de negatieve marktwaarde). Het in de balans opgenomen bedrag met betrekking tot dit derivaat is ultimo 2017 €14,8 miljoen.

#### Marktwaarde, tegenpartijrisico en liquiditeitsrisico

Het gebruik van rente-instrumenten levert tegenpartijrisico op. Om dit risico te beperken heeft De Woonplaats een CSA (Credit Support Annex) afgesloten met haar bancaire tegenpartijen om, indien de marktwaarde van de afgesloten transactie zich buiten een afgesproken bandbreedte bevindt, onderpand te stellen. Deze onderpandverplichting is wederzijds. Als de rente lager is, zal de marktwaarde negatief zijn en moet De Woonplaats onderpand (collateral) storten op een marginrekening bij de tegenpartij. Als de rente hoger is, zal de marktwaarde positief zijn en moeten de banken onderpand storten bij De Woonplaats.

Gedurende de looptijd van deze derivatencontracten kan het door bijzondere marktomstandigheden voorkomen dat De Woonplaats onderpand moet storten op deze contracten. De Woonplaats monitort actief de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van de derivatenportefeuille. De marktwaarde van de totale derivatenportefeuille is ultimo 2017 € 236 miljoen negatief (2016: € 275 miljoen negatief).

De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2017 € 104,7 miljoen. Per die datum is er een bedrag van € 106,7 miljoen opgevraagd en door ons gestort bij tegenpartijen. Deze storting is uit eigen middelen gedaan.

Onderstaand overzicht geeft weer wat de rentegevoeligheid van de derivatenportefeuille is:

	<b>Marktwaaarde derivatenportefeuille</b>	<b>Margin call verplichting</b>
Op basis van marktrente per 31-12-2017	-235.813	104.650
Daling marktrente met 1,00%	-371.632	155.198
Daling marktrente met 2,00%	-556.431	176.322

(Bedragen in € 1.000)

Naast de reeds gestorte € 106,7 miljoen staat er tegenover de margin call verplichting een liquiditeitsbuffer die per ultimo 2017 € 127 miljoen bedraagt.

Naast margin call verplichtingen kan er sprake zijn van liquiditeitsrisico's uit hoofde van breakclauses. In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclauses op te nemen. Deze clausules geven partijen het recht ervoor te kiezen de overeenkomst op te zeggen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaaarde afgerekend. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaaarde). In onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen:

<b>Jaar break</b>	<b>Hoofdsom</b>	<b>Marktwaaarde per 31-12-2017</b>
2018	0	0
2019	90.000	-3.511
2020	70.000	-46.295
2021	179.783	-71.850
2022	50.000	-26.005
2023	20.000	-15.620
2024	30.000	-25.655
2025	50.000	-17.419

(Bedragen in € 1.000)

#### Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTiV)

Artikel 108 lid 1 sub a van het BTiV schrijft voor dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. Zoals eerder in deze jaarrekening is toegelicht, voldoet De Woonplaats per 31 december 2017 aan de 2%-stresstest. Het resultaat van de stresstest per die datum is €57,3 miljoen positief.

#### Toezicht belemmerende bepalingen

In artikel 106 lid 2 BTiV staat dat corporaties geen bepalingen in derivatencontracten mogen hebben die het toezichtinstrumentarium van de Minister zouden kunnen hinderen. De zogenaamde toezicht belemmerende bepalingen (TBB). Het ingrijpen van de overheid zou een trigger kunnen zijn voor de banken om over te gaan tot ontbinding van de afgesloten derivaten tegen verrekening van de (fors negatieve) marktwaaarde. Om dit uit te sluiten is besloten dat alle TBB uit de contracten van corporaties verwijderd moeten worden.

In 2013 heeft De Woonplaats maatregelen genomen om de TBB die in de derivatencontracten zaten, te verwijderen. Resultaat daarvan is dat bij twee van de zes wederpartijen per ultimo 2013 nog dergelijke bepalingen aanwezig waren. Hiertoe is in 2014 een plan van aanpak opgesteld ten behoeve van de Autoriteit Woningcorporaties (destijds CFV) waarin is beschreven hoe met deze overgebleven bepalingen omgegaan zal worden. In 2016 is de derivatenportefeuille van Barclays naar de Deutsche Bank geneveerd. De ISDA en CSA met Barclays is beëindigd en daarmee zijn ook de TBB verwijderd. In 2017 hebben er gesprekken plaatsgevonden met de laatste bank waarbij TBB in de contracten voorkomen. Daarbij heeft de bank definitief aangegeven niet mee te zullen werken in het verwijderen van deze bepalingen. In 2018 zullen er nadere maatregelen worden onderzocht om de betreffende TBB te verwijderen.

## 8.2 Verplichting u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
<b>Saldo per 1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.160	15.797
Cumulatieve waardeveranderingen	-369	-1.707
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>14.791</b>	<b>14.090</b>
<b>Mutaties</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.463	634
Verminderings als gevolg van terugkoop	-767	-1.271
Waardemutatie terugkoopverplichting	607	1.338
<b>Totaal mutaties</b>	<b>1.303</b>	<b>701</b>
<b>Saldo per 31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.856	15.160
Cumulatieve waardeveranderingen	238	-369
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>16.094</b>	<b>14.791</b>
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2016	96	
Verkoop onder voorwaarden 2017	8	
Terugkoop 2017	-5	
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2017	99	

## 8.3 Verplichtingen u.h.v. derivaten

	31-12-2017	31-12-2016
Verplichting derivaten	111.785	119.499
<b>Totaal derivaten</b>	<b>111.785</b>	<b>119.499</b>

De verplichtingen u.h.v. derivaten betreft (het deel van) de derivaten met een negatieve kostprijs en derivaten met een negatieve marktwaarde die niet onder hedge-accounting vallen. Van het bedrag van € 111,8 miljoen vervalt er € 19,6 miljoen binnen een jaar, € 18,3 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 73,9 na 5 jaar.

## 8.4 Overige schulden

	31-12-2017	31-12-2016
Vooruit ontvangen inzake MFA's	18.769	18.708
Waarborgsommen	137	107
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>18.906</b>	<b>18.815</b>

## Kortlopende schulden

### 9.1 Schulden aan overheid

	31-12-2017	31-12-2016
Kortlopend deel van de langlopende schulden	288	274
Gemeenten	0	5
<b>Totaal schulden aan overheid</b>	<b>288</b>	<b>279</b>

## 9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2017	31-12-2016
Kortlopend deel van de langlopende schulden	10.292	11.369
<b>Totaal schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>10.292</b>	<b>11.369</b>

## 9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2017	31-12-2016
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	411	388
Omzetbelasting	376	1.081
Vennootschapsbelasting	120	0
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>907</b>	<b>1.469</b>

## 9.4 Overlopende passiva

	31-12-2017	31-12-2016
Niet vervallen rente leningen	10.564	10.690
Vooruit ontvangen huren	1.216	1.273
Te amortiseren derivaten	7.705	8.038
Overige overlopende passiva	3.403	2.369
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>22.888</b>	<b>22.370</b>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 12 maanden.

## 10. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### 10.1 Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Per 31 december 2017 heeft De Woonplaats een obligo uitstaan van € 30,6 miljoen (2016: € 30,1 miljoen) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Indien noodzakelijk, kan De Woonplaats aan deze verplichting voldoen vanuit de aanwezige liquide middelen en zo nodig door het niet benutte deel van de bestaande kredietfaciliteit aan te spreken of een aanvullende lening aan te trekken binnen het afgegeven borgingsplafond.

### 10.2 Verbonden partijen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft De Woonplaats naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

### 10.3 Geborgde leningen DIGH

De Woonplaats staat sinds 2009 borg voor een lening van de Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Door geldleningen te verstrekken maakt DIGH betaalbare woningbouw mogelijk voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden. Deelnemende corporaties staan garant voor de jaarlijkse betaling van rente en aflossing. In het geval van De Woonplaats gaat het om een lening die is gebruikt voor woningbouwprojecten in Montenegro.

De financiële positie van de lening nemer in Montenegro is de afgelopen jaren fors verslechterd en inmiddels als zwak aangemerkt. De afgelopen jaren hebben zij meermaals een beroep moeten doen op de garantstelling en heeft De Woonplaats bedragen moeten betalen. In het jaarverslag 2016 rapporteerden we al dat er sprake is van structurele betalingsproblemen bij de organisatie in Montenegro en vormden we een voorziening van € 331.000.

DIGH en de betrokken partijen in Montenegro hebben uitgebreid gezocht naar een oplossing voor de afwikkeling van deze lening. Tot op heden zonder concrete resultaten. Om te voorkomen dat De Woonplaats nog jarenlang betalingen moet doen en kosten blijft maken, hebben we in 2017 is besloten het verlies te nemen en de lening voor rekening van De Woonplaats vervroegd af te lossen. De totale kosten van dit traject in 2017 bedragen € 472.536 (na aftrek van de gevormde voorziening). Overigens blijven we samen met DIGH en de partijen in Montenegro zoeken naar mogelijkheden om nog een deel van het bedrag terug te krijgen.

#### **10.4 Operationele leases**

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren, te betalen:

Binnen één jaar	€	149.000
Tussen één jaar en vijf jaar	€	324.000
Meer dan vijf jaar	€	6.000

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

### 11 Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	110.190	108.622
Onroerende zaken niet zijnde woningen	9.332	9.953
<b>Bruto huuropbrengsten</b>	<b>119.522</b>	<b>118.575</b>
Af: huurderwing	-4.498	-5.253
<b>Totaal netto huuropbrengsten</b>	<b>115.024</b>	<b>113.322</b>
<i>Specificatie huurderwing:</i>		
Derving door frictieleegstand	3.769	3.871
Derving door projecten	545	971
Derving door antikraak	149	298
Derving door overige oorzaken	35	113
<b>Totaal huurderwing</b>	<b>4.498</b>	<b>5.253</b>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage van 1 december 2015 tot 1 december 2016 wordt daarbij gebruikt en dat is 0,3%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2017 dus 1,3%. De door De Woonplaats gerealiseerde huursomstijging over 2017 is ook 1,3%.

### 12 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Overige goederen, leveringen en diensten	5.836	6.832
Af: vergoedingsderwing wegens leegstand	-248	-265
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>5.588</b>	<b>6.567</b>

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

### 13 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Lasten servicecontracten	-5.784	-6.724
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-5.784</b>	<b>-6.724</b>

### 14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	-7.904	-9.587
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-7.904</b>	<b>-9.587</b>



## 15 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Planmatig onderhoud	-13.934	-13.164
Mutatie onderhoud	-3.668	-2.819
Klachten onderhoud	-4.443	-5.089
Toegerekende organisatiekosten	-2.308	-2.692
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>-24.353</b>	<b>-23.764</b>

## 16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	-8.730	-8.060
Erfpacht	-180	-169
Zakelijke lasten	-4.027	-4.026
Toegerekende organisatiekosten	-7.853	-7.702
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-20.790</b>	<b>-19.957</b>

## 17 Verkoop vastgoed en voorraden

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit en de verkopen uit de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. De externe verkoopkosten van € 620.000 zijn in mindering op de verkoopprijs uit onroerende zaken gebracht.

## 18 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Onrendabele toppen nieuwbouw	-7.181	-321
Planontwikkelingskosten	-48	1032
Gerealiseerde waardeverandering VOV	151	257
Afwaardering grondposities	878	54
Boekwaarde sloop	-	-1.304
Toegerekende geactiveerde productie	749	717
Toegerekende overige organisatiekosten	-13	0
<b>Totaal waardeveranderingen</b>	<b>-5.464</b>	<b>435</b>

## 19 Overige activiteiten

	2017	2016
Verhuur ruimten MFA's	350	251
Overige bedrijfsopbrengsten	378	403
Kosten overige activiteiten	-1.433	-1.896
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-705</b>	<b>-1.241</b>

## 20 Overige

Dit betreffen de kosten van directie en Raad van Commissarissen die niet aan de reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend worden.

	2017	2016
Lonen en salaris directie	-565	-632
Overige personeelskosten	-157	-119
Kosten RVC	-96	-153
Toegerekende organisatiekosten	-529	-333
<b>Totaal kosten overige</b>	<b>-1.347</b>	<b>-1.237</b>

## 21 Leefbaarheid

	2017	2016
Leefbaarheidsuitgaven	-1.665	-1.229
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Totaal kosten leefbaarheid</b>	<b>-1.665</b>	<b>-1.229</b>

## 22 Financiële baten en lasten

### Waardeveranderingen financiële vaste activa, effecten en derivaten

Waardeveranderingen derivaten	5.228	-7.188
<b>Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa</b>	<b>5.228</b>	<b>-7.188</b>

### Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	6	7
Rente op liquide middelen	0	40
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>6</b>	<b>47</b>

### Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	-19.548	-20.663
Rente derivaten	-13.361	-12.938
Rente kortlopende schulden	-1.368	-1.206
Rente liquide middelen	-259	-177
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>-34.536</b>	<b>-34.984</b>
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-29.302</b>	<b>-42.125</b>

### Waardeveranderingen derivaten

Het betreft de waardeverandering van de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling en de betreffende balansposten.

## 23 Belastingen

	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	-121	0
Acute belastingen voorgaande jaren	0	0
Mutatie belastinglatentie	-5.958	-2.698
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-6.079</b>	<b>-2.698</b>

### Berekening acute belastinglast

	2017	2016
Resultaat voor belastingen	142.690	108.778
Afschrijvingen	-7.299	-6.984
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-113.879	-93.970
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-5.228	7.188
Op-/afwaardering o.b.v. WOZ-waarden	43.735	22.727
Overige fiscale correcties	-10.950	-8.005
<b>Totaal fiscale correcties</b>	<b>-93.621</b>	<b>-79.044</b>
Resultaat voor fiscale verliesverrekening	49.069	29.734
Bedrag naar verliesverrekening	-48.547	-29.734
Belastbaar bedrag	522	0
<b>Acute belastingen boekjaar</b>	<b>121</b>	<b>0</b>

Het effectieve tarief voor de Vennootschapsbelasting bedraagt 1,1% bij een nominaal wettelijk tarief van 20% over een winst tot € 200.000 en 25% voor de winst boven de € 200.000.

De Woonplaats is met de Belastingdienst een systematiek overeengekomen voor de wijze van verrekening (toerekening aan De Woonplaats respectievelijk Woningstichting Dinxperlo) van fiscale winsten die ontstaan zijn na de fusie met Woningstichting Dinxperlo. De acute last in 2017 ontstaat doordat de fiscale winst van 2017 die toerekenbaar is aan Woningstichting Dinxperlo op basis van deze systematiek de te verrekenen verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo overstijgt. De verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo zijn daarmee ultimo 2017 volledig verrekend, waardoor De Woonplaats in een betalende positie komt voor zover de fiscale winsten toegerekend worden aan voormalig Woningstichting Dinxperlo. In 2017 leidt dit tot een belastbaar bedrag van € 0,5 miljoen en een verwachte acute belastinglast over 2017 van € 0,1 miljoen.

In de jaarrekening 2017 is een negatieve mutatie op latente belastingen verantwoord van € 6,0 miljoen. De mutatie op latente belastingen vloeit voort uit waarderingsverschillen tussen de bedrijfseconomische en de fiscale jaarrekening.

In het jaar 2017 wordt de terugname van de waardedalingen van de WOZ-waarden van woningen die op de openingsbalans 1-1-2008 stonden, voor zover de cumulatief waardedaling per object meer bedraagt dan 20%, verantwoord in de aangifte Vennootschapsbelasting. De Woonplaats heeft in het verleden op grond van VSO2 haar vastgoed afgewaardeerd op basis van een dalende WOZ-waarde. Bij stijging van de WOZ-waarde dient de afwaardering te worden teruggenomen voor de aan het betreffende jaar toe te rekenen waardeverhoging. In de fiscale positie in de jaarrekening is voor het jaar 2017 rekening gehouden met een waardeverhoging van 5,5%. Deze inschatting is gemaakt op basis van objectieve openbare gegevens van het Kadaster. De werkelijke waardeontwikkeling kan hiervan afwijken, hetgeen ertoe kan leiden dat de fiscale positie van de Woonplaats significant afwijkt van hetgeen is verantwoord in de jaarrekening van 2017. Deze afwijking heeft voornamelijk gevolgen voor de hoogte van de latentie voor verrekenbare verliezen in mindere mate voor de acuut verschuldigde vennootschapsbelasting. De waarde mutaties tot en met 1 januari 2018 zijn meegenomen in de jaarrekening 2017. Dit resulteert in een cumulatieve afwaardering ultimo 2017 ten opzichte van de fiscale waarde op de openingsbalans per 1 januari 2008 van € 79,7 miljoen.

Eind 2017 beschikt De Woonplaats over een fiscaal verrekenbaar verlies van € 87,4 miljoen (nominaal). Dit verrekenbare verlies komt uit de definitief opgelegde aanslagen over de jaren 2007 tot en met 2014, voor De Woonplaats en Woningstichting Dinxperlo, en de definitieve aanslag over 2015 van de fusie corporatie De Woonplaats. De concept aangifte over 2016 en de fiscale positie 2017 laten mede door de terugname van de afwaardering als gevolg van bovenstaande waardeontwikkeling een positief resultaat zien. De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2017 € 20,4 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het fiscaal verrekenbare verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld. De Woonplaats acht het waarschijnlijk dat de toekomstige fiscale winsten toereikend zullen zijn om de fiscaal verrekenbare verliezen te kunnen verrekenen binnen de daarvoor geldende termijnen.

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de onroerende zaken (€ 1,3 miljoen), de langlopende schulden (€ 1,3 miljoen), derivaten (€ 14,3 miljoen), verrekenbare verliezen (€ 20,4 miljoen) overige voorzieningen (€ 0,7 miljoen) en de latentie afschrijvingspotentieel voor de komende 10 jaar (€ 8,0 miljoen). De latenties worden niet binnen één jaar gerealiseerd. De belastinglatenties zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van de totale latente belastingvorderingen bedraagt € 49,1 miljoen.

## 24 Resultaat deelnemingen

### Groepsmaatschappijen

Holding Woonbeheer Dinxperlo BV

### Overige deelnemingen

GOS Enschede VOF

MFA Velve Lindenhof VOF

VOF De Rikker II

Winterswijk Regio Stad CV

WOM Laares Beheer BV

Laares CV

Neighbourhoud Corporation Enschede BV

### Totaal resultaat deelnemingen

Aandeel	2017	2016
100%	-1,5	94
50%	516	925
50%	106	-177
22,50%	10	11
33,20%	-74	132
20%	2	10
19%	62	211
50%	-17	-8
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>604</b>	<b>1.198</b>

## Lonen en salarissen

	2017	2016
Salarissen	-9.502	-9.390
Gratificaties	-346	-474
Uitzendkrachten	-951	-1.525
	<b>-10.798</b>	<b>-11.389</b>
Doorbelasting	1.183	1037
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>-9.615</b>	<b>-10.352</b>

Gemiddelde fte's	2017	2016
Directie/stafdiensten	4,0	4,0
Beleid & Organisatie	10,7	11,6
Klant & Wijken	83,5	90,0
Vastgoed	43,4	41,5
Financiën	41,6	40,1
	<b>183,2</b>	<b>187,2</b>

## Sociale lasten en pensioenlasten

	2017	2016
Sociale lasten	-1.798	-1.775
Pensioenlasten	-1.489	-1.494
	<b>-3.287</b>	<b>-3.269</b>
Doorbelasting	363	319
<b>Totaal sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b>-2.924</b>	<b>-2.950</b>

## Accountantshonoraria

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

	2017	2016
Controle jaarrekening 2015		65
Controle jaarrekening 2016	106	61
Controle jaarrekening 2017	141	
Controle van de jaarrekening	247	126

## Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

## Bezoldiging bestuurders en commissarissen

### Verantwoording uit hoofde van de wet bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

bedragen x € 1	F. Kooiker		M. Wolters	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/8	1/9 - 31/12	1/1 - 31/12	
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0	1,0	
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja	
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 112.066	€ 53.595	€ 178.048	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 13.982	€ 6.904	€ 21.010	
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 126.048</b>	<b>€ 60.499</b>	<b>€ 199.058</b>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 120.501	€ 60.499	€ 181.000	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 126.048</b>	<b>€ 60.499</b>	<b>€ 199.058</b>	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	overgangsrecht	N.v.t.	overgangsrecht	
<b>Gegevens 2016</b>				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0		1,0	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	169.300	€	178.359
Beloningen betaalbaar op termijn	€	20.706	€	20.744
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>€</b>	<b>190.006</b>	<b>€</b>	<b>199.103</b>

bedragen x € 1	R.J.M. van Broekhoven	L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	A.B.J. Winkelman	J.C. Fongers	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen	L.L. Pool
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	19/6 - 31/12	19/6 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	€ 16.984	€ 11.323	€ 11.323	€ 11.323	€ 11.323	€ 6.605	€ 6.605
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.150	€ 18.100	€ 18.100	€ 18.100	€ 18.100	€ 9.670	€ 9.670
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 16.984</b>	<b>€ 11.323</b>	<b>€ 11.323</b>	<b>€ 11.323</b>	<b>€ 11.323</b>	<b>€ 6.605</b>	<b>€ 6.605</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>							
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 16.984	€ 11.323	€ 11.323	€ 11.323	€ 11.323		
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
<b>Totale bezoldiging 2016</b>	<b>€ 16.984</b>	<b>€ 11.323</b>	<b>€ 11.323</b>	<b>€ 11.323</b>	<b>€ 11.323</b>		

Bij De Woonplaats is geen sprake van externe topfunctionarissen.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de situatie per balansdatum.

# Ondertekening

## Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is opgesteld door het Bestuur op 19 juni 2018.

dhr. F. Kooiker  
directievoorzitter

mevr. M. Wolters  
directeur

## Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 19 juni 2018.

dhr. R.J.M. van Broekhoven  
voorzitter RvC

mevr. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink  
vice-voorzitter RvC

dhr. D.H. Janssen  
lid RvC

mevr. L.L. Pool  
lid RvC

dhr. J.C. Fongers  
lid RvC

mevr. P.C. de Weerd-Nederhof  
lid RvC

## Overige gegevens

### Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten van De Woonplaats is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting de Woonplaats

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

### *Ons oordeel*

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningstichting de Woonplaats (hierna 'de stichting') te Enschede (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting de Woonplaats per 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, 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 Woningstichting de Woonplaats zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

## 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;
- 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 controle van de jaarrekening of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

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

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het Bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.



## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### ***Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening***

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en het 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, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als de directie 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 de directie afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Enschede, 19 juni 2018

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA

## Bijlagen

### Winst- en verliesrekening

(categoriale indeling, bedragen x € 1.000)

2017

2016

#### Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten	115.024	113.322
Opbrengsten servicecontracten	5.588	6.567
Overheidsbijdragen	0	0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	652	670
Geactiveerde productie eigen bedrijf	765	765
Overige bedrijfsopbrengsten	960	741
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>122.989</b>	<b>122.066</b>

#### Bedrijfslasten

Afschrijvingen vastgoedportefeuille	1.445	1.355
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.200	282
Erfpacht	180	169
Lonen en salarissen	9.615	10.352
Sociale lasten	1.586	1.595
Pensioenlasten	1.338	1.355
Onderhoudskosten	22.045	21.072
Leefbaarheid	1.665	1.229
Lasten servicecontracten	5.784	6.724
Sectorspecifieke heffingen	8.808	8.060
Overige bedrijfslasten	12.411	13.223
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>71.078</b>	<b>65.416</b>

#### Bedrijfsresultaat

	<b>51.911</b>	<b>56.650</b>
--	---------------	---------------

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	120.080	94.252
--	---------	--------

#### Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen financiële vaste activa, effecten en derivaten	5.228	-7.188
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-7	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.522	-34.984
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-29.300</b>	<b>-42.125</b>

#### Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen

	<b>142.690</b>	<b>108.778</b>
--	----------------	----------------

Belastingen	-6.079	-2.698
Resultaat deelnemingen	604	1.198
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>137.216</b>	<b>107.277</b>

# Openingsbalans 1 januari 2018

(met splitsing DAEB/niet-DAEB, voor verwerking resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

Activa	Daeb	niet Daeb
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Vastgoed in exploitatie - DAEB	1.543.641	-
Vastgoed in exploitatie - niet DAEB	-	180.143
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	16.571
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.651	283
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	18.341	369
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.574.633</b>	<b>197.366</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Interne lening	79.115	-
Netto vermogenswaarde niet-Daeb	111.554	-
Andere deelnemingen	-	9.491
Latente belastingvorderingen	42.891	3.034
Overige vorderingen	168.899	-
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>402.459</b>	<b>12.525</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.977.092</b>	<b>209.891</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	3.150
<b>Totaal voorraden</b>	<b>-</b>	<b>3.150</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	1.189	132
Overheid	50	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Overige vorderingen	221	25
Overlopende activa	1.366	152
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>2.826</b>	<b>308</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>67.617</b>	<b>1.129</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>70.443</b>	<b>4.587</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.047.535</b>	<b>214.478</b>

<b>Passiva</b>	<b>Daeb</b>	<b>niet Daeb</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	539.254	16.913
Overige reserves	451.314	75.193
Resultaat boekjaar	117.768	19.448
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.108.336</b>	<b>111.554</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.636	440
Voorziening deelnemingen	-	120
Overige voorzieningen	2.872	319
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>12.508</b>	<b>879</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	2.854	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	764.817	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	16.094
Verplichtingen u.h.v. derivaten	111.785	-
Overige schulden	12.702	6.204
Interne lening	-	79.115
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>892.158</b>	<b>101.413</b>
<b>Totaal lang vermogen</b>	<b>2.013.002</b>	<b>213.846</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	288	-
Schulden aan kredietinstellingen	10.292	-
Schulden aan leveranciers	711	79
Belastingen en premies sociale verzekeringen	816	91
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	22.426	462
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>34.533</b>	<b>632</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.047.535</b>	<b>214.478</b>