



alle ruimte!

Jaarverslag 2018

Inhoud

Voorwoord	4
Bestuursverslag	
1 Huisvesting en Leefbaarheid	6
1.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	11
1.3 Samenwerking met stakeholders	13
1.4 Leefbaarheid en participatie.....	14
1.5 Wonen & Zorg	15
1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie	16
1.7 Huurincassobeleid en ontruiming.....	17
1.8 Fictieleegstand en huurderiving.....	17
2 Vastgoed	18
2.1 Kwaliteit en duurzaamheid	18
2.2 Nieuwbouw, sloop en wijkaanpak (projecten).....	23
2.3 Verkoop.....	23
2.4 Maatschappelijk vastgoed	25
3. Organisatie en Governance	26
3.1 Organisatie.....	26
3.2 Governance	27
3.3 Informatisering en Automatisering	27
4. Financiën	28
4.1 Financieel beleid en beheer	28
4.2 Financieel resultaat 2018	28
4.3 Toekomstige financiële positie	28
4.4 Ontwikkeling kengetallen	29
4.5 Vastgoedwaardering.....	34
4.6 Treasury	36
4.7 Verbindingen	37
4.8 Fiscaliteiten	38
5. Risicomanagement	40
5.1 Risicobereidheid	40
5.2 Belangrijkste risico's	40
Directieverklaring	43
Verslag Raad van Commissarissen	44

Jaarrekening

Balans per 31 december 2018	58
Winst- en verliesrekening over 2018	60
Kasstroomoverzicht over 2018	61
Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling	63
Grondslagen voor balanswaardering	69
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	79
Toelichting op de balans	84
Toelichting op de winst- en verliesrekening	105
Balans per 31 december 2018 (met splitsing DAEB/niet-DAEB).....	113
Winst- en verliesrekening (met splitsing DAEB/niet-DAEB)	115
Kasstroomoverzicht over 2018 (met splitsing DAEB/niet-DAEB)	116
Ondertekening	118
Overige gegevens	119
Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	119
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	120
Bijlage	123
Winst- en verliesrekening.....	123

Voorwoord

In het jaarverslag 2018 maken we de tussenstand op in het kader van ons ondernemingsplan 2016 – 2020. Dit jaar is er ook weer hard gewerkt om onze doelstellingen en ambities uit dit document waar te maken.

Op het gebied van verduurzaming hebben we mooie stappen gemaakt. In 2018 hebben we maar liefst 523 woningen verduurzaamd. Om dat te bereiken zijn we continu bezig om te innoveren. We kijken naar nieuwe oplossingen zoals hoge temperatuur warmtepompen, waterstofinstallaties en innovatieve wandafwerking die warmte reflecteert. Door verder te kijken dan de bestaande oplossingen, zorgen we ervoor dat we onze doelstellingen sneller en slimmer kunnen behalen. Voor onze huurders dragen de oplossingen bij aan duurzaam woongenot en een lagere energierekening.

Onze klanttevredenheid stijgt en daar zijn we trots op. In 2018 hebben we kritisch door de ogen van onze klant gekeken naar onze eigen processen en dat zien we terug in de waardering door onze klanten. We scoren gemiddeld in 2018 een mooie 7,7 in de CBC Benchmark en in het 4e kwartaal van 2018 zelfs een 8! Ook op het gebied van klanttevredenheid op reparatieonderhoud zien we dezelfde ontwikkeling. Eind 2018 scoren we daar gemiddeld al een 7,8 en ook daar gaan we langzaam richting de 8.

Op veel plekken in Enschede en de Achterhoek is De Woonplaats aan het bouwen. In 2018 zijn we gestart met de bouw van onder andere 't Getfert, plan Kobus en de Lage Bothof. Andere projecten zijn in voorbereidingen. Zo hebben we woningen in Mekkelholt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw en zijn we druk aan de slag met plannen voor de wijken Tweekelerveld in Enschede en De Pas in Winterswijk. In dit jaarverslag leest u over al onze bouwprojecten en plannen voor de komende jaren.

Het jaar 2018 is ook het jaar van wisselingen binnen het bestuur van De Woonplaats en helaas het voortijdig vertrek van de nieuwe bestuurder. Het is goed om te zien hoe professioneel de organisatie hiermee om is gegaan en dat het niet heeft geleid tot een vermindering van beheersing van de organisatie.

We zijn een organisatie die volop in ontwikkeling is. Dit jaar stond in het teken van 'Sterk in je werk'. Alle medewerkers van De Woonplaats gingen in gemixte groepen aan de slag om onze kernwaarden 'integer, professioneel, betrokken en verantwoordelijk' verder te laden. Onze medewerkers weten nu wat 'de bedoeling' van De Woonplaats is en we kijken er naar uit om dat in 2019 verder in praktijk te brengen!

Gerrit Breeman
directievoorzitter a.i.

Marion Wolters
directeur

2018 in het kort

Klant



95.200

telefoongesprekken
klantenservice



10,0%

mutatiegraad
sociale verhuur



98,4%

passend toegewezen
woningen

Klant-
tevredenheid
ditte cijfers geeft onze klant

7,7

verhuurproces

7,6

afhandelen
reparatieverzoeken

Organisatie



18.657

verhuureenheden



16.075

woningen



2.582

overige
verhuureenheden



194,5 fte's

Inkomsten



€122,7
miljoen

huuropbrengsten
incl. servicekosten



€20,4
miljoen

opbrengst uit
woningverkoop



€382
duizend

overige ontvangsten

Renovatie



523

verduurzaamde
woningen



1.448

Aantal badkamer-,
keuken- of toilet-
verbeteringen

Uitgaven



€11,3
miljoen

uitgaven aan
sectorspecifieke
heffingen



€34,9
miljoen

uitgaven
aan rente



€32,4
miljoen

organisatie-
uitgaven



€1,6
miljoen

leefbaarheids-
investeringen



€70,6
miljoen

onderhouds-
uitgaven en
investeringen

woonplaats
alle ruimtel

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. In 2018 is een nieuw portefeuilleplan opgesteld en vastgesteld 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.

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 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. Het 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.

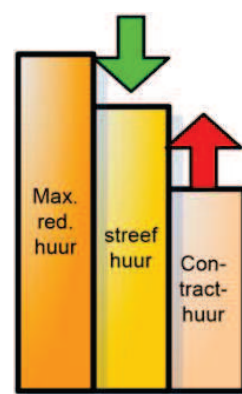
Tactische werkgroep

Als onderdeel van de integrale vastgoedsturing bestaat er een multidisciplinaire werkgroep, die zich bezighoudt met het proces en de inhoud op tactisch 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 totale woningbezit van De Woonplaats weergegeven, welke is onderverdeeld in het DAEB en niet-DAEB segment.

Aantal woningen (inclusief woonwagens en zorgvastgoed) onderverdeeld in DAEB en niet-DAEB, per 31-12-2018			
	DAEB	niet-DAEB	Eindtotaal
Oost-Nederland	14.665	622	15.287
Overig Nederland	740	48	788
Totaal aantal woningen	15.405	670	16.075

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 (inclusief woonwagens) per categorie streefhuren, exclusief zorgvastgoed, per 31-12-2018			
	Oost-Nederland	Overig Nederland	Totaal
tot €417,34	953		953
€417,34 - €597,30	8.072	479	8.551
€597,30 - €640,14	1.960	6	1.966
€640,14 - €710,68	2.778	86	2.864
vanaf €710,68	601	4	605
Eindtotaal	14.364	575	14.939

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), zodat we passend kunnen toewijzen: de juiste huurprijs bij het juiste inkomen. 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 2018 hebben wij aan 98,4% van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning toegewezen.

Woonruimteverdeelsysteem

In het kerngebied van De Woonplaats kunnen woningzoekenden na gratis inschrijving in het lotingssysteem 'WoonVinder' reageren op passende woonruimte.

In juli 2018 hebben wij in collegiale samenwerking met de woningcorporaties Ons Huis en Domijn de website www.ikzoekeenhuisinenschede.nl gelanceerd. Woningzoekenden vinden op deze site het huurwoningaanbod van de drie Enschedese corporaties. Ze kunnen daarbij filteren op prijs, type woning, aantal slaapkamers en woningcorporatie. De woningzoekende klikt op een woning en wordt doorgeleid naar de corporatie, daar kan men ook reageren op de woning. Dit vergemakkelijkt het zoeken voor de woningzoekende, alle aanbod van de Enschedese corporaties is op één site vindbaar.

Actief woningzoekenden die vaak reageren vinden sneller een passende woning. In 2018 hebben 94,0% van de actief woningzoekenden binnen twaalf maanden een woning kunnen vinden. Daarmee hebben we onze algemene doelstelling, dat 95% van de actief woningzoekenden binnen één jaar een woning moet kunnen vinden, niet behaald. We zien dat de druk op de woningmarkt groter wordt. Vooral in de eerste helft van 2018 namen het aantal reacties op woningen en de zoektijden toe. De woningzoekenden die langer dan een jaar zoeken, reageren vaak heel gericht op een bepaald type woning of een bepaalde buurt, waardoor het zoeken langer duurt dan gemiddeld.

In Enschede halen we onze doelstelling niet (92,9%). In de Achterhoek is de doelstelling wel gehaald.

80-10-10 regeling

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 verplichting om minimaal 80% van ons sociale woningaanbod toe te wijzen aan woningzoekenden met een jaarinkomen onder de €36.798 is ruimschoots gehaald, met 96,7%. Daarbij wilden we maximaal 100 sociale woningen toewijzingen aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 36.798,-. Dit zijn in totaal 34 toewijzingen geworden. 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 ontstaat kennis van het bezit en de klant. Het bevordert de samenwerking om te komen tot een goede en snelle verhuring.

De gemiddelde mutatiegraad voor De Woonplaats in 2018 was 10,0% en totaal werden er 1.473 nieuwe contracten afgesloten.

Kengetallen Woonruimteverdeling, De Woonplaats (2018)		
Onderwerp	De Woonplaats	Toelichting
Passend toewijzen	98,4 %	Het aandeel nieuwe verhuringen bij (potentieel) huurtoeslaggerechtigden, onder de aftoppingsgrenzen.
80-10-10	96,7 %	Aandeel huurwoningen (met een huurprijs onder de €710,68) dat in 2018 verhuurd is aan de sociale doelgroep.
Zoektijd (percentage actief woningzoekenden dat korter dan een jaar zoekt)	94,0 %	Dit is het percentage woningzoekenden dat een woning heeft geaccepteerd en korter dan een jaar heeft gezocht.
Mutatiegraad	10,0 %	Op basis van het aantal gestarte contracten. De mutatiegraad ligt wat hoger dan voorgaande jaren, vanwege het grotere aantal opleverde nieuwe woningen.
Nieuwe verhuringen	1.473	Inclusief zorgvastgoed.

Jaarlijkse huurverhoging

De huursombenadering biedt woningcorporaties de mogelijkheid om te differentiëren in huurstijgingen voor vergelijkbare woningen, zolang de totale huurinkomsten van de woningcorporatie (de huursom) onder de maximale huursomstijging blijft. Dat is de huidige huurprijs, plus inflatie, plus één procent. In 2017 was de huursombenadering voor het eerst volledig van kracht. De maximale huursom heeft betrekking op de jaarlijkse huurverhoging en de huurharmonisatie én geldt per kalenderjaar (1 januari 2018 tot 1 januari 2019). De maximale toegestane huursomstijging voor woningcorporaties bedraagt in 2018 2,4% (inflatie 1,4% plus 1%). De gerealiseerde huursomstijging over 2018 is 1,90%.

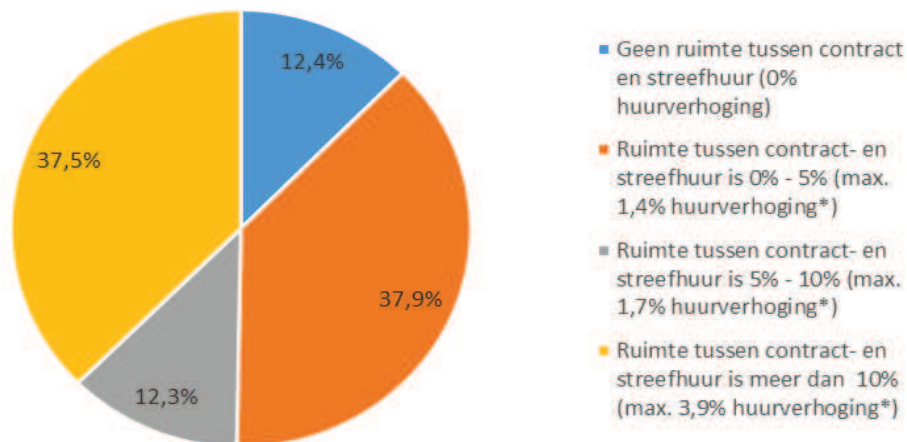
De huursombenadering geldt alleen voor de zelfstandige sociale huurwoningen die bij aanvang een gereguleerd huurcontract hebben en die op de eerste peildatum zijn of waren verhuurd in eigendom van de toegelaten instelling.

De huursom wordt berekend door de huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2018) bij elkaar op te tellen en deze vervolgens te delen door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2019) 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 2018 bedraagt dit 3,9%. De Woonplaats heeft ervoor gekozen om in 2018 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.

Verhogingspercentage woningen DAEB (in procenten van het aantal woningen)



* met een maximumbedrag van €17,50 per woning

Deze huurverhogingen zijn alleen doorgevoerd waar er ruimte was binnen de streefhuur en met een maximale huurverhoging van €17,50 per maand. Het maximale maandbedrag is vastgesteld na het uitgebrachte advies van het Huurdersplatform, in het kader van de betaalbaarheid.

We hebben 26 bezwaarschriften ontvangen, waarvan 22 ongegrond zijn gebleken.

Klanttevredenheid

In 2018 hebben we ons met de projectgroep 'uitzwaaien en verwelkomen' gebogen over de klanttevredenheid van de nieuwe- en de vertrekkende huurder. De projectgroep heeft zich beziggehouden met een tal van grote en kleinere aanpassingen in het mutatieproces. Rode draad is proactieve communicatie, de klant meer meenemen in het proces, duidelijk zijn in wat de klant van ons kan verwachten.

De doelstelling is behaald! In het vierde kwartaal is de gemiddelde klanttevredenheid verder gestegen. Hierdoor is de doelstelling van gemiddeld 7,7 over het hele jaar precies gehaald.

1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Statushouders

De Woonplaats is (mede)verantwoordelijk voor het bieden van huisvesting aan de statushouders in de kerngemeenten waar zij actief is, en heeft daarmee een belangrijke taak in het realiseren van de taakstelling die gemeenten opgelegd krijgen van het rijk. De Woonplaats biedt passende huisvesting aan, aan de personen die gekoppeld zijn aan de gemeenten waarin wij bezit hebben. In Enschede wordt daarbij samengewerkt met de andere twee corporaties en wordt de taakstelling door de drie corporaties gezamenlijk naar rato verdeeld en gerealiseerd. In Oost Gelre wordt actief samengewerkt met ProWonen om de taakstelling te realiseren. In Winterswijk en Aalten is De Woonplaats de enige sociale huisvester en daarmee alleen met de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting van de statushouders.

In 2018 heeft De Woonplaats in totaal 31 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders. In de gemeente Enschede is de taakstelling gerealiseerd. In de gemeenten Aalten, Oost Gelre en Winterswijk is er sprake van een lichte achterstand. De oorzaken hiervoor zijn bijvoorbeeld:

- Er hebben minder gezinsherenigingen plaatsgevonden dan tevoren verwacht.
- Er zijn onvoldoende koppelingen geweest om te kunnen huisvesten.
- Een aantal gekoppelde statushouders aan een gemeente waar De Woonplaats actief is, heeft zelfstandig in een andere gemeente waar De Woonplaats niet actief is, woonruimte gevonden.
- Er is minder passende voorraad beschikbaar gekomen.

In Oost Gelre vindt de huisvesting van statushouders plaats in overleg met de Sociale Dienst Oost Achterhoek (SDOA) en ProWonen. Dit gebeurt in de werkgroep Integratie, waar naast De Woonplaats zowel ProWonen, Vluchtelingenwerk Oost Nederland, de SDOA en de gemeente Oost Gelre aan deelneemt. Dit overleg houdt de vinger aan de pols op de realisatie van de taakstelling en de bijbehorende begeleiding. Oost Gelre is het jaar geëindigd met een achterstand in het huisvesten van 6 statushouders.

In de gemeente Aalten vindt op uitvoerend niveau periodiek overleg plaats over het huisvesten van statushouders. Figulus en De Woonplaats nemen hieraan deel met de gemeente Aalten die de regie hierin voert. Hier wordt de voortgang besproken en ook knelpunten gedeeld.

In Winterswijk vinden de contacten over de taakstelling vooral plaats met de SDOA, die voor de aangesloten gemeenten (Oost Gelre, Berkelland en Winterswijk) verantwoordelijk is voor de realisatie van de taakstelling. Het jaar 2018 is afgesloten met een achterstand van 4 statushouders.

In 2018 zijn er in Enschede 12 woningen toegewezen aan statushouders. Hierbij is er een evenredige verdeling geweest in Enschede met de andere corporaties. De taakstelling is gerealiseerd mede dankzij gezinshereniging.

Bijzondere toewijzingen

In 2018 hebben 84 bijzondere toewijzingen plaatsgevonden in het totale werkgebied van De Woonplaats. Bijzondere toewijzingen zijn woonruimten, die buiten de normale woonruimteverdeling (Woonvinder) toegewezen worden. De Woonplaats heeft met verschillende (zorg)instellingen en gemeenten afspraken om woningzoekenden rechtstreeks te koppelen aan een woning. Het gaat dan bijvoorbeeld om mensen die uitstromen uit beschermde woonvormen, mensen die bepaalde vormen van begeleiding (nodig) hebben, mensen waarvan de gemeente of zorginstelling aangeeft dat een woning een belangrijke bijdrage in de oplossing van problematiek is of mensen waarvan het woonverleden aanleiding geeft daartoe. Vaak worden er aanvullende afspraken gemaakt in de huurovereenkomst, of wordt er gekozen voor een tussenvorm. Bijvoorbeeld dat de zorginstelling eerst huurt en de huurder later, als het zelfstandig huren succesvol is, het contract alsnog op naam krijgt.

We zien steeds duidelijker een verschuiving in onze doelgroep, waarbij het vaker voorkomt dat huurders gebaat zijn bij het maken van extra afspraken bij aanvang van de huur. In Winterswijk en Oost Gelre wordt regelmatig met de gemeente afstemming gezocht voor overgegaan wordt tot huisvesting, vanuit de overtuiging dat preventief werken voor alle betrokkenen beter is. Vanuit de overtuiging dat het van belang is om een goede start te maken zodat zelfstandig wonen een goede kans van slagen heeft. In Enschede wordt de preventie mede vormgegeven door de samenwerking in WoonStAP.

WoonStAP

Sinds 2018 werkt De Woonplaats samen met Domijn, Ons Huis en de gemeente Enschede samen in Woonstap. Dit initiatief is opgericht om belemmeringen die sommige woningzoekenden hebben in het vinden van passende woonruimte, weg te nemen. Het gaat dan om belemmeringen als het nog hebben van een huurschuld, overlast uit het verleden, uitstroom uit maatschappelijke opvang of andere zaken. Doel is, om te kijken wat er moet gebeuren om de belemmering weg te nemen, om shopgedrag van de woningzoekende bij de verschillende corporaties te voorkomen en om tot een gedeeld afwegingskader te komen in Enschede. De wijkcoach van de gemeente en consulenten vanuit de corporatie bespreken wekelijks de woningzoekenden die een belemmering op de woningmarkt hebben, geven richting in wat de woningzoekenden al dan niet met begeleiding kunnen doen om de belemmering weg te nemen en geven aan wanneer men zich vrijelijk kan begeven op de woningmarkt. In uitzonderlijke gevallen wordt maatwerk geleverd, dat wil zeggen rechtstreekse bemiddeling naar een woning. Deze 'woonstappers' worden actief gevolgd en gemonitord.

Van de ongeveer 100 casussen die zijn aangemeld in 2018 zijn bij ongeveer 30 casussen succesvol belemmeringen weggenomen. De Woonplaats heeft twee keer maatwerk geleverd en rechtstreeks bemiddeld naar een woning. Bij een aantal blijkt de belemmering te groot en wordt bijvoorbeeld verwezen naar beschermd wonen. Ook blijkt er soms helemaal geen sprake van een belemmering, maar uitsluitend van een urgentievraag.

Het is merkbaar dat er gewerkt wordt met een eenzelfde afwegingskader voor de drie corporaties, ook ten aanzien van urgentieaanvragen. Door preventief met elkaar te handelen, voorkomt dit werk in een later stadium. In 2019 wordt gewerkt aan verdere afstemming en efficiency.

Doorstroomwoning

Daarnaast heeft de gemeente Enschede drie woningen van De Woonplaats gehuurd als zogenaamde doorstroomwoning: dat wil zeggen dat bewoners die om wat voor reden dan ook op korte termijn en voor een korte periode een woning nodig hebben, daar gehuisvest kunnen worden. Ook Domijn heeft drie woningen verhuurd aan de gemeente voor dit doel.

Bijzondere toewijzingen (aantal woningen), 2018		
	Aantal woningen beschikbaar gesteld aan statushouders	Overige bijzondere toewijzingen (zorg en calamiteit)
Oost-Nederland totaal	31	52
Overig Nederland	0	1
Totaal De Woonplaats	31	53

1.3 Samenwerking met stakeholders

Samenwerking met het huurdersplatform, huurdersverenigingen en bewonerscommissies

Belanghouders

Samenwerking met onze belanghouders staat hoog in het vaandel. We vinden een goede relatie opbouwen en onderhouden met onze huurdersorganisaties belangrijk. Daarnaast zijn wij enkele jaren geleden gestart met het meer betrekken van onze huurdersorganisaties bij beleidskeuzes en beleidswijzigingen. Dit doen wij door hun in een vroegtijdig stadium te informeren over en te betrekken bij deze keuzes. Hierdoor is men al geïnformeerd alvorens er een instemmings- of adviesaanvraag komt. Dit wordt door alle partijen als zeer positief ervaren.

In de samenwerkingsovereenkomsten voor zowel het huurdersplatform, de huurdersverenigingen als de bewonerscommissies zijn afspraken vastgelegd over vergoedingen, vergaderfrequentie en de onderwerpen waarbij er sprake is van instemming-, advies- en informatierecht.

Huurdersplatform

De vertegenwoordiger van alle huurdersverenigingen is het huurdersplatform. Zij behartigen de belangen van alle huurders van De Woonplaats. In de overleggen worden de beleids- en marktontwikkelingen besproken op regionaal en lokaal niveau.

Een overzicht van de adviesaanvragen in 2018:

- Woonruimteverdelingsbeleid
- Duurzaamheid bij De Woonplaats
- Huurverhoging 2018

Andere onderwerpen die besproken zijn:

- Begroting en jaarrekening
- Implementatie nieuwe ERP

Naast de reguliere overleggen is er een aantal thema overleggen geweest samen met de directie waarbij de volgende onderwerpen aan bod kwamen:

- Duurzaamheid bij De Woonplaats
- De plaats van de huurders(organisaties) bij De Woonplaats
- De veranderende samenstelling van de huurders (o.a. verwarde personen)

Na een evaluatie van de samenwerking in 2017 heeft er op basis van de uitgangspunten van de visitatie ook in het najaar van 2018 een evaluatie plaatsgevonden.

Beoordeling door huurdersplatform (2018)	
Evaluatiepunt	Beoordeling (1-10)
Uitdragen missie en visie	8
Beleidskeuzes en afwegingen	8
Bereidheid tot het maken van prestatieafspraken	9
Bereidheid tot het voeren van projectoverleg	8
Contact met directie	8

Huurdersverenigingen

In de Achterhoek en in Enschede heeft er vier keer overleg plaatsgevonden tussen de verschillende huurdersverenigingen en De Woonplaats. Onderwerpen die onder meer besproken zijn:

- Projecten en nieuwbouw
- Verduurzaming
- Klachten van bewoners
- Huurverhoging
- Lokale ontwikkelingen

De overleggen kenmerken zich door de prettige sfeer waarin ze plaatsvinden. Buiten deze reguliere overleggen om, vindt er regelmatig tripartiet overleg plaats over het bod en de prestatieafspraken.

De woonwinkel Dinxperlo is per 31 december 2018 verkocht en gesloten. Samen met de Huurdersvereniging Dinxperlo is gezocht naar een goede locatie van waaruit de dienstverlening naar onze gezamenlijke achterban kan plaatsvinden. Vanaf 1 januari 2019 kunnen huurders in Dinxperlo tijdens inloopspreekuur of op afspraak terecht aan de Hogestraat 81, of wordt er eventueel bij mensen thuis een afspraak gemaakt. Uiteraard zijn wij ook telefonisch te bereiken of kunnen huurders terecht in de woonwinkels in Winterswijk of Enschede.

Prestatieafspraken

In de kerngemeenten Aalten, Enschede, Oost Gelre en Winterswijk zijn in 2018 de plan-do-check-act cycli volledig doorlopen. De tripartite overleggen met huurdersverenigingen, gemeenten en corporatie(s) stonden zowel ambtelijk als bestuurlijk in het teken van de prestatieafspraken.

In Enschede is een groot deel van de bestaande prestatieafspraken meerjarig vastgesteld. Daarnaast zijn de prestatieafspraken voorzien van een activiteitenplan voor het jaar 2019. 2018 heeft daarnaast in het teken gestaan van de actualisatie van de woonvisie in Enschede. Deze wordt naar verwachting de eerste helft van 2019 geactualiseerd. Daarna kunnen we een bod uitbrengen op deze nieuwe visie. Daarnaast is over het jaar 2018 een apart volkshuisvestelijk verslag opgesteld, over de activiteiten die in Enschede zijn uitgevoerd. Dit verslag maakt het voor huurdersorganisaties en de gemeente mogelijk om op eenvoudige wijze terug te lezen wat er door De Woonplaats is uitgevoerd.

In Oost Gelre zijn de bestaande afspraken als uitgangspunt gehanteerd. De reden hiervoor is dat in het najaar van 2017 de drie partijen de langjarige afspraken bekrachtigd hebben in de raamovereenkomst 2018-2021. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de korte en lange termijn doelen. Eind 2018 zijn de kortlopende prestatieafspraken vervangen door nieuwe afspraken voor 2019. Er zijn onder meer afspraken gemaakt over verduurzaming (opgave en aanpak) en wonen en zorg (bijvoorbeeld de uitstroom beschermd wonen). Voor 2018 is de afspraak gemaakt om tot een gezamenlijke visie per wijk te komen. Dit proces is bijna afgerond en zal in 2019 leiden tot concrete uitvoeringsafspraken.

In Aalten zijn ook de bestaande afspraken als uitgangspunt gehanteerd. Tijdens de tripartite overleggen is besproken om op enkele thema's aanvullingen en actualisaties op te nemen:

- Er is afgesproken om gezamenlijk naar een visie per wijk te komen.
- In de afspraken is extra aandacht voor het sociaal domein waar met name ingegaan wordt op kwetsbare groepen en de rol die zowel De Woonplaats als de gemeente hierin spelen.

In Winterswijk is begin 2018 de visievorming per wijk afgerond. Hieruit komen uitvoeringsafspraken voort, die een plek hebben gekregen in de prestatieafspraken van 2019. Zo is er extra aandacht voor de wijk De Pas, waarin samen met de gemeente, ingestoken wordt op verduurzaming en leefbaarheid.

Ook zijn er prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Doetinchem en de huurdersvereniging. De afspraken voor 2018 zijn tripartite geëvalueerd en op basis daarvan zijn de afspraken aangepast. Gezien onze beperkte bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave binnen de gemeente Doetinchem, zijn de afspraken bondig en met name gericht op het voortzetten van de huidige activiteiten in de kern Wehl. De prestatieafspraken over het bezit in Arnhem zijn ongewijzigd gecontinueerd.

1.4 Leefbaarheid en participatie

Voor leefbaarheid in onze buurten en wijken is een wettelijk vastgesteld bedrag per woning beschikbaar. In al onze gemeenten is het wettelijk vastgestelde bedrag van €127,05 per DAEB-verhuureenheid voldoende gebleken. In navolging van Buurtbemiddeling Winterswijk en Buurtbemiddeling Enschede, is ook in Oost Gelre aangesloten bij Buurtbemiddeling. Zowel de gemeente als De Woonplaats zien de meerwaarde van deze laagdrempelige manier van voorkomen en oplossingen van burencorrupties. Beide zijn dan ook actief deel gaan nemen aan dit initiatief dat in Oost Gelre verzorgd wordt door Buurtplein, dat als onafhankelijke organisatie zorgt voor deze laagdrempelige vorm van bemiddeling. Naast diverse initiatieven in de wijken en dorpen worden er acties uitgezet of maatregelen getroffen om buurten en complexen schoon, heel en veilig te houden.

De Woonplaats zoekt ook op het gebied van leefbaarheid actief naar samenwerking, vanuit de gedachte 1 + 1 = 3. Ter illustratie hieronder per gemeente een voorbeeld van de samenwerking die De Woonplaats actief aangaat ter verbetering van de leefbaarheid:

- Voorlichting van ouderen over babbeltrucs samen met politie, ProWonen, gemeente en toneelvereniging in Oost-Gelre.
- Bewonersonderzoek naar leefbaarheid bij de Driessenshof in Aalten samen met Figulus (welzijnsorganisatie) en politie.
- Samen met gemeente Winterswijk, ROVA en bewoners de afvalproblematiek bij verschillende complexen verminderen/voorkomen.
- Bewonersonderzoek Twekkelerveld naar leefbaarheid in de woonomgeving als onderdeel van het samenwerkingstraject met de gemeente en andere stakeholders om te komen tot een integrale aanpak van de wijk.
- Samen met gemeente Enschede en andere stakeholders is er een buurtkamer in het dorp Boekelo tot stand gekomen.
- Diverse activiteiten in Enschede samen met de gemeente en de wijkwelzijnsorganisaties ter vergroting van betrokkenheid van bewoners bij activiteiten en de sociale samenhang in de wijk.

Het totaalbedrag dat uitgegeven is aan leefbaarheid is € 1,67 miljoen.

1.5 Wonen & Zorg

Samenwerking

Om passende woonzorghuisvesting te kunnen aanbieden heeft De Woonplaats ook in 2018 actief deelgenomen in de samenwerking met gemeenten (prestatieafspraken) en collega corporaties (WoON Twente, ACO) om de vraag vanuit zorgorganisaties te kunnen beantwoorden.

Er zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd om in beeld te krijgen wat de opgaven en ontwikkelingen zijn per gemeenten en per specifieke doelgroep. In de kerngemeenten in de Achterhoek is aan zorgtafels deelgenomen om ook de opgaven voor de komende jaren in beeld te krijgen en plannen te maken voor de invulling daarvan.

In de praktijk is in 2018 in toenemende mate maatwerk geleverd door intensiever samen te werken met zorgorganisaties, wijkcoaches en het CIMOT waarbij niet alleen is gekeken naar de component woonruimte, maar juist ook naar inkomen, werk, dagbesteding en de juiste zorg en begeleiding.

Intramuraal zorgvastgoed

In 2018 heeft De Woonplaats specifiek gekeken naar de aantallen van intramurale zorgwoningen en in het bijzonder naar de afstemming met de basisadministratie van de gemeenten en het aantal bewoners. Van de bijna 1100 woonzorgadressen is een groot aantal een groepswooning die een enkel adres heeft, maar die in omvang wel huisvesting biedt aan meerdere bewoners (cliënt plaatsen). Door de aanwezigheid van een aantal verpleeghuizen blijkt dat er in de praktijk veel meer zorgwoonruimte is. Een eerste inventarisatie levert op dat er tenminste 1800 intramurale woonzorg verblijfsplaatsen zijn.

Ten aanzien van de verhuur van zorgwoningen en de zorginstellingen zijn in 2018 geen omvangrijke wijzigingen of mutaties geweest. Door beperkte veranderingen in de wet en regelgeving rondom het zorgvastgoed en de financiering, is het lage risicoprofiel niet gewijzigd.

Aantal woningen met intramurale zorg, 31-12-2018	
	Aantal woningen
Oost-Nederland	873
Overig Nederland	201
Totaal De Woonplaats	1.074

Gelabelde ouderenhuisvesting

In 2018 is een deel van de reguliere woningvoorraad gereserveerd gebleven voor ouderenhuisvesting door middel van een leeftijdslabel van 55 jaar en ouder voor bepaalde complexen. Deze complexen zijn wat betreft de technische uitrusting, locatie en aanwezige voorzieningen in en rondom het complex, beter geschikt om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen en ook (op termijn) zorg te kunnen ontvangen.

De verhuurbaarheid van gelabelde complexen staat, voornamelijk door een laag animo, onder druk. Op basis van demografische gegevens ontstaat er een tekort aan deze woningen. In de praktijk blijkt, overigens in heel Nederland, dat veel senioren nog geen verhuisbereidheid hebben. Enerzijds door gebrek aan inzicht dat huidige woningen niet altijd levensloopbestendig zijn. Anderzijds omdat verhuizen vaak ook financiële gevolgen heeft waarvan men nog niet bereid is om die te nemen. Ter voorkoming van leegstand is het in bepaalde complexen noodzakelijk geweest om het leeftijdslabel los te laten, waardoor een bredere groep kon reageren en woningen snel weer verhuurd konden worden. Dit heeft wel effecten op de samenstelling van de bewoners en kan zorgen voor meer dynamiek wat zowel positief als negatief is ervaren. Nadelig is dat er vaak wel minder behoefte is aan specifieke voorzieningen zoals recreatieruimten in deze complexen.

Het label van 55+ staat als geheel niet ter discussie. Bepaalde complexen die bijvoorbeeld in de nabijheid liggen van verpleeghuizen zijn in deze aanleunsituatie uitermate geschikt voor intensievere zorg op termijn. Wel zal de leeftijd van 55+ nader onderzocht moeten worden. Mensen worden steeds ouder en zijn veel langer gezond. Om woningen die optimaal zijn voor de levering van (aanleun) zorg goed te kunnen inzetten, is verhoging van het label voor specifieke complexen te overwegen in de toekomst.

In de voorraad van de gelabelde woningen huist ook een risico. Zorgindicaties voor intramurale verpleeghuiszorg worden slecht aan circa 10 % van de bewoners toegekend, waardoor een groot deel van de intensievere zorg bij de mensen thuis wordt geleverd. Zorg organisatorisch is dit een uitdaging om maatwerk van specialistische zorg aan te kunnen bieden via een ambulante thuiszorgorganisatie. Voor de huisvesting betekent dit dat bewoners altijd de gehele regie moeten houden, wat in de praktijk niet altijd mogelijk is zonder professionele ondersteuning. Alarmopvolging, dementie, brandveiligheid en vereenzaming zijn hierbij grote aandachtspunten voor de komende jaren.

Aantal woningen met een 55+ label, 31-12-2018	
	Aantal woningen
Oost-Nederland	2.100
Overig Nederland	0
Totaal De Woonplaats	2.100

Nieuwbouw

Ondanks vragen naar specifiek zorgvastgoed, heeft De Woonplaats geen grootschalige nieuwbouw gerealiseerd. Deels komt dit door de kaders die gemeenten stellen in het kader van krimp of beperking van de volkshuisvestelijke voorraad. Een andere reden betreft de vraag zelf, die vooral gericht is op kwalitatief betere vervangende huisvesting. Door voor een dergelijke vraag te bouwen, kan leegstand ontstaan van bestaand bezit. Daarbij is het vanwege de toegenomen bouwkosten niet mogelijk om rendabel huisvesting te realiseren die betaalbaar blijft, maar ook nog meer kwaliteit toevoegt.

De Woonplaats is partner aan tafel van de gemeenten waarbij het gaat om de programmering op langere termijn. In die situaties wordt met name op middellange en lange termijn expliciet rekening gehouden met de noodzaak om voldoende zorgvastgoed te kunnen aanbieden.

1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie

De Woonplaats staat voor een betrokken en professionele dienstverlening. Integriteit staat hoog in het vaandel bij De Woonplaats. Wij werken en handelen vanuit de kernwaarden. Om vragen van onze bewoners goed te kunnen beantwoorden en duidelijkheid te bieden over hetgeen men mag verwachten is er beleid uitgewerkt. Daar waar maatwerk nodig is kan dat na overleg met de leidinggevende geleverd worden.

Als een bewoner ontevreden is over de afhandeling van zijn vraag of probleem kan de klant een klacht indienen, zowel via onze website, als per e-mail of post. Er wordt dan binnen 2 dagen een

ontvangstbevestiging verstuurd dat de klacht ontvangen is en in behandeling is genomen. Binnen 10 werkdagen ontvangt de bewoner een schriftelijke terugkoppeling. Als een bewoner het niet eens is met het antwoord, wordt de situatie beoordeeld door de direct leidinggevende en ontvangt de klant een tweede reactie. Vaak gaan wij met de bewoner in gesprek om de situatie door te spreken alvorens een schriftelijke reactie te geven. Is de bewoner het nog steeds niet eens met het antwoord kan hij zich wenden tot de klachtencommissie.

De klachten die gemeld worden zijn divers van aard en hebben betrekking op overlast in de wijk of buurt, technische klachten over de woning of klachten die een medewerker of de organisatie betreffen.

Klachtencommissie Woningcorporaties

Als de bewoner het niet eens is met de tweede schriftelijke reactie kan de bewoner zich wenden tot de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente. Dit kan via de website van de klachtencommissie. In 2018 zijn er vijf klachten ingediend. Van die vijf klachten is er één klacht weer ingetrokken door de bewoner. Van de overige vier klachten heeft er bij drie klachten een zitting plaatsgevonden. Na de zitting zijn twee klachten ongegrond verklaard en één klacht is door de bewoner ingetrokken, omdat hij het aanbod van De Woonplaats heeft geaccepteerd.

1.7 Huurincassobeleid en ontruiming

De Woonplaats streeft ernaar om een woningontruiming te voorkomen. In 2018 hebben wij alle processen opnieuw onder de loep genomen om te kijken waar we verbeteringen kunnen doorvoeren om nog vroegtijdiger in contact te komen met huurders met een achterstand. Deze werkwijze is gebaseerd op het LEAN-principe. Door een dagelijkse flow te creëren krijgen alle aandachtsgebieden binnen de huurincasso de benodigde aandacht. Ook is het aanmaancproces dusdanig aangepast dat er minder herinneringsbrieven gestuurd worden, maar er vooral tijd geïnvesteerd wordt om in contact te komen met onze huurders. Door een breder gebruik van digitale middelen en de extra inzet van medewerkers huurincasso, wijkbeheerders en consulenten wonen is het gelukt om het aantal uitzettingen verder naar beneden te brengen. In totaal moesten we in 2018 18 woningen daadwerkelijk ontruimen (14 DAEB-woningen en 4 niet-DAEB-woningen) tegenover 22 woningen in 2017. Een daling waar we met zijn allen trots op mogen zijn.

Aantal ontruiming per rayon		
Rayon	2017	2018
Oost Nederland	21	17
Overig NL	1	1
Totaal	22	18

Verder zijn wij als pilot bij de afdeling Huurincasso in 2018 gestart met Tikkie zakelijk, een extra betaalmogelijkheid voor onze huurders om snel en eenvoudig hun achterstand te kunnen voldoen. De eerste ervaringen met Tikkie zijn positief. Er wordt nu gekeken naar een verdere uitrol binnen de organisatie.

1.8 Frictieeegstand en huurderving

We hebben de doelstelling voor de frictieeegstand (maximaal 1,5%) behaald. In 2018 zijn er meerdere aanvullende maatregelen getroffen om de frictieeegstand te beperken. De bezetting is tijdelijk uitgebreid en het proces is, ook vanuit het perspectief van de klant, op verschillende punten verbeterd. Dit proces van continue verbeteren vindt plaats op basis van LEAN-methodeken, waarbij de focus vooral ligt op de klanttevredenheid.

Huurdering als percentage van de huuropbrengsten (2018)		
Specificatie huurderving	DAEB	niet-DAEB
Derving door frictieeegstand	0,5%	0,9%
Derving door projecten	0,4%	0,0%
Derving door overige oorzaken	0,9%	1,3%

2 Vastgoed

2.1 Kwaliteit en duurzaamheid

Vastgoedbeleid

Het beleid 'vastgoedkwaliteit bestaand bezit' is van 2015. 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 veiligstellen 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 minimumkwaliteit en de basiskwaliteit. De minimumkwaliteit is van toepassing op complexen die (op termijn) door middel van 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 2018 is er een aanvang gemaakt om de vastgoedkwaliteit bestaande bouw te evalueren en te actualiseren. Dit gebeurt gelijktijdig met de vastgoedkwaliteit nieuwbouw, zodat er een betere afstemming plaats vindt. In 2019 zullen beide beleidstukken weer actueel zijn.

In 2017 is het 'klantgestuurd onderhoud' geïmplementeerd, waarmee het voor huurders duidelijk wordt wat er aan hun woning veranderd kan worden. 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 (zelf aangebrachte voorziening) gerealiseerd worden.

Onderhoud

Onderhoudsuitgaven 2018 (x 1.000)			
	Begroot	Realisatie	Vershil
Onderhoudsuitgaven	€ 43.721	€ 44.151	-€ 430
Geactiveerd	€ 19.624	€ 19.412	€ 212
Onderhoudslasten	€ 24.097	€ 24.739	-€ 642

De onderstaande toelichting is gericht op de totale onderhoudsuitgaven.

Onderhoudsuitgaven 2018 (x1.000)					
	Reparatieonderhoud	Mutatieonderhoud	Planmatig onderhoud regulier	Planmatig onderhoud basiskwaliteit	Totaal onderhoud
Begroot	€ 5.000	€ 2.750	€ 19.299	€ 16.672	€ 43.721
Realisatie	€ 4.693	€ 3.993	€ 19.048	€ 16.418	€ 44.151

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 2018 realiseren we een onderschrijding van ongeveer € 300.000,- 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 van muren, plafonds vervangen, binnenschilderwerk en verhuur bevorderende maatregelen. Deze aanvullende onderhoudswerkzaamheden zijn de voornaamste reden van de overschrijding van ongeveer € 1.200.000,- op het mutatieonderhoud.

Planmatig onderhoud regulier

Binnen het reguliere planmatige onderhoud is een onderschrijding ontstaan van ongeveer € 300.000,-. De uitgevoerde reguliere planmatige werkzaamheden blijken dus prima binnen het totale budget te passen.

Planmatig onderhoud basiskwaliteit

Planmatig onderhoud basiskwaliteit (x1.000)			
Maatregel basiskwaliteit	Begroot 2018	Realisatie	Verschil
Energetische verbeteringen	€ 7.663	€ 6.789	€ 873
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	€ 7.813	€ 8.261	-€ 448
Overige basiskwaliteit	€ 1.197	€ 1.368	-€ 171
Totaal	€ 16.672	€ 16.418	€ 254

Het klantgestuurd naar basiskwaliteit brengen van het bestaand bezit kent een onderschrijding op het gebied van energetische maatregelen. Deze onderschrijding is veroorzaakt door vertraging van de collectieve aanpak van een begroot complex in de gestapelde bouw van 75 woningen. Daarentegen hebben we tijdens het reguliere planmatige onderhoud wel extra isolatie aangebracht bij het renoveren/vervangen van daken. Ook hebben we bij meerdere adressen planmatig mechanische ventilatie aangebracht.

Energetische verbeteringen	
	Aantal woningen
Totaal	523

Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen (BKT)	
	Aantal woningen
Badkamerverbeteringen	481
Keukenverbeteringen	591
Toiletverbeteringen	376

Duurzaamheid

Het verduurzamen 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 energieklaas 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 2018 is ruim gehaald, met een aantal van 523 financieel afgehandelde woningen hebben we vooral meer zittende huurders kunnen helpen aan een comfortabele woning.

Ook bij het realiseren van nieuwbouwwoningen ligt de ambitie hoog, bij de twee grootste projecten (Boswinkel en 't Getfert) zijn zeer energiezuinige woningen gerealiseerd. In Boswinkel zijn in 2018 de laatste 16 appartementen opgeleverd en in 't Getfert zijn de meeste woningen inmiddels wind en waterdicht. In de bestaande woningvoorraad was onze ambitie om per jaar 2% CO²-reductie te realiseren (gerekend vanaf 2008). Deze doelstelling is na 10 jaar gehaald.

Ons uitgangspunt is om in 2020 een gemiddelde energie-index te hebben van beter dan 1,4. Al onze investeringen in energiezuinig bouwen en renoveren dragen bij aan de volgende doelen:

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

Het renovatietraject Tattersall in Enschede is grotendeels en met succes opgeleverd. Ook hebben we in 2018 de eerste hoge temperatuur warmtepomp als pilot geplaatst. We verwachten dat deze producten een belangrijke rol gaan spelen in de energietransitie.

Energiemonitoring

De Woonplaats investeert veel in energiezuinigheid bij het bouwen van woningen en het renoveren van haar woningbezit. Ook wordt het bestaande woningbezit, vraaggestuurd 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 nieuwbouwwoningen. In verduurzaamde woningen bij zittende huurders wordt, indien er een slimme meter aanwezig is, 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 ontwikkelde methode van energimonitoring in het project Velve-Lindenhof in Enschede is een blauwdruk geworden voor de energimonitoring van de nieuwbouw en verduurzaamde bestaande woningen. 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:

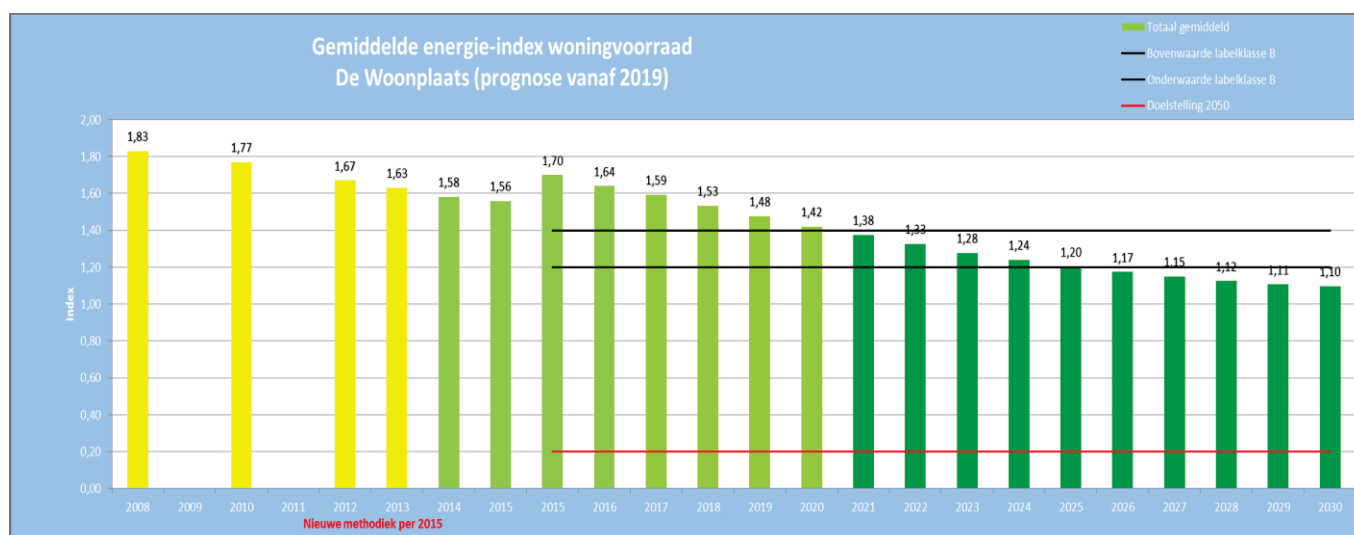
- Inzicht krijgen of werkelijke verbruiken van de woningen overeenkomen met de berekende (lage) verbruiken. En als deze niet worden gehaald besluiten welke maatregelen we moeten toepassen om de berekende verbruiken wel te halen.
- Inzicht krijgen of het comfort van de woning daadwerkelijk goed is.
- 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.

CO²-reductie

Om de doelstellingen vanuit het duurzaamheidsplan te kunnen volgen, hebben wij een monitoringssysteem ontwikkeld om de reductie in CO²-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 2018 ten opzichte van 2017 met betrekking tot CO²-uitstoot.

Overzicht CO ² -reductie in woningbezit				
Energielabel	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2018
A++	147	0,91%	219	1,36%
A+	177	1,09%	189	1,18%
A	3.509	21,70%	4311	26,85%
B	2.904	17,96%	3189	19,86%
C	5.318	32,89%	4612	28,72%
D	2.404	14,87%	1861	11,59%
E	1.086	6,72%	1125	7,01%
F	454	2,81%	396	2,47%
G	168	1,04%	156	0,97%
Totaal aantal woningen met energielabel	16.167	100,00%	16.058	100,00%
Gemiddelde CO² uitstoot (kg/m²) percentage is gerekend vanaf 2008	30,5	-19,90%	29,4	-22,80%

Zoals het er nu naar uitziet ligt De Woonplaats op koers om eind 2020 gemiddeld een lagere energie-index te hebben dan 1,4. Volgens de meest recente prognose zullen we dan uitkomen op een gemiddelde energie-index van 1,38.



Energetische aanpak woningen				
Maatregel	Aantal woningen	Energetische staat voor aanpak (gemiddeld per woning)	Energetische staat na aanpak (gemiddeld per woning)	Energetische verbetering (gemiddeld per woning)
Verduurzaming MIO (financieel gereed)	523			
Aalten	48	1,73	1,19	0,54
Enschede	428	1,67	1,24	0,43
Groenlo	18	1,78	1,18	0,60
Winterswijk	29	1,83	1,23	0,60
Renovatie				
Tattersall	305	1,39	1,05	0,34
Nieuwbouw				
Stroinkslanden IDF	12	-	A++	
Boswinkel appartementen	16	-	A++	
Zeggelt	11	-	A++	
Houtwal	6	-	A+/A++	
Planmatig Onderhoud				
Verketeling+WTW ventilatie Deken Hooijmansingel Groenlo	81	B	A	
Verketeling+WTW ventilatie St Elisabethgaarde Winterswijk	26	B	A	
Vervanging CV ketels	407			
Ventilatieboxen vervangen	269			
Dakbedekking 6 blokken AZC Winterswijk	12	A	A	
Dakrenovatie D H Keuperweg De Heurne	4	D/C	C	
Borstwering Complex 2212741 Enschede	61	C	C	
Dakvervanging en borstweringen complex 2212431 Enschede	26	D/C	C	
Dakvervanging uitbouw Orionplantsoen	33	C	C	
Dakvervanging Jannink bovenwoningen	63	F/E	E	
Overig				
Renovatie vloeren	1	C	C	
Zonnepanelen	1	A+	A++	

Reparaad

De samenwerking met Reparaad, onze partner in de uitvoering van het dagelijks onderhoud, is in 2018 voortgezet. In 2018 is wederom extra aandacht besteed aan het verbeteren van de klanttevredenheid op het gebied van het reparatieonderhoud.

De klanttevredenheid van onze huurders vinden wij 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 2018 gemiddeld een 7,6.
- Op het gebied van het planmatig onderhoud scoorde De Woonplaats in 2018 gemiddeld een 7,9.

Het in 2017 gemaakte plan van aanpak met betrekking tot het reparatieonderhoud is in het eerste halfjaar van 2018 ten uitvoer gebracht.

- In het 1^e kwartaal van 2018 zijn de verbeterstappen concreet gemaakt.
- In het 2^e kwartaal van 2018 zijn de beoogde verbeterpunten geïmplementeerd. Aangezien hier ook achterstanden zijn weggewerkt en deze huurders geëquipt zijn, hebben we in dit kwartaal een mindere klanttevredenheidsscore gekregen op ahandeltijd en planning.
- In het 3^e kwartaal van 2018 zien we een aanzienlijke stijging van de klanttevredenheid, naar een 7,8 gemiddeld.
- Ook in het 4^e kwartaal van 2018 zien we dat de gemiddelde klanttevredenheidsscore op 7,8 staat.

2.2 Nieuwbouw, sloop en wijkaanpak (projecten)

In 2018 zijn in onze kerngemeenten verschillende nieuwbouwprojecten opgeleverd. Ook is de bouw gestart bij diverse projecten en zijn voor enkele locaties de procedures ingezet. De volgende projecten die we in dit verband willen noemen zijn Lage Bothof fase 2, Tattersall, Oost Boswinkel en 't Getfert in Enschede, 't Spekende en Vliertuin in Winterswijk, Houtwal in Oost Gelre en Kobus in gemeente Aalten. In de volkshuisvestelijke verslagen per gemeente (Aalten, Enschede, Oost Gelre en Winterswijk) wordt een beschrijving per project weergegeven.

Bij sommige projecten gaat het om een herstructurering (sloop/nieuwbouw), hier wordt gebruik gemaakt van een sociaal plan. In een sociaal plan beschrijven we de rechten en plichten van bewoners en De Woonplaats tijdens een herstructurering. 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

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. Het verkoopprogramma is 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.

Verkoop woningen 2018				
Plaats	Totaal verkocht	Aantal verkocht DAEB	Aantal verkocht niet-DAEB	Verkocht aan zittende bewoners
Oost-Nederland	91	77	14	8
Overig Nederland	9	2	7	1
Totaal	100	79	21	9

In het portefeuilleplan 2015-2018 is een aantal uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van verkoop van bezit.

Doelstellingen ten aanzien van verkoop (uit portefeuilleplan 2015-2018)			
Maatregel	Omschrijving	Totaal doelstelling (2016 - 2026)	Doelstelling per jaar (2016 - 2026)
Verkoop complex	Verkoop DAEB niet Primair	100	10
Verkoop woningen	Verkoop DAEB niet Primair	100	10
Verkoop woningen	Verkoop DAEB Primair	700	70
Verkoop complex	Verkoop Niet-DAEB	100	10
Verkoop woningen	Verkoop Niet-DAEB	100	10
Commerciële verkopen	Verkoop commercieel vastgoed	7.500	750

Woningen DAEB niet primair (complexgewijs)

Voor verkoop van DAEB woningen buiten primair werkgebied zijn jaarlijks 20 eenheden begroot. Met de verkoop in 2016 van 129 verhuureenheden is aan de begroting (100 eenheden) DEAB-niet primair voldaan voor de komende jaren. In 2018 hebben dan ook geen inventarisaties plaatsgevonden voor complexgewijze verkoop.

Woningen niet-DAEB primair/ niet primair (complexgewijs)

Voor niet-DEAB vastgoed, zowel binnen als buiten ons primaire werkgebied, geldt dat het de doelstelling is om dit te verkopen wanneer dit economisch wenselijk is of vindt afstemming plaats met andere corporaties om te komen tot een herverdeling van de portefeuille door middel van het uitruilen van vastgoed. Bij verkoop genereren we kasstromen die we kunnen inzetten voor onze kerntaken. Bij uitruilen behouden we de kasstroom en is het de doelstelling het bezit te verplaatsen naar onze primaire regio. Voor 2018 is samenwerking met collega toegelaten instellingen opgezocht om te komen tot een voor partijen gunstigere portefeuillevreiding. Dit heeft nog niet geresulteerd in concrete afspraken.

Commerciële vastgoed

Het huidige aanbod bedrijfsonroerendgoed wordt zowel te koop als te huur aangeboden in geval van leegstand. Verhuurde objecten worden, indien goed te vermarkten, te koop aangeboden. Het is sterk afhankelijk van de markt of verkoop een realistisch scenario is en hoe zich dat verhoudt tot de levensvatbaarheid van de niet-DAEB tak.

In 2015, 2016 en 2017 zijn meer meters verkocht dan begroot. In 2018 zijn daar nog twee objecten bijgekomen zodat we ruimschoots voldoen aan de doelstelling van de begroting. Verkoop van een leeggekomen dagbestedingslocatie (maatschappelijk) is bij deze meters opgeteld.

Maatschappelijk vastgoed

Vanuit het portefeuilleplan en het strategisch voorraadbeleid is geen doelstelling geformuleerd om maatschappelijk vastgoed en of zorgvastgoed te verkopen. Voor bezit buiten ons kerngebied wordt de vraag vanuit de markt wel bekeken. Wanneer blijkt dat verkoop een bijdrage levert aan onze opgave in ons primair bezit of het beperken van het risico op exploitatie betekent, zal verkoop worden overwogen maar deze opgave is niet meegenomen in de begroting. In 2018 is naar aanleiding van een vraag van een zorgpartij besloten om tot verkoop aan deze partij over te gaan. Het hier gaat om DAEB bezit binnen kerngebied. Een leeggekomen dagbestedingslocatie is in 2018 aan een derde verkocht.

Totaaloverzicht van de commerciële verkopen en complexverkopen					
		Totaal doelstelling 2016-2026	Gem per jaar	Resultaat 2018	Totaal gerealiseerd
Verkoop commercieel		7500	750	1281	6652
Verkoop complex	Verkoop DEAB Niet Primair	100	10	0	129
Verkoop complex	Verkoop niet-DAEB Niet Primair	100	10	0	0

Bezit De Woonplaats (31 december 2017 en 31 december 2018)						
	Aantal 31-12- 2017	Verkoop	Sloop/ Samenvoegen/ uit administratie	Nieuw	Splitsingen	Aantal 31-12- 2018
Woningen en woongebouwen (inclusief woonwagens en standplaatsen)	16.203	100	67	33	6	16.075
Garages, carports, parkeerplaatsen	2.007	6	28	11	0	1.984
Overige verhuureenheden	604	6	2	0	2	598
Totaal De Woonplaats	18.814	112	97	44	8	18.657

2.4 Maatschappelijk vastgoed

Multifunctionele accommodaties (MFA's)

De Woonplaats heeft 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 drie wijkvoorzieningen liggen bij de eigenaar, woningcorporatie De Woonplaats. 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 hierin een gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen.

Met de wijkvoorzieningen beogen wij ook in 2018 vergroting van het woongenot in de wijk. Essentieel voor een prettig leefklimaat in de wijk is dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten, dat er leuke sociale contacten zijn en dat men zich verbonden voelt met de wijk. Hiervoor zijn goede voorzieningen noodzakelijk. De wijkvoorziening is een laagdrempelige centrale voorziening waar men terecht kan voor uiteenlopende zaken zoals onderwijs, opvang, opvoedingsondersteuning, vergaderruimtes, koorrepetities, sporten, cursussen, educatie etc. Ook in 2018 laten resultaten zien dat de wijkvoorzieningen een spilfunctie hebben met een breed programma-aanbod voor onze bewoners. In 2019 zal er een effecten enquête worden ingezet om resultaten verder te meten. Er zijn:

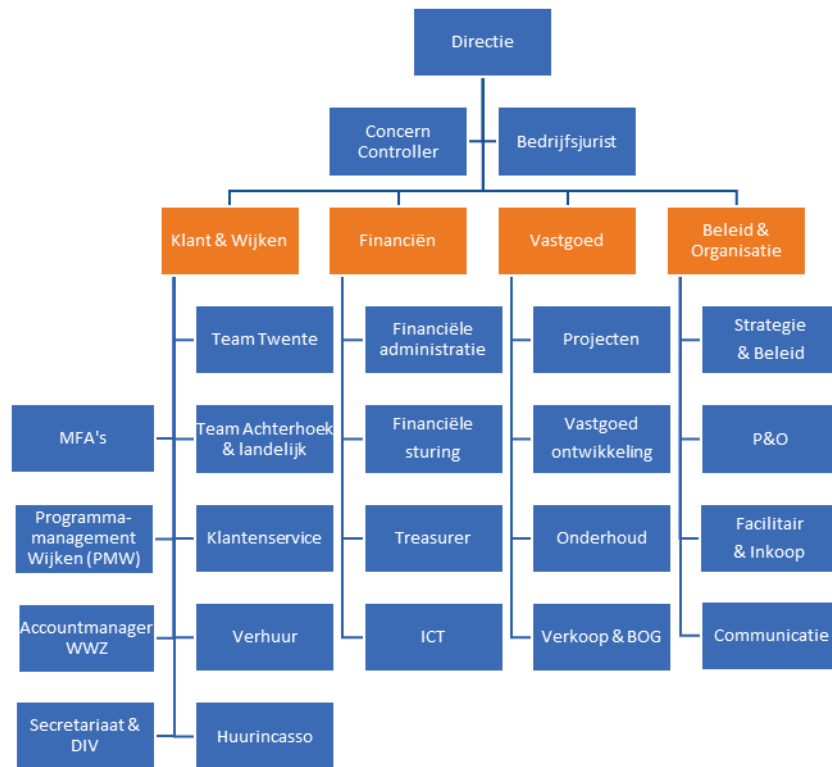
- 84 verenigingen en organisaties actief met een programma-aanbod in onze wijkvoorzieningen;
- Structureel 3.125 wijkbewoners die wekelijks hun activiteit of vereniging bezoeken;
- 124 vrijwilligers betrokken bij activiteiten of projecten;
- 1.025 incidentele passanten die wekelijks de wijkvoorzieningen bezoeken voor bijvoorbeeld een vergadering, informatie, bakje koffie of een ontmoeting;
- Vele ouders, opa's, oma's en kinderen die dagelijks naar de wijkvoorzieningen komen vanwege het consultatiebureau, de scholen, kinderopvang, logopedie of kindersfiotherapie;
- 25 activiteiten, zoals buurtlunch, buurtmaaltijd, biljarten, repair café, dansen of yoga, bijdragen aan sociale cohesie, meedoen, in beweging komen.

3. Organisatie en Governance

3.1 Organisatie

Organisatiestructuur

Per 1 september 2018 ziet onze organisatiestructuur er als volgt uit:



Personeel

Formatie

Eind 2018 bedroeg de totale formatie 194,5 FTE.

Aantal FTE's onbepaalde tijd, bepaalde tijd en inleen

Eind 2018 hadden 194 medewerkers een dienstverband voor onbepaalde tijd. Dit betreft 168,5 FTE. Twaalf medewerkers (10,9 FTE) hebben een contract voor bepaalde tijd. In 2018 werd 13,1 FTE aan inleenkrachten ingezet.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2018 bedroeg 5,2% (exclusief zwangerschapsverlof). Dit is hoger dan onze doelstelling van maximaal 4,5%. De oorzaak ligt met name in een griepgolf die lang heeft aangehouden in de eerste maanden van 2018. Daarnaast hebben we helaas een aantal langdurig zieken.

HRM-beleid

Ook in 2018 hebben we verdere uitvoering aan ons strategisch HRM-plan gegeven. Daarom stond het jaar 2018 in het teken van het 'Sterk in je werk' traject. In gemixte groepen hebben we onze kernwaarden verder geladen door deze in relatie te brengen met eigen houding en gedrag. Het sluitstuk van het traject was het zelf organiseren van de jaarlijkse doe-dag waar onze huurders centraal stonden.

In mei 2018 heeft ook de eerste meting van het branche-brede medewerkersonderzoek plaatsgevonden. De respons was hoog, namelijk 84,8%. Op het onderdeel bevlogenheid scoren wij een 7,7 en dat is hoger dan de 7,5 die wij onszelf tot doel hebben gesteld. Ook is een uitvraag gedaan op 'de proactieve gerichtheid op de ontwikkeling van de eigen bijdrage aan het resultaat van de organisatie' door enerzijds te vragen naar de

verantwoordelijkheid voor de eigen loopbaanontwikkeling (8,2) en anderzijds naar de wetenschap op welke manier de eigen werkzaamheden bijdragen aan de doelstellingen van de organisatie (7,8).

Onze leidinggevenden spelen een grote rol in het uitdragen van de kernwaarden. Daarnaast willen we dat medewerkers (meer) ruimte krijgen om eigen verantwoordelijkheid te nemen. Om leidinggevenden te equiperen in het begeleiden van deze verandering zal in 2019 het Management Development-traject van start gaan. In 2019 zal het 'Sterk in je werk' traject worden geëvalueerd en zal een mogelijk vervolgentraject worden vormgegeven.

Integriteitsonderzoek

Afgelopen jaar is een integriteitsonderzoek ingesteld naar aanleiding van een vage anonieme suggestie dat een leverancier van De Woonplaats op niet integere wijze aan opdrachten is gekomen en dat onze medewerkers daarvan zouden profiteren. Het onderzoeksbureau dat onderzoek naar deze melding heeft gedaan, heeft geen concrete zaken aangetroffen die duiden op frauduleus handelen of zelfverrijking binnen De Woonplaats.

3.2 Governance

Governance is onlosmakelijk verbonden met onze dagelijkse activiteiten. Governance is niet alleen een bestuurlijke verantwoordelijkheid, maar een verantwoordelijkheid van alle medewerkers van De Woonplaats. In alles wat wij doen, moeten wij ons bewust 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.

De Woonplaats volgt de 'Governancecode Woningcorporaties', het kader voor goed bestuur en toezicht. In de Governancecode heeft de corporatiesector normen en waarden vastgelegd waaraan corporaties zich moeten houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn bepalingen opgenomen over onder andere integriteit, transparantie, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

De code kent de volgende vijf principes. Deze gelden primair voor het bestuur en de RvC, maar zeker ook voor onze medewerkers:

1. We hanteren waarden en normen die passen bij onze maatschappelijke opdracht.
2. We zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. We zijn geschikt voor onze taak.
4. We gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. We beheersen de risico's verbonden aan onze activiteiten.

In de verschillende onderdelen van dit jaarverslag leggen we als bestuur en RvC verantwoording af over de wijze waarop de principes van de Governancecode in het afgelopen jaar zijn toegepast. Daarnaast laten we onze maatschappelijke prestaties eens per vier jaar onderzoeken door middel van een visitatie door een onafhankelijk bureau. Deze visitatie zal in 2019 weer plaatsvinden.

3.3 Informatisering en Automatisering

In 2018 heeft De Woonplaats haar Informatiserings- en Automatiseringsbeleid herijkt voor de periode 2018-2020. De in deze periode gestelde doelen hebben betrekking op Digitale dienstverlening, Ketensamenwerking, Grip op informatie, een Toekomstbestendige I&A-organisatie en Innoveren & Continu verbeteren. De Woonplaats heeft in 2018 meerdere digitale innovaties onderzocht en een aantal daarvan in gebruik genomen. Zo is gestart met Tikkie (een extra volledig digitale betaalwijze voor onze klanten), Robotic Proces Automation (het automatiseren van eenvoudige repeterende menselijke handelingen in onze processen en systemen) en werken we mee aan een concept waardoor een groot deel van het proces rond de woningtoewijzing aan een huurder verregaand gedigitaliseerd en geautomatiseerd 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 2018

De jaarrekening 2018 sluit met een positief resultaat van € 171 miljoen. In de begroting 2018 was een positief resultaat van € 46,6 miljoen voorzien. De gerealiseerde opbrengsten liggen met € 127,6 miljoen in lijn met de begroting van € 127,2 miljoen.

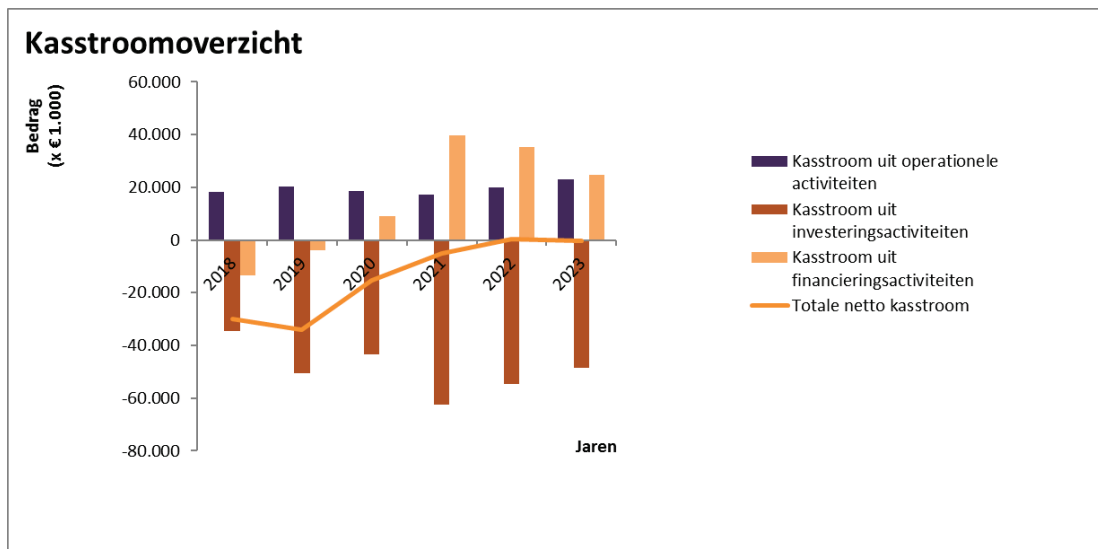
De grootste verschillen ten opzichte van de begroting zijn:

- Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen van € 116,6 miljoen (positief), veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde van ons vastgoed.
- Lager verlies op overige waardeveranderingen (onrendabele toppen) van € 9,5 miljoen (positief), veroorzaakt doordat een aantal projecten later tot uitvoering komen dan gepland.
- Lagere last uit vennootschapsbelasting van € 13,6 miljoen (positief), dit betreft de mutatie van de belastinglatentie die op de balans staat.
- Lagere bate uit waardeveranderingen financiële vaste activa van € 11,2 miljoen (negatief). In de begroting hadden we een bate van € 10,6 miljoen voorzien, de realisatie is uitgekomen op een last van € 0,6 miljoen.
- Hogere rentelasten van € 3,4 miljoen (negatief). Dit komt met name omdat er vier derivaten zijn beëindigd in 2018. De betaalde marktwaarde is als rentelast in de winst- en verliesrekening opgenomen.

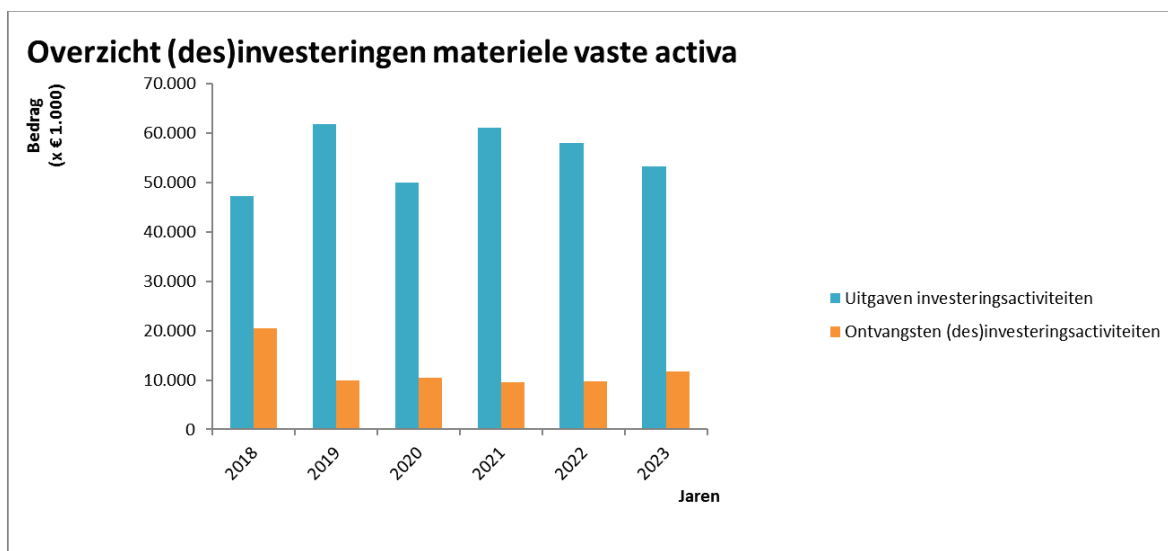
Geconcludeerd kan worden dat de grootste afwijkingen zich voordoen in de posten waarbij de waardering een belangrijke rol speelt (punt 1-4) en waarbij geen sprake is van kasstromen. De kasstroomgerelateerde posten liggen over het algemeen goed in lijn met de begroting. Alleen de rentelasten (punt 5) wijken wat meer af door de afkoop van enkele derivaten in 2018.

4.3 Toekomstige financiële positie

De meerjarenbegroting 2019-2023 laat een stabiel verloop zien, waarbij de jaarresultaten tussen de 30 en 43 miljoen euro uitkomen en het saldo van de operationele kasstromen jaarlijks tussen de 20 en 25 miljoen euro. Kanttekening daarbij is dat de kasstromen redelijk goed zijn in te schatten, maar de jaarresultaten fors beïnvloed kunnen worden door waardestijgingen 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 het overzicht (des)investeringen materiele vaste activa zijn de in- en uitgaande kasstromen met betrekking tot nieuwbouw, woningverbetering en overige materiele vaste activa opgenomen. Het investeringsniveau is voor de komende jaren gestegen ten opzichte van de begroting 2018. De ingerekende duurzaamheidsambitie en de algehele bouwkostenstijging zijn de voornaamste oorzaken van deze stijging.



4.4 Ontwikkeling kengetallen

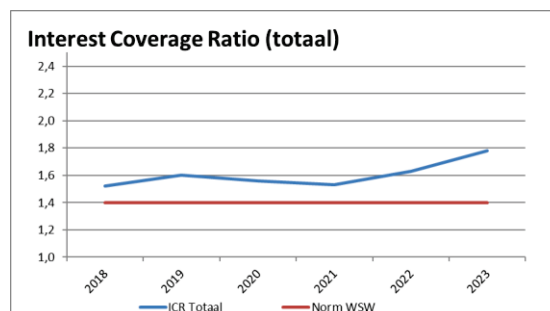
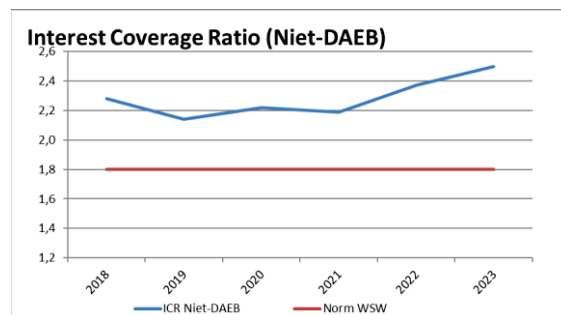
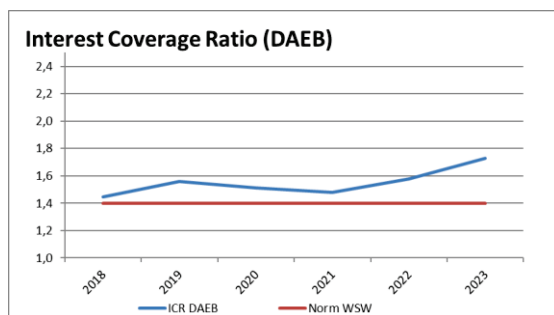
De Woonplaats heeft per 1 januari 2018 de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden administratief gescheiden. Belangrijke randvoorwaarde is dat zowel de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Dat betekent dat de kengetallen ICR, DSCR, LtV en solvabiliteit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

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 rentedekkingsgraad) 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.
Totaal	1,4	n.v.t.

- De ICR voor de DAEB-portefeuille over 2018 komt uit op 1,45. De ICR zal zich in de komende jaren naar verwachting verbeteren tot 1,7 in 2023.
- De ICR voor de niet-DAEB-portefeuille zal stijgen van 2,3 in 2018 naar 2,5 in 2023, 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 1,5 naar 1,8. Dit wordt veroorzaakt door een stijgende kasstroom uit operationele activiteiten en een dalende rente-uitgaven als gevolg van het beëindigen van derivaten (met name bij breaks).

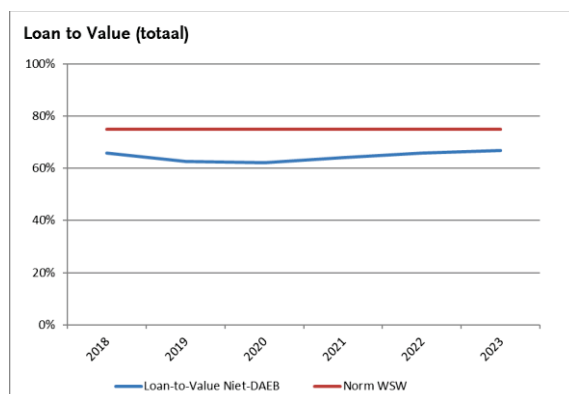
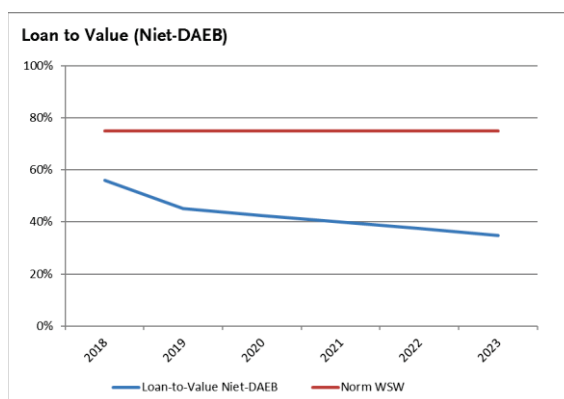
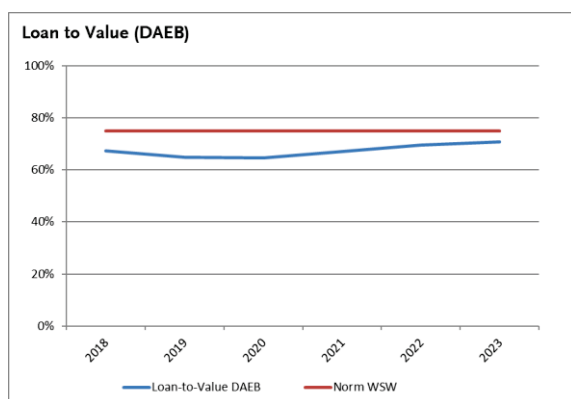


Loan-to-Value (LtV)

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

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

- De LtV voor de DAEB-portefeuille zal dalen stijgen van 67% in 2018 tot 71% in 2023. Dit wordt veroorzaakt door een gematigde stijging in de beleidswaarde en toenemende leningenportefeuille. De toename van de leningen houdt verband met de forse toename van investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, gevolg van de ambities in het kader van de 'Routekaart CO2-neutraal 2050'. We zullen de ontwikkeling van de LtV nauwlettend volgen en indien nodig onze ambities bijstellen, zodat we blijven voldoen aan de normen van het beoordelingskader.
- De LtV voor de niet-DAEB-portefeuille zal dalen van 56% in 2018 naar 35% in 2023 vanwege de verplichte aflossing op de interne lening.
- De LtV van De Woonplaats als geheel zal stijgen van 66% in 2018 naar 67% in 2023 en blijft daarmee onder de bovengrens van 75% voor DAEB en niet-DAEB.



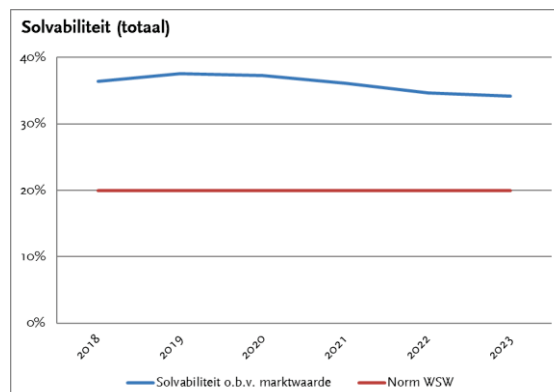
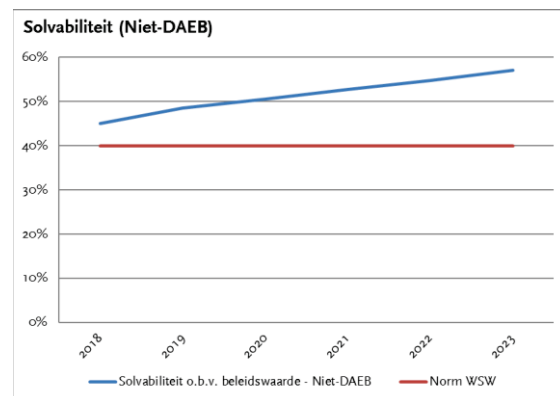
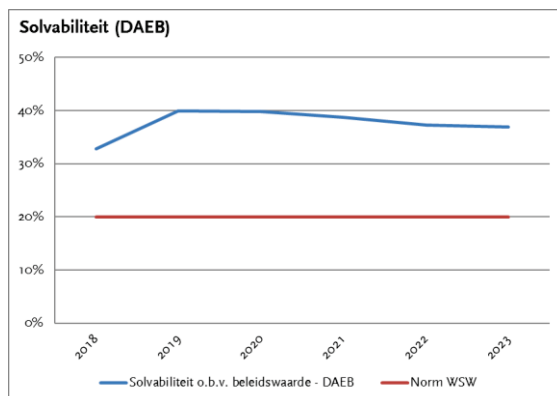
Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van De Woonplaats, rekening houdend met het eigen beleid. De begroting en jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid als corporatie. Om de eigen vermogenspositie te bepalen, rekening houdend met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het totale vermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit geeft aan of De Woonplaats in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Solvabiliteit (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	20%	n.v.t
niet-DAEB	40%	n.v.t.
Totaal	20%	n.v.t.

- De solvabiliteit voor de DAEB-portefeuille over 2018 bedraagt 33%. Dit is lager dan in de begroting is doorgerekend, omdat de interne normen voor het berekenen van de beleidswaarde zijn verscherpt. Gezien het feit dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt zijn de verscherpte normen niet in de begrotingscijfers doorgerekend.
- De solvabiliteit voor de niet-DAEB-portefeuille zal stijgen van 45% in 2018 naar 57% in 2023. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het aflossen op de interne lening.
- De solvabiliteit van De Woonplaats als geheel blijft boven de voorlopig vastgestelde ondergrenzen.



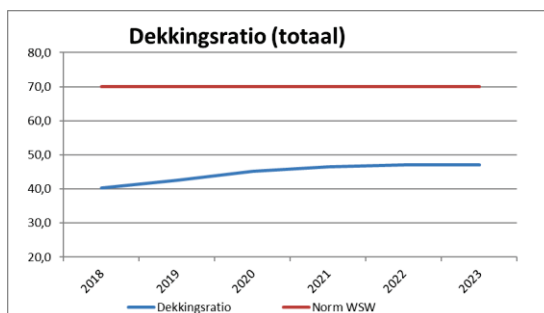
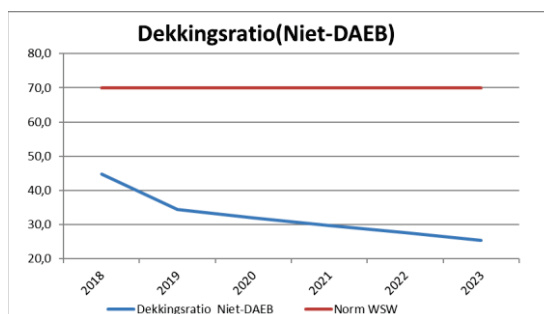
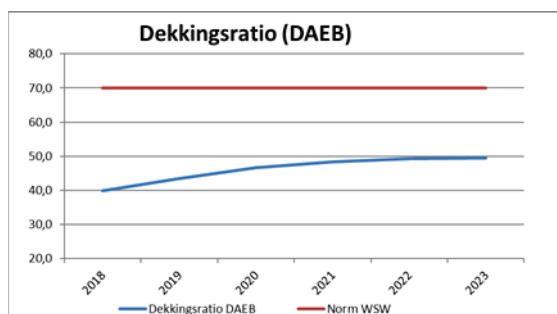
Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft aan of in geval van discontinuïteit de waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de leningenportefeuille. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat.

De dekkingsratio wordt berekend door de nominale schuld te delen door de marktwaarde in verhuurde staat. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Dekkingsratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	70%
niet-DAEB	n.v.t.	70%
Totaal	n.v.t.	70%

- De dekkingsratio voor de DAEB-portefeuille zal in de jaren 2018 tot en met 2023 stijgen van 40% naar 49%.
- De dekkingsratio voor de niet-DAEB-portefeuille zal dalen van 45% in 2018 naar 25% in 2023. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door het aflossen op de interne lening.
- De dekkingsratio van De Woonplaats als geheel blijft onder de in het beoordelingskader gestelde bovengrenzen.



Quick ratio

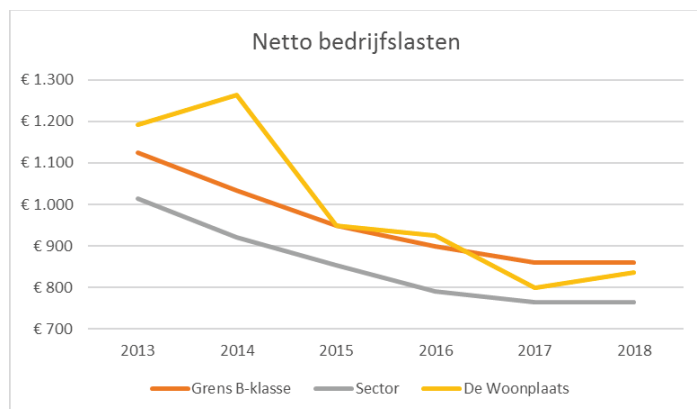
De quick ratio is een kengetal om de financiële toestand en specifiek de liquiditeit van De Woonplaats weer te geven. Het geeft de mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen uit de vlottende activa kunnen worden betaald. De quick ratio wordt berekend door het saldo van de vorderingen en de liquide middelen te delen door de kortlopende schulden.

De quick ratio valt niet binnen het beoordelingskader van Aw/WSW. Hier is vanuit het Aw/WSW ook geen norm voor voorgeschreven. Een algemeen gangbare norm hiervoor is een minimum van 1,0. De beheersing van het liquiditeitsrisico wordt in de jaarrekening toegelicht onder het hoofdstuk 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'. Onderstaand is de quick ratio per balansdatum opgenomen.

Quick ratio	Minimum	Realisatie
DAEB	1,0	1,4
niet-DAEB	1,0	10,9
Totaal	1,0	1,5

Netto bedrijfslasten

Landelijk worden de prestaties van corporaties vergeleken in de Aedes-benchmark. Wij willen deze benchmark gebruiken om te vergelijken, daaruit te leren en ons ambitieniveau te bepalen. Als lerende organisatie willen we door middel van benchlearning voortdurend verbeteren en wat betreft de exploitatielasten doorgroeien naar de 'B-groep' (gerekend vanaf de startsituatie waarin we in de C-groep zaten). Onderstaande grafiek geeft het resultaat weer van de inspanningen in de afgelopen jaren om de bedrijfslasten te verlagen, afgezet tegen de uitkomsten van de benchmark.



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 financiële continuïteit. Op basis van deze beoordeling zag de AW in 2018 geen aanleiding tot het maken van opmerkingen of het doen van interventies.

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 2019 te voorzien.

4.5 Vastgoedwaardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van De Woonplaats heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 164 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.895 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9%.

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

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is er geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, daarom kan in dit overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt De Woonplaats bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met het huurdersplatform over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet of niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploteer-scenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen en bedraagt per 31 december 2018 € 1.162 miljoen. Per 31 december 2018 is in totaal € 681 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 557 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 732 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2018	1.711.003	182.965
Aanpassing naar beleid door exploiteren	-268.193	-18.482
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-175.161	-9.000
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid De Woonplaats	-99.947	-4.199
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-152.227	-5.013
Totaal aanpassingen	-695.528	-36.694
Beleidswaarde per 31 december 2018	1.015.475	146.271

Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	7,17%
Streefhuur per maand	€ 611 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.703 per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,25% hoger	€ 39.299 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 72.341 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 16.961 lager

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

4.6 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 2018 aan de stresstest kunnen voldoen. Een nadere toelichting op de derivatenportefeuille inclusief de gelopen prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's is opgenomen in de jaarrekening 2018 onder 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'.

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.

Herstructureringen

In 2018 hebben wij bij twee banken een herstructurering van de derivatenportefeuille doorgevoerd. Voor beide trajecten is voorafgaand een plan van aanpak opgesteld welke is beoordeeld door een onafhankelijk deskundige en goedgekeurd door Aw en WSW.

Bij de eerste bank zijn drie derivaten doorgezakt in basisrenteleningen. Deze hadden een gezamenlijke hoofdsom van € 30 miljoen. Daarnaast is een derivaat met een korte restant looptijd beëindigd (hoofdsom € 10 miljoen) en is de onderliggende lening vervroegd afgelost. Bij deze derivaten was sprake van zogenaamde 'toezichtbelemmerende bepalingen' (TBB). Na het doorzakken/beëindigen van deze derivaten resteren er nog drie derivaten met een totale hoofdsom van € 24,8 miljoen waarop TBB van toepassing zijn.

Bij de tweede bank zijn twee index payerswaps en twee receiver swaps beëindigd. Deze derivaten hadden een totale onderliggende hoofdsom van €120 miljoen en kenden een onderlinge hedge-relatie. De marktwaarde van de beëindigde derivaten bedroeg per saldo € 7 miljoen. Dit bedrag is betaald aan de bank. Daarnaast zijn als onderdeel van het plan van aanpak de breakclausules van de overige acht aanwezige derivaten (reguliere payerswaps) met vijf jaren opgeschoven en omgezet van 'mutual' naar 'mandatory' en is een plafond van € 35 miljoen afgesproken in het maximaal te storten collateral.

Door het uitvoeren van deze herstructureringen hebben we de volgende doelen gerealiseerd:

- Verlaging van de toekomstige rentelasten.
- Vermindering het aantal derivaten met een indexproduct.
- Doorschuiven van de breakclausules van acht derivaten met vijf jaar.
- Verlaging van het liquiditeitsrisico van de derivaten in het kader van de 2%-stresstest door het aanbrengen van een cap op het te storten collateral.
- De bruto omvang van de derivatenportefeuille is verlaagd met € 160 miljoen.

4.7 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.

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 2018 kent De Woonplaats nog vijf verbindingen. Onderstaand worden de verbindingen kort toegelicht.

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 2018 bedraagt € 2.611.479 negatief.

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 2018 bedraagt € 88.377.

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 2018 bedraagt € 872.519. Naar verwachting zal WOM De Laares over 1 à 2 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 2019 worden beëindigd. Het gezamenlijke resultaat van Winterswijk Regiostad BV en Winterswijk Regiostad CV over 2018 bedraagt € 150.000 negatief.

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 2018 bedraagt € 130.072 negatief.

Vof De Rikker II (beëindigd)

De Woonplaats had een aandeel van 22,5% in vof De Rikker II. De andere deelnemers waren aannemersbedrijf Bussman Winterswijk bv, Enning Makelaardij bv, WBC Projecten bv en W.A.M. Bouwprojecten bv. Vof de Rikker II heeft een aantal ruimtelijk en financieel moeilijke locaties in de gemeente Winterswijk ontwikkeld. In ruil daarvoor heeft de gemeente Winterswijk ervoor gezorgd dat uitvoering kon worden gegeven aan het ontwikkelen van de vervolgfase van De Rikker. Over 2018 behaalde vof De Rikker een resultaat van € 61.631. De vof is in december 2018 ontbonden.

4.8 Fiscaliteiten

Fiscale strategie (Vpb)

De fiscale resultaten van De Woonplaats zijn over de afgelopen jaren (t/m 2015) negatief geweest. De belangrijkste oorzaak is het afwaarderen van ons vastgoed naar een lagere WOZ-waarde. De daling van de WOZ-waarde 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. Vanaf 2016 laat deze een stijging zien, waardoor het fiscale resultaat over 2016 positief is. Een verdere 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 naar verwachting ook over 2018 geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen.

Fiscale positie

De fiscale positie van De Woonplaats is afhankelijk van de gekozen fiscale strategie. Op basis van de ingediende aangiftes 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 2019 verwachten we de per 31 december 2018 aanwezige verrekenbare verliezen binnen de gestelde termijn te kunnen verrekenen.

Latenties

In de jaarrekening 2018 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. De aangifte 2016 is ingediend, maar hierop is nog geen aanslag ontvangen. Het aangiftetraject 2017 wordt in de eerste helft van 2019 afgerond.

5. 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’.

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. De risicobereidheid is in 2018 niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. 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 beperken, 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 Belangrijkste risico’s

Hieronder zijn de belangrijkste strategische en financiële risico’s van De Woonplaats weergegeven.

Risico: Betaalbaarheid

Diverse ontwikkelingen leiden tot het risico dat de betaalbaarheid van onze woningen zowel voor huurders als voor ons in het geding komt. De overspannen woningmarkt en bouwsector leidt tot forse prijsstijgingen bij nieuwbouw en onderhoud. Deze hogere kosten kunnen en willen we als corporaties niet doorberekenen aan onze huurders. Aan de uitgavenkant zien we tevens een toename van de belastingdruk in de vorm van verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting.

Beheersmaatregelen:

Het betreft hier een omgevingsrisico waarop wij weinig tot geen maatregelen kunnen treffen. Er wordt voortdurend gelobbyd door brancheorganisatie Aedes als het gaat om overheidsmaatregelen. De economische ontwikkeling valt buiten onze invloedssfeer. De omstandigheden dwingen ons scherper aan de wind te zeilen. Daarbij houden we onze financiële ratio’s goed in de gaten.

Risico: Investeringsbeslissingen met betrekking tot duurzaamheid

De benodigde (toekomstige) investeringen voor duurzaamheid zijn zeer hoog. Er worden landelijk al vraagtekens geplaatst bij de financierbaarheid van deze investeringen. Het tempo waarmee geïnvesteerd wordt zal omhoog moeten om deze doelstelling te realiseren. Maar lastenverzwaring voor corporaties door overheidsmaatregelen is strijdig met de doelstelling om in 2050 volledig duurzaam te kunnen zijn.

Er zijn meerdere methoden van verduurzaming. De grote diversiteit én de snelheid waarmee nieuwe, betere methoden op de markt komen maakt een afgewogen beslissing bijzonder lastig: nu investeren of wachten op betere oplossingen?

Beheersmaatregelen:

Het portefeuilleplan is recentelijk geactualiseerd. Binnen het plan worden keuzes gemaakt die passen binnen de financiële mogelijkheden van De Woonplaats en die bovendien uitgaan van het 'no-regret'-principe. De investeringen tot 2020 zijn in de schil van de eenheden en dus 'no-regret'.

We participeren in diverse bestuurlijke overleggen, bijvoorbeeld inzake keuze voor warmtenetten. En we nemen deel in netwerken waar we kennis en ervaring uitwisselen over verduurzaming. Tenslotte onderzoeken we verschillende oplossingsrichtingen en proberen we hiermee ervaring op te doen, zoals met hybride (waterstof/gas) verwarmingsketels.

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 zet in op de doelstellingen in het ondernemingsplan (betrokkenheid, bevlogenheid en invulling (kunnen) geven aan 'de bedoeling'). In 2018 is het 'Sterk in je Werk' programma uitgevoerd. De uitkomsten hiervan worden nader geanalyseerd. De eerste resultaten zijn echter positief. Verder is er in het kader van een afstudeeropdracht een onderzoek naar duurzame inzetbaarheid uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn op het moment van schrijven nog niet beschikbaar.

Risico: Niet structureel kunnen voldoen aan de stresstest derivaten

Met de mogelijkheid van een forse daling in marktrente en de aanwezige breakclauses (een breakclausule 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 2018 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.

Eind 2017 is er in de wet- en regelgeving meer ruimte gecreëerd voor herstructurering van de derivatenportefeuille. In 2018 heeft op basis van deze ruimte een herstructurering plaatsgevonden. Daarmee is een significant deel van de risico's in de derivatenportefeuille afgebouwd.

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. De negatieve marktwaarde zal dan als verlies moeten worden genomen.

Beheersmaatregelen:

Omdat breakclauses al een jaar vóór de breakdatum in de stresstest vallen voeren wij altijd vroegtijdig gesprekken met banken. Bij de herstructurering van de derivatenportefeuille in 2018 is het opschuiven van breakclauses in de tijd een belangrijk onderdeel geweest. Wij zijn er in geslaagd om in de onderhandeling met de verschillende banken de risico's uit hoofde van deze breakclauses met 1 tot 5 jaar op te schuiven. De spreiding van breaks over de tijd is voldoende. Verder is het plan van aanpak hoe om te gaan met breakclauses geactualiseerd en voorgelegd aan het WSW.

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. Voor corporaties is het 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 de nieuwe privacywetgeving.

De implementatie van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft in de eerste helft van 2018 de nodige inspanning van de organisatie gevergd. De awareness in de organisatie is goed. Wat niet wegneemt dat continue aandacht voor dit onderwerp noodzakelijk is en blijft.

Er zijn interne controles op diverse (compliance) thema's uitgevoerd op basis van het controlejaarplan. Hieruit blijken weinig bijzonderheden. Voor 2019 wordt een controlejaarplan vastgesteld waarin op basis van risicoanalyse de meeste risicovolle thema's worden beoordeeld. Ook in de eerste lijn worden onderdelen van wet- en regelgeving getoetst op de implementatie en werking. Een voorbeeld is de controle op passend toewijzen.

Directieverklaring

In 2018 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

Gerrit Breeman
directievoorzitter a.i.

Marion Wolters
directeur

Enschede, 23 mei 2019

Verslag Raad van Commissarissen

1 Inhoudelijk toezicht

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC of Raad) is conform de statuten van De Woonplaats belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden ondernemingen.

De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. 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.

Bij het uitoefenen van de toezichthoudende rol maakt de RvC gebruik van zowel een extern als een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt onder andere gevormd door wet- en regelgeving vanuit de Woningwet, vanuit de Aw (Autoriteit woningcorporaties), vanuit de sectorinstellingen zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en vanuit Aedes (branchevereniging van woningcorporaties). De volgende documenten zijn hierbij van belang:

- Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Governancecode Woningcorporaties
- Wet Normering Topinkomens

De belangrijkste documenten bij het intern toezicht zijn:

- Statuten
- Directiereglement
- Reglement van de RvC
- Toetsingskader RvC en Toezichtkader RvC
- Ondernemingsplan 2016-2020
- Prestatieafspraken
- Portefeuillestrategie
- Begroting (inclusief meerjarenbegroting)
- Bestuursverslag
- Jaarstukken (bestuursverslag inclusief jaarrekening) en accountantsverslag
- Kwartaalverslagen
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan
- Integriteitsprotocol
- Gedragscode en klokkenluidersregeling

2 Governance

De RvC hecht er groot belang aan dat alle governance-aspecten bij De Woonplaats conform de Governancecode Woningcorporaties geheel in orde zijn en dat hiernaar gehandeld wordt. De RvC laat dit onderwerp met regelmaat terugkomen op de agenda. Vanuit de Veegwet Wonen zijn in 2018 onder andere de statuten, het RvC-reglement alsmede de reglementen van de kerncommissies van de RvC getoetst en herzien. Voor deze wijzigingen is een formeel goedkeuringsbesluit van de RvC nodig. Deze goedkeuring is verleend op 25 september 2018. Daarna zijn de nieuwe statuten door de notaris in een akte vervat en daarmee definitief van toepassing geworden.

Naast het bestaande algemene toetsingskader hanteert de RvC een specifiek toetsingskader voor het eigen functioneren. De RvC evalueert jaarlijks zijn functioneren en verbindt daar heldere acties en afspraken aan. Voor het komend jaar wordt extra aandacht besteed aan meer en betere contacten met externe partners, het versterken van vergadertechnische aspecten bij vergaderingen en het verder professioneel invullen van de werkgeversrol van de RvC.

3 Samenstelling Raad van Commissarissen

Profielschets

De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheidsgebieden en de benodigde competenties en vaardigheden.

De Raad streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de RvC en de diversiteit in de achtergronden van de RvC leden. Eveneens wordt gestreefd naar een lokale betrokkenheid, rekening houdend met het werkgebied van De Woonplaats. De volledige profielschets is te raadplegen op de website van De Woonplaats.

Afscheid

Per 1 januari 2018 heeft de heer A.B.J. Winkelman zijn tweede periode in de Raad volgemaakt en is hij na een zittingsperiode van acht jaar afgetreden als commissaris van de Raad. Op 28 juni 2018 heeft de Raad op informele wijze afscheid genomen van de heer Winkelman.

In 2018 heeft mevrouw L.L. Pool te kennen gegeven dat zij op persoonlijke gronden, afziet van het volmaken van haar eerste periode in de Raad en dat ze zich na bijna twee jaar, per 1 april 2019, terug zal trekken als lid van de RvC. De Raad heeft daarover met mevrouw L.L. Pool van gedachten gewisseld en respecteert de overwegingen van mevrouw L.L. Pool.

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur heeft commissaris de heer J.C. Fongers op 31 december 2018 zijn functie als lid van de RvC op voordracht huurdersvertegenwoordiging beëindigd. De Raad dankt de heer J.C. Fongers voor zijn inzet en prettige samenwerking. Op 12 februari 2019 heeft de Raad op informele wijze afscheid genomen van de heer J.C. Fongers.

Bij elke (her)benoeming houdt de RvC de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig. Om een evenwichtig samengestelde RvC te bevorderen, stelt de Raad vast op welk deskundigheidsgebied en/of competentie een of meerdere (nieuwe) commissaris(sen) benodigd zijn. Met het oog op het vertrek van bovengenoemde leden zijn er in de Raad twee vacatures ontstaan. Derhalve is de selectiecommissie medio 2018 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. De selectiecommissie bestond voor deze gelegenheid uit mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink (voorzitter selectiecommissie) en de heer R.J.M. van Broekhoven (lid).

Deze procedure is in overeenstemming met de Woningwet en gebaseerd op de handreiking van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De huurdersorganisatie is betrokken bij de totstandkoming van het draaiboek en heeft instemming verleend, conform het bindend voordrachtsrecht. Er is openbaar en op basis van de profielschetsen en gewenste deskundigheid een wervingsproces gestart. Naar verwachting zal de RvC in april 2019 een commissaris benoemen met het profiel juridisch. De procedure voor de kandidaat-commissaris met het profiel financiën loopt nog. Na afronding van de procedure en de bijbehorende benoemingen is de Raad weer voltallig.

Herbenoemingen

Per 1 januari 2018 zijn voorzitter de heer R.J.M. van Broekhoven en vicevoorzitter mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink herbenoemd voor een periode van vier jaar. Op 24 respectievelijk 25 september 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de zienswijze van de minister kenbaar gemaakt. Zowel de consultatie binnen de RvC als de zienswijze van de minister leverde geen bezwaren op. De RvC is verheugd dat zowel de heer R.J.M. van Broekhoven als mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink zich bereid hebben gevonden om de herbenoeming te aanvaarden. Tevens is de Raad verheugd met de definitieve herbenoeming van mevrouw P.C. De Weerd – Nederhof per 19 december 2018 als lid van de RvC op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging, met als benoemingsdatum 1 januari 2019 en dat ze deze herbenoeming heeft aanvaard. In november 2018 is bij de Aw melding gedaan van de voorgenomen herbenoeming van mevrouw P.C. De Weerd – Nederhof. Op 28 november heeft de Aw de zienswijze van de minister kenbaar gemaakt. Zowel de motivering van de huurdersorganisatie, consultatie binnen de RvC als de zienswijze van de minister leverden geen bezwaren op.

Rooster van aftreden en samenstelling RvC

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor een volgende periode van maximaal vier jaar. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. De samenstelling van de RvC, het rooster van aftreden, de functies en nevenactiviteiten zijn in navolgende overzichten weergegeven.

Samenstelling Raad van Commissarissen De Woonplaats 2018			
Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd	Jaar van aftreden
De heer R.J.M. van Broekhoven	2014	2018	2022
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	2014	2018	2022
De heer J.C. Fongers	2011	2015	2019
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	2015	2019	2023
Mevrouw L.L. Pool	2017	-	2019
De heer D.H. Janssen	2017	-	2021

Overzicht Raad van Commissarissen 2018					
Naam	Functie binnen Raad	Kerncommissie	Beroep	Relevante nevenfuncties	Hoofdprofiel Aw (indien van toepassing) en andere deskundigheidsgebieden
De heer R.J.M. van Broekhoven Geboortejaar: 1959	Voorzitter	Remuneratie-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Algemeen directeur SOWECO NV (Almelo) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Stichting Profonde Almelo Beschermheer Stichting Indische Koempoelan Almelo Interim voorzitter Stichting Ledeboer Gebouw Almelo Ambassadeur Stichting De Klup Twente 	Profiel: Governance Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> Financiën en control Maatschappelijk ondernemerschap Management en organisatie
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink Geboortejaar: 1968	Vicevoorzitter	Remuneratie-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Interimmanager Sociaal Domein Adviseur Tien Organisatieadvies (Oosterbeek) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Commissie Aanbeveling en Beroep van de VTW 	Profiel: Governance Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> Volkshuisvestelijk Maatschappelijk ondernemerschap Management en organisatie
De heer D.H. Janssen Geboortejaar: 1968	Lid, op voordracht huurders	Projecten-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Partner bij Rizoem (Groningen) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht van de Stichting Het Kopland, Groningen (maatschappelijke opvang, lid financiële commissie) Bestuurslid platform GRAS, Groningen (Kenniscentrum voor stedenbouw en architectuur) Lid van de Werkveld Adviescommissie (WAC) voor de Academie van Bouwkunst Lid Raad van Commissarissen Groninger Monumentenfonds (GMF) 	Profiel: Vastgoed Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> Volkshuisvestelijk Maatschappelijk ondernemerschap Financiën en control
Mevrouw L.L. Pool Geboortejaar: 1968	Lid, op voordracht huurders	Auditcommissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Director of Risk and Director of Finance a.i. Oikocredit (Amersfoort) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie NRG 	Profiel: Financiën en control Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> Governance Inrichten en opzetten rapportagesystemen en processen Treasury management
De heer J.C. Fongers Geboortejaar: 1947	Lid, op voordracht huurders		<ul style="list-style-type: none"> Oprichter/Eigenaar Fongers en Fongers 	<ul style="list-style-type: none"> Commissaris Deurenfabriek Suselbeek B.V. te Varsseveld 	Profiel: Overig Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> Governance

			Werving & Selectie (Zeddam)		<ul style="list-style-type: none"> • Huurdersverenigingen • Juridische zaken
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof Geboortejaar: 1967	Lid, herbenoemd op voordracht huurders	Projectencommissie (Lid) Auditcommissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> • Professor of Organization Studies & Innovation, Department Head, NIKOS – Universiteit Twente (Enschede) 	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Wetenschappelijke Adviesraad (WAR) van de Defensieacademie (Faculteit Militaire Wetenschappen) 	Profiel: Overig Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> • Governance • Personeel en organisatie • Innovatie en organisatiekunde

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van De Woonplaats of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met afnemers en/of toeleveranciers.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat.

De commissarissen vervullen ieder afzonderlijk hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij. In 2018 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Persoonlijke leningen

De Woonplaats heeft aan de RvC leden geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Informatievoorziening

De Raad heeft onder andere in de statuten en het directiereglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directie de RvC informeert. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of de betrokken medewerkers. Naast de reguliere vergaderingen worden er themavergaderingen en projectdagen georganiseerd waarin de RvC zich laat informeren over de actuele ontwikkelingen, beleidsaspecten en projecten van De Woonplaats.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Meldingsplicht

Verder geldt voor de RvC van woningcorporaties op basis van de herziene Woningwet een brede meldingsplicht. Bij dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, financiële problemen, twijfel over de integriteit bij beheer of beleid van de corporatie of rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen dient de Raad dient onverwijld te melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

In 2018 heeft de RvC kortstondig na de indiensttreding van de nieuwe directeur-bestuurder ingegrepen aangezien de visie op het te voeren beleid en de voorgenomen wijze van uitvoering daarvan op wezenlijke punten niet overeenkwam met die van de Raad van Commissarissen. De RvC heeft zich gelet op de situatie genoodzaakt gezien om de directievoorzitter te schorsen. Vervolgens waren beide partijen van mening dat een terugkeer niet in het belang was van de organisatie. Om deze reden zijn beide partijen een regeling overeengekomen waarbij de bestuurder, gedurende de looptijd van zijn eenjarige arbeidsovereenkomst, niet terug zal keren op de werkvloer. De RvC betreurt het feit dat er geen continuïteit gewaarborgd kon worden van de besturing van de organisatie en heeft inmiddels maatregelen getroffen om te komen tot een gewenste situatie. Bovengenoemde kwestie is gemeld bij de Autoriteit woningcorporaties waarmee regelmatig contact onderhouden werd.

4 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 acht keer vergaderd, waarvan vijf keer in reguliere vorm, twee ingelaste vergaderingen en één keer in besloten vorm (de evaluatievergadering tijdens de tweedaagse sessie). Op 20 februari heeft de themabijeenkomst plaatsgevonden en de vergaderingen op 10 april en 20 november 2018 zijn in beide gevallen voorafgegaan door overleg met de Ondernemingsraad. De vergadering op 25 september 2018 is voorafgegaan door het overleg met het Huurdersplatform.

De Raad van Commissarissen is niet in alle vergaderingen voltallig geweest. Overall gezien is er een gemiddeld aanwezigheidspercentage van 86%. Afwezigheid is beperkt gebleven tot onverwachte privé omstandigheden. Het aanwezigheidspercentage van elke commissaris bij de reguliere vergaderingen van de Raad is weergegeven in het volgende overzicht.

Commissaris	% aanwezig bij vergaderingen Raad
De heer R.J.M. van Broekhoven	100%
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	63%
De heer J.C. Fongers	88%
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	100%
Mevrouw L.L. Pool	100%
De heer D.H. Janssen	63%

Besluiten

De belangrijkste besluiten van de Raad in 2018:

Algemeen en bedrijfsvoering

- Herziening statuten Woningstichting De Woonplaats
- Herziening directiereglement
- Herziening RvC reglement
- Herziening verbindingsstatuut
- Gemeentelijke biedingen
- Portefeuilleplan
- Prestatieafspraken gemeenten Enschede, Aalten, Winterswijk, Doetinchem en Oost-Gelre
- Voorstel benchmark Aedes
- Verkoop De Twentse Welle
- Investeringsvoorstel projecten Drienerweg te Enschede, Lage Bothof (fase 4)
- Voorstel aankoop 18 appartementen Lage Bothof

Governance en remuneratie

- Ontwikkelingen WNT, beloning en bezoldiging directie en Raad 2018
- Herbenoeming voorzitter en vicevoorzitter Raad van Commissarissen
- Benoeming directeur-bestuurder als opvolger van de heer F. Kooiker en op een later moment schorsing van de bestuurder
- Herbenoeming mevrouw P.C. de Weerd – Nederhof
- Décharge verlenen aan de directie over het jaar 2017
- Décharge verlenen aan oud RvC lid RvC de heer Winkelman met terugwerkende kracht per 1 januari 2017
- Samenstelling RvC en vacantstellingen RvC
- Aanpak werving- en selectieprocedure inclusief profielschetsen RvC leden
- Verslag zelfevaluatie Raad onder begeleiding van een externe adviseur
- PE-activiteiten
- Vergaderplanning RvC 2019

Financiën

- Opdrachtbevestiging KPMG controle jaarrekening 2017
- Dienstverlening KPMG en honorarium 2018
- Klassenindeling De Woonplaats jaar 2017
- Verantwoordingsdocument treasury
- Intern Auditplan
- Jaarverslag en jaarrekening 2017
- Controleplan 2018 KPMG
- Begroting 2019 (inclusief Meerjarenbegroting 2019-2028)
- Treasury jaarplan 2019 (inclusief leningplafond)
- Doorzakken derivaten in de basisrenteleningen
- Plan van aanpak derivaten Citibank
- Liquidatie verbinding VOF De Rikker II

De themabijeenkomst op 20 februari is gewijd aan de beleidsmatige uitgangspunten van het nieuwe portefeuilleplan. Ook zijn het financiële sturings- en beoordelingskader ten behoeve van investeringsvoorstellen en de uitslagen van de Aedes benchmarkresultaten in deze vergadering aan bod gekomen en besproken.

Van het verhandelde in de vergaderingen zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst. De Raad heeft in 2018 naar aanleiding van de veranderende wet- en regelgeving stil gestaan bij strategische vraagstukken, de herziening van de formele aspecten, het integriteitsprotocol en de uitvoering van het integriteitsonderzoek, de verdere verduurzaming van het vastgoed en de toekomst van de woningcorporatie. 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. Tenslotte heeft de kwestie rondom de vertrokken directeur-bestuurder veel gevraagd van zowel de RvC als het bestuur en de organisatie.

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. Daarnaast oriënteert de RvC zich, onder meer in de belanghoudersbijeenkomst die in het najaar 2018 is georganiseerd, over wat er onder de belanghebbenden leeft. Deze bijeenkomst stond tevens in het teken van afscheid van de voormalig directeur-bestuurder.

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 concern controller is toevoerder tijdens de vergaderingen. De RvC hecht grote waarde aan een goed functioneren van de concern controllersfunctie die niet beperkt is tot de financiën, maar zich bezig houdt met brede control-vraagstukken. In 2018 kwam de Auditcommissie vier keer bijeen. De vier bijeenkomsten van de Auditcommissie in 2018 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 KPMG aanwezig. In overige vergaderingen zijn de kwartaalrapportages, begroting 2019 inclusief Meerjarenbegroting 2019-2028, treasury jaarplan 2018, treasury jaarverantwoording 2017, derivatenportefeuille, risicomanagement, aanpassing toetsingskader investeringsvoorstellen en correspondentie van en met WSW en IL&T/Aw besproken. Speciale aandacht is daarbij uitgegaan naar het doorzakken van de derivaten in de basisrenteleningen.

De besprekingen in de Raad worden uitvoerig voorbereid in de Auditcommissie. 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 2018 vijf 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)investeringen vanaf een bedrag van € 3 miljoen. De Projectencommissie brengt hierover advies uit aan de RvC, waarna de RvC de investering goed- of afkeurt. In 2018 betrof dat de (goedgekeurde) projecten:

- Verkoop De Twentse Welle
- Investeringsvoorstel projecten Drienerweg te Enschede en Lage Bothof (fase 4)
- Voorstel aankoop 18 appartementen Lage Bothof

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 verdere verduurzaming van het vastgoed.

7 Remuneratiecommissie

De RvC kent een Remuneratiecommissie die bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC. De vicevoorzitter van de RvC bekleedt de functie van voorzitter in de Remuneratiecommissie. De taken van de Remuneratiecommissie zijn opgenomen in het RvC reglement dat op de website van de corporatie is gepubliceerd. Van het verhandelde in de vergaderingen van de Remuneratiecommissie zijn verslagen gemaakt welke in de reguliere RvC-vergaderingen worden besproken. De Remuneratiecommissie heeft in 2018 driemaal vergaderd, in aanwezigheid van het bestuur. De voorzitter van de Remuneratiecommissie was afwezig bij de vergadering die op 20 november 2018 heeft plaatsgevonden. Zij is bij deze vergadering waargenomen door mevrouw P.C. De Weerd – Nederhof.

De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Functioneren directie
- Afbouw WNT-directie
- Belonings- en beoordelingsbeleid
- Honorering RvC
- Ondernemingsplan
- Visie interne organisatie

De RvC als werkgever

Naast de taken als toezichthouder en adviseur, kent de RvC de taak als werkgever van het bestuur van De Woonplaats.

Wisseling bestuur

Nadat het tijdelijke contract van voormalig directievoorzitter de heer F. Kooiker met een jaar verlengd was, heeft de heer F. Kooiker op 31 augustus 2018 afscheid genomen van De Woonplaats vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Op 6 september 2018 is tijdens de belanghoudersbijeenkomst, tevens stilgestaan bij het afscheid van de heer F. Kooiker als directievoorzitter van De Woonplaats.

De heer H.J. Soepenbergh is vervolgens door de Raad van Commissarissen van De Woonplaats benoemd tot directievoorzitter bij woningcorporatie De Woonplaats. Per 1 augustus 2018 is de heer H.J. Soepenbergh in dienst getreden en heeft hij de heer F. Kooiker opgevolgd. De heer H.J. Soepenbergh vormde vanaf 1 september samen met mevrouw M. Wolters de directie van de woningcorporatie. Op 19 december 2018 is de heer H.J. Soepenbergh uit zijn functie ontheven.

Evaluatie directie

In samenspraak met de Raad en tijdens de besloten vergaderingen van de Remuneratiecommissie op 23 april, 13 november en de ingelaste vergadering op 20 november 2018, 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 het functioneren van de directie, de continuïteit van besturing van de organisatie en het waarborgen daarvan, alsmede de te treffen maatregelen hieromtrent.

Vanwege de langdurige afwezigheid van mevrouw M. Wolters zijn de eerste maanden van 2018 waargenomen door de heer F. Kooiker. De RvC is de heer F. Kooiker dankbaar voor deze inzet en vervanging. De Raad is zeer verheugd om te vernemen dat mevrouw M. Wolters na een korte re-integratieperiode haar werkzaamheden weer volledig heeft hervat.

In de besloten vergadering van 13 november en de ingelaste vergadering op 20 november 2018 is tevens stilgestaan bij het functioneren van de heer H.J. Soepenbergh. Mevrouw M. Wolters heeft als medebestuurder met ingang van 3 december 2018 alle taken van de directie waargenomen.

In samenspraak met de directie en de OR heeft de RvC besloten om een interim-bestuurder aan te stellen. Zowel de directie, de OR als de RvC is van mening dat de werving van een interim-bestuurder een passende oplossing is voor de nabije toekomst. Deze interim-bestuurder zal samen met de directie en medewerkers de komende periode aan de slag gaan met het verder verwezenlijken van de ambities van De Woonplaats. Het streven is om per 1 april 2019 de interim-bestuurder te benoemen voor een periode van zes tot negen maanden.

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 kijkt 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. Vervolgens is dit contract met een jaar verlengd. 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 2018 is de norm voor deze klasse gesteld op €187.000,-.

Bezoldiging 2018

De totale beloning van de directievoorzitter de heer F. Kooiker en directeur mevrouw M. Wolters in 2018 bedraagt €125.827,- 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. Voor de heer F. Kooiker ligt vanwege de verlenging van het tijdelijke contract de totale beloning op het niveau van de WNT-norm voor €187.000,- op jaarbasis (2018), teruggerekend naar 8/12^{de} vanwege zijn vertrek per 1 september. De bezoldiging van de heer H.J. Soepenbergt valt ook geheel binnen de WNT-norm en bedraagt €79.225,- over 2018. Mevrouw M. Wolters heeft een vaste aanstelling en zij valt qua bezoldiging onder de overgangsregeling van de WNT. Voor haar was 2018 het eerste afbouwjaar van de overgangsregeling en wordt uitgegaan van een totale bezoldiging van €199.058,-. Hieronder is weergegeven hoe deze overgangsregeling is opgebouwd.

Stappenplan	Instructie	Uitkomst
A	Bepaal WNT-beloning 2017	€199.058
B	Bepaal WNT-norm 2018 (wanneer de WNT-norm 2014 hoger uitvalt, geldt dit als uitgangspunt maar dit bedroeg €185.200)	€187.000
C	Bepaal de hoogste WNT-beloning in de jaren 2013-2017 (over 2014;	€204.462
D	Bepaal het verschil tussen B en C	€17.462
E	Neem 25% van D	€4.366
F	Trek E af van C	€200.096
G	Beloning 2018 is de laagste van A en F	€199.058

De beloning van de commissarissen valt geheel binnen de WNT, zijnde 10% respectievelijk 15% (voorzitter) van het maximum van zwaarteklasse H. In 2018 is de bezoldiging van de RvC opnieuw vastgesteld. Hierbij is gekeken naar de ontwikkeling van de WNT-norm. De honoraria van de directie en de Raad wordt in navolgende overzicht weergegeven.

Beloning directie 2018 (bedragen in €)				
Naam bestuurder	Periodiek betaalde beloningen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
De heer F. Kooiker (januari t/m augustus)	111.101	14.243	484	125.827
Mevrouw M. Wolters	176.913	21.419	726	199.058
De heer H.J. Soepenber (augustus t/m december)	70.100	8.822	303	79.225

Beloning commissarissen 2018 (bedragen in €) en PE punten					
Naam	Functie	Beloning	BTW	Totaal	PE-punten 2018
De heer R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	17.748	3.727	21.475	26
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	Vicevoorzitter	11.833	2.485	14.318	8
De heer D.H. Janssen	Lid	11.833	2.485	14.318	14
Mevrouw L.L. Pool	Lid	11.833	2.485	14.318	3
De heer J.C. Fongers	Lid	11.833	2.485	14.318	0
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	11.833	2.485	14.318	2
Totaal		76.913	16.152	93.065	

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. In de Governancecode is opgenomen dat corporatiebestuurders vanaf 1 januari 2015 verplicht zijn tot Permanente Educatie (PE) en moeten over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten behalen.

Interne toezichthouders van woningcorporaties aangesloten bij de VTW dienen in twee kalenderjaren tijd 10 PE punten te behalen. Doelstelling is minimaal 5 (commissarissen) respectievelijk 36 (directieleden) PE-punten per persoon per jaar te behalen.

Naam bestuurder	Functie	Nevenfuncties	In functie sinds	In functie tot	PE-punten 2018
De heer F. Kooiker	Directievoorzitter	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Commissarissen Stichting OpMaat tot september 2018 Voorzitter bestuur WoON Twente tot medio juni 2018 	01-09-12	01-09-18*	25,5
Mevrouw M. Wolters	Directeur	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Concordia 	15-02-10		0**
De heer H.J. Soepenber	Directievoorzitter	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Stichting Ambiq Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Arcon Lid Raad van Toezicht Stichting Helpdesk Financieel Misbruik 	01-08-18	19-12-18	0

* Vanaf september 2018 was de heer F. Kooiker benoemd tot interim-bestuurder bij woningcorporatie Rentree in Deventer.

** Vanwege langdurige afwezigheid van mevrouw M. Wolters zijn er door haar geen PE-punten behaald in 2018.

NB Op 19 december 2018 is de heer H.J. Soepenber uit zijn functie ontheven.

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.

Het verbindingenstatuut is in lijn gebracht met de herziene Woningwet. Het statuut is in de vergadering van 19 juni 2018 goedgekeurd door de Raad.

In 2018 heeft de directie een verzoek voor het ontbinden van een deelneming aan de Raad voorgelegd. Het betreft de deelneming VOF De Rikker II. Reden voor ontbinding is het terugbrengen van het aantal deelnemingen en vanwege het feit dat de doelstellingen waarvoor de VOF destijds is opgericht, zijn gerealiseerd. Inmiddels is de VOF leeg en zijn er geen activiteiten meer.

De Ondernemingsraad heeft op het verzoek inzake de ontbinding van deze deelneming positief gereageerd. De Raad heeft op 11 december 2018 ingestemd met de ontbinding van bovengenoemde entiteit.

10 Functioneren Raad van Commissarissen: zelfevaluatie

De Raad heeft in 2018 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 in het kader van belanghoudersbeleid
- Contacten en samenwerking met de directie en de organisatie van De Woonplaats
- Teamvorming, de diverse rollen binnen de Raad en elkaar aanspreken
- Integriteit: bespreken dilemma's en integriteitsprotocol
- Nieuwe beoordelingssystematiek: 360 graden feedback directie
- 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 sessie op 2 en 3 november 2018, geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zijn concrete afspraken gemaakt over de activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2019.

Verklaring Raad van Commissarissen

Op 23 mei 2019 hebben de RvC van De Woonplaats en het bestuur dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant en manager Financiën. Tevens heeft de RvC kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van KPMG.

De RvC verklaart dat er in het boekjaar 2018 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best-practice-bepaling) hebben plaatsgevonden.

Conform de bepalingen uit de Woningwet stelt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op. De RvC van De Woonplaats stelt vast dat het bestuur deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt, conform de bepalingen uit de Woningwet, de jaarrekening en het bestuursverslag vast.

De RvC spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van directie, managementteam en de medewerkers in 2018. Na een roerige periode waarbij er veel van de organisatie, medewerkers en de RvC is gevraagd, is de rust in de organisatie teruggekeerd en is nu de tijd aangebroken om samen vooruit te kijken en de ambities van De Woonplaats en de uitvoering daarvan, te realiseren.

Het jaarverslag 2018 van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 23 mei 2019.

Enschede, 23 mei 2019

De heer R.J.M. van Broekhoven

Voorzitter Raad van Commissarissen



alle ruimte!

Jaarrekening 2018

Balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

Activa		31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie - DAEB	1.1	1.712.029	1.543.641
Vastgoed in exploitatie - niet DAEB	1.1	182.965	180.143
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	16.658	16.571
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	<u>29.121</u>	<u>12.934</u>
Totaal vastgoedbeleggingen		1.940.773	1.753.290
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.5	<u>17.570</u>	<u>18.710</u>
Totaal materiële vaste activa		17.570	18.710
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	2.1	8.129	9.491
Latente belastingvorderingen	2.2	44.491	45.925
Overige vorderingen	2.3	<u>164.231</u>	<u>168.899</u>
Totaal financiële vaste activa		216.850	224.314
Totaal vaste activa		2.175.193	1.996.315
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3	<u>896</u>	<u>3.150</u>
Totaal voorraden		896	3.150
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	1.354	1.321
Overheid		0	50
Overige vorderingen		245	245
Overlopende activa	4.2	<u>380</u>	<u>1.518</u>
Totaal vorderingen		1.979	3.134
Liquide middelen	5	53.826	68.746
Totaal vlottende activa		56.701	75.030
Totaal activa		2.231.894	2.071.345

Passiva		31-12-2018	31-12-2017
Eigen vermogen	6		
Herwaarderingsreserves		681.439	556.949
Overige reserves		426.897	414.172
Resultaat boekjaar		<u>171.172</u>	<u>137.216</u>
Totaal eigen vermogen		1.279.508	1.108.337
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		6.488	10.076
Voorziening deelnemingen		234	120
Onderhoud verkochte woningen		2.339	2.711
Overige voorzieningen		<u>474</u>	<u>480</u>
Totaal voorzieningen		9.534	13.387
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	8.1	2.854	2.854
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	742.054	764.817
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2	16.143	16.094
Verplichtingen u.h.v. derivaten	8.3	125.215	111.785
Overige schulden	8.4	<u>18.887</u>	<u>18.906</u>
Totaal langlopende schulden		905.154	914.456
Totaal lang vermogen		2.194.196	2.036.180
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	9.1	5	288
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	19.826	10.292
Schulden aan leveranciers		2.766	790
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	1.649	907
Schulden ter zake van pensioenen		163	0
Overlopende passiva	9.4	<u>13.289</u>	<u>22.888</u>
Totaal kortlopende schulden		37.698	35.165
Totaal passiva		<u>2.231.894</u>	<u>2.071.345</u>

Winst- en verliesrekening over 2018

(functionele indeling, bedragen x € 1.000)

		2018	2017
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	11	116.696	115.024
Opbrengsten servicecontracten	12	6.901	5.588
Lasten servicecontracten	13	-6.731	-5.784
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-8.076	-7.904
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-27.066	-24.353
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-24.036	-20.790
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		57.688	61.781
Verkoop vastgoed en voorraden			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17	20.641	12.282
Toegerekende organisatiekosten		-1.285	-1.340
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-18.260	-11.630
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden		1.097	-688
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-27.565	-5.464
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
- vastgoedportefeuille		183.630	119.848
- vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		38	232
- vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		156.103	114.616
Overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	19	672	728
Kosten overige activiteiten		-988	-1.433
Nettoresultaat overige activiteiten		-316	-705
Overige organisatiekosten	20	-1.035	-1.347
Leefbaarheid	21	-1.669	-1.665
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	22	-612	5.228
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		9	6
Rentelasten en soortgelijke kosten		-37.574	-34.536
Saldo financiële baten en lasten		-38.177	-29.302
Resultaat voor belastingen		173.691	142.690
Belastingen	23	-1.314	-6.079
Resultaat deelnemingen	24	-1.206	604
Nettoresultaat		171.172	137.216

Kasstroomoverzicht over 2018

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren:		
- Zelfstandige woningen	98.144	95.825
- Onzelfstandige wooneenheden	11.100	10.538
- Overige niet woongelegenheden	6.992	7.734
Vergoedingen	6.474	5.588
Overige bedrijfsontvangsten	382	542
Renteontvangsten	9	-2
	<u>123.101</u>	<u>120.225</u>
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-167	-180
<i>Personeelsuitgaven:</i>		
Lonen en salarissen	-9.817	-9.615
Sociale lasten	-1.599	-1.586
Pensioenlasten	-1.336	-1.338
Onderhoudsuitgaven	-24.645	-22.313
Overige bedrijfsuitgaven	-19.619	-21.425
Rente uitgaven	-34.892	-34.951
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11.270	-8.808
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.615	-1.665
Vennootschapsbelasting	0	0
	<u>-104.960</u>	<u>-101.881</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>18.141</u>	<u>18.344</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Materiele vaste activa</i>		
Verkoopontvangsten:		
- bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	17.485	10.859
- woongelegenheden (VOV) na inkoop	186	1.033
- nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden	2.743	1.877
- grond	0	124
	<u>20.414</u>	<u>13.893</u>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		

Uitgaande kasstroom:			
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-22.399		-12.280
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-23.605		-21.461
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0		-544
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0		5
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	0		-812
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-193		-66
Aankoop grond	-42		-81
Investerings overig	-394		-1.203
Externe kosten bij verkoop	-690		-621
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-47.323	-37.064
Financiële vaste activa			
Ontvangsten verbindingen	270		625
Ontvangsten overig	0		0
Uitgaven verbindingen	0		0
Uitgaven overig	-7.694		0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA		-7.424	625
Kasstroom uit (des) investeringen		<u>-34.333</u>	<u>-22.547</u>
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe te borgen leningen	20.000		10.000
Aflossingen geborgde leningen	-31.938		-13.169
Aflossingen ongeborgde leningen	-1.578		-257
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-13.516	-3.426
Mutatie geldmiddelen		<u>-29.707</u>	<u>-7.629</u>
Wijziging kortgeldmutaties (mutatie uitstaand collateral)		14.788	-11.890
Liquide middelen per 1 januari		<u>68.746</u>	<u>88.265</u>
Liquide middelen per 31 december		<u>53.827</u>	<u>68.746</u>

Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

Activiteiten

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.

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

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

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018.

Consolidatie

De aanwezige 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.

Schattingswijziging

De belastinglatentie met betrekking tot het afschrijvingspotentieel is met ingang van 2018 bepaald voor de volledige periode tot en met het moment waarbij het actief volledig is afgeschreven. Verder wordt er met ingang van 2018 geen rekening gehouden met toekomstige waarde mutaties. In 2017 is de latentie afschrijvingspotentieel ingerekend voor een periode van 10 jaar en hierbij is rekening gehouden met toekomstige waarde mutaties. Het kwantitatieve effect van deze wijziging voor 2018 bedraagt € 4,6 miljoen.

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:

- **Vastgoedbeleggingen - 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.

Beleidswaarde

Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde die als toelichting zijn opgenomen in de jaarrekening. De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van De Woonplaats.

- **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 kostprijs-hedge 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 kostprijs-hedge 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 kostprijs-hedge 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

Vastgoedbeleggingen

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. DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 9 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van De Woonplaats als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan De Woonplaats voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De Woonplaats waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018').

De Woonplaats hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden 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.

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 investeringssubsidies. 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 waarderen marktwaarde 2018", 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 via hertaxatie 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 markthuurgeschiedt 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 doorexploitatie 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 m² 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 0,44%, sectorspecifieke opslag 5,52% 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 m² 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 1/3 deel kan op basis van aannemelijkheid een waarde worden afgegeven en 1/3 deel wordt via hertaxatie getaxeerd.

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.

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

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

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. De Woonplaats heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

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 waardeverminderverslies;
 - 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 waardeverminderverslies;
- 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.

Materiele vaste activa

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.

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 waardevermindingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies.

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 waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Voorraden

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 incurantheid 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

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 overige reserves.

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.

Voorzieningen

Voorzieningen 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.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening 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.

Voorziening 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

waarde verhoging 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 totaalexploratie.

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 2018 bedraagt de dekkingsgraad van SPW 110,3% (eind december 2017: 113,4%). 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-afrekbare 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 (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 2018 en het fiscale resultaat 2018 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.

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)

Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 Vastgoed in exploitatie

	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB	2017 DAEB	2017 Niet-DAEB
Stand per 1 januari				
Boekwaarde	1.543.641	180.142	1.404.494	167.143
Herrekende boekwaarde	1.543.641	180.142	1.404.494	167.143
Aanschafprijzen	1.169.779	258.567	1.129.973	262.301
Cumulatieve waardeveranderingen	373.862	-78.425	274.521	-95.158
Marktwaarde vastgoed in exploitatie	1.543.641	180.142	1.404.494	167.143
Mutaties				
<i>Verkrijgingsprijzen</i>				
Investerings, initiële verkrijgingen	-	-	544	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.264	339	26.170	789
Investerings na eerste waardering	19.958	360	16.622	310
Herclassificaties van en naar onroerende zaken \	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-12.092	-7.383	-5.041	-4.547
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-	-	-	-
Overige mutaties	40	21	291	-286
Herclassificatie van vastgoed i/e - overige	-	-	1.220	-
Herclassificaties van DAEB naar Niet-DAEB	-	-	-	-
Herclassificaties van Niet-DAEB naar DAEB	68	-68	-	-
Totaal mutatie verkrijgingsprijzen	14.238	-6.731	39.806	-3.734
<i>Waardeveranderingen</i>				
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	157.920	6.418	104.596	15.320
Overboeking van onrendabele top in ontwikkelin	-	-	-1.895	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.792	3.158	-3.360	1.413
Herclassificaties van DAEB naar Niet-DAEB	-14	14	-	-
Herclassificaties van Niet-DAEB naar DAEB	36	-36	-	-
Totaal mutatie waardeveranderingen	154.150	9.554	99.341	16.733
Stand per 31 december				
Aanschafprijzen	1.184.017	251.836	1.169.779	258.567
Cumulatieve waardeveranderingen	528.012	-68.871	373.862	-78.425
Marktwaarde vastgoed in exploitatie	1.712.029	182.965	1.543.641	180.142
Bedrijfswaarde			1.025.164	141.760
Beleidswaarde	1.015.475	146.271		

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 16.075 woongelegenheden, 1.984 garages en 598 overige verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.141 miljoen (peildatum 1 januari 2018).

Marktwaarde

Het vastgoed is getaxeerd in een Taxatie Management Systeem waarbij in 2018 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:

	2018	2017
Risicovrije rentevoet	0,44%	0,33%
Sector specifieke opslag	5,52%	5,63%
Totaal	5,96%	5,96%

Overige parameters

	2018	2019	2020	2021	2022 ev.
Indexreeksen					
Bouwkosten stijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Boven inflatoire huurverhoging	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Inflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%

	2019	2020 en 2021	2022	2023 ev.
Verhuurdersheffing	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%

Normen beheerskosten

EGW	€	436
MGW	€	428
Studenteneenheid	€	403
Zorgeenheid	€	395
Parkeerplaats	€	26
Garagebox	€	36

Normen mutatie-onderhoud

EGW	€	883
MGW	€	663
Studenteneenheid	€	199
Zorgeenheid	€	663

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:

	2018	2017
- Woongelegenheden	7,30%	7,73%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,53%	8,66%
- Parkeergelegenheden	7,97%	7,97%
- Intramuraal zorgvastgoed	7,13 %	7,09%

In 2018 is voor 97 complexen een volledige taxatie uitgevoerd, voor 253 complexen is een hertaxatie uitgevoerd en voor 108 complexen is een aannemelijkheidsverklaring afgegeven.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2018 € 1.162 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2018 is in totaal € 681 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 557 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woonplaats. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 732 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2018	1.711.003	182.965
Aanpassing naar beleid door exploiteren	-268.193	-18.482
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-175.161	-9.000
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid De Woonplaats	-99.947	-4.199
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-152.227	-5.013
Totaal aanpassingen	-695.528	-36.694
Beleidswaarde per 31 december 2018	1.015.475	146.271

Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	7,17%
Streefhuur per maand	€ 611 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.703 per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,25% hoger	€ 39.299 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 72.341 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 16.961 lager

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

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 2018 verzekerd voor € 16,5 miljoen.

Zekerheden

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

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 5,8 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

1 januari 2018

	Aantal woningen	Totaal
Contractprijs		15.856
Cumulatieve waardeveranderingen		715
Marktwaaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	99	16.571

Mutaties

Contractprijs

Verkocht onder voorwaarden	3	622
Teruggekocht	-5	-773

Waardeveranderingen

Waardemutatie		238
---------------	--	-----

Totaal mutaties

-2	87
-----------	-----------

31 december 2018

Contractprijs		15.705
Cumulatieve waardeveranderingen		953
Marktwaaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	97	16.658

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

1 januari 2018

	Totaal
Aanschafprijs	37.362
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.621
Boekwaarde	27.741
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-14.807

Boekwaarde onder aftrek van voorzieningen

12.934

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	29.214
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-6.264
Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-339
Overboeking overige (renovaties, naar resultaat)	-
Overboeking van MVA in exploitatie naar grond (sloop)	-
Mutaties kosten voorraad grond	2.217
Waardeveranderingen grond	136
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-8.777
Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-

Saldo

16.187

31 december 2018

Aanschafprijzen	62.190
Cumulatieve waardeverminderingenveranderingen	-9.485
Boekwaarde	52.705
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-23.584

Boekwaarde onder aftrek van voorzieningen

29.121

Materiele vaste activa

1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

1 januari 2018

Verrijingsprijzen	27.721	Totaal
Cumulatieve afschrijvingen	-9.011	
Boekwaarde	18.710	

Mutaties

Verrijingsprijzen		
Investeringsen	518	
Desinvestering volledig afgeschreven	-139	
Afschrijvingen		
Afschrijvingen	-1.594	
Correctie afschrijvingen	75	
Totaal mutaties	-1.140	

31 december 2018

Verrijingsprijzen	28.100	
Cumulatieve afschrijvingen	-10.530	
Boekwaarde	17.570	

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

		Andere deelnemingen
1 januari 2018		9.491
Mutaties		
Desinvesteringen	-180	
Dotaties voorzieningen	48	
Dividend	-90	
Waardeverandering	-	
Aandeel resultaat deelnemingen	-1.141	
Totaal mutaties	-1.363	
31 december 2018		8.129

	Aandeel Eigen vermogen per 31-12-2018	
Andere deelnemingen		
GOS Enschede VOF, Enschede	50,0%	6.085
MFA Velve Lindenhof VOF, Enschede	50,0%	625
VOF De Rikker II, Winterswijk *)	22,5%	-
Winterswijk Regio Stad Beheer BV, Winterswijk	33,2%	53
Winterswijk Regio Stad CV, Winterswijk	33,1%	-
WOM Laares Beheer BV, Enschede	20,0%	928
Laares CV, Enschede	19,0%	438
Neighbourhood Corporation Enschede BV, Enschede	50,0%	-
Totaal		8.129

*) In 2018 is de deelneming VOF De Rikker II geliquideerd.

2.2 Latente belastingvorderingen

1 januari 2018

Boekwaarde	45.925
-------------------	---------------

Mutaties

Toename belastingvordering	4.385
Afname belastingvordering	-5.819
Totaal mutaties	-1.434

31 december 2018

Boekwaarde	44.491
-------------------	---------------

De post heeft betrekking op:	31-12-2018	31-12-2017
Latenties a.g.v. tijdelijke verschillen tussen boekwaarde en fiscale waarde:		
Verrekenbare fiscale verliezen	19.769	20.406
Derivaten	11.006	14.319
Afschrijvingspotentieel	12.379	7.995
Voorraad onverkochte woningen	-111	1.290
Leningenportefeuille	914	1.265
Passieve latentie HIR	-	-
Overige voorzieningen	534	650
Totaal	44.491	45.925

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 3,17% voor het belastingjaar 2019, 3,27% voor het belastingjaar 2020 en 3,36% voor de het belastingjaar 2021 en verder (in 2017 was dit voor alle belastingjaren 3,25%). Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2018 van 4,23% (2017; 4,33%), onder aftrek van het nominale belastingtarief.

In het jaar 2018 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

waardestijging. In de fiscale positie in de jaarrekening is voor het jaar 2018 rekening gehouden met een waardestijging van 9,7%. 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 2018. 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 2019 zijn meegenomen in de jaarrekening 2018. Dit resulteert in een cumulatieve afwaardering ultimo 2018 ten opzichte van de fiscale waarde op de openingsbalans per 1 januari 2008 van € 20,4 miljoen.

Eind 2018 beschikt De Woonplaats over een fiscaal verrekenbaar verlies van € 91 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 (ingediende) aangifte over 2016, de (concept) aangifte 2017 en de fiscale positie 2018 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 2018 € 19,8 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 van de langlopende schulden (€ 0,9 miljoen), derivaten (€ 11 miljoen), verrekenbare verliezen (€ 19,8 miljoen) overige voorzieningen (€ 0,5 miljoen) en de latentie afschrijvingspotentieel (€ 12,4 miljoen). Verder is de latentie tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de onroerende zaken (€ 0,1 miljoen) als verplichting opgenomen. De latenties worden niet binnen één jaar gerealiseerd. De belastinglatenties zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt € 56,9 miljoen.

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 2018 bedraagt € 1.824 miljoen en de boekwaarde ultimo 2018 bedraagt € 1.895 miljoen. De latente belastingsschuld bedraagt nominaal € 18 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De Woonplaats waardeert deze passieve 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.

Het kortlopend deel van de actieve latentievordering leningenportefeuille bedraagt € 349 duizend.

2.3 Overige vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
Rente-instrumenten (derivaten)	72.350	62.214
Uitstaand collateral	91.881	106.685
Totaal	164.231	168.899

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 €72,3 miljoen vervalt €1,5 miljoen binnen een jaar, €6,3 miljoen tussen 2 en 5 jaar en €64,6 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

	31-12-2018	31-12-2017
Vastgoed bestemd voor de verkoop	896	3.150
Totaal voorraden	896	3.150

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

4.1 Huurdebiteuren

	31-12-2018	31-12-2017
Zittende huurders	995	999
Vertrokken huurders	1.479	1.668
Totaal huurdebiteuren vóór aftrek voorziening	2.474	2.667
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.120	-1.346
Totaal huurdebiteuren	1.354	1.321

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,78% van de jaarhuur (2017: 0,84 %).

4.2 Overlopende activa

	31-12-2018	31-12-2017
Te ontvangen rente	0	0
Overige overlopende activa	380	1.518
Totaal overlopende activa	380	1.518

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

	31-12-2018	31-12-2017
Kas en bank	10.824	18.744
Spaarrekeningen vrij opneembaar	43.002	50.002
Totaal liquide middelen	53.826	68.746

De Woonplaats heeft een kredietfaciliteit van € 25 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
Saldo 1 januari:	556.949	414.171	137.216	1.108.336
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-	137.216	-137.216	-
	556.949	551.387	-	1.108.336
Mutaties in het boekjaar:				
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	130.883	-130.883	-	-
Overboeking gerealiseerde herwaardering	-6.393	6.393	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	171.172	171.172
Totaal mutaties	124.490	-124.490	171.172	171.172
Saldo 31 december	681.439	426.897	171.172	1.279.508

Per 31 december 2018 is in totaal EUR 681 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: EUR 557 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van EUR 732 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de woningcorporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de woningcorporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

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 2018 bedraagt € 171.172.000. Het resultaat na belastingen over 2018 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 herstructure-ringen	Voorziening deelnemingen	Onderhoud verkochte woningen	Overige voorzieningen	Totaal
Saldo 1 januari 2018	10.076	120	2.711	480	13.387
Mutaties					
Dotaties	6.517	114	206	0	6.837
Onttrekkingen	-10.105	0	-657	-6	-10.768
Vrijval	0	0	-2	0	-2
Toevoeging rente	0	0	81	0	81
Totaal mutaties	-3.588	114	-372	-6	-3.852
Saldo 31 december 2018	6.488	234	2.339	474	9.534

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.

8.1 Langlopende schulden

	2018 Looptijd korter dan 5 jaar	2018 Looptijd langer dan 5 jaar	31-12-2018 Totaal	2018 Rente-voet	31-12-2017 Totaal	2017 Rente-voet
Schulden/leningen overheid	2.854	0	2.854	3,57%	2.854	3,72%
Schulden/leningen kredietinstellingen	59.129	682.925	742.054	2,41%	764.817	2,41%
Totaal	61.983	682.925	744.908		767.671	
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal			
Langlopend deel per 1 januari 2018	2.854	755.283	758.137			
Bij: aflossingsverplichting huidig jaar	288	19.826	20.114			
Totaal per 1 januari 2018	3.142	775.109	778.251			
Mutaties						
Nieuwe leningen	-	20.000	20.000			
Aflossingen	-288	-33.228	-33.516			
Overige mutaties	-	-	-			
Saldo	-288	-13.228	-13.516			
Totaal per 31 december 2018	2.854	761.881	764.735			
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-	-19.826	-19.826			
Langlopend deel per 31 december 2018	2.854	742.054	744.909			

De gewogen gemiddelde rente van de totale leningportefeuille inclusief derivaten is 4,27%. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De contractuele aflossingsverplichting voor 2019 bedraagt € 19,8 miljoen.

De langlopende schulden worden in zijn geheel gegarandeerd door het WSW. Daarvoor 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.

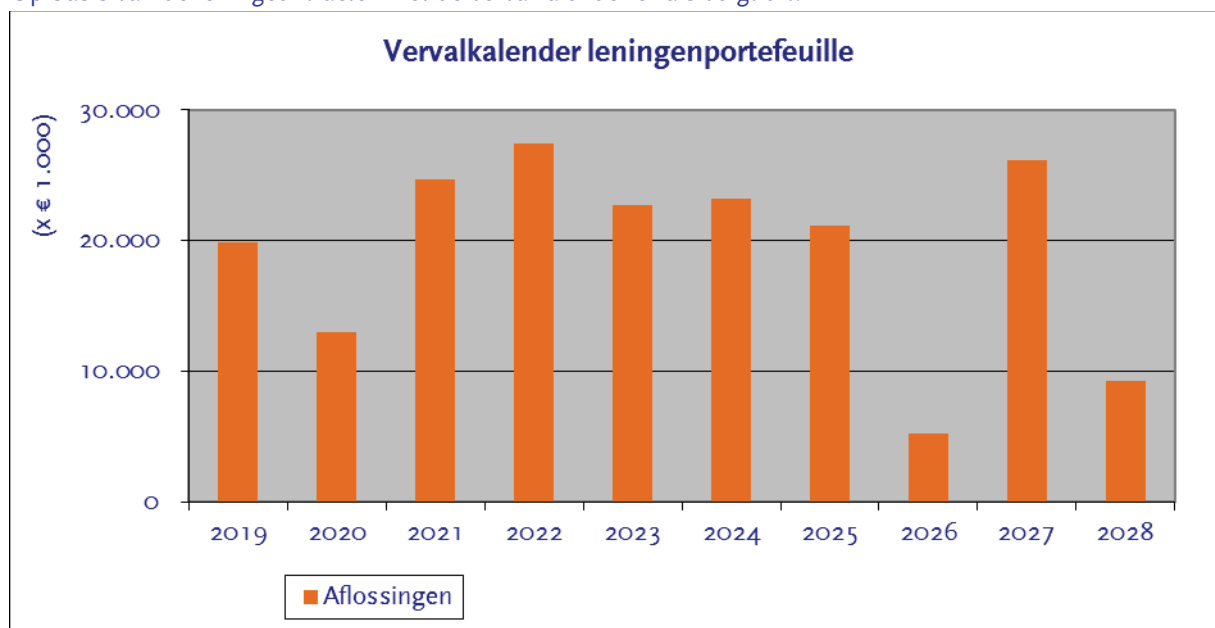
De nominale waarde van de leningenportefeuille van De Woonplaats bedraagt €791 miljoen. Daaronder bevinden zich een aantal variabele hoofdsom leningen. Daarvan kan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar wijzigen. Ultimo 2018 is van de totale nominale waarde van de leningportefeuille, die in zijn geheel is geborgd door het WSW, € 765 miljoen daadwerkelijk opgenomen. Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2018 bedraagt € 818 miljoen.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringvoet gebaseerd op actuele markttrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Op basis van een disconteringsvoet die gelijk is aan de yieldcurve (mid curve per 31-12-2018 exclusief kredietopslagen) is de reële waarde van de leningen ultimo 2018 € 1.039,4 miljoen (2017: € 1.035,9 miljoen).

Renterisico bij herfinanciering

Op basis van de leningcontracten ziet de vervalkalender er als volgt uit:



In 2019 en in 2020 wordt er een lening gestort van € 10 miljoen. De aflossingen vanaf 2019 t/m 2028 bedragen € 193 miljoen. In de periode 2029 t/m 2038 wordt € 159 miljoen afgelost, vanaf 2038 bedragen de aflossingen € 434 miljoen.

Ter afdekking van renterisico's zijn herfinancieringen van leningen die vanaf 2019 vervallen afgedekt met forward starting swaps ten bedrage van € 110 miljoen. De startdatum varieert tussen 2019 en 2025 en de looptijd is gemiddeld 23,7 jaar.

Basisrenteleningen

Onder de leningen is voor een bedrag van € 181,8 miljoen (2017: € 151,8 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,63% (2017: 3,64%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,05%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Leningnummer	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rente	Spread	Volgende spreadherziening
50103	25.000.000	01-10-2009	01-10-2059	3,7250	0,0400	01-10-2019
50104	30.000.000	01-07-2011	01-07-2061	3,8750	0,1600	01-07-2020
50105	30.000.000	02-04-2012	02-04-2062	3,8950	0,0400	02-04-2021
50106	20.000.000	02-11-2009	31-10-2059	3,7350	0,0400	01-02-2021
50107	25.000.000	01-10-2010	01-10-2055	3,0500	0,1100	01-10-2020
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
50136	4.000.000	01-12-2020	01-12-2058	3,5200	0,0000	01-12-2022
50137	6.000.000	01-12-2020	01-12-2058	3,5200	0,0000	01-12-2022
50138	4.000.000	01-11-2019	01-11-2057	3,5000	-0,0200	01-11-2021
50139	2.000.000	01-11-2019	01-11-2057	3,5000	-0,0200	01-11-2021
50140	4.000.000	01-11-2019	01-11-2057	3,5000	-0,0200	01-11-2021
50141	10.000.000	03-12-2018	01-12-2034	3,7200	-0,0800	01-12-2021

181.800.000

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	29	01-02-2047	15.500.000	-6.550.519
50094	12-02-2008	FIX	4,6613	4,6500	31	01-12-2050	20.000.000	-9.397.991

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 2018 heeft De Woonplaats geen nieuwe derivaten afgesloten.

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

Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2018

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	-11.062
2	25.000	5,5200%	3M euribor	01-06-2010	02-09-2030	Deels	-13.483
3	20.000	5,5700%	3M euribor	01-07-2010	03-07-2034	Deels	-13.595
4	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	01-03-2039	Deels	-12.114
5	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	02-09-2041	Deels	-13.264
6	20.000	4,4000%	3M euribor	01-12-2008	03-12-2048	Ja	-16.042
11	15.000	4,4590%	6M euribor	01-04-2014	01-04-2039	Ja	-9.087
13	15.000	3,9300%	6M euribor	03-06-2013	02-06-2059	Ja	-12.680
14	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2014	01-07-2064	Ja	-14.405
15	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2013	02-07-2063	Ja	-14.172
20	10.000	3,8770%	6M euribor	01-02-2019	02-02-2037	Ja	-4.440
21	10.000	3,5650%	6M euribor	02-05-2018	02-05-2042	Ja	-4.788
22	25.000	3,4200%	6M euribor	02-04-2013	01-04-2021	Ja	-2.282
25	15.000	2,4650%	3M euribor	01-03-2039	01-03-2060	Ja	-2.263
26	15.000	2,4750%	3M euribor	02-09-2041	01-09-2060	Ja	-2.084
27	560	3,3400%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	Ja	-301
28	4.930	3,3400%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	Ja	-2.652
29	5.000	3,6700%	6M euribor	01-08-2025	01-08-2045	Ja	-1.644
30	15.000	3,6700%	6M euribor	01-09-2025	01-09-2045	Ja	-4.923
33	10.000	3,7300%	6M euribor	02-05-2023	04-05-2048	Ja	-4.460
34	11.000	3,6600%	6M euribor	15-04-2024	15-04-2049	Ja	-4.607
35	3.763	3,3510%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	Ja	-2.036
36	1.660	3,1150%	6M euribor	17-04-2023	17-04-2063	Ja	-784
37	10.000	3,6710%	6M euribor	31-03-2023	29-03-2047	Ja	-4.080
38	10.000	3,7890%	6M euribor	01-09-2022	01-09-2044	Ja	-4.075
39	10.000	3,9370%	6M euribor	14-01-2022	14-01-2042	Ja	-4.115
40	1.970	3,5610%	6M euribor	12-04-2021	12-04-2061	Ja	-1.270
41	16.500	4,0160%	6M euribor	01-04-2021	01-04-2041	Ja	-7.286
45	10.000	3,5650%	6M euribor	01-11-2016	01-11-2038	Ja	-4.258
47	20.000	3,7425%	6M euribor	01-11-2011	03-11-2036	Ja	-8.418
48	20.000	3,8425%	6M euribor	01-11-2011	01-11-2033	Ja	-7.767
49	19.400	3,6430%	6M euribor	01-11-2011	01-11-2040	Ja	-9.023
61	3.000	3,2100%	3M euribor	17-09-2012	15-03-2019	Ja	-26
Totale marktwaarde per 31 december 2018							-217.488
Af: In de balans opgenomen derivaten (langlopende schulden en financiële vaste activa)							-19.589
Saldo: Niet in de balans opgenomen marktwaarde							-197.899

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 onderliggende hoofdsom van de forward starting 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

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 2018 € 4,3 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 2018 € 217 miljoen negatief (2017: € 236 miljoen negatief).

De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2018 € 112,0 miljoen. Per die datum is er een bedrag van € 91,9 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:

	Marktwaarde derivatenportefeuille	Margin call verplichting
Op basis van marktrente per 31-12-2018	-217.487	111.964
Daling marktrente met 1,00%	-339.625	155.288
Daling marktrente met 2,00%	-504.246	168.229

(Bedragen in € 1.000)

Naast de reeds gestorte € 91,9 miljoen staat er tegenover de margin call verplichting een liquiditeitsbuffer die per ultimo 2018 € 102 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. 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 een overeenkomst door een breakclause wordt beëindigd dan leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde) of voor de 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 onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen:

Jaar break	Hoofdsom	Marktwaaarde per 31-12-2018
2021	144.653	-67.559
2022	65.000	-38.950
2023	35.000	-30.215
2024	45.000	-34.465
2025	60.000	-22.382
2026	50.130	-21.610

(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 2018 aan de 2%-stresstest. Het resultaat van de stresstest per die datum is €25,7 miljoen positief.

Toezichtbelemmerende 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 toezichtbelemmerende 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) marktwaarde. 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 is een gedeelte van deze portefeuille geherstructureerd met als doel om de TBB te verwijderen. De herstructureringen worden hieronder toegelicht.

Herstructureringen

In 2018 hebben wij bij twee banken een herstructurering van de derivatenportefeuille doorgevoerd. Voor beide trajecten is voorafgaand een plan van aanpak opgesteld welke is beoordeeld door een onafhankelijk deskundige en goedgekeurd door Aw/WSW.

Bij de eerste bank zijn drie derivaten doorgezakt in basisrenteleningen. Deze hadden een gezamenlijke hoofdsom van € 30 miljoen. Daarnaast is een derivaat met een korte restant looptijd beëindigd (hoofdsom €10 miljoen en is de onderliggende lening vervroegd afgelost. Bij deze derivaten was sprake van zogenaamde 'toezichtbelemmerende bepalingen' (TBB). Na het doorzakken/beëindigen van deze derivaten resteren er nog drie derivaten met een totale hoofdsom van € 24,8 miljoen waarop TBB van toepassing zijn.

Bij de tweede bank zijn twee index payerswaps en twee receiver swaps beëindigd. Deze derivaten hadden een totale onderliggende hoofdsom van €120 miljoen en kenden een onderlinge hedge-relatie. De marktwaarde van de beëindigde derivaten bedroeg per saldo € 7 miljoen. Dit bedrag is betaald aan de bank. Daarnaast zijn als onderdeel van het plan van aanpak de breakclausules van de overige acht aanwezige derivaten (reguliere payerswaps) met vijf jaren opgeschoven en omgezet van 'mutual' naar 'mandatory' en is een plafond van € 35 miljoen afgesproken in het maximaal te storten collateral.

Door het uitvoeren van deze herstructureringen hebben we de volgende doelen gerealiseerd:

- Verlaging van de toekomstige rentelasten.
- Vermindering het aantal derivaten met een indexproduct.
- Doorschuiven van de breakclausules van 8 derivaten met 5 jaar.
- Verlaging van het liquiditeitsrisico van de derivaten in het kader van de 2%-stresstest door het aanbrengen van een cap op het te storten collateral.
- De bruto omvang van de derivatenportefeuille is verlaagd met € 160 miljoen.

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 € 765 miljoen per 31 december 2018 (2017: € 778 miljoen) is € 472 miljoen (2017: € 475 miljoen) vastrentend en € 293 miljoen (2017: € 303 miljoen) variabel. Van de leningen met een variabele rente is per 31 december 2018 € 287 miljoen (2017: € 297 miljoen) afgedekt met derivaten. Tevens zijn herfinancieringen afgedekt met forward starting swaps ten bedrage van € 110 miljoen (2017: € 140 miljoen). De startdatum varieert tussen 2019 en 2025 en de looptijd is gemiddeld 24 jaar. Een nadere toelichting over de derivatenportefeuille is te vinden bij onderdeel 8.1.

Valutarisico

De Woonplaats is alleen werkzaam in Nederland, waardoor er geen middelen in andere valuta dan de Euro worden ontvangen en loopt daarom 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 2018 €55,4 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 2018 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:
(Bedragen x €1.000)

	Korter dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Aflossingen	23.826	87.791	683.117
Storting nieuwe leningen	-20.000	-10.000	0
Rentebetalingen leningen en derivaten	32.482	125.879	684.779
Totaal	36.308	203.670	1.367.896

Het liquiditeitenbeheer 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 2018 een bedrag van € 102 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 2018 over een liquiditeitsbuffer van € 102 miljoen (2017: € 127 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 2018 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. 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 de loop der jaren zijn daar bij herstructureringen een aantal mandatory breaks voor in de plaats gekomen. De herstructureringen die in 2018 hebben plaatsgevonden worden toegelicht bij onderdeel 8.1. Voor een overzicht van de verval kalender van de breakclauses wordt verwezen naar de toelichting op de Langlopende schulden, onderdeel 'Marktwaarde, tegenpartijrisico en liquiditeitsrisico'.

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 2018 constant aan deze stresstest voldaan.

In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2018 en 2017 weergegeven. Hieruit blijkt dat per 31 december 2018 wordt voldaan aan de stresstest.

		31-12-2018	31-12-2017
Stresstest:	Liquiditeitsrisico bij -2%	-168.229	-176.322
	Geplaatst collateral	91.881	106.685
	Buffer	102.026	126.946
	Resultaat -2% stresstest	25.678	57.309

(Bedragen in € 1.000)

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

	2018	2017
Saldo per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.856	15.160
Cumulatieve waardeveranderingen	238	-369
Saldo per 1 januari	16.094	14.791
Mutaties		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	622	1.463
Verminderings als gevolg van terugkoop	-773	-767
Waardemutatie terugkoopverplichting	200	607
Totaal mutaties	49	1.303
Saldo per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.705	15.856
Cumulatieve waardeveranderingen	438	238
Saldo per 31 december	16.143	16.094
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2017	99	
Verkoop onder voorwaarden 2018	3	
Terugkoop 2018	-5	
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2018	<u>97</u>	

8.3 Verplichtingen u.h.v. derivaten

	31-12-2018	31-12-2017
Verplichting derivaten	125.215	111.785
Totaal derivaten	125.215	111.785

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 € 125,2 miljoen vervalt er € 4,0 miljoen binnen een jaar, € 16,2 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 105,0 na 5 jaar.

8.4 Overige schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Vooruit ontvangen inzake MFA's	18.732	18.769
Waarborgsommen	155	137
Totaal overige schulden	18.887	18.906

Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

	31-12-2018	31-12-2017
Kortlopend deel van de langlopende schulden Gemeenten	0 5	288 0
Totaal schulden aan overheid	5	288

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2018	31-12-2017
Kortlopend deel van de langlopende schulden	19.826	10.292
Totaal schulden aan kredietinstellingen	19.826	10.292

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2018	31-12-2017
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	381	411
Omzetbelasting	1.268	376
Vennootschapsbelasting	0	120
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.649	907

9.4 Overlopende passiva

	31-12-2018	31-12-2017
Niet vervallen rente leningen	9.829	10.564
Vooruit ontvangen huren	1.323	1.216
Te amortiseren derivaten	0	7.705
Overige overlopende passiva	2.137	3.403
Totaal overlopende passiva	13.289	22.888

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 2018 heeft De Woonplaats een obligo uitstaan van € 30,1 miljoen (2017: € 30,6 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 Venootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

10.4 Operationele leases

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

Binnen één jaar	€	141.000
Tussen één jaar en vijf jaar	€	409.000
Meer dan vijf jaar	€	-

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

11 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen
Onroerende zaken niet zijnde woningen

Bruto huuropbrengsten

Af: huurderving

Totaal netto huuropbrengsten

Specificatie huurderving:

Derving door frictieleegstand

Derving door projecten

Derving door onderhoud

Totaal huurderving

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	111.325	110.190
Onroerende zaken niet zijnde woningen	8.983	9.332
Bruto huuropbrengsten	120.308	119.522
Af: huurderving	-3.612	-4.498
Totaal netto huuropbrengsten	116.696	115.024
Specificatie huurderving:		
Derving door frictieleegstand	2.048	3.056
Derving door projecten	514	566
Derving door onderhoud	1050	876
Totaal huurderving	3.612	4.498

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

De netto huur is per 1 juli 2018 verhoogd met gemiddeld 1,66% (2017: 0,91%).

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 2016 tot 1 december 2017 wordt daarbij gebruikt en dat is 1,4%.

Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2018 dus 2,4%. De door De Woonplaats gerealiseerde huursomstijging over 2018 is 1,9%.

12 Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten

Af: vergoedingsderving wegens leegstand

Totaal opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	7.091	5.836
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-190	-248
Totaal opbrengsten servicecontracten	6.901	5.588

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

13 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten

Totaal lasten servicecontracten

	2018	2017
Lasten servicecontracten	-6.731	-5.784
Totaal lasten servicecontracten	-6.731	-5.784

14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten

Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	-8.076	-7.904
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-8.076	-7.904

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Planmatig onderhoud	-15.771	-13.934
Mutatie onderhoud	-4.056	-3.668
Klachten onderhoud	-4.912	-4.443
Toegerekende organisatiekosten	-2.327	-2.308
Totaal onderhoudslasten	-27.066	-24.353

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Verhuurderheffing	-10.119	-8.730
Bijdrage saneringsheffing	-1.057	-
Erfpacht	-181	-180
Zakelijke lasten	-4.200	-4.027
Toegerekende organisatiekosten	-8.479	-7.853
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-24.036	-20.790

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 € 998.000 zijn in mindering op de verkoopprijs uit onroerende zaken gebracht.

18 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie	-24.224	-5.356
Planontwikkelingskosten	-24	-48
Gerealiseerde waardeverandering VOV	190	151
Afwaardering grondposities	707	878
Boekwaarde sloop	-4.959	-1.825
Toegerekende geactiveerde productie	745	749
Toegerekende overige organisatiekosten	-	-13
Totaal waardeveranderingen	-27.565	-5.464

19 Overige activiteiten

	2018	2017
Verhuur ruimten MFA's	326	350
Overige bedrijfsopbrengsten	345	378
Kosten overige activiteiten	-987	-1.433
Nettoresultaat overige activiteiten	-316	-705

20 Overige

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

	2018	2017
Lonen en salaris directie	-600	-565
Overige personeelskosten	-157	-157
Kosten RVC	-110	-96
Toegerekende organisatiekosten	-168	-529
Totaal kosten overige	-1.035	-1.347

21 Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheidsuitgaven	-1.669	-1.665
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal kosten leefbaarheid	-1.669	-1.665

22 Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen financiële vaste activa, effecten en derivaten

Waardeveranderingen derivaten	-612	5.228
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa	-612	5.228

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	9	6
Rente op liquide middelen	0	0
Totaal rentebaten	9	6

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	-18.480	-19.548
Rente derivaten	-16.761	-13.361
Rente kortlopende schulden	-2.089	-1.368
Rente liquide middelen	-472	-259
Af: geactiveerde rente	228	0
Totaal rentelasten	-37.574	-34.536
Totaal financiële baten en lasten	-38.177	-29.302

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

	2018	2017
Acute belastingen boekjaar	121	-121
Acute belastingen voorgaande jaren	0	0
Mutatie belastinglatentie	-1.435	-5.958
Totaal belastingen	-1.314	-6.079

De acute bate in 2018 heeft betrekking op een correctie van de acute last in 2017 die ontstond doordat de berekende fiscale winst bij de jaarrekening 2017 die toerekenbaar is aan Woningstichting Dinxperlo op basis van de met de Belastingdienst overeengekomen wijze van verrekening (toerekening aan De Woonplaats respectievelijk Woningstichting Dinxperlo) van winsten die ontstaan zijn na de fusie met Woningstichting Dinxperlo de te verrekenen verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo oversteeg. Op basis van de huidige fiscale berekeningen blijkt dat voormalig Woningstichting Dinxperlo per ultimo 2018 nog beschikt over een compensabel verlies van € 161.258.

Berekening acute belastinglast

	2018	2017
Resultaat voor belastingen	173.687	142.690
Afschrijvingen	-7.050	-7.299
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-155.156	-113.879
Waardeveranderingen financiële vaste activa en €	612	-5.228
Op-/afwaardering o.b.v. WOZ-waarden	25.190	43.735
Overige fiscale correcties	-30.021	-10.950
Totaal fiscale correcties	-166.425	-93.621
Resultaat voor fiscale verliesverrekening	7.262	49.069
Bedrag naar verliesverrekening	-7.784	-48.547
Belastbaar bedrag	-522	522
Acute belastingen boekjaar	-121	121

In de jaarrekening 2018 is een negatieve mutatie op latente belastingen verantwoord van € 5,8 miljoen. De mutatie op latente belastingen vloeit voort uit waarderingsverschillen tussen de bedrijfseconomische en de fiscale jaarrekening.

24 Resultaat deelnemingen

	Aandeel	2018	2017
Groepsmaatschappijen			
Holding Woonbeheer Dinxperlo BV	100%	-	-2
Overige deelnemingen			
GOS Enschede VOF	50%	-1.306	516
MFA Velve Lindenhof VOF	50%	44	106
VOF De Rikker II	22,50%	5	10
Winterswijk Regio Stad CV	33,20%	-50	-74
WOM Laares Beheer BV	20%	6	2
Laares CV	19%	160	62
Neighbourhoud Corporation Enschede BV	50%	-65	-17
Totaal resultaat deelnemingen		-1.206	604

Lonen en salarissen

	2018	2017
Salarissen	-9.347	-9.502
Gratificaties	-449	-346
Uitzendkrachten	-1.026	-951
	-10.821	-10.798
Doorbelasting	1.095	1.183
Totaal lonen en salarissen	-9.726	-9.615

	2018	2017
Gemiddelde fte's		
Directie/stafdiensten	4,0	4,0
Beleid & Organisatie	14,3	10,7
Klant & Wijken	84,3	83,5
Vastgoed	41,5	43,4
Financiën	35,3	41,6
	179,4	183,2

Sociale lasten en pensioenlasten

	2018	2017
Sociale lasten	-1.790	-1.798
Pensioenlasten	-1.465	-1.489
	-3.255	-3.287
Doorbelasting	350	363
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	-2.905	-2.924

Accountants honoraria

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van het resultaat:

	2018	2017
Controle jaarrekening	189	232
Andere controleopdrachten	15	15
Totaal honorarium	204	247

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	H. Soepenber
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/08	1/1 - 31/12	1/8 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	111.585	177.639	70.403
Beloningen betaalbaar op termijn	14.243	21.419	8.822
<i>Subtotaal</i>	<i>125.827</i>	<i>199.058</i>	<i>79.225</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	125.827	189.000	79.225
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	125.827	199.058	79.225
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	Overgangsrecht	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017			
bedragen x € 1	F. Kooiker	F. Kooiker	M. Wolters
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/8	1/9 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.066	53.595	178.048
Beloningen betaalbaar op termijn	13.982	6.904	21.010
<i>Subtotaal</i>	<i>126.048</i>	<i>60.499</i>	<i>199.058</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	120.501	60.499	181.000
Totale bezoldiging	126.048	60.499	199.058

bedragen x € 1	R.J.M. van Broekhoven	L.M.G. van Hóvell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	J.C. Fongers	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen	L.L. Pool
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	17.935	11.958	11.958	11.958	11.958	11.958
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017						
	R.J.M. van Broekhoven	L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	J.C. Fongers	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen	L.L. Pool
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	19/6 - 31/12	19/6 - 31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	16.984	11.323	11.323	11.323	6.605	6.605
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	9.670	9.670

Bij De Woonplaats is geen sprake van externe topfunctionarissen.

Balans per 31 december 2018

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

Activa	DAEB	Niet-DAEB
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoed in exploitatie - DAEB	1.712.029	0
Vastgoed in exploitatie - niet DAEB	0	182.965
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	16.658
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.830	291
Totaal vastgoedbeleggingen	1.740.859	199.914
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17.248	322
Totaal materiële vaste activa	17.248	322
Financiële vaste activa		
Interne lening	81.838	0
Andere deelnemingen	0	8.129
Latente belastingvorderingen	41.232	3.257
Overige vorderingen	164.231	0
Totaal financiële vaste activa	287.301	11.386
Totaal vaste activa	2.045.408	211.622
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	896
Totaal voorraden	0	896
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.219	135
Overheid	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	11.159
Overige vorderingen	244	1
Overlopende activa	342	38
Totaal vorderingen	1.805	11.333
Liquide middelen	49.766	4.060
Totaal vlottende activa	51.571	16.289
Totaal activa	2.096.979	227.911

Passiva	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	659.865	21.574
Overige reserves	335.409	91.488
Resultaat boekjaar	<u>161.381</u>	<u>9.791</u>
Totaal eigen vermogen	1.156.655	122.853
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.488	0
Voorziening deelnemingen	0	234
Onderhoud verkochte woningen	2.070	269
Overige voorzieningen	<u>426</u>	<u>47</u>
Totaal voorzieningen	8.984	550
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.854	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	742.054	0
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	16.143
Verplichtingen u.h.v. derivaten	125.215	0
Overige schulden	12.747	6.140
Interne lening	<u>0</u>	<u>81.838</u>
Totaal langlopende schulden	882.870	104.121
Totaal lang vermogen	2.048.509	227.524
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	5	0
Schulden aan kredietinstellingen	19.826	0
Schulden aan leveranciers	2.766	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	11.159	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.608	41
Schulden ter zake van pensioenen	163	0
Overlopende passiva	<u>12.943</u>	<u>346</u>
Totaal kortlopende schulden	48.470	387
Totaal passiva	<u>2.096.979</u>	<u>227.911</u>

Winst- en verliesrekening over 2018

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

	DAEB	Niet-DAEB	
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	105.042	11.655	
Opbrengsten servicecontracten	6.401	500	
Lasten servicecontracten	-6.315	-416	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.312	-764	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.675	-2.391	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-22.300	-1.735	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	50.841		6.849
Verkoop vastgoed en voorraden			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.310	8.331	
Toegerekende organisatiekosten	-1.123	-163	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.629	-7.631	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden	558		537
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.313	-252	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
- vastgoedportefeuille	176.865	6.765	
- vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	38	
- vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	149.552		6.551
Overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	65	607	
Kosten overige activiteiten	-597	-391	
Nettoresultaat overige activiteiten	-532		216
Overige organisatiekosten	-926		-109
Leefbaarheid	-1.669		-
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-612	-	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.990	2	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-37.272	-3.284	
Saldo financiële baten en lasten	-34.894		-3.282
Resultaat voor belastingen	162.930		10.762
Belastingen	-1.549		235
Resultaat deelnemingen	-		-1.206
Nettoresultaat	161.381		9.791

Kasstroomoverzicht over 2018

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

	DAEB	Niet-DAEB
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren:		
- Zelfstandige woningen	91.786	6.358
- Onzelfstandige wooneenheden	10.873	227
- Overige niet woongelegenheden	2.187	4.805
Vergoedingen	5.827	647
Overige bedrijfsontvangsten	344	38
Renteontvangsten interne lening	2.983	
Renteontvangsten	8	1
	<u>114.007</u>	<u>12.077</u>
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-150	-17
<i>Personeelsuitgaven:</i>	0	0
Lonen en salarissen	-8.835	-982
Sociale lasten	-1.439	-160
Pensioenlasten	-1.203	-134
Onderhoudsuitgaven	-22.666	-1.979
Overige bedrijfsuitgaven	-17.657	-1.962
Rente uitgaven	-34.892	0
Rente uitgaven interne lening		-2.983
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11.235	-35
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.615	0
Vennootschapsbelasting	0	0
	<u>-99.692</u>	<u>-8.251</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>14.315</u>	<u>3.825</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Materiele vaste activa</i>		
Verkoopontvangsten:		
- bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	12.577	4.908
- woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	186
- nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden	0	2.743
- grond	0	0
	<u>12.577</u>	<u>7.838</u>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		

Uitgaande kasstroom:			
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-22.398		0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-23.272		-333
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	0		0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-193		0
Aankoop grond	-42		0
Investeringen overig	-355		-39
Externe kosten bij verkoop	-496		-194
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-46.756	-566
Financiële vaste activa			
Ontvangsten verbindingen	0		270
Ontvangsten overig	0		0
Uitgaven verbindingen	0		0
Uitgaven overig	-7.694		0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA		-7.694	270
Kasstroom uit (des) investeringen		-41.873	7.541
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe te borgen leningen	20.000		0
Aflossingen geborgde leningen	-31.938		0
Aflossingen ongeborgde leningen	-1.578		0
Aflossingen interne lening	3.380		-3.380
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-10.136	-3.380
Mutatie geldmiddelen		-37.694	7.987
Wijziging kortgeldmutaties (collateral en RC)		18.714	-3.927
Liquide middelen per 1 januari		68.746	0
Liquide middelen per 31 december		49.766	4.060

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 23 mei 2019.

dhr. G. Breeman
directievoorzitter a.i.

mevr. M. Wolters
directeur

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 23 mei 2019.

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

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

dhr. D.H. Janssen
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 per 31 december 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2018;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2018;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2018 en
- 4 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 73. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;
- de bijlagen.

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 gerede 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.

23 mei 2019

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA

Bijlage

Winst- en verliesrekening

(categoriale indeling, bedragen x € 1.000)

	2018 Jaarrekening	2018 Begroting	2017 Jaarrekening
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	116.696	116.152	115.024
Opbrengsten servicecontracten	6.901	7.143	5.588
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.381	2.249	652
Geactiveerde productie eigen bedrijf	746	929	765
Overige bedrijfsopbrengsten	865	755	960
Totaal bedrijfsopbrengsten	127.589	127.228	122.989
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen vastgoedportefeuille	1.628	1.736	1.445
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.311	37.789	6.200
Erfpacht	181	190	180
Lonen en salarissen	9.726	9.784	9.615
Sociale lasten	1.583	1.457	1.586
Pensioenlasten	1.323	1.446	1.338
Onderhoudslasten	24.739	24.094	22.045
Leefbaarheid	1.669	1.719	1.665
Lasten servicecontracten	6.731	7.194	5.784
Sectorspecifieke heffingen	11.310	11.117	8.808
Overige bedrijfslasten	11.989	12.876	12.411
Totaal bedrijfslasten	99.188	109.402	71.078
Bedrijfsresultaat	28.401	17.826	51.911
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	183.467	66.835	120.080
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen financiële vaste activa, effecten en derivaten	-612	10.604	5.228
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	0	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	-37.574	-34.195	-34.535
Totaal financiële baten en lasten	-38.177	-23.591	-29.300
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	173.691	61.070	142.690
Belastingen	-1.314	-14.956	-6.079
Resultaat deelnemingen	-1.206	490	604
Resultaat na belastingen	171.172	46.604	137.216