



WOON
KRACHT
10

JAARVERSLAG

10
JAAR

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	6
BESTUURSVERSLAG	
2. Kwaliteit van dienstverlening	
2.1 Meting klanttevredenheid	9
2.2 Klachtenprocedure	12
2.3 Geschillencommissie	12
2.4 Communicatie	13
3. Verhuur aan onze klanten	
3.1 Primaire doelgroep	14
3.2 Europeanorm	15
3.3 Vluchtelingen en statushouders	16
3.4 Woonruimteverdeling	16
3.5 Huurverhoging	17
3.6 Streefhuurbeleid	17
3.7 Huurincasso	18
3.8 Huisuitzettingen	19
3.9 Leegstand	19
4. Leefbaarheid in onze wijken	
4.1 Visie op beheer	20
4.2 Huisvesting kwetsbare groepen	22
4.3 Buurtaanpak	23
5. Betrekken van bewoners en stakeholders	
5.1 Huurdersstichting combiraad	24
5.2 Bewonersadviesgroep (BAG)	25
5.3 Primaire stakeholders	26
5.4 Legitimatieonderzoek van Woonkracht10 bij stakeholders	28
5.5 Stakeholdersbijeenkomst	28
6. Wonen en zorg	
6.1 Trends en ontwikkelingen	30
6.2 Doelgroepen	30
6.3 Zorgvastgoedportefeuille	31
6.4 Projecten	31

Inhoudsopgave

7. Vastgoedsturing	
7.1 Portefeuillestrategie	33
7.2 Voorraad en kenmerken	33
7.3 Assetmanagement	35
7.4 Vastgoedrekenen	35
7.5 Complexstrategieën	36
7.6 Herijking projecten	37
7.7 Verduurzamen vastgoedportefeuille lange termijn	38
7.8 Verkoop	38
7.9 DAEB/niet-DAEB	38
7.10 Marktwaardering	39
8. Kwaliteit van de woningen	
8.1 Onderhoud	40
8.2 Serviceabonnement	43
8.3 Groot onderhoud en renovatie	43
8.4 Sloop en nieuwbouw	45
8.5 Duurzaamheid	45
8.6 Interne en externe communicatie	46
9. Personeel en organisatie	
9.1 De mening van onze medewerkers telt!	47
9.2 Ordenen, rust creëren en perspectief scheppen	48
9.3 Rust en vertrouwen	52
9.4 Aantal fte	52
10. Governance	
10.1 Verslag van de RvC	53
10.2 Samenstelling RvC	56
10.3 Onafhankelijkheid en integriteit	59
10.4 Deskundigheid en samenstelling	59
10.5 Commissies RvC	59
10.6 Honorering RvC	63
10.7 Beloning van het bestuur	64
10.8 Gegevens van de leden van de RvC per 31 december 2017	64
11. Interne beheersing, risicomanagement en risicobereidheid	
11.1 Het risicoprofiel van Woonkracht10	67
11.2 Risicomanagementsysteem	68
11.3 Risicoparagraaf	70
11.4 Doorontwikkeling ondersteuning informatisering en automatisering	72
11.5 Kwaliteitsmanagement	72
11.6 Aedes Benchmark	72

(vervolg zie volgende pagina)

Inhoudsopgave

12. Financiële continuïteit

12.1 Financiële ruimte voor keuzes	74
12.2 Resultaat	74
12.3 Beklemd vermogen	75
12.4 Fiscale strategie	77
12.5 Financiële sturing	78

JAARREKENING

13.1 Jaarrekening 2017	80
13.2 Balans per 31 december 2017 – na voorgestelde resultaatbestemming	81
13.3 Winst- en verliesrekening over 2017	83
13.4 Kasstroomoverzicht over 2017 volgens de directe methode	84
13.5 Waarderingsgrondslagen	86
13.6 Grondslagen voor waardering van de activa en passiva	90
13.7 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	97
13.8 Toerekening baten en lasten	101
13.9 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	101
13.10 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	102
13.11 Treasury	131
13.12 Toelichting op de onderscheiden posten van de Winst- en Verliesrekening	138
13.13 Overige toelichtingen	145
13.14 Ondertekening van de jaarrekening	149

OVERIGE GEGEVENS

14. Overige gegevens

14.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	150
14.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	150
14.3 Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB	150

15. Bijlagen

Kengetallen op basis van de jaarrekening	159
--	-----





WOON
KRACHT
10

BESTUURSVERSLAG
2017



1.

Voorwoord

We startten het jaar 2017 met als centrale thema 'waarmaken'. Daarmee wilden we als bestuur het belang van zichtbaarheid op onze externe prestaties onderstrepen. Een logische volgende stap na een jaar waarin we vooral intern aandacht hebben besteed aan het herinrichten van de organisatie. Met als belangrijkste uitkomsten de herijking van Thuis Geven, de bedrijfspositionering, de klantvisie en de portefeuillestrategie. Hierdoor werd duidelijk wat voor woningcorporatie we in de kern willen zijn en welke richting we op gaan.

De duidelijkheid op de strategie bracht hernieuwd vertrouwen bij onze klanten en stakeholders. Dit bleek uit het legitimatieonderzoek dat in 2017 onder hen werd gehouden. Er is volop waardering voor onze volkshuisvestelijke koers. Hierbij werd wel de wens geuit om meer zichtbaar te zijn op resultaten in buurten en projecten.

Het herstelde vertrouwen is van groot belang in de samenwerking met onze partners. Bijvoorbeeld bij het maken van de jaarlijkse lokale prestatieafspraken met de gemeenten waar wij actief zijn en de CombiRaad. In 2017 verdiepten we de samenwerkingsrelaties met onze stakeholders. Hierdoor creëerden we een stevige basis voor de concretisering van de eind december door de Drechtraad vastgestelde regionale Woonvisie naar regionale en lokale afspraken.

Terugkijkend op het afgelopen jaar zijn we als bestuur tevreden over de verbeterde prestaties en de vorderingen van onze organisatie. Het was een jaar waarin we op onderdelen sterk verbeterde bedrijfsresultaten lieten zien, zoals op de dienstverlening. Tegelijkertijd ging het op andere resultaatgebieden minder, zoals het tempo van de woningverbetering en duurzaamheid.

Met onze bedrijfspositionering als kapstok boekten we vooruitgang op alle pijlers: 'oog voor de klant', 'goede beheerkracht', 'adequaat rentmeesterschap' en 'solide vastgoedstrategie'. Binnen de pijler 'oog voor de klant' zijn we trots op de waardering van onze klanten. We scoorden op onze kernprocessen eind 2017 gemiddeld een 7,5. Dat is meer dan een punt hoger dan medio 2016. Op het verhuurproces waardeerden nieuwe huurders ons werk eind 2017 met gemiddeld een 8. De herintroductie van woninginspecties bij mutaties in 2017 is daarvoor cruciaal gebleken. Daarmee raakten we 'in control' op de opleverkwaliteit naar nieuwe klanten. In 2018 verwachten we de ingezette stijging door te zetten. Daarmee komt de B-status in de Aedes Benchmark op klantpresteren binnen bereik.

Qua 'beheerkracht' gaven we onze medewerkers meer dan de jaren ervoor de ruimte om aanwezig en betekenisvol te zijn in onze complexen. Het zorgde



1.

ervoor dat veel knelpunten, die bewoners soms al jarenlang een doorn in het oog waren, zijn opgelost. Door onze aanwezigheid zien we ook meer de toegenomen kwetsbaarheid van mensen en buurten. De zorg die we daarvoor hebben, is intern geagendeerd en krijgt binnen de regio ook de goede aandacht. Het vraagt in het beheer om goede relaties op zowel bestuurlijk als uitvoerend niveau met alle lokale sociale partners. Mooi voorbeeld is de keuze om het team Huurincasso verantwoordelijk te maken voor een snelle reactie op huurachterstanden. Zij zorgen binnen een paar dagen na het ontstaan van een huurachterstand dat er persoonlijk contact is met de huurder. Juist daardoor lukte het in 2017 om in veel gevallen escalatie te voorkomen en het aantal ontruiming door huurachterstand beperkt te houden tot vijftien.

Op het gebied van 'adequaat rentmeesterschap' zijn we meer volwassen geworden in proces- en risicomanagement. Hierbij gebruikten we de managementletter 2016 als inspiratiebron en het auditplan als spoorboekje. Samen met MT en teamleiders besteedden we in de jaarcyclus van het jaarplan en de kwartaalrapportages aandacht voor de PDCA-cyclus en de risico's.

We investeren bewust in de kwaliteitsverbetering van processen, systemen en extra ondersteuning. De komende jaren zien we daardoor de kosten nog stijgen, maar uiteindelijk verwachten we dat dit leidt tot een structurele daling van de bedrijfslasten vanaf 2019.

De laatste pijler is 'solide vastgoedstrategie'. Die komt tot uiting in ruim € 40 miljoen aan investeringsbesluiten die we in 2017 hebben genomen. Hiermee wordt de vastgoedproductie voor de komende jaren gevoed. Wij zijn er trots op dat in ieder voorstel het DrieKamerModel is gehanteerd om de financiële, maatschappelijke en vastgoed technische resultaten in samenhang tot elkaar te wegen. Dit bracht veel scherpte in de besluitvorming. Dezelfde scherpte ontstond in de wijze waarop de organisatie rekening hield met de strategische kaders van de in 2016 opgeleverde portefeuillestrategie. We benutten deze inspiratiebron om in 2018 verder invulling te geven aan ons beleid, waarin we de portefeuillestrategie, gebiedsvisies en complexbeheerplannen met elkaar verbinden. We voorzien de komende jaren grote investeringen in onze woningen, ook in het licht van onze duurzaamheidsambitie. De huidige financiële positie van Woonkracht10 met ook dit jaar weer een positief jaarresultaat, biedt de mogelijkheid om ons daarop te manifesteren. Belangrijk is, zeker op het gebied van duurzaamheid, dat we daarin nauw samenwerken met onze regionale partners.

Woonkracht10 wil zich kunnen meten aan de betere corporaties. We zijn volop in ontwikkeling maar doen dit wel met de juiste zorgvuldigheid voor de organi-

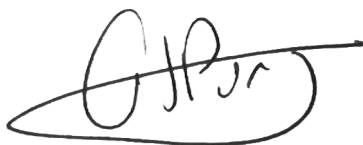


1.

satie. We komen van ver na de reorganisatie in 2015. De organisatie had gedurende 2017 behoefte aan prioritering en temporisering. Daar is naar geluisterd. In de uitwerking zijn alle teams nauw betrokken en raakten van daaruit meer verbonden op de herijkte prioritering. We zagen hierdoor hernieuwd eigenaarschap ontstaan. De bijgestelde prioriteiten zorgden voor rust en overzicht in de organisatie en boden de teams de ruimte om samen te werken aan de belangrijkste ambities voor 2017.

We kijken samen terug op een goed tweede ontwikkeljaar. In prestaties, werkcultuur en in de organisatie van het werk, hebben we de in 2016 ingezette positieve lijn voortgezet. We zijn trots op een aantal mooie resultaten en hebben bijzondere aandacht voor resultaten die echt beter moeten. We kijken met vertrouwen naar 2018. We laten graag zien op welke wijze we van betekenis kunnen zijn voor onze klanten en stakeholders.

Het bestuur van Woonkracht10,



Arlette Sprokkerreef-Pons



Erwin Zwijnenburg

Het bestuur verklaart dat de corporatie in 2017 haar werkzaamheden binnen het statutair vastgestelde werkgebied heeft uitgevoerd. Het bestuur verklaart dat het financieel beleid en beheer is gericht op financiële continuïteit en dat batige saldi worden ingezet voor de volkshuisvesting.



2.

Kwaliteit van dienstverlening

ONZE DOELEN VOOR 2017

Om onze ambitie te verwezenlijken brengen we in 2017 focus aan op de volgende onderdelen:

- Het internaliseren van de klantvisie met gedragen klantwaarden.
- Het Service Center (SC) als regisseur van het klantcontact.
- In de Aedes Benchmark halen we met het huurdersonderdeel bij de eerste meting in 2017 de B-categorie.
- We lossen klachten van huurders sneller en beter op.
- We verbeteren de klanttevredenheid maandelijks.

We staan voor een hoge kwaliteit van dienstverlening. We geven extern betekenis aan Thuis Geven door de klantwens centraal te stellen. Zo stemmen we onze dienstverlening (gedrag en leiderschap) en de inrichting van de processen (proces) af op de verwachting van de klant. Dit is een continu proces. 2017 stond in het teken van leren & verbeteren op de klantprestatie.

2.1 Meting klanttevredenheid

2017 was voor ons een belangrijk leerjaar op de klantprestatie. We zijn vanaf 2016 gaan meten. Hieruit bleek dat de tevredenheid van onze klanten op de dienstverlening erg laag was. Met Tevreden.nl monitoren we nu structureel of we vooruitgaan op de klantreizen Reparatieverzoeken, Nieuwe Huurder en Vertrekkende Huurder. Vanaf 2017 meten we ook de telefonische dienstverlening van het Service Center.

We hebben goede vooruitgang geboekt. Op alle onderdelen zijn we gegroeid. Ons doel was om de tevredenheid van klanten te laten toenemen. Dat is gelukt.

	2016	Doel 2017	Q1-2017	Q2-2017	Q3-2017	Q4-2017	Gem.2017
Evaluatie huren woning	6,7	8	7,5	7,5	7	8	7,5
Evaluatie reparatieverzoeken	6,9	8	7,2	7,3	7,2	7,4	7,3
Evaluatie telefonisch contact	n.v.t.	8	6,8	6,9	6,7	7,4	6,9
Evaluatie vertrek uit woning	6,1	8	6,3	7	6,5	7,8	6,9

Tabel 2.1 Klanttevredenheid 2017, ten opzichte van 2016 en doelen 2017

De teams die met klanttevredenheid te maken hebben, kregen duidelijke doelen mee voor de verbetering van de klanttevredenheid. Zij gingen hiermee aan de slag en hielden maandelijks de voortgang bij. Dit heeft mede geleid tot een verbetering in de waardering van onze klanten op de vier gemeten klantreizen. Op alle vier zijn we met minimaal 0,5 punt gestegen. In het laatste kwartaal van 2017 zien we een stijging van soms meer dan 1,5 punt.

2.

Nieuwe Huurder

Het directe contact met onze woonconsulent gaf in 2017 veel positieve respons. In 2017 herschreven we ons verhuur-mutatatieproces vanuit de positie van de klant. De herinvoering van het intakegesprek is daarvan een belangrijk resultaat. Hierdoor maken de klant en onze woonconsulent weer actief kennis bij het aangaan van de huurovereenkomst en wisselen ze de juiste informatie met elkaar uit. Daarbij gaven de woonconsulenten steeds meer aan de klant door dat het belangrijk is om respons te geven op onze dienstverlening. Dit leidde vanaf het derde kwartaal van 2017 tot steeds meer ingevulde enquêtes via [Tevreden.nl](https://tevreden.nl). Ook reageerden we snel op de opmerkingen van onze klanten. De tevredenheidscijfers laten zien dat we de goede keuzes hebben gemaakt. We behaalden een mooi resultaat, met een 7,5 over heel 2017.

Reparatieverzoeken

Verreweg de meeste respons krijgen we op reparatieverzoeken. Het is belangrijk dat onze vakmensen weten hoe de mate van tevredenheid van de klant afhangt van hun handelen. Dit bewustwordingsproces hebben we in 2017 ingezet. Over 2017 kregen we een 7,3. Hieraan droegen de volgende interventies bij:

- Reparatieverzoeken worden snel opgepakt.
- Afspraken worden nagekomen.
- De juiste materialen zijn ter plekke beschikbaar.

Telefonisch contact

In 2017 zijn we ook begonnen met het meten van het telefonisch contact met Woonkracht10. We realiseerden ons dat hier het visitekaartje wordt afgegeven. We hebben extra ingezet op de kwaliteit van het klantcontact. Hiervoor werkten we met een tool waarmee de kwaliteit van het klantcontact gemeten en gecoacht wordt. De coaching tool biedt handvatten voor de medewerker om een goed telefoongesprek te voeren.

De resultaten van de enquêtes van [Tevreden.nl](https://tevreden.nl) worden meegenomen in de individuele telefooncoaching. Het thema in 2017 was Coaching op gespreksvaardigheden.

In maart zijn we gestart met het coaching project 'Hoe voer ik een 9+ gesprek'.

De medewerkers moesten zelf het verslag maken. In september gaven we opvolging aan het project met duo-coaching. Een mooie techniek om van elkaar te leren, maar ook om feedback te ontvangen en aan elkaar te geven.

We zien een positieve ontwikkeling vanuit de geleverde inspanning en een verbeterd resultaat. De dienstverlening van het Service Center kreeg van 51% van onze klanten een 8 of hoger. Dit heeft in het vierde kwartaal van 2017 geleid tot een rapportcijfer van 7,4 en een gemiddeld rapportcijfer over 2017 van 6,9.

Deze lijn zetten we door. Ook binnen de andere teams van de afdeling Wonen zijn we gestart met de coaching tool. De collega's hadden vooral baat bij de reflectie op het eigen handelen en de boordeling van de klant. Met die inzichten kunnen zij de kwaliteit van onze dienstverlening naar het gewenste niveau brengen.

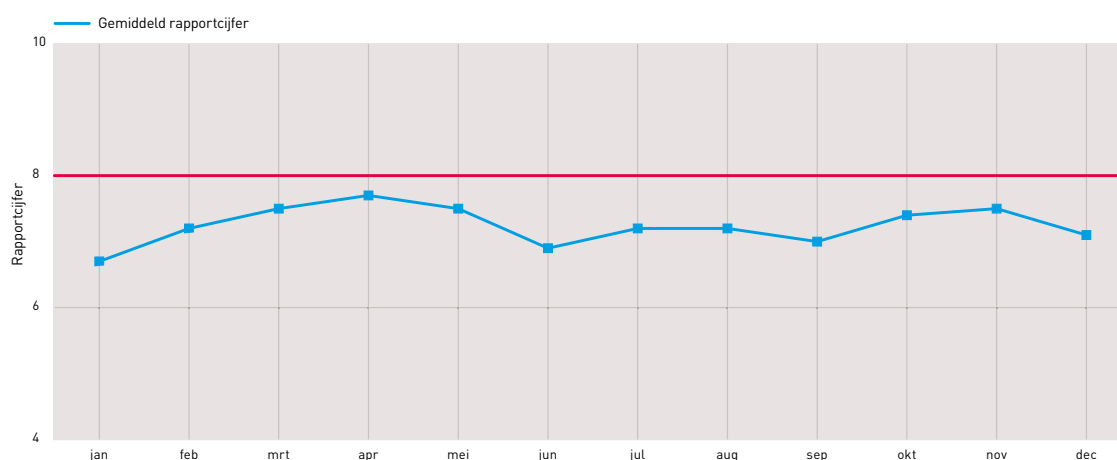


2.

Vertrekkende Huurder

Het bleek lastig om voldoende respons van deze klantgroep te krijgen. Voldoende respons is nodig om een consequent beeld te vormen. Door de inzet van de woonconsultanten en mutatieopzichters, die de klanten actief hebben gevraagd te reageren, is dit uiteindelijk toch gelukt.

Positief waren de reacties over de oplevering van de woning. We kozen er in 2017 voor om de voorinspectie en de eindinspectie terug te brengen in het nieuwe verhuur-mutatieproces. De woning wordt netjes opgenomen en klanten hebben hier persoonlijk contact over met onze medewerkers. Dit is beoordeeld met het eindcijfer 6,9.



Figuur 2.2 Gemiddeld rapportcijfer dienstverlening per maand in 2017

Om onze dienstverlening goed te kunnen meten, maken we gebruik van de Net Promotor Score (NPS). Met de NPS-score meten we hoe onze klanten ons in den brede ervaren. Deze score laat zien hoeveel van onze klanten ons aanbevelen en hoeveel ons afraden als organisatie om bij te huren. Daarmee zegt de score iets over onze reputatie. We hadden als doel dat er steeds meer klanten eerder positief over ons praten dan negatief. Met een eindscore van -3 is er nog werk aan de winkel, maar is het aantal klanten dat positief over ons spreekt toegenomen ten opzichte van 2016.

Naast de NPS-score meten we hoeveel mensen onze dienstverlening waardeerden met een 8 of hoger. Ook meten we hoeveel waarderingen wij ontvingen van een 6 of lager. Ons doel voor 2017 was dat gemiddeld over alle processen waarin wij de klantwaardering meten, minimaal 45% ons met een 8 of hoger waardeerden. Daarnaast hadden we de ambitie dat niet meer dan 25% van de respondenten ons een onvoldoende gaf. Dat hebben we ruimschoots gehaald! Door meer aandacht voor de klant, meer persoonlijk contact en een verbeterd proces hebben we een positieve lijn ingezet.

	2016	Doel 2017	Q1-2017	Q2-2017	Q3-2017	Q4-2017	2017
Net Promotor Score	-9	>-11	-7	2	-8	2	-3
% klantwaardering ≤6	25%	≤20%	21%	20%	24%	15%	20%
% klantwaardering ≥8	48%	≥45	55%	56%	52%	61%	56%

Tabel 2.3 Net Promotor Score in 2017, t.o.v. resultaten 2016 en doelen 2017

2.

Tegelijkertijd zijn er ook aandachtspunten. Uit de cijfers blijkt dat de klanttevredenheid nog niet stabiel is. Halverwege het jaar daalden de scores flink, doordat we veel vragen over de stookkosten kregen. Het kostte ons bijna vier maanden om daar weer van te herstellen. Het vraagt dus nog de nodige aandacht om de kwaliteit van onze dienstverlening stabiel te krijgen.

In 2018 zetten we volop in op meer stabiliteit in onze dienstverlening. Punten die onze focus vragen zijn de opvolging van de klantvraag, de communicatie tussen afdelingen en het in één keer oplossen van een reparatieverzoek. Hiervoor stellen we in 2018 een aantal verbetervoorstellen op om de positieve lijn omhoog voort te zetten.

2.2 Klachtenprocedure

Om meer grip te krijgen op klachten stelden we in mei 2017 een klachtenmanager aan. Sindsdien is steeds duidelijker geworden dat in het klachtenproces de nodige winst te behalen valt. In 2017 kregen we inzicht in het beter herkennen, oppakken en vastleggen van klachten. De actieve vastlegging van klachten leidde ertoe dat per kwartaal het aantal klachten is toegenomen.

Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Totaal 2017
90	64	125	174	453

Tabel 2.4 Afgehandelde klachten per kwartaal 2017

(bron: klachtenregister)

Naast actieve vastlegging zijn er nog een aantal andere factoren te noemen voor de stijging van het aantal klachten in 2017:

1. Er heeft een artikel in de Tien! (het bewonersblad van Woonkracht10) over klachtenmanagement gestaan. Hiermee nodigden we ontevreden klanten uit hun klacht met ons te delen.
2. Vanaf het derde kwartaal namen we herhaalklachten op in de vastlegging en rapportage van klachten.
3. Door de inzet van de woonconsulenten en mutatieopzichters kregen we meer respons van vertrokken en nieuwe huurders. Zij maakten melding van klachten over de opvolging van hun meldingen.

Uit de analyse van klachten blijkt dat klanten veel moeite moeten doen om goed geholpen te worden. Dit komt in alle processen tot uiting, in meerdere mate in de categorie Dienstverlening (51 klachten) en de hieronder vallende subcategorieën Herhaalklacht (20) en Nakomen afspraken (8). We laten de klant en zijn vraag/klacht nog te snel los en verliezen daarmee het zicht op de goede afloop. Zo ontstaat er herhaalverkeer.

Ook nieuwe huurders geven in hun klacht aan veel te moeten (na)bellen om naar behoren geholpen te worden. Klachten van nieuwe huurders gaan vooral over de staat van de woning, maar ook over de planning van en communicatie over de werkzaamheden.

2.3 Geschillencommissie

Vinden huurders dat wij een klacht niet naar behoren oplossen? Dan kunnen zij terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid. In 2017 kwamen er geen klachten binnen bij de commissie.



2.

2.4 Communicatie**Bewonersmagazine Tien!**

Het bewonersmagazine Tien! verscheen twee keer in 2017. In de laatste uitgave van 2017 introduceerden we de CRVisie: de nieuwsbrief van de CombiRaad die los met de Tien! wordt meegestuurd. Met een eigen uiting komt de onafhankelijke positie van de CombiRaad beter tot uiting.

Online communicatie

Afgelopen jaar stelden we ons ten doel om met webcare alle online vragen vanuit de klant binnen twee uur te beantwoorden als extra servicekanaal voor onze klanten. Dit is gelukt met een gemiddelde online reactietijd van minder dan een uur. Voor 2018 willen we de verantwoording voor webcare dieper in de organisatie leggen. Dat lukt alleen wanneer onze medewerkers meer verantwoordelijk worden gemaakt voor de communicatie. En daarin eigenaarschap en pro-activiteit ontwikkelen.



3.

Verhuur aan onze klanten

ONZE DOELEN VOOR 2017

- Met ingang van 1 januari 2017 huisvesten we:
 - Minimaal 95% van de primaire doelgroep in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens (€ 592,55 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 635,05 voor drie- en meerpersoonshuishoudens).
 - Minimaal 90% aan de inkomensgroep tot € 36.165,- in de sociale huurvoorraad (lager dan € 710,68).
- We hanteren de regels van passend toewijzen goed.
- Ons verhuurproces is klantgericht en efficiënt ingericht.
- Grip op leegstand.
- We besteden aandacht aan het verbeteren van de dienstverlening van de afdeling verhuur- sociale verkoop.

Wij zorgen dat mensen met lage inkomens passend kunnen wonen. Passend wonen, betekent dat de huurprijs, de woning en de locatie passen bij de situatie en leefstijl van de klant. Het is belangrijk dat we voldoende en betaalbare woningen aanbieden. Daarvoor nemen we gerichte maatregelen. Ook moeten we onze organisatie efficiënt inrichten. Alleen zo kunnen we sturen op kostenbeheersing. Een kleiner en strakker omljnd speelveld dwingt ons duidelijke keuzes te maken in het belang van onze huurder. We vervullen deze opdracht binnen de kaders van Thuis Geven en de nieuwe Woningwet.

3.1 Primaire doelgroep

Wij zijn bij wet verplicht woningen passend toe te wijzen. Passend toewijzen houdt in dat minimaal 95% van de primaire doelgroep een woning gaat huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. De primaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Aan deze groep mogen we alleen een woning toewijzen met een kale huurprijs onder € 592,55 (voor een- en tweepersoonshuishoudens) en € 635,05 (drie- en meerpersoonshuishoudens). In 2017 wezen wij 99% van de primaire doelgroep passend toe.



3.

huishoud- omvang	leeftijds- categorie	inkomens- categorie	goedkoop ≤ 414,02	betaalbaar laag 414,02 - ≤ 592,55	betaalbaar hoog 592,55 - ≤ 635,05	duur > 635,05 - ≤ 710,68	eind- totaal
1 pers	≤ 65,5	≤ 22.200	77	154		1	
1 pers	≤ 65,5	≤ 22.200	77	154		1	232
		> 22.200	2	3	25	75	105
	> 65,5	≤ 22.200	5	42			47
		> 22.200		5	3	11	19
	onbekend	≤ 22.200	1	1			2
2 pers	≤ 65,5	≤ 30.150	18	77			95
		> 30.150		2	7	47	56
	> 65,5	≤ 30.150	1	23			24
		> 30.150		4	6	21	31
3 of meer	≤ 65,5	≤ 30.150	3	65	59	2	129
		> 30.150		2		48	50
onbekend	onbekend	onbekend	1				1
		≤ 22.200		1			1
Totaal							792

Tabel 3.1 Overzicht verhuringen naar huishoudomvang/huurprijs/inkomen

Passend toewijzen	Aantal huishoudens	% totaal aantal huishoudens
Primaire doelgroep, passend toegewezen	526	99%
Aantal niet passend toegewezen	3	1%
Totaal	529	100%

Tabel 3.2 Verhuringen primaire doelgroep (passend toewijzen)

3.2 Europeanorm

In 2017 voldeden we met 91% ruimschoots aan de Europeanorm. De Europeanorm stelt dat we minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68) toewijzen aan kandidaten met een inkomen onder de € 36.165,-.

De Europeanorm geeft ons de ruimte om maximaal 20% van onze vrijkomende woningen te verhuren aan mensen met een hoger inkomen. Hiervan mag 10% naar kandidaten met een inkomen tussen de € 36.165,- en € 40.349,-. De overige 10% mogen we toewijzen aan kandidaten met een inkomen hoger dan € 40.349,-. We hebben in 2017 de beschikbare ruimte niet volledig benut. Hierdoor konden we ook klanten met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349,- en zelfs daarboven, een woning aanbieden. Deze ruimte zal in 2018 weer extra aandacht krijgen.

Inkomensgroep	<€ 36.165	<€ 36.165 - € 40.349	> € 40.349	Totaal
Aantal verhuringen	720	40	32	792
	91%	5%	4%	100%

Tabel 3.3 Overzicht toewijzingen Europeanorm: verhuringen naar inkomen en huurprijs

3.

3.3 Vluchtelingen en statushouders

Samen met onze collega-corporaties uit de regio voldeden we aan de taakstelling van de gemeenten waarin we actief zijn.

% taakstelling huisvesten statushouders	Personen	Inclusief nareizigers	Totaal gereserveerd
Alblasserdam	26 inclusief (2 buiten quotum) 2016	28	108%
Hendrik-Ido-Ambacht	63 inclusief achterstand (plus inhaalslag 46) 2016	72	114%
Papendrecht	55 inclusief achterstand (plus inhaalslag 11) 2016	59	107%
Zwijndrecht	78 inclusief achterstand (plus inhaalslag 18) 2016	122	156%
Totaal	222	281	127%

Tabel 3.4 Huisvesting statushouders 2017

3.4 Woonruimteverdeling

We adverteren onze woningen volgens het aanbodmodel van Woonkeus Drechtsteden. In 2017 bleef het aantal verhuringen nagenoeg gelijk. Het gemiddeld aantal reacties op de aangeboden woningen steeg flink. Het gemiddeld aantal wachttijdpunten om een woning toegewezen te krijgen, steeg eveneens.

Gemeente	Totaal 2016	Totaal 2017	Gemiddeld aantal reacties 2016	Gemiddeld aantal reacties 2017	Gemiddeld aantal weigeringen 2016	Gemiddeld aantal weigeringen 2017	Gemiddelde wachttijd punten 2016	Gemiddelde wachttijd punten 2017
Alblasserdam	184	185	55,9	65,8	3,3	3,4	54,0	66,5
Dordrecht*	2	1						
H.I. Ambacht	47	43	76,4	102,3	3,7	3,5	64,9	80,7
Papendrecht	279	290	84,6	88,8	4,0	4,5	70,4	75,8
Zwijndrecht	279	273	93,9	100,7	4,7	4,7	60,5	64,3
Eindtotaal	791	792	77,7	88,2	4,1	4,3	63,5	70,0

Tabel 3.5 Totaal verhuringen 2016 en 2017

*geen uitsplitsing in gemiddelden opgenomen

Beide stijgingen laten zien dat er wat verandert op de woningmarkt. Klanten worden steeds kritischer op de aangeboden kwaliteit van de woning. Hierdoor nam het aantal weigeringen in 2017 ook toe.

De prijs van de woning is belangrijk voor een toekomstige klant. De populariteit van woningen met een huurprijs tot betaalbaar hoog (tot € 635,05) is sterk gestegen. Hendrik-Ido-Ambacht heeft de grootste stijging in reacties in 2017.

Ook zien we dat de woningzoekende bepaalde verwachtingen heeft van een woning, waarover wij niet altijd goed blijken te communiceren. Dat pakken we aan. Bij veel weigeringen nemen we ook maatregelen om de verhuurbaarheid van de woning te verbeteren. Zo keken we in 2017 nog eens goed naar de voorgenomen investeringen in ons bezit. We maakten opnieuw keuzes over investeringen in de woningen. En over energiemaatregelen die een positief effect hebben op de woonlasten. Deze nieuwe prioritering zal vanaf 2018 en de jaren daarna effect hebben.

Jaarlijks maken we daarnaast afspraken met de gemeenten binnen de Drechtsteden over de ontwikkeling van onze woningvoorraad. We hebben nu afgesproken dat de huurprijzen van onze woningen binnen de grenzen van de huurtoeslag blijven. Hierdoor



3.

blijft 90% van de woningen bereikbaar voor onze doelgroep. Komt er steeds meer druk op onze woningvoorraad, met steeds langere wachttijden tot gevolg, dan hebben we de ruimte om nieuwe afspraken met de gemeenten te maken.

3.5 Huurverhoging

We vinden het belangrijk dat sociale huurwoningen betaalbaar blijven voor de lagere middeninkomens onder de € 44.360,-. Voor deze groep kozen we niet voor het wettelijke maximum, maar voor inflatievolgende huurverhoging. In 2017 verhoogden we de huren met het inflatiepercentage van 0,3%.

In 2017 benutten we opnieuw de ruimte die het rijksbeleid ons biedt om voor hogere middeninkomens de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Voor huishoudens met een inkomen vanaf € 44.360 verhoogden we de huren met 4,3%. De belangrijkste reden is dat deze groep niet afhankelijk is van een gesubsidieerde huurprijs. De huurverhoging wordt zo nodig wel afgetopt op 100% maximaal redelijk op grond van het WWS. Onze huurdersvertegenwoordiging, de CombiRaad, voorzag de huurverhoging van een positief advies.

3.6 Streefhuurbeleid

In de portefeuillestrategie zetten we in op betaalbaarheid. We willen dat 90% van onze woningvoorraad in het segment goedkoop (tot € 414,02) en betaalbaar laag (tussen € 414,02 en € 592,55)/betaalbaar hoog (tussen € 592,55 en € 635,05) valt. Met het oude streefhuurbeleid was dat percentage dicht bij de ambitie. Kijken we echter naar de geboden kwaliteit, dan blijken de huurprijzen ten opzichte van elkaar onevenredig verdeeld. Verder wordt in de oude werkwijze geen rekening gehouden met de nieuwe regelgeving rondom passend toewijzen. Zodoende komt de huurprijs bij mutatie boven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Hierdoor zijn deze woningen niet meer bereikbaar voor huurders met een laag inkomen. Met een herijkt streefhuurbeleid willen we dit oplossen.

Eind 2017 is een voorstel voor het nieuwe streefhuurbeleid vastgesteld. In dit voorstel staat hoe we uiteindelijk 90% van onze woningvoorraad positioneren in het betaalbare segment. Dit zijn de woningen onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslagwet (€ 635,05 in 2017). Daarmee sluiten we volledig aan bij de portefeuillestrategie. Het nieuwe streefhuurbeleid leidt tot de onderstaande verdeling naar huurprijsklasse. Op totaalniveau voldoet de verdeling aan de doelstelling om 90% van de woningen in de betaalbare segmenten te verhuren.

Huurprijsklasse	Aantal woningen	Aandeel betaalbaar
Goedkoop	1.338	12%
Betaalbaar laag	6.409	59%
Betaalbaar hoog	2.065	19%
Kernvoorraad	9.812	90%
Duur	933	9%
Geliberaliseerd	157	1%
Totaal portefeuille	10.902	100%

Tabel 3.6 Aantal vhe en aandeel betaalbaar binnen nieuw streefhuurbeleid

3.

De nieuwe streefhuren gaan naar verwachting in per 1 mei 2018. De aanpassing van de streefhuren kan zodoende gekoppeld worden aan de jaarlijkse huurverhoging. De CombiRaad gaf in 2017 een positief advies op het streefhuurbeleid.

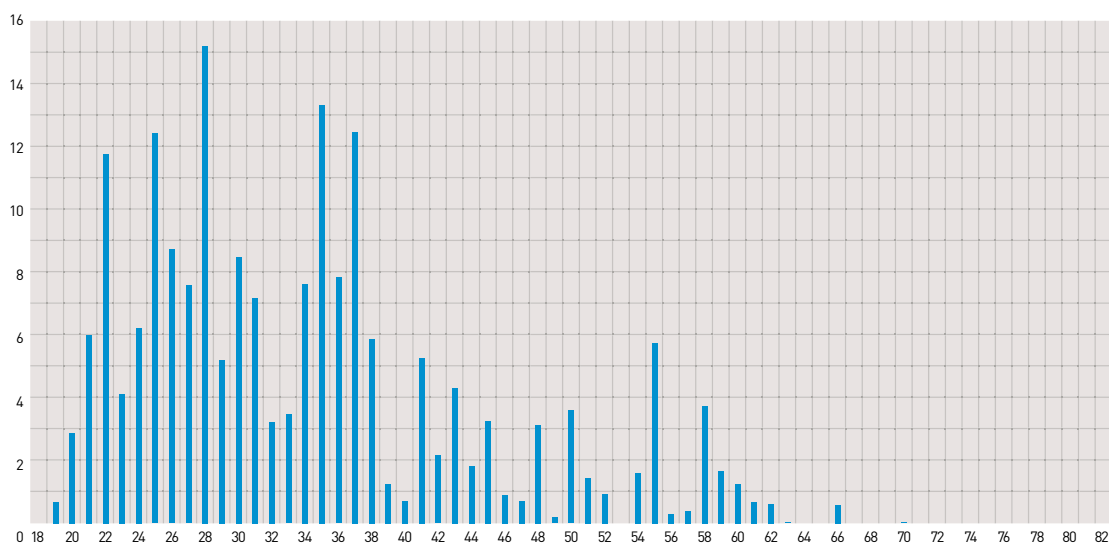
3.7 Huurincasso

We willen dat onze klanten hun financiële huishouding op orde hebben. Huurachterstand is hierin een belangrijk onderwerp. In 2016 hebben we veel aandacht besteed aan het terugdringen van huurachterstanden. Dat leidde tot een nieuw incassoproces, waarbij we onze aanpak en middelen beter afstemmen op de individuele klant. In 2017 namen we het nieuwe proces op in onze werkwijze, waardoor we eerder actie ondernemen bij huurachterstand. Ook wordt er beter samengewerkt tussen de afdelingen Incasso, Verhuur en Wijk & Wijkontwikkeling. Mogelijke betalingsachterstanden worden daardoor vroegtijdig gesignaleerd. Onder het motto 'grip op de knip' kunnen we dan een passende regeling treffen.

We onderscheiden huurachterstand bij zittende huurders en bij vertrekkende huurders. Onze doelstelling voor de zittende huurders was een dalende huurachterstand, naar een percentage van (<1%). In bijna heel 2017 was een licht dalende trend te zien. Toch behaalden we de doelstelling niet. In december bedroeg de toename ruim € 85.000 (1,12%). De huurachterstand liep in de periode na de zomervakantie en in december op. Ook maanden we vanwege de feestdagen slechts eenmaal aan. Snel reageren op dreigende betalingsproblemen en onze werkwijze rond de feestdagen zijn een aandachtspunt voor 2018.

Bij de vertrekkende huurders zagen we een lichte afname in huurachterstand, naar 0,72%. Deze blijft binnen de doelstelling van < 0,75 %. In totaal daalden de achterstanden van € 1.594.000,- naar € 1.475.000,- met fors lagere kosten aan afboekingen.

We maakten analyses op het profiel van huurders met achterstanden. We zien vooral achterstanden bij huurders met een woonduur korter dan tien jaar. Daarnaast blijkt de categorie tussen de 21 en 36 jaar een kwetsbare groep. De focus op recente en jongere huurders nemen we mee naar 2018.



Figuur 3.7 Achterstanden naar leeftijd

3.

Op basis van de gegevens die wij nu in ons bedrijfsinformatiesysteem hebben, zien we een stijging van achterstand naarmate de gezinsomvang afneemt. Alleenstaanden vormen een hoger risico. In 2018 gaan we ons bedrijfsinformatiesysteem verder inrichten op profielen. Zo kunnen we huurachterstand gerichter aanpakken. Eind december zijn de afboekingen toegenomen. Dit komt doordat de deurwaarders de haalbaarheid van oude zaken hebben bekeken. In overleg hebben we zaken gesloten en afgeboekt.

3.8 Huisuitzettingen

Huisuitzetting is de uiterste sanctie wanneer een huurder zich niet houdt aan de afspraken in het huurcontract. Voordat we tot huisuitzetting overgaan, ondernemen we veel pogingen om tot een oplossing te komen. We zoeken persoonlijk contact met de huurder en/of bieden betalingsregelingen aan. In 2017 kwamen we uit op achttien ontruiming. We ontruimden vijftien woningen vanwege huurachterstand. Ook ontruimden we drie woningen op grond van overlast/hennep. Samen met zorg- en welzijnspartners sloten we een convenant. In dit convenant staan afspraken om mensen die ontruimd (dreigen te) worden zo goed mogelijk te ondersteunen en waar mogelijk op te vangen.

3.9 Leegstand

We proberen leegstand zo veel mogelijk tegen te gaan. Het doel voor 2017 was om onder de 1% leegstand te blijven. Met een percentage van 1,17% zaten we hier net boven. We willen de leegstand zo veel mogelijk terugdringen. Al in het begin van 2017 constateerden we dat het verhuur-mutatieproces niet goed verliep. We hebben dit proces volledig herijkt om zo de ongewenste effecten tegen te gaan (waaronder leegstand). Door het opnieuw invoeren van de inspecties hebben we een positieve ontwikkeling in gang gezet. We hebben weer een beter beeld van de staat van de woning bij oplevering door de vertrekkende klant. Hierdoor kunnen we de nieuwe klant beter informeren over de staat van de woning, de omgeving en de eventuele technische aanpassingen die wij hebben gedaan tijdens de mutatie. Zat het percentage leegstand na de eerste drie kwartalen nog boven de 1%, in het vierde kwartaal kwamen we uit op 0,91%. We zien echter ook dat we in 2017 nog te veel te maken hadden met onnodige leegstand. Woningen werden bijvoorbeeld later opgeleverd dan gepland. Dit komt doordat de afspraken met de aannemers nog niet altijd goed verlopen of zijn vastgelegd. Daarbij verliep ook de communicatie en het uitvoeren van de werkzaamheden nog niet optimaal. De afspraken en contracten met de aannemers worden in 2018 verder aangescherpt en duidelijk vastgelegd.

3.9.1 Frictieleegstand - project Super Trouper

In december 2017 is het project Super Trouper gestart. De ambitie is om binnen drie maanden de resultaten te behalen van gemiddelde leegstandsdagen (<30) en het leegstandsperscentage bij verhuizing of verbouwing (frictieleegstand; <0,6%). We vragen onze woonconsulenten actief naar oplossingen te zoeken om woningen zo veel mogelijk aansluitend te verhuren. Dat vereist een actieve houding, 'out of the box' denken en een nauwe samenwerking tussen afdelingen. Dit is nog niet vanzelfsprekend, maar gaat wel steeds beter. Het teambesef en interesse voor elkaars werk wordt steeds sterker.



4.

Leefbaarheid in onze wijken

ONZE DOELEN VOOR 2017

- We staan voor prettige wijken waar onze bewoners met plezier wonen.
- We zijn proactief daar waar het echt nodig is, bijvoorbeeld bij overlast, en houden vinger aan de pols in de wijken waar het goed gaat.
- We zijn meer aanwezig in de buurt en geven de wijkconsulenten de ruimte om daar ook te zijn. Ter ondersteuning herintroduceren we vier wijkbeheerders die onze ogen en oren vormen en bewoners tot dienst zijn.
- De afdeling Wijk & Wijkontwikkeling is een gelijkwaardige partner bij het inrichten en uitvoeren van het overlastproces.

Woonkracht10 Geeft Thuis. Wij bieden een huis én een thuis. We geloven in de kracht en de zelfredzaamheid van het individu en het collectief. In de wijken waar het goed gaat en waar mensen goed voor zichzelf kunnen zorgen, zijn we zichtbaar aanwezig en aanspreekbaar. In de wijken die meer aandacht nodig hebben en waar mensen kwetsbaar en minder zelfredzaam zijn, hebben wij een actievere rol. Wij werken daarbij proactief samen met wijkpartners en huurders om de kwaliteit van wonen en de woonomgeving te verbeteren.

4.1 Visie op beheer

We realiseren ons dat zorgeloos wonen in een wijk of buurt niet altijd vanzelfsprekend is. Buren ervaren bijvoorbeeld overlast van mensen die meer begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Door de veranderingen in de zorg zien we dat mensen langer zelfstandig thuis wonen, en spelen eenzaamheid en isolement een steeds grotere rol. Tegelijkertijd worden steeds meer bewoners actief in hun wijk of buurt en hebben zij soms net een zetje nodig om tot een leuk initiatief te komen.

In 2017 kozen we er bewust voor om onze rol in wijken en buurten weer actief in te nemen. Door onze toegevoegde waarde als deelnemer in het sociale netwerk binnen wijken en buurten kunnen we snel inspelen op signalen die zich voordoen. We leggen snel de verbinding tussen de behoefte van onze klant en onze wijkpartners die daarin van betekenis kunnen zijn. Dit betekent dat we zichtbaar en aanspreekbaar aanwezig zijn. Functies die als ogen en oren fungeren, zijn cruciaal. Denk hierbij aan de wijkconsulenten. In 2018 geven we in dit verlengde ook verder invulling aan de functie van wijkbeheerder.

Onze wijkconsulenten werken vanuit een eigen gebied. Daar gaan ze overlast tegen, ze maken initiatieven van bewoners mogelijk en ze hebben zitting in sociale netwerken. Ze bieden daarnaast structuur aan grote (renovatie)projecten, waarin communicatie met onze klanten erg belangrijk is. Op deze manier blijven we aanspreekbaar op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving.

In 2017 ondernamen onze wijkconsulenten verschillende activiteiten om actief op te treden tegen overlast. We zien een toename in situaties waar psychische problematiek



4.

aan de orde is. In 2017 ontruimden we drie woningen vanwege overlast. In twee gevallen ging het om personen met psychische problematiek. Om deze vorm van overlast te beperken, maakten we met de gemeente afspraken over de instroom van cliënten met een preventief contract (zie 4.2.2). Voorrangskandidaten (zie 4.2.3) worden door de wijkconsulent in overleg met de afdeling Verhuur, bemiddeld naar een woning in een passende omgeving.

Zittende huurders die overlast veroorzaken, zetten we niet zomaar uit hun woning. Daarvoor moeten we een dossier opbouwen. Ook kijken we altijd of er, in overleg met de gemeente en begeleidende instanties, een alternatieve opvangmogelijkheid is.

We proberen in kritieke gevallen zo snel mogelijk tot een sluitend dossier te komen om escalatie te voorkomen. Hiervoor werken we nauw samen met onze samenwerkingspartners, omwonenden en met onze huisvestingjuristen. We besteden altijd aandacht aan nazorg, zodat er weer kansen voor de betreffende klant zijn. Dit vraagt uiteraard ook wel medewerking van de klant zelf.

Waar we kunnen, maken we verbinding en zetten we samen met onze samenwerkingspartners onze expertise in voor de klant. We investeren actief in het contact met de sociale wijkteams en zorgnetwerken. We nemen deel aan overleggen of initiëren die. In Papendrecht leidde deze inzet al tot een aantoonbare afname van het aantal huisuitzettingen. In de overige gemeenten zijn we op de goede weg en hebben we samenwerkingsafspraken gemaakt over het terugdringen van huisuitzettingen.

Naast overlast blijkt ook dat in sommige complexen groepen bewoners qua leefstijl te veel van elkaar verschillen. In een aantal gevallen is dit het gevolg van ons beleid om voormalige seniorencomplexen open te stellen voor alle woningzoekenden.

Per complex besteedden we in 2017 daarom meer aandacht aan het welslagen hiervan, met aandacht voor wat wenselijk en haalbaar is en wat niet. We houden bijvoorbeeld spreekuren en we richten klankbordgroepen op. In een klankbordgroep kunnen bewoners met elkaar op zoek naar een oplossing. Ook kunnen zij elkaar en/of belanghouders aanspreken op hun gedrag en verantwoordelijkheden. Ook hier zoeken we de verbinding met de directe omgeving. We geven klanten een platform om hun eigen verantwoordelijkheid te pakken en faciliteren hen hierin. Dit pakt vaak veel beter uit dan het allemaal voor ze te regelen.

Is er sprake van een aanhoudend conflict tussen burens, dan zetten we Buurtbemiddeling in. Hierbij helpen getrainde bemiddelaars ruziënde burens om het contact te herstellen en oplossingen te bedenken voor hun conflict. In 2017 schakelden we een tiental keer Buurtbemiddeling in. Vanuit de individuele bewoner zelf kan ook een beroep gedaan worden op Buurtbemiddeling.

We hanteren een lik-op-stukbeleid bij hennepsteelt. In 2017 tekenden gemeenten, politie en corporaties het 'Convenant hennepsteelt en overlast'. Hiermee is een eerste aanzet gedaan om, onder regie van de gemeente, informatie met de politie te delen. De verdere uitwerking van het convenant vindt in 2018 plaats.



4.

4.2 Huisvesting kwetsbare groepen

Door actief aanwezig te zijn in wijken en buurten kunnen we al veel problemen in de kiem smoren. Het is belangrijk om wijkbewoners te kennen. Dat maakt het gemakkelijker om, preventief, ongewenste situaties te voorkomen. We zien een steeds grotere groep die moeilijk of niet in staat is zelfstandig te wonen. Vaak is er hulp of begeleiding nodig. Deze kwetsbare groep hebben we in 2017 steeds beter in het zicht gekregen, doordat we actief deelnemen aan samenwerkingen met onze partners in de wijk. Wij dragen op de volgende manieren bij aan de huisvesting van kwetsbare groepen:

4.2.1 Doe-Tafel

Wij hebben een actieve rol in de Doe-Tafel. Samen met de gemeente en partners uit de zorg zoeken we naar maatwerkoplossingen voor mensen die het door omstandigheden lastig hebben. Deze mensen hebben geen recht op voorrang, maar hebben wel huisvesting nodig om een stap verder te komen in hun leven. In 2017 huisvestten we via dit initiatief drie kandidaten. Ook werkten we aan de verdere ontwikkeling van deze gezamenlijke aanpak.

4.2.2 Preventieve contracten

Wij zorgen voor een passende woning voor mensen met een preventief contract. De desbetreffende gemeente betaalt de kosten voor een preventief contract. Het aantal personen met een preventief contract neemt toe. Deze toename heeft deels te maken met de omschakeling van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis. Door de veranderingen in de zorg gaan mensen met een zorgvraag minder snel naar een zorginstelling; zij blijven zo lang mogelijk thuis wonen. In 2017 huisvestten we elf personen met een preventief contract. Eén van deze preventieve contracten is helaas niet gecontinueerd met de betreffende huurder. Dit leidde tot opzegging van het huurcontract.

4.2.3 Voorrangskandidaten

Voorrangskandidaten zijn woningzoekenden met urgentie. Zij hebben om sociale of medische redenen dringend een (andere) woning nodig. Van het aantal voorrangskandidaten binnen WoonKracht10 heeft 40% contact met een hulpverlenende instantie.

4.2.4 Housing First

Housing First is een initiatief om dakloosheid tegen te gaan. We hebben in 2017 een aandeel gehad in dit project. Dakloze personen die voor dit project in aanmerking komen, kunnen we snel en direct plaatsen in een permanente woning met woonbegeleiding. Deze begeleiding is verplicht, maar er worden geen behandelvoorwaarden gesteld. Deze aanpak biedt kansen en bevordert de zelfredzaamheid en kwaliteit van leven van personen die geen aansluiting vinden binnen het reguliere zorgcircuit. In 2017 stelden we twee woningen beschikbaar via Housing First. Het eerste contract is succesvol afgesloten. In 2018 sluiten we ons actief aan bij dit initiatief.



4.

4.3 Buurtaanpak

Samen met andere professionele partijen in de gemeente Zwijndrecht stelden we in 2017 het plan Buurtaanpak op. Deze aanpak is gericht op leefbaarheid: het schoon, heel en veilig houden van de wijken. Er is veel aandacht voor armoede, werkloosheid, verkeersveiligheid en zwerfval. Eind 2017 keurden alle betrokken partijen het plan Buurtaanpak goed. In de uitvoering van de buurtaanpak werken diverse partijen met bewoners samen.

In de buurtaanpak Zwijndrecht zijn negen aandachtgebieden aangewezen, waarin de komende twee jaar geïnvesteerd wordt. In vijf van die gebieden staan onze woningen. In 2017 heeft de gemeenteraad van Zwijndrecht het plan geaccordeerd en € 200.000,- toegekend voor 2018 en 2019. Wij investeren de komende jaren in het terugbrengen van de oren en ogen in de wijk. Elk aandachtsgebied, rayon, krijgt een sociaal wijk-beheerder.



5.

Betrekken van bewoners en stakeholders

ONZE DOELEN VOOR 2017

- De vastgestelde bedrijfspositionering is herkenbaar in ons gedrag.
- Een afgeronde PALT-cyclus met gerealiseerde afspraken.
- Verbeterde bestuurlijke relaties met gemeenten en overige stakeholders, laden van verwachtingen
- Constructieve samenwerking met de CombiRaad met ruimte om hun invloed aan te wenden.

Na de reorganisatie in 2015 haalden we in 2016 de banden met onze huurders en stakeholders aan. Ook stemden we wederzijdse verwachtingen af. Die lijn hebben we in 2017 doorgezet. Onze stakeholders ontvingen begin 2017 ons positioneringsdocument 'Je wordt gezien, je voelt je thuis bij Woonkracht10!'. Dit positioneringsdocument geeft uiting aan ons hoger strategisch doel: Thuis Geven. Ook geeft het positioneringsdocument een helder beeld van onze volkshuisvestelijke koers. Uit het stakeholdersonderzoek dat we in mei 2017 hielden, bleek dat onze stakeholders onze volkshuisvestelijke koers duidelijk vinden. Ook ondersteunen zij deze koers.

5.1 Huurdersstichting CombiRaad

Huurdersstichting CombiRaad is onze centrale huurdersvertegenwoordiging die opkomt voor de belangen van onze huurders. Onze samenwerking met de CombiRaad is gebaseerd op een samenwerkingsovereenkomst die wij op 1 juli 2016 ondertekenden. De overeenkomst is voor twee jaar en wordt in 2018 geëvalueerd. In de overeenkomst gaan we uit van de behoefte en zelfstandigheid van de huurders. Een belangrijk ander uitgangspunt is dat de participatie structureel in kwaliteit toeneemt. Dit bereiken we door:

- Een goed georganiseerde toegankelijkheid van de CombiRaad.
- Vroegtijdige betrokkenheid van huurders.
- Brede facilitering door Woonkracht10 van participatie-initiatieven.

In 2017 was er een hechte samenwerking op alle niveaus. De CombiRaad waardeert de wijze waarop bestuur en MT de samenwerkingsovereenkomst ondersteunen. Er is een zes wekelijks bestuurlijk overleg en een lokaal overleg van het dagelijks bestuur van de CombiRaad met de manager Wonen. Eind 2017 sloot ook de manager Vastgoed bij dit overleg aan. In het bestuurlijk overleg komen de verplichte adviesthema's aan de orde. Het lokale overleg biedt de mogelijkheid om de praktijk te belichten en in gezamenlijkheid verbeteringen te bespreken.

Voor onze samenwerking met de CombiRaad zien wij nog enkele verbeterpunten. Dieper in de organisatie kunnen we de CombiRaad eerder betrekken bij vraagstukken. Ook de terugkoppeling naar de CombiRaad, op hun vragen of aan de orde gestelde dilemma's, kan sneller. Tegelijkertijd is het van belang dat het bestuur van de



CombiRaad, en in het bijzonder het dagelijks bestuur, overbelasting voorkomt. De CombiRaad wil zich bijvoorbeeld ontwikkelen naar een meer initiatief-nemende huurdersvertegenwoordiging met meer invloed op beleidsniveau, in een vroeger stadium van de beleidsvorming. Dat vraagt veel van betrokkenen. Ook de ontwikkeling van 'CRVisie' vraagt veel van de direct betrokken CombiRaad-leden. CRVisie is het eigen medium waarmee de CombiRaad met de achterban communiceert. Het team van vrijwilligers uitbreiden is een goede, maar lastig te realiseren oplossing. Ons bestuur en het dagelijks bestuur van de CombiRaad trekken hierin samen op.

Op de volgende thema's verstrekten de CombiRaad formeel advies:

Datum advies	Onderwerp
13 maart 2017	Adviesaanvraag Uitvoering Vastgestelde Jaarbegroting Onderhoud 2017
13 juni 2017	Adviesaanvraag Volkshuisvestingsbod
30 augustus 2017	Adviesaanvraag VoV-woningen
30 augustus 2017	Adviesaanvraag Complexstrategie
20 november 2017	Adviesaanvraag Jaarbegroting 2018

Tabel 5.1 Formeel advies CombiRaad

5.2 Bewonersadviesgroep (BAG)

Naast het bestuurlijk overleg en het lokaal overleg zijn er in de complexen bewoners-adviesgroepen (BAG). Hierin zitten bewoners, met steun van een gebiedscontactpersoon uit de CombiRaad, met vertegenwoordigers van Woonkracht10 om de tafel.

In 2017 waren er zes BAG's actief:

- Staringlaan/Vondellaan Papendrecht
- Veerweg Papendrecht
- Kraaihoek Papendrecht
- Staringstraat Zwijndrecht
- Koekoekstraat Zwijndrecht
- Nicolaas Beetsstraat Alblaserdam

Ons bestuur heeft enorme waardering voor de wijze waarop leden van de CombiRaad hun verantwoordelijkheden serieus nemen en daar invulling aan geven. Er wordt ook veel van hen verwacht. Zeker nu zij vanuit de Woningwet een formele rol hebben in lokale prestatieafspraken. Wij proberen hen daarin zo goed mogelijk te steunen.

5.2.1. Evaluatie BAG

In 2017 voerden we een evaluatie uit naar de werking van de BAG. De belangrijkste vraag was: heeft de BAG voldaan aan de verwachtingen die we hadden bij het opstellen van deze organisatiestructuur? We constateerden dat het functioneren van de BAG nog verdere ontwikkeling behoeft. De rol van BAG-leden kan nog pro-actiever (actief komen halen). Tegelijkertijd dienen wij de BAG een stevigere positie te geven in de organisatie (actief komen brengen). In een BAG zit ook een gebiedscontactpersoon. Deze persoon is vanuit de CombiRaad aan de BAG toegevoegd en heeft een adviserende functie. Tijdens de evaluatie bleek dat de rol van de gebiedscontactpersoon nog te vaak leidend is in de besluitvorming binnen de BAG. In 2018 gaan we hier verder mee aan de slag.

5.3 Primaire stakeholders

Onze belangrijkste stakeholders zijn, naast de CombiRaad, de gemeenten waarin wij actief zijn en onze toezichthouders. Verder behoren collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, instellingen (zoals SDD) en politie tot de groep primaire stakeholders. In 2017 focusten we ons op het relatiebeheer naar de portefeuillehouders van de gemeenten, maar ook naar de zorginstanties waarmee we een huurrelatie hebben. Daarnaast is er de relatie met onze belangrijkste externe toezichthouders de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In 2017 gaven we minder prioriteit aan de verbreding van ons netwerk met zorg- en welzijnspartners. We gaven voorrang aan onze bestaande zorgrelaties en een goed beheer van het vastgoed dat zij bij ons huren.

5.3.1 Gemeenten

Met de gemeenten in ons werkgebied hadden we op verschillende niveaus intensief contact. We overlegden met alle portefeuillehouders over lokale thema's en relevante gebiedsontwikkelingen. Onze assetmanagers hebben een eigen samenwerkingsagenda met de gemeenten. Met name in Zwijndrecht, Papendrecht en Alblasserdam lopen veel projecten die goede afstemming vragen. In 2017 leidde dat nog niet tot uitvoering, maar dat wordt wel verwacht in 2018. Denk aan projecten als de Koningshof, De Rank en Nicolaas Maesstraat in Zwijndrecht. En in Papendrecht de Vondellaan/Staringlaan en de Kraaihoek 1e fase. In Alblasserdam richten we ons op de ontwikkeling van de CKC locatie en de Wipmolen.

Daarnaast waren in de bestuurlijke afstemming met gemeenten de prestatieafspraken (PALT) en de Woonvisie dominant. Aan de hand van het voor 1 juli afgegeven bod ondertekenden we in 2017 nieuwe prestatieafspraken met de vier gemeenten. In deze afspraken zit nog niet het effect van de Woonvisie die in december door de Drechtraad is goedgekeurd. De gemeenten hebben de Woonvisie in eigen beheer afgerond waarbij Woonkracht10 gezamenlijk met de andere corporaties hun zienswijze hebben aangereikt. De Woonvisie heeft een sterke groeiambitie op de woningvoorraad in de Drechtsteden. De Woonvisie richt zich vooral op het behouden en aantrekken van doelgroepen met hogere inkomens dan de doelgroepen die wij bedienen. Desalniettemin zien we in de doorontwikkeling van gebieden, met blijvende aandacht voor de zorg voor gemengde wijken, kansen in het kader van de noodzakelijke verjonging van onze voorraad. We trekken er met gemeenten graag samen in op.

5.3.2 Overige stakeholders

We zien een toenemende kwetsbaarheid van buurten. Dit komt mede doordat de uitstroom van woningzoekenden uit instellingen, in combinatie met het (langer) thuis wonen van mensen met begeleiding op afstand, inmiddels een behoorlijke omvang heeft. Dit maakt dat de leefbaarheid een zorgpunt is op verschillende plekken. En dat vraagt de nodige tijd van onze medewerkers die aandacht hebben voor het sociaal beheer. Via de strategische agenda 'Huisvesting kwetsbare doelgroepen' in de Drechtsteden krijgt de regie daarop meer aandacht en daar participeren we (graag) in. Op veel gebieden hebben we onze relaties in het sociale netwerk verder verdiept om invloed te hebben op werkafspraken en de adequate uitvoering ervan. We realiseren ons als geen ander dat juist de relaties in het sociale netwerk met daar 'geladen' verwachtingen het verschil betekenen in het succesvol duurzaam huisvesten van kwetsbare mensen. Daar willen we ook van zijn, maar wel in goede harmonie met



de buren en de buurt. Woonkracht10 is aanspreekbaar voor diverse stakeholders en participeert actief in de platforms.

Zo zijn we actief in de DoeTafel-bijeenkomsten en in de regiegroep huisvesting bijzondere doelgroepen (PUV). Daar bespreken we de casussen van woningzoekenden die door bijvoorbeeld multi-problematiek alleen met extra aandacht vooraf en met afspraken over nazorg een woning toegewezen krijgen.

Er zijn drie overeenkomsten op basis waarvan gemeenten, corporaties en zorgpartijen de samenwerking richten:

1. De samenwerkingsafspraken preventie Huisuitzettingen. Hierin werken deelnemende partijen, waaronder Woonkracht10, samen om huisuitzetting en dakloosheid te voorkomen. Deze afspraken zijn eind 2017 geëvalueerd en worden doorgezet.
2. De gezamenlijke corporaties hebben een dienstverleningsovereenkomst met de dienst Gezondheid en Jeugd (dG&J). Hierin staan afspraken over de begeleiding van met voorrang gehuisveste woningzoekenden over aanvullende zorg. Deze zorg wordt tijdig onderkend en georganiseerd, zodat woonoverlast na de ondertekening van de huurovereenkomst zo veel als mogelijk wordt voorkomen. Deze afspraken zijn eind 2017 geëvalueerd en worden doorgezet.
3. De samenwerkingsafspraken op de thema's 'overlast' en 'aankpak van hennepkwekerijen'. Hierin werken deelnemende partijen, waaronder Woonkracht10, samen om als collectief extreme overlast te beëindigen en het adequaat bestrijden van de kweek van hennep in woningen.

5.3.3 Externe toezichthouders

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In 2017 voerden we verschillende gesprekken met het WSW. De beoordelingsbrief over 2017 met het bijbehorende borgingsplafond hebben we in januari 2018 ontvangen.

Het WSW ontving van ons diverse stukken over portefeuillestrategie, investeringsstatuut, rendementseisen, begroting en financieel reglement. Het beeld dat WSW van Woonkracht10 heeft is dat we sinds de vorige beoordeling, begin 2016, flinke stappen hebben gezet in de ontwikkeling van de organisatie. Het WSW is benieuwd naar de ontwikkelingen komend jaar, met name op het gebied van vastgoedsturing.

WSW vindt de stand still, zoals afgesproken in de PALT, niet passen bij de vraagontwikkeling. Zij zien graag voor 1 juli 2018 hoe wij de Woonvisie in de portefeuillestrategie inbedden. Dit is een uitdaging. De vertaling van de Woonvisie vergt tijd en afstemming met de gemeente.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In augustus 2017 voerden het bestuur en twee leden van de RvC gesprekken met de Aw. Doel hiervan was om de Aw bij te praten over de organisatieontwikkeling. De governance inspectie bleek daar een passend instrument voor. Van deze inspectie maakte de Aw een verslag, dat is gedeeld met de voltallige RvC. Uit dit verslag kwam onder meer naar voren dat er een goede verstandhouding is tussen RvC en RvB. Open en transparant, met ruimte voor kritische reflectie. In de portefeuillestrategie en vastgoedsturing volgt de Aw aandachtig de opwaartse stap die we moeten maken.



Aandachtspunten zijn ook de integriteitskwesties uit het verleden en de aandacht die we er nu voor hebben. De Aw onderstreepte het belang van instrumenten als een klokkenluidersregeling en integriteitscode. Die moeten goed ingebed zijn in de organisatie. Woonkracht10 onderstreept dit belang volledig. Eind 2017 zijn we gestart met de herijking van de huidige integriteitscode. Bij het herijkingsproces betrekken we de gehele organisatie om de gedragenheid en betrokkenheid van medewerkers op dit onderwerp te borgen.

Op 9 november 2017 ontvingen we de definitieve goedkeuring voor de administratieve scheiding DAEB/niet DAEB conform de ingediende scheidingsvoorstel.

5.4 Legitimatieonderzoek van Woonkracht10 bij stakeholders

Een goed instrument om een 'foto' te maken van waar Woonkracht10 nu staat is de TRIAS Legitimatiecheck van Aedes. Dit instrument gaat over de erkenning van, het vertrouwen in en de waardering voor Woonkracht10 en ons handelen vanuit de samenleving.

De legitimatiecheck geeft inzicht in hoe het is gesteld met onze legitimatie. Ook geeft het een ingang om een gesprek te voeren over legitimiteit en maatschappelijke verankering. De legitimatiecheck reikt tevens mogelijkheden aan om de legitimatie te behouden of te vergroten.

Het onderzoek had een respons van 50% en daarmee zijn verantwoorde conclusies getrokken. Uit het onderzoek blijkt dat onze legitimiteit vooral is gestoeld op de erkenning van onze maatschappelijke posities in de samenleving. Meer dan die van vertrouwen en waardering. De belangrijkste leerpunten uit het onderzoek zijn:

- Stakeholders willen meer zien dat ambities worden waargemaakt en dat we meer zichtbaar zijn in het sociale netwerk. Niet alleen bestuurlijk maar op alle niveaus.
- In het contact met Woonkracht10 willen stakeholders meer voelen dat we onze strategische ambities en positionering ook echt menen. En daarin actief de samenwerking zoeken (op alle niveaus) met meer reflectiviteit op eigen standpunten en gedrag.

We hebben het onderzoek als zeer waardevol ervaren en zijn met de uitkomsten direct aan de slag gegaan. In de organisatieontwikkeling verankeren we lokale zichtbaarheid in functies. In de intervisie nemen we ruimte voor de reflectiviteit.

5.5 Stakeholdersbijeenkomst

Op 28 september hielden we een stakeholdersbijeenkomst. Hiervoor nodigden we onze belangrijkste gesprekspartners op strategisch en tactisch niveau uit. We lieten zien hoe wij onze sociale rol oppakken en waar we ontwikkeling zagen, ook in de relatie met de sociale partners. De bijeenkomst moest eraan bijdragen dat we binnen de kaders van de nieuwe Woningwet nog steeds van betekenis kunnen zijn voor huurders die hulp nodig hebben. Maar altijd in de context van het sociale netwerk, waarin wij en onze sociale partners verantwoordelijkheid nemen. We hebben elkaar nodig. De bijeenkomst was met 35 personen goed bezocht. We deelden ons positioneringsdocument en de uitkomsten van de legitimatiecheck. Verder benoemden we vijf thema's waarop concrete acties zijn afgesproken. De thema's zijn:



1. Armoede/eenzaamheid 'Ken je klant'

De vaklieden van de corporaties komen bij huurders thuis in de woning om reparaties uit te voeren. Het zou goed zijn als zij signalen van armoede, eenzaamheid of verwaarlozing herkennen en dit doorgeven aan hun collega's van leefbaarheid.

- **Afspraak:** corporaties agenderen de signaleringsfunctie bij de vaklieden.

2. Sociale begeleiding

Als huurders met een huurachterstand hun leven weer op de rails hebben en zich houden aan de betalingsregeling, dan willen wij ze daarvoor belonen. Mensen met financiële problemen kunnen ook een beperking hebben of laaggeletterd zijn. Begrijpen zij wel wat er in de brieven staat? Eerder signaleren achter de voordeur, hier meer op trainen (afdeling onderhoud);

- **Afspraak:** corporaties participeren actief om de samenwerking tussen gemeente, instanties en corporaties te verbeteren. Communicatie wordt geëvalueerd.

3. Bewonersinitiatieven

'De Bonte Molen' in Alblasterdam is een mooi voorbeeld van een succesvolle ontmoetingsplek in de wijk. Behoeft om ontmoeting te faciliteren en ruimte te creëren voor professionals in de wijk.

- **Afspraak:** Woonkracht10 stelt meer ruimtes beschikbaar voor bewonersinitiatieven zoals een buurthuis of wijkgebouw.

4. Samenwerking in de wijk

We willen graag nauwer samenwerken in de wijk op een kleinschalige manier met een brede blik om adequaat te kunnen reageren in complexe situaties.

- **Afspraak:** Woonkracht10 zoekt actief de verbinding met jeugd- en jongerenwerk.
- **Afspraak Woonkracht10 en gemeente Papendrecht:** we starten in Papendrecht met een zorgnetwerk 2.0 om meer de verbinding te leggen tussen het sociaal wijkteam, Woonkracht10, wijkagenten, zorgaanbieders en dienst Gezondheid en Jeugd.

Actie: Woonkracht10 neemt het initiatief om dit voor te bereiden.

- **Afspraak:** we zoeken fysieke plekken in de wijk waar we gezamenlijk spreekuren kunnen houden.

Afspraak: we lopen gezamenlijk door een wijk of buurt met partners om prioriteiten in sociaal beheer af te stemmen.

5. Duurzaamheid

De opgave is groot dus we moeten als regiopartners samen optrekken. Het gaat niet alleen om fysieke maatregelen, maar ook om gedrag van mensen.

- **Afspraak Woonkracht10 en gemeente Zwijndrecht:** we willen bewoners stimuleren zuiniger met energie om te gaan.

6.

Wonen en zorg

ONZE DOELEN VOOR 2017

- Het formuleren van een visie op zorgvastgoed. Inzicht verkrijgen en positionering bepalen.
- Onze bestuurlijke relatie met relevante zorgpartijen verbeterd: we zetten in op het planmatig verbeteren van de bestuurlijke relatie met zorgpartijen en duiding van de wederzijdse verwachtingen te beginnen met de bestaande zorgrelaties.
- In 2017 willen we gestructureerd werken aan verbetering van de relatie met voor ons relevante zorgpartijen en samenwerkingen opnieuw laden.

In het kader van wonen en zorg onderscheiden we twee soorten zorg: intramurale zorg en extramurale zorg. Intramurale zorg is zorg die geboden wordt in een zorginstelling. Wij bezitten complexen met zorg onroerend goed (ZOG) waar zorginstellingen intramurale zorg leveren. In deze complexen wonen mensen met een verblijfsindicatie. Er worden ook wooneenheden onderverhuurd in combinatie met zorgdienstverlening. Onder extramurale zorg verstaan we zorg en begeleiding die buiten de muren van een zorginstelling geboden wordt.

6.1 Trends en ontwikkelingen

Door de verdere specialisering en extramuralisering van de zorg is de vraag naar huisvesting toegenomen. Er is vooral behoefte aan programma's voor mensen die graag zelfstandig willen wonen maar soms toch extra hulp behoeven. Met een toenemende vergrijzing in onze regio dragen we in onze reguliere portefeuille ook bij aan voldoende woningen voor ouderen die langer thuis blijven wonen. We richten ons daarbij met name op een toename van meergezinswoningen met lift.

Initiatieven waarbij ouders zich in collectieven verenigen of stichtingen die de doelgroep die ondersteuning nodig heeft in het kader van zelfstandig wonen willen faciliteren, ondersteunen wij graag. Wij dragen bij in de visie om deze doelgroep op te kunnen nemen in de maatschappij. Iedere begeleiding of zorg vraagt een specifieke aanpak en specifieke huisvesting. Wij staan open voor elk initiatief. Wij zoeken binnen onze mogelijkheden naar kansen om dergelijke initiatieven te laten slagen.

6.2 Doelgroepen

Wat Wonen en Zorg betreft, hebben we te maken met de volgende doelgroepen die naast hun specifieke woonwensen een aanvullende zorgvraag hebben:

- Senioren met zorgvragen die zelfstandig wonen.
- Kwetsbare huurders die zelfstandig wonen door de extramuralisering, maar daarbij wel zorg en/of begeleiding nodig hebben. Dit zijn mensen met een psychische problematiek of mensen met een verstandelijke beperking.
- Zorginstellingen die met hun intramuraal vastgoed zorg bieden aan mensen met een zware zorgvraag.
- Huurders met een lichamelijke beperking. Hiervoor hebben we een beperkt aantal aangepaste woningen in onze portefeuille.



6.

6.3 Zorgvastgoedportefeuille

In 2017 stelden we onze nieuwe visie op zorgvastgoed op. Onze portefeuillemanager formuleerde de visie. Deze is in oktober 2017 in het MT besproken en vastgesteld. We kiezen voor een terughoudend beleid op zorgvastgoed. We staan open voor verzoeken, maar gaan dit niet actief opzoeken. Ook kiezen we voor kleinschalige concepten, die flexibel aanwendbaar zijn met niet te grote algemene ruimten en een goede toegankelijkheid. We zijn kritisch op het risicoprofiel van de huurder en verhuren altijd in het DAEB-segment. Verhuren in de middeldure huur laten we vooralsnog over aan de markt. We kijken of partijen zelf niet in staat zijn om het te organiseren. Dit zijn vaak de kleinere partijen met een hoge maatschappelijke inbedding en betrokkenheid in de lokale gemeente.

Vanuit vastgoedeisen moeten de woningen duurzaam en energiezuinig zijn. Ook moeten we de woningen, na een eventuele transformatie, weer kunnen verhuren als reguliere woning. De woningen liggen in de gemeenten Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht. We kiezen ervoor om ons zorgvastgoed in Dordrecht aan de Groenmarkt af te stoten, vanwege de beperkte hoeveelheid bezit in Dordrecht en focus op vier andere gemeenten.

Onze complexen met ZOG hebben een ander karakter dan onze reguliere woningen. Deze complexen zijn daarom niet opgenomen in onze wensportefeuille. We managen onze zorgvastgoedportefeuille op basis van een strategische visie. Jaarlijks toetsen we of de strategische visie nog aansluit op de actualiteit. Bij relevante veranderingen in de voorraad, risico's of omgeving herijken we de visie.

De omvang van onze zorgvastgoedportefeuille is gering: ZOG vertegenwoordigt circa 2% van ons verhuuraanbod en circa 3 % van de totale huuropbrengst. Met dit zorgvastgoed bedienen we een breed scala aan klanten, die in leeftijd en zorgvraag verschillen. Daarom sluiten we huurcontracten met diverse zorgaanbieders.

6.4 Projecten**6.4.1 Zwijndrecht**

In 2018 realiseren we het project de Rank met twaalf zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen aan de Lindelaan in Zwijndrecht. In 2017 bereikten we hierover overeenstemming met de stichting Zo Mooi Wonen en de gemeente Zwijndrecht. Begin van het tweede kwartaal 2018 gaan we starten met de bouw.

6.4.2 Hendrik-Ido-Ambacht

In Hendrik-Ido-Ambacht zien we een groeiende vergrijzing en vraag naar een goede voorziening met scheiden Wonen en Zorg, in de nabijheid van een intramurale voorziening. In Hendrik-Ido-Ambacht waren we in 2017 volop in gesprek met zorgorganisaties de Blijde Borgh en Syndion, de gemeente en Rhiant. Deze gesprekken gingen over de doorontwikkeling van onze locatie aan Alewijnstraat. Dit complex ligt tegen de Blijde Borgh aan. Veel van onze huurders maken dan ook gebruik van de zorg- en dienstverlening van de Blijde Borgh. Syndion levert dagbesteding in het pand van de Blijde Borgh en zou graag ook het wonen in de nabijheid organiseren. In 2019 staat de renovatie van de Alewijnsflat gepland. De precieze vraag rond de toekomst van het complex wordt verder uitgewerkt in overleg met alle partijen.



6.

6.4.3 Papendrecht

In Papendrecht maken we ons zorgen over de voorzieningen voor ouderen buiten het centrum. Hierover hebben we overleg met de gemeente en zorgorganisaties. Er blijkt van hen uit veel vraag te zijn naar zorgwoningen in Papendrecht. Dit wordt in 2018 verder onderzocht.

In het centrum is er veel beweging rondom de locatie aan de Schoolstraat. De bibliotheek gaat verhuizen. De gemeente heeft voorgesteld op die locatie een supermarkt te vestigen. Dat leidde tot veel protest onder onze huurders in de Schoolstraat. We overlegden hierover met de gemeente en dit heeft ertoe geleid dat er nu ruimte is voor andere initiatieven. De voorstellen hiervoor zijn in ontwikkeling.

6.4.4 Alblasterdam

In Alblasterdam is het afgelopen jaar veel te doen geweest over MFC Maasplein. De beoogde samenwerking in het MFC staat onder druk en de samenwerking tussen de verschillende participanten verloopt stroef. Wij zijn actief met de participanten en gemeenten in gesprek om zaken op orde te brengen en duidelijkheid te scheppen in ieders verantwoordelijkheid.

Er is veel aandacht voor de komende grote renovatie in de P. de Hoochplaats, waar veelal oudere huurders wonen waar ook zorg wordt geleverd. Met meer aandacht voor toegankelijkheid en veiligheid resulteerde dit in een aangepast voorstel voor de renovatie, die in 2018 wordt uitgevoerd.



7.

Vastgoedsturing

ONZE DOELEN VOOR 2017

- Doorontwikkeling van de nieuwe wijze van portefeuillemanagement en vastgoedsturing.
- Ontwikkeling van een nieuw businesscasemodel.
- We maken de integrale samenwerking concreet middels de complexstrategieën.
- We zijn kritisch inzake de voorgenomen verkoop van ons DAEB bezit.
- We zijn actief in het verkopen van ons niet-DAEB bezit.
- We zijn actief naar gemeenten in het voorsorteren op mogelijke nieuwbouwlocaties (middels gebiedsstrategieën).

7.1 Portefeuillestrategie

In de portefeuillestrategie geven we aan wat de samenstelling en kwaliteit van onze vastgoedportefeuille op middellange termijn moet zijn. Ook geven we aan waar we kiezen voor investeringen en in welke omvang, maar ook waar we kiezen voor verkoop van bestaand bezit. We kijken daarbij naar de grootte, het kwaliteitsniveau en de huurprijs van de woningen. Met onze portefeuillestrategie schatten we de ontwikkeling van onze woningvoorraad in voor de komende tien jaar. Dit doen we op basis van interne en externe ontwikkelingen. Ook houden we rekening met onze stakeholders, zoals gemeenten, huurders en collega-corporaties. Vanuit onze portefeuillestrategie maken wij prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij actief zijn.

In 2017 herijkten we de portefeuillestrategie van 2016 met name cijfermatig. We kozen daarvoor, omdat de Woonvisie van de Drechtstedelijke gemeenten eind 2017 wordt opgeleverd en mede weer van invloed zal zijn op onze keuzes in de portefeuillestrategie.

Belangrijke toekomstige keuzes zullen gaan over meer ruimte voor sloop-nieuwbouw. Wellicht gaan ze, indien gevraagd door de gemeentes, ook over het bedienen van lage middeninkomens die in de huidige geliberaliseerde woningmarkt niet worden bediend. In 2017 leverden we naast de herijkte portefeuillestrategie een visie op het Zorgvastgoed (ZOG).

Wij geven concreet vorm en inhoud aan de portefeuillestrategie via diverse deelprocessen. Denk hierbij aan dagelijks-, contract- en planmatig onderhoud, investeringen en verkoop en (sloop en) nieuwbouw via de activiteiten op de kwaliteit van woningen. We beginnen met een overzicht van onze huidige voorraad verdeeld over de vijf gemeenten waar we woningen beheren.

7.2 Voorraad en kenmerken

Wij bezitten woningen en bedrijfspanden (BOG/MOG) in Papendrecht, Alblasserdam, Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en in beperkte mate in Dordrecht. De verdeling is als volgt: 38% eengezinswoningen, 41% meergezinswoningen met lift, 18% meergezinswoningen zonder lift en 3% bedrijfspanden (BOG/ MOG). Bijna alle woningen



7.

hebben een geschikt huurprijsniveau voor onze primaire doelgroep: mensen met een laag inkomen. Eind 2017 bezitten we 11.526 eenheden (2016: 11.549). Per saldo nam ons bezit af met 23 eenheden.

Woningvoorraad	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
ALBLASSERDAM	2.588		102		2.690	
Meergezinswoning met lift	840	32%	9	9%	849	32%
Eengezinswoning	910	35%	17	17%	927	34%
Meergezinswoning zonder lift	763	29%	-	0%	763	28%
BOG/MOG/bergingen/parkeerplaats	75	3%	76	75%	151	6%
DORDRECHT	53		-		53	
Meergezinswoning met lift	30	57%	-	-	30	57%
BOG/MOG/bergingen/parkeerplaats	23	43%	-	-	23	43%
HENDRIK-IDO-AMBACHT	584		11		595	
Meergezinswoning met lift	361	62%	-	0%	361	61%
Eengezinswoning	159	27%	-	0%	159	27%
Meergezinswoning zonder lift	41	7%	-	0%	41	7%
BOG/MOG/bergingen/parkeerplaats	23	4%	11	100%	34	6%
PAPENDRECHT	4.176		68		4.244	
Meergezinswoning met lift	1.449	35%	32	47%	1.481	35%
Eengezinswoning	1.886	45%	-	0%	1.886	44%
Meergezinswoning zonder lift	719	17%	-	0%	719	17%
BOG/MOG/bergingen/parkeerplaats	122	3%	36	53%	158	4%
ZWIJNDRECHT	3.718		226		3.944	
Meergezinswoning met lift	1.787	48%	22	10%	1.809	46%
Eengezinswoning	1.295	35%	9	4%	1.304	33%
Meergezinswoning zonder lift	555	15%	-	0%	555	14%
BOG/MOG/bergingen/parkeerplaats	81	2%	195	86%	276	7%
WOONKRACHT10 TOTAAL	11.119		407		11.526	
Meergezinswoning met lift	4.467	40%	63	15%	4.530	39%
Eengezinswoning	4.250	38%	26	6%	4.276	37%
Meergezinswoning zonder lift	2.078	19%	-	0%	2.078	18%
BOG/MOG/bergingen/parkeerplaats	324	3%	318	78%	642	6%

Tabel 7.1 verdeling woningvoorraad, exclusief bergingen en parkeerplaatsen

7.

7.3 Assetmanagement

De implementatie van de Woningwet vraagt om een nieuwe visie op vastgoedsturing. Naast het primaire aandachtsveld van de corporatie (bijdrage aan de volkshuisvesting) is vastgoedmanagement een belangrijk aandachtsveld geworden. De scheiding van de DAEB en de niet-DAEB portefeuille dwingt tot het maken van scherpe keuzes vanuit een strategische onderbouwing. Deze strategie dient vervolgens vertaald te worden naar de dagelijkse praktijk. Tegelijkertijd hebben we een transformatie en verjongingsopgave die op een efficiënte en effectieve manier uitgevoerd moet worden.

Een vernieuwde vorm van vastgoedsturing is dus noodzakelijk. We hebben in onze nieuwe topstructuur nadrukkelijk geanticipeerd op deze veranderingen. Een belangrijke stap hierin is het introduceren van assetmanagement in 2017. Er zijn twee assetmanagers aangesteld die de opdracht hebben gekregen om assetmanagement als integraal onderdeel van onze vastgoedsturing te implementeren in de organisatie. Deze implementatie heeft in 2017 veel tijd gevraagd van de assetmanagers op de volgende onderdelen:

- Opleidingstraject waarin vastgoedsturingen en vastgoedrekenen centraal stonden.
- Goedkeuring op het implementatieplan door het bestuur.
- Presentaties vastgoedsturing voor de afdelingen, de CombiRaad en de RvC.

7.4 Vastgoedrekenen

Misschien wel de grootste wijziging voor woningbouwcorporaties is het vastgoedrekenen aan investeringen. Er is sprake van een investering als een woning wordt verbeterd of als er comfort wordt toegevoegd. Sinds november 2016 werkten we aan een nieuwe investeringsrekenmodule die nogal verschilt van de 'oude' bedrijfswaarde invalshoek. Zo is er niet meer sprake van een 'onrendabele top' maar wordt het feitelijke rendement over de eerste vijftien jaar berekend. Na de exploitatieperiode van vijftien jaar kunnen nieuwe keuzes gemaakt worden die de 'exit yield' bepaalt. Gezamenlijk bepaalt dit de IRR (Intern Rate of Return). Op deze wijze kan ook het DAEB vastgoed gereflecteerd worden aan de marktwaarde (in verhuurde staat). Daarnaast kan bekeken worden of de investering beslag legt op het eigen vermogen van Woonkracht10 en of de rentelasten kunnen worden betaald (de WACC). Indirect wordt hiermee ook de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed met de voorgenomen investering getoetst. Bijvoorbeeld of de investering de levenssloopbestendigheid of duurzaamheid bevordert.

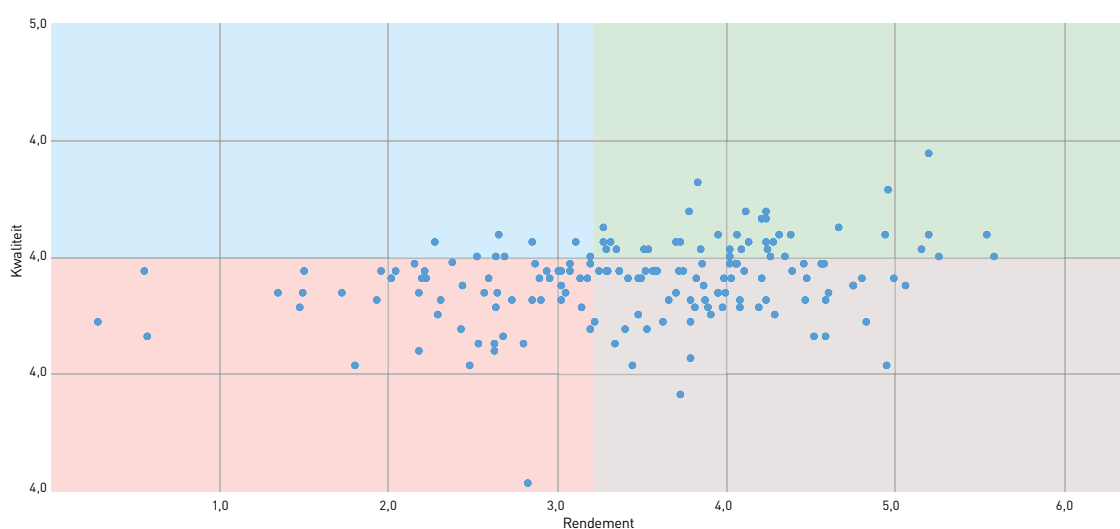


7.

7.5 Complexstrategieën

Een nieuw onderdeel in de vastgoedsturing is de complexbeoordeling en het opstellen van complexstrategieën. In jaarlijks terugkerende complexsessies, waarin alle disciplines binnen Woonkracht10 vertegenwoordigd zijn, maken we een integrale analyse voor elk complex. Deze analyse wordt doorvertaald naar een complexstrategie.

De complexstrategie positioneert het complex: voor welke doelgroep het complex het meest passend is, de kwaliteiten van het complex en de omgeving. We bepalen de conditiemeting van het complex, de beoogde vastgoedkwaliteit en de streefhuur van het complex ten opzichte van de marktwaarde. Deze complexstrategie leidt tot de volgende matrix met positionering van alle complexen van Woonkracht10.



Figuur 7.2 Positionering complexen Woonkracht10

De matrix heeft een belangrijke signaalfunctie. Complexen in het rode (linksonder) kwadrant hebben zowel een slecht financieel rendement als een slechte kwaliteitscore op één of meerdere kwaliteitscriteria. Complexen in het groene kwadrant (rechtsboven) geven geen aanleiding om direct in te grijpen. Hiermee is een belangrijke schifting in prioritering aangegeven. Ook is inzichtelijk gemaakt waar als eerste de aandacht heen moet voor wat betreft investeringen of aanpassingen bij verhuur. Deze nieuwe inzichten hebben geleid tot een bijstelling van het meerjaren onderhoudsplan (MJOP).



7.

7.6 Herijking projecten

Met de implementatie van assetmanagement startten we in 2017 met het herijken van een groot aantal projecten. Dit leidde tot herziening van een aantal projecten en het actief oppakken van een aantal nieuwe locaties waarin onze woningvoorraad vernieuwd kan worden. Het gaat dan om de volgende projecten:

Project	Status	Vervolg
Oost Kinderdijk in Alblasserdam	Onderzoek naar realisatie van 18 appartementen.	In 2018 zal er duidelijkheid zijn of er een haalbaar plan te realiseren is met appartementen in de categorie betaalbaar.
CKC locatie in Alblasserdam	Haalbaarheidsstudie naar realisatie van 20- 24 appartementen.	Met de gemeente is overleg over de realisatie van appartementen op deze locatie. In het tweede kwartaal van 2018 willen we hier duidelijkheid over hebben.
Wipmolenlocatie in Alblasserdam	Ontwikkeling van ca. 36 appartementen en 12 eengezinswoningen.	Met de gemeente is overleg over de stedenbouwkundige invulling van deze locatie. De verwachting is dat we hier in het tweede kwartaal van 2018 duidelijkheid over hebben.
PPL Den Briel in Papendrecht	Aanvraag naar Aw aangaande het aankopen van 37 parkeerplaatsen.	In april 2018 wordt duidelijkheid verwacht van het Aw of Woonkracht10 deze parkeerplaatsen mag aankopen.
Koningshof in Zwijndrecht	Commerciële samenwerking met ERA ontbonden.	Nieuw duurzaam plan met 75 DAEB woningen.
Nicolaas Maesstraat in Zwijndrecht	Was als DAEB woning ontwikkeld.	Nieuwe zienswijze heeft geleid tot verkoopscenario aan particulieren (met voorbehoud van goedkeuring Aw).
Opzet vijf aandachtsgebieden in de diverse gemeenten	Definiëren van gebieden i.o.m. gemeenten.	Verder programmeren van renovatie en vernieuwbouw.

Tabel 7.3 Status en vervolg projecten



7.7 Verduurzamen vastgoedportefeuille lange termijn

De ambitie van de regio Drechtsteden is om in 2050 energieneutraal te zijn. Dit is verwoord in een samenwerkingsovereenkomst en een samenwerkingsagenda Drechtstedenneutraal 2050.

De regio Drechtsteden is als pilotregio geselecteerd voor steun vanuit het Rijk, VNG, IPO en de Unie van Waterschappen; de koepelorganisaties van gemeenten, provincies en waterschappen. Dit heeft al geresulteerd in een overkoepelende energietransitie agenda voor de Drechtsteden.

Woonkracht10 participeert hier zeer actief in en zal in 2018 intentieovereenkomsten met HVC en gemeenten Zwijndrecht, Papendrecht en Hendrik Ido Ambacht afsluiten. Intern wordt de gehele energietransitie doorgerekend waarbij gebruikt wordt gemaakt van de Routekaart CO2Neutraal 2050 van Aedes.

7.8 Verkoop

In 2017 verkochten we 52 woningen. De totale opbrengst daarvan was in totaal € 8.800.000,-. Van de 52 woningen verkochten we 23 woningen met een verkoopprestatie. In 2017 kochten wij 23 woningen terug inclusief 1 woning die per 31 december 2016 in verkoop stond. Hiervan zijn er acht doorverkocht met koopgarant. Zeven woningen zijn zonder verplichtingen doorverkocht en zes woningen gingen de verhuur in. Per 31 december 2017 stonden er nog 3 woningen in verkoop. Exclusief de doorverkoop is de opbrengst voor de reguliere verkoop en verkoop onder voorwaarden uitgekomen op € 7.500.000,-.

In het tweede kwartaal pasten we de doelstelling van 51 reguliere verkopen aan naar 28 reguliere verkopen. De complexgewijze verkoop schoof door naar 2018. Door de vastgestelde portefeuillestrategie in de eerste helft van 2017 zijn er nieuwe inzichten ontstaan. Die veroorzaakten de aanpassing in het aantal te verkopen woningen en de complexgewijze verkoop.

Voor de individuele verkopen was een opbrengst begroot van € 11.200.000,-.

De oorzaak van het verschil is dat er minder woningen verkocht zijn. De gemiddelde verkoopprijs ligt wel hoger dan verwacht.

Het vastgoed in Dordrecht is in 2017 in voorbereiding genomen om te verkopen aan collega corporaties omdat dit niet meer in het verzorgingsgebied van Woonkracht10 valt

7.9 DAEB/niet-DAEB

Ons bezit is ingedeeld naar DAEB en niet-DAEB. Wij leggen daar in de jaarrekening verantwoording over af. DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang en betreft onze maatschappelijke taken als woningcorporatie: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen, het beheer van maatschappelijk vastgoed en investeren in leefbaarheid. Onze niet-DAEB activiteiten hebben betrekking op vrijsectorwoningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen, die niet gekoppeld zijn aan een DAEB woning. Op 1 januari 2017 splitsten we ons woningbezit in DAEB en niet-DAEB. Deze splitsing hangt nauw samen met de opzet van ons portefeuillemanagement en de ontwikkeling van onze portefeuillestrategie. Per 31-12-2017 is slechts 3,5 % van onze totale voorraad niet-DAEB. Dit is inclusief garages, parkeerplaatsen en bergingen.



7.

Uiteindelijk willen we een echte DAEB corporatie zijn. Woonkracht10 Geeft Thuis door zich bij uitstek te richten op kwetsbare mensen die ons het hardst nodig hebben. Het niet-DAEB bezit bouwen we af.

7.10 Marktwwaardering

Sinds 2016 waarderen wij ons vastgoed in de jaarrekening tegen marktwaarde, maar al vanaf 2012 deden we dit voor onszelf. Dit gebeurt conform de full-versie uit het Handboek Marktwwaardering van het ministerie van BZK. Full-versie houdt in dat we vrijheidsgraden gebruiken die de taxateur controleert. Hiervoor gaven we in 2016 voor drie jaar opdracht aan twee taxateurs: DansenVanderVegt en Cushman en Wakefield (voorheen DTZ). In die drie jaar wordt ons hele bezit door deze partijen geactualiseerd en volledig gewaardeerd. Ons uitgangspunt voor de waardering 2017 was als volgt:

- Eén derde deel van onze woningen, parkeerplaatsen en bedrijfspanden (BOG/MOG/ZOG) is volledig gewaardeerd.
- Eén derde deel is geüpdatet.
- Eén derde deel is op basis van aannemelijkheid gewaardeerd.

De marktwaarde over het gehele bezit is in 2017 toegenomen. De stijging van de marktwaarde is onder andere te verklaren door:

1. Een generieke verlaging van de disconteringsvoet t.o.v. 2016 (marktontwikkeling) met 0,25%.
2. De algemene marktwaardeontwikkeling.
3. Gedaalde rendementseisen van beleggers.
4. Een daling van de exit yield uitponden.
5. Gestegen leegwaarden en markthuren.

In de jaarrekening is de waardering opgenomen.

	2017	2016	stijging in %
BALANS: DAEB vastgoed in exploitatie	1.128.651	1.067.579	5,72%
BALANS: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	27.782	28.087	-1,09%
	1.156.433	1.095.666	5,55%

Tabel 7.4 Marktwwaarde bezit 2017 t.o.v. 2016 (in € x 1.000)



8.

Kwaliteit van de woningen

ONZE DOELEN VOOR 2017

Dagelijks onderhoud

- We zijn beter in control met begroten, realiseren, evalueren en sturen op onderhoudskosten.
- We passen vastgoedkwaliteitsbeleid toe in de dagelijkse praktijk.
- We verbeteren de productiviteit van de vaklieden in relatie tot onderhoudsbedrijven.

Planmatig onderhoud

- We beheersen het proces van voorbereiden, opstellen, bewaken, realiseren en verantwoorden.
- We hebben inzicht in de meerjarenonderhoudsbegroting op basis van de woningkwaliteit.
- We sturen op kwaliteit en geld.
- We hebben een heldere visie op de gewenste inkoop- en samenwerkingsvormen. Deze passen we intern en extern toe.

Investerings

- Meer zicht op de planning en realisatie van projecten.
- We hebben regie op de projecten. Er wordt fors ingezet op de verduurzaming van onze woningen. We voorzien 700 woningen van een groen label.
- We hebben inzicht in de meerjarenbegroting op basis van de woningkwaliteit.

8.1 Onderhoud

Wij voeren op verschillende manieren onderhoud uit aan onze woningen:

- Reparatieonderhoud: werkzaamheden op basis van reparatieverzoeken van onze huurders.
- Mutatieonderhoud: we maken de woning technisch in orde voor nieuwe verhuring. Daarbij voeren we altijd een veiligheidskeuring uit aan de gas- en elektrische installaties.
- Serviceonderhoud: onderhoudswerkzaamheden aan installaties en voorzieningen.
- Planmatig onderhoud: werkzaamheden die collectief worden uitgevoerd binnen een complex. Denk hierbij aan buitenschilderwerk, werkzaamheden aan daken en gevels, het vervangen van installaties en keukens.

Realisatie 2017	Jaarrekening 2016	Begroting 2017	Jaarrekening 2017	Verschil 2017
Reparatieonderhoud	3.028	2.722	2.805	-83
Mutatieonderhoud	1.559	1.576	3.514	-1.938
Dekking uren eigen dienst onderhoud	-384	-400	-291	-109
Totaal niet planmatig onderhoud	4.203	3.898	6.028	-2.130

Tabel 8.1 Niet planmatig onderhoud, bedragen x € 1.000

8.

Met deze vormen van onderhoud houden we de (basis)kwaliteit van de woningen op orde. Bij dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud brengen we ook verbeteringen aan. Bijvoorbeeld isolatie, dakramen of een cv-installatie.

8.1.1 Dagelijks onderhoud

Bij dagelijks onderhoud gaat het om reparaties op verzoek van de huurder (reparatie-onderhoud) of om onderhoud wanneer de woning een nieuwe huurder krijgt (mutatie-onderhoud). Daarbij willen we de voorspelbaarheid van kosten, kwaliteit van het opgeleverde werk en de doorlooptijd (uitvoeringstermijnen) vergroten. Dit moet resulteren in een hoge klanttevredenheid.

Op basis van ervaring hebben we inzicht in de te verwachten uitgaven op jaarbasis. Dit leidde voor 2017 tot een budget voor reparatieonderhoud van € 2.722.000,- voor het hele bezit. De werkelijke uitgaven in 2017 waren € 2.805.000,-.

Met ingang van 2017 veranderden we de werkwijze rondom mutatieonderhoud daarbij werken we samen met drie gebiedsgebonden onderhoudspartners. We verrichten weer voor- en eindinspecties bij de vertrekkende bewoner. Door de nieuwe werkwijze zien we aan de hand van de tevredenheidsmetingen dat de klanttevredenheid is toegenomen. Daarbij hebben we ook geconstateerd dat doordat we in de jaren nauwelijks keukens, badkamers en toiletten hebben vervangen daar meer budget voor moest worden bestemd dan vooraf ingeschat. Met de invoering van inspecties hebben we ook scherpere regie genomen om woningen asbestveilig te kunnen verhuren.

Met alle veranderingen bleek gedurende het jaar de kostenbeheersing een issue. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen in 2017 bijna € 4.500,-. Dat is fors hoger dan voorgaande jaren en voor 2017 begroot. In het vierde kwartaal analyseerden we de mutatiekosten. Daaruit is een verbeteraanpak vastgesteld die in Q1 2018 is gestart en het vertrouwen biedt dat de kosten en klanttevredenheid in balans worden gebracht. In de maatregelen scherpsten we de onderhoudsrichtlijnen, de procuratie en de werkwijze rond opdrachtverstrekking flink aan.

Thema's waar we nog aan werken:

- Productiviteit van onze eigen vaklieden. Om de productiviteit te kunnen meten, moeten we eerst het registratiesysteem evalueren. Ook moeten we normen per activiteit vastleggen, zodat we die kunnen toetsen en erop kunnen sturen.
- Toepassing vastgoedkwaliteitsbeleid. De doelstelling is om vanuit één breed gedragen beleid te werken. Dat is in 2017 niet gerealiseerd. Dit staat voor 2018 op de agenda.



8.

8.1.2 Planmatig onderhoud

De werkzaamheden van het planmatig onderhoud komen voort uit de meerjaren-onderhouds-planning. Daarin staat per complex wanneer vervanging of onderhoud aan de orde is. Aan de hand van de periodieke conditiemeting en inspecties bepalen we wanneer bepaalde werkzaamheden exact worden uitgevoerd.

Realisatie 2017	Begroting 2017	Jaarrekening 2017	Verschil 2017
Planmatig onderhoud	5.837	7.340	-1.503
Contractonderhoud	2.125	2.728	-603
Investerings	1.195	601	594
Totaal planmatig onderhoud	9.157	10.669	-1.512

Tabel 8.2 Planmatig onderhoud, bedragen x € 1.000

Het budget voor planmatig onderhoud (inclusief investeringen) was € 7.032.000 (€ 5.837.000,- + € 1.195.000,-) in 2017. Ondanks personele wisselingen is er voor € 7.941.000,- aan opdrachten verstrekt en gefactureerd. Het betreft in hoofdzaak gevelonderhouds- en dakwerkzaamheden. Die werden veelal gecombineerd met energetische maatregelen om de woningen minimaal op label C te brengen.

Bij de inkoop van planmatig onderhoud zoeken we in toenemende mate de samenwerking met zorgvuldig geselecteerde onderhoudspartners. We werken daarbij op basis van eenheidsprijzen. In 2017 startten we met de opstelling van het handboek RGS om de werkwijze volledig in te voeren.

8.1.3 Contractonderhoud

Contractonderhoud is bijvoorbeeld het onderhoud aan installaties. Het wordt uitgevoerd door een gespecialiseerd (installatie)bedrijf. In 2017 gaven we € 2.728.000,- in opdracht aan contractonderhoud. Dat is € 603.000,- meer dan begroot. Deze overschrijding komt enerzijds doordat een deel van de werkzaamheden op planmatig onderhoud was begroot, maar binnen contractonderhoud is uitgevoerd.

Anderzijds hadden we in 2017 nog onvoldoende inzicht in de toestand van installaties en voorzieningen. We moesten in 2017 te veel correctieve maatregelen nemen om storingen op te lossen en te blijven voldoen aan wettelijke eisen.

Om volledig inzicht te verkrijgen in de toestand van ons bezit, breidden we de inspectiecyclus uit. Naast de periodieke bouwkundige conditiemetingen zijn alle collectieve en individuele cv-installaties geïnspecteerd. We stelden een meerjarenprogramma op om het risico op storingen en vervolgschade te verkleinen. Ook planden we onderhoudsmaatregelen en we voerden noodzakelijke beheermaatregelen (keuringen, bijhouden logboeken) opnieuw uit.

Van de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid ontvingen we twee aanschrijvingen over achterstand bij het onderhouden en keuren van middelen en installaties. Wij ondernamen onmiddellijk actie om de achterstand in te lopen. We hebben prioriteit gegeven aan een brandveiligheidsinspectie van al ons vastgoed (ca. 200 complexen). Eind 2017 waren 55 complexen geïnspecteerd op brandveiligheid. Dit betreft zorgcomplexen waar de minst zelfredzame bewoners wonen. De rest van de inspecties volgt in 2018.



8.

Aan de hand van de inspecties worden de noodzakelijke herstelmaatregelen in kaart gebracht. We voeren de herstelmaatregelen vanaf het begin van 2018 uit. Dit gebeurt in goed overleg met de brandweer en het bevoegd gezag.

Om de kwaliteit van het drinkwater te borgen voerden we samen met onze partner Aquaserva een nieuw systeem van watermonsteropnames en keerklepcontroles in. Dit systeem zetten we in voor installaties waarvoor de zorgplicht bij ons als eigenaar ligt. Ook startten we met het herzien van alle risicoanalyses en de opstelling van beheerplannen. We verwachten alle beheerplannen medio 2018 herzien te hebben. Om het risico van koolmonoxidevergiftiging te minimaliseren, voerden we in 2017 servicebeurten uit aan alle verwarmingsinstallaties. Ook controleren we rookgasafvoeren op deugdelijke beugeling. Tevens startten we met een inventarisatie van alle open verbrandingstoestellen in ons hele bezit. Ons doel is om deze toestellen vanaf 2019 planmatig te vervangen door gesloten toestellen.

We zijn eind 2017 gestart met een controle van de constructieve veiligheid van breedplaatvloeren. Deze risico-inventarisatie ronden we in 2018 af. Door het uitvoeren van een 10% steekproef in alle risicovolle complexen verwachten we in 2018 ook inzicht en overzicht te hebben op alle asbestbronnen in ons bezit. De inventarisatie is de basis voor een plan van aanpak om de veiligheid van bewoners, gebruikers en opdrachtnemers te borgen.

8.2 Serviceabonnement

Onze huurders kunnen een serviceabonnement afsluiten en deelnemen in het onstopningsfonds. Met een serviceabonnement kunnen huurders kleine reparaties door ons laten uitvoeren. De huurder betaalt hiervoor € 5,- per maand en eenmalig € 25,- introductiekosten. Voor € 1,- per maand extra nemen huurders ook deel aan het onstopningsfonds. Hiermee is de huurder snel en zonder extra kosten geholpen bij verstoppingen van bijvoorbeeld het toilet of de gootsteen.

We voerden het serviceabonnement eind 2016 in op basis van het wettelijk besluit kleine herstellingen. Tijdens de invoering bleek de belangstelling voor het serviceabonnement en het onstopningsfonds groot. We zijn in 2017 onze klanten daarom ook actiever gaan benaderen. Zo benaderden we de huurders via een direct marketing actie met de mogelijkheid een serviceabonnement af te sluiten via een aantrekkelijk aanbod, waarbij ze kans maakten op een prijs en geen instapkosten betaalden. Dit initiatief is succesvol geweest. Eind 2017 maakten 5.801 huurders gebruik van het nieuwe serviceabonnement. Bij het onstopningsfonds waren eind 2017 in totaal 6.067 huurders aangesloten. In 2018 evalueren wij de werking van het serviceabonnement.

8.3 Groot onderhoud en renovatie

Met groot onderhoud, renovatie en (sloop-)nieuwbouw geven we ons vastgoed een kwaliteitsimpuls. We verbeteren de veiligheid, gezondheid, beleving en energieprestaties. Deze activiteiten hebben een positief effect op de woning, de directe woonomgeving en de klanttevredenheid.

In 2017 startten we met een beoordeling van beoogde investeringen aan de hand van het DrieKamerModel. Dit is een integraal, strategisch sturingsconcept voor woningcorporaties. Het model heeft aandacht voor maatschappelijke doelen, een efficiënt



8.

vastgoedbeheer en financiële continuïteit. Binnen de kaders van de portefeuillestrategie en het assetmanagement wegen we onze motieven vanuit maatschappelijk, vastgoed- en vermogensperspectief zorgvuldig af. De besluitvorming is gefaseerd conform de regels van het investeringsstatuut.

8.3.1 Afgeronde projecten

In 2016 startten we met de renovatie van 224 appartementen aan de Nicolaas Beetsstraat in Alblasterdam. Ook namen we energetische maatregelen. Het aanzicht van de gebouwen is fors verbeterd. Entrees en trappenhuizen zijn stijlvol en onderhoudsvriendelijk afgewerkt. Het energielabel steeg naar A. In 2017 leverden we de woningen naar grote tevredenheid van bewoners op.

In 25 woningen aan de Koekoekstraat in Zwijndrecht hebben we groot onderhoud en woningverbeteringen uitgevoerd. We voerden onder andere energetische verbeteringen door. Hierdoor brachten we de woningen van een rood energielabel (G) naar een groen energielabel (A). In de woningen zijn bovendien alle werkzaamheden in het kader van het Politiekeurmerk Veilig Wonen uitgevoerd. Medio 2017 leverden we de woningen op. De bewonersadviesgroep was zeer tevreden met de werkwijze van aannemer SDO uit Zwijndrecht.

We startten in oktober 2017 met het groot onderhoud en de renovatie van 26 woningen aan de Staringstraat in Zwijndrecht. Tijdens de werkzaamheden bleven de woningen bewoond. Bouwbedrijf Van Wijnen voerde de werkzaamheden uit. Met dit bouwbedrijf hebben we goede ervaringen opgedaan in een eerder, vergelijkbaar project: de verbetering van de eengezinswoningen in tuindorp Meerdervoort. In maart 2018 levert Van Wijnen de woningen aan de Staringstraat op.

8.3.2 Renovatie in voorbereiding

In 2017 namen we besluiten voor groot onderhoud en renovatie van:

- 96 appartementen aan de Staringlaan en Vondellaan in Papendrecht; start uitvoering tweede kwartaal 2018.
- 104 appartementen aan de Gerbrandystraat in Papendrecht; start uitvoering tweede kwartaal 2018.
- 34 eengezinswoningen aan de Veerweg in Papendrecht; start uitvoering derde kwartaal 2018.
- 224 appartementen aan de Pieter de Hoochplaats in Alblasterdam; start uitvoering vierde kwartaal 2018.

We waarderen de woningen energetisch flink op. Bovendien bereiden we de appartementen voor op een gasloze energievoorziening. De totale stichtingskosten bedragen ca. € 26.000.000,-.



8.4 Sloop en nieuwbouw

Er zijn in 2017 geen woningen gesloopt. In augustus 2017 startte aannemingsbedrijf Langen en Van de Berg met de bouw van 37 eengezinswoningen aan de Nicolaas Maesstraat in Zwijndrecht. De woningen worden in april 2018 opgeleverd. Voor onze primaire doelgroep zijn deze woningen te duur. We willen ze daarom aan particuliere eigenaren verkopen. We verzoeken in 2018 de Aw om hier medewerking aan te verlenen.

In opdracht van de gemeente Alblasserdam is in 2016 gestart met nieuwbouw van vijf woonwagenwoningen aan de Vinkenvolderweg in Alblasserdam. In het voorjaar van 2017 kregen we de woningen gebruiksklaar opgeleverd. De woningen zijn allemaal verhuurd.

8.4.1 Nieuwbouw in voorbereiding

Al jaren is het voornemen om in vof-verband met partner ERA Contour TBI een appartementencomplex in een mix van DAEB-niet DAEB te ontwikkelen op de voormalige plek van de Koningskerk in Zwijndrecht. Er lag een vergund plan van 30 sociale huurappartementen en 36 koopappartementen. We hebben een bieding gedaan vanuit het uitgangspunt dat een gebouw met uitstraling op deze markante plek met 75 sociale huurwoningen bestemd voor 65-plussers een belangrijke en positieve bijdrage levert aan Zwijndrecht. Ook past deze ontwikkeling beter in onze portefeuillestrategie. We zien een toenemende vraag van ouderen naar meergezinswoningen met lift, waar zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook willen we graag verjonging van onze voorraad in Zwijndrecht. We verwachten met het afronden van de laatste details in het eerste kwartaal 2018 zekerheid te scheppen. En we plannen dat we in het derde kwartaal van 2018 de eerste paal kunnen slaan.

Samen met de gemeente Zwijndrecht en stichting Zo Mooi Wonen besloten we tot de herbestemming van De Rank. De Rank is een voormalige basisschool aan de Lindelaan in Zwijndrecht en wordt een woongebouw voor twaalf jonge mensen met een beperking. Na bezwaren uit de omgeving pasten we het plan in 2017 aan. De omgevingsvergunning is eind 2017 afgegeven. We startten in februari 2018 met de bouw.

8.5 Duurzaamheid

We investeren in duurzaamheid. Dat biedt voordelen, zeker op langere termijn.

We gebruiken bijvoorbeeld minder van de eindige energiebronnen, we beperken de woonlasten en we verbeteren het wooncomfort. Ook schaden we het milieu minder door zorgvuldige materiaalkeuze. Onze algemene ambitie is dat voor 1 januari 2024 al onze woningen minimaal het energielabel C (Energie Index <1,8) hebben.

Labels	A	B	C	D	E	F	G	Zonder	Totaal
2016	1117	1184	2455	2794	1938	1068	249	113	10918
2017	1241	1234	2523	2730	1892	1018	223	54	10915
Verschil	+124	+50	+68	-64	-46	-50	-26	-59	-3
Totaal toename groene labels 2017 = +242									

Tabel 8.3 Verdeling energielabels in woningvoorraad (2017 vs. 2016)

8.

In 2017 wilden we 700 woningen van een nieuw groen label (minimaal C-label) voorzien. Eind 2017 hadden slechts 242 woningen een nieuw groen energielabel. Dit komt door de vertraging in de vastgoedproductie. Om dit te verbeteren en versnellen, nemen we een aantal maatregelen:

- We verdiepen onze visie op duurzaamheid door het uitwerken van de Routekaart CO₂ neutraal.
- We breiden de formatie op de afdeling Vastgoed uit.
- We zetten extra in op de ontwikkeling van teams en medewerkers.
- Met ondersteuning van een nieuw bedrijfsbureau verbeteren we de project-beheersing.

Bij alle opdrachten aan derden letten we erop dat leveranciers materialen gebruiken die het milieu zo min mogelijk aantasten. Er wordt alleen gewerkt met CFK-vrije producten en met FSC-gecertificeerd hout. Schilderwerk wordt uitgevoerd met verf op waterbasis, kit- en isolatieproducten.

8.6 Interne en externe communicatie

In 2017 hebben we voor de afdeling Vastgoed de brieven over renovatie en onderhoud herschreven. Daarnaast is er een communicatieplan geschreven dat kan worden ingezet bij RGS-projecten. Hiermee borgen we dat er in alle fasen van het project consequent en met de juiste partijen wordt gecommuniceerd. Naast een efficiëntie-slag zorgt deze standaardisering ook voor meer consistentie en evenwichtigheid in de informatieverstrekking.

Crisismanagement en reputatie

In 2017 is een goed doordacht crisisplan opgesteld. Niet alleen bevat het gedetailleerde informatie over hoe er gecommuniceerd dient te worden met externe partijen, ook is er het draaiboek voor de interne communicatie. De werking van het plan werd meteen op de proef gesteld tijdens een grote brand in de Stellingmolen in Papendrecht. Het plan zorgde voor duidelijkheid in de communicatielijnen waardoor er kordaat kon worden opgetreden. Daarnaast is er met een interne presentatie bewustwording gecreëerd onder medewerkers door te benadrukken dat reputatieschade kan worden voorkomen door proactief te handelen en duidelijke afspraken met elkaar te maken over de communicatie intern en extern.



9.

Personeel en organisatie

ONZE DOELEN VOOR 2017

- We hebben heldere beleidskaders en een duidelijke koers met doelstellingen.
- We zijn duidelijk over taken, verantwoordelijkheden en mogelijkheden.
- Een open en verbindende werkcultuur.
- Steun van de leiding op eigen ontwikkeling.
- Successen vieren en medewerkers meer waardering en erkenning geven.
- We communiceren onze werkwijze en voorstellen helder naar collega's.
- Stap voor stap verbeteren we de kwaliteit van ons werk.
- Versteving van het eigenaarschap

Sinds 2016 werken we aan de ontwikkeling van onze organisatie. Er kwam een nieuwe klantvisie en bedrijfspositionering tot stand. Daarmee ontstond het perspectief voor een vernieuwd Woonkracht10: een organisatie waar medewerkers en klanten trots op kunnen zijn. Dit bereiken we samen met onze medewerkers. De belangrijkste thema's in 2017 waren:

- Het 'in control' komen op de bedrijfsvoering.
- Het 'huis op orde' hebben.

9.1 De mening van onze medewerkers telt!

Onze medewerkers zijn de sleutel tot ons succes. Alleen zij kunnen onze ambitie verwezenlijken: enthousiaste klanten die zich gehoord, gewaardeerd, verrast en wellicht verwonderd voelen. Het is dan ook belangrijk dat medewerkers zich Thuis Voelen bij Woonkracht10. Maar ook dat zij achter onze ambities en ontwikkelingen staan en daaraan willen bijdragen. Hierbij is het belangrijk dat we hun prestaties effectief managen. En inzicht krijgen in de factoren die deze prestaties beïnvloeden. In een medewerkersonderzoek, uitgevoerd door Effectory, bevraagden we onze medewerkers hierover.

Thema	Woonkracht10	Benchmark
Bevlogenheid	7,5	7,6
Betrokkenheid	7,5	7,8
Tevredenheid	6,9	7,5
Efficiëntie	5,3	6,4
Klantgerichtheid	7,8	7,2
Leiderschap	7,2	7,3

Tabel 9.1 Resultaten medewerkersonderzoek

Uit het onderzoek bleek dat de nieuwe koers een duidelijk kader geeft voor de toekomst. Iedereen wil daar ook aan bijdragen. De vraag is alleen hoe. Medewerkers hebben onvoldoende zicht op wat de nieuwe koers voor hen betekent, hoe zij hieraan kunnen bijdragen en wie welke rol heeft in het proces. Aandachtspunten zijn systeem-ondersteuning, werkplekinrichting en de snelheid waarmee Woonkracht10 doorontwikkelt. Medewerkers gaven aan niet efficiënt te kunnen werken, werkdruk en onduidelijkheid te ervaren.

9.2 Ordenen, rust creëren en perspectief scheppen

Wij nemen de uitkomsten van het medewerkersonderzoek serieus. We zijn hier actief mee aan de slag gegaan. We creëerden rust en orde. We werken langs het fundament en dus betrekken we actief onze medewerkers bij verbetertrajecten.

9.2.1 Temporisatie en inzet extra capaciteit

Om de werkdruk te verlagen, keken Bestuur en MT nog eens goed naar de geplande acties voor 2017. We stelden een hernieuwd jaarplan 2017 vast. Het bijbehorend budget voor personele inzet bedroeg in totaal € 7.862.000,- (vaste medewerkers € 6.922.000,- en tijdelijke inhuur € 940.000,-). Hiermee ontstond ruimte voor extra capaciteit. Zo konden we echt tot actie overgaan om de doelstellingen van 2017 te realiseren.

	Begroot	Gerealiseerd	Afwijking
Vaste personele lasten	6.922	6.407	-/- 515
Tijdelijke personele lasten	940	1.423	483
Totaal personele lasten	7.862	7.830	32

Tabel 9.2 Kostenoverzicht personele lasten (x € 1.000)

Overall zijn de gerealiseerde kosten net niet binnen de begroting gebleven. De afdeling Wonen bleef binnen budget. Dit komt voornamelijk doordat de geplande vacatures wijkbeheer nog niet zijn ingevuld.

9.2.2 Jaarplannen van de afdelingen

Op basis van het medewerkersonderzoek gingen alle teams met elkaar in gesprek. Een aantal afdelingen (Vastgoed, Wonen en Financiën) kreeg hierbij begeleiding van Effectory. Hierdoor kregen zij handvatten, tips en tops om hun eigen doelstellingen en activiteiten af te stemmen op de missie en doelstellingen van de organisatie. De wensen, ideeën en geplande acties zijn ingeweven in de jaarplannen van de afdeling. Daarmee gingen de medewerkers aan de slag.

9.2.3 Reparatie van afdelingsstructuur, formatie en functies

De wijziging van onze positionering (koers) en ambitie in 2016 hebben gevolgen voor de afdelingsstructuren, formatie en functies die nodig zijn om de ambities uit Thuis Geven te realiseren. Zij komen niet meer overeen met wat in 2014 is vastgesteld. Dit lossen we op met afdelingsontwikkelplannen waarin structuur, formatie en functies zijn opgenomen. De afdeling Vastgoed loopt hierin voorop. Voor deze afdeling is in 2017 een nieuwe structuur vastgesteld waarbij het bedrijfsbureau is geherintroduceerd. Ook is de formatie opnieuw bepaald en zijn bijbehorende functies herschreven en aangeboden aan de medewerkers van de afdeling Vastgoed. Op deze wijze kunnen we de gewenste vastgoedproductie realiseren. In 2018 volgen de andere afdelingen.

9.2.4 Veiligheid met een vernieuwd sociaal vangnet

De doorontwikkeling van Woonkracht10 maakte medewerkers onzeker. Met name omdat zij niet goed wisten wat die doorontwikkeling voor hen betekende. Deze onzekerheid belemmerde medewerkers in hun ontwikkeling en daarmee de doorontwikkeling van Woonkracht10. Met de vakbonden en met de ondernemingsraad als toehoorder kwamen we tot een hernieuwd sociaal plan voor 2018 – 2020. Hierin staat dat er voor alle medewerkers met een vaste arbeidsovereenkomst of een schriftelijke toezegging hierop een baan beschikbaar is de komende drie jaar.



Medewerkers die zich niet prettig voelen binnen de organisatie of in de aangeboden functie, kunnen rekenen op begeleiding naar werk buiten Woonkracht10. Ook krijgen zij een financiële tegemoetkoming voor eventuele terugval in inkomen. Dit plan is met instemming van de leden in januari 2018 vastgesteld.

9.2.5 Herijking processen

Onze primaire bedrijfsprocessen zijn samen met alle betrokken medewerkers stap voor stap doorlopen en vastgelegd. Medewerkers hebben hierdoor meer zicht op het huidige proces en de rolverdeling.

9.2.6 Verbeteren van de juiste systeemondersteuning

De huidige systemen voor informatisering en automatisering (I&A) dragen onvoldoende bij aan de gewenste kwaliteit en efficiëntie van werken. Uit onderzoek van VVA blijkt dat het klantvolgsysteem onvoldoende bijdraagt aan onze doelstellingen. Het bedrijfsinformatiesysteem wordt onvoldoende benut. In 2017 gingen we op zoek naar een nieuw klantvolgsysteem. In 2018 maken we de definitieve keuze. Meer over I&A vindt u in paragraaf 11.4.

9.2.7 Werkplekoptimalisatie

In 2017 voerden we in samenwerking met Colliers een werkplekonderzoek uit. Hieruit bleek dat veel werkplekken worden ervaren als benauwend, overvol en gehorig. Verlichting en luchtkwaliteit zijn slecht. Een enthousiaste werkgroep, waarin ook de OR zitting heeft, maakte vervolgens een plan voor optimalisatie van de werkplekken. Medewerkers gaan letterlijk meer lucht en ruimte ervaren. Hierdoor kunnen zij hun werkzaamheden beter verrichten. In 2018 realiseren we het plan.

9.2.8 Hernieuwde energie

Op 6 juni 2017 werd een personeelsbijeenkomst georganiseerd in Het Energiehuis in Dordrecht voor alle medewerkers. We organiseren jaarlijks een uitgebreide personeelsbijeenkomsten om onze medewerkers te inspireren en ze bij te praten over ontwikkelingen in de organisatie. Doel van deze bijeenkomst was om de medewerkers letterlijk en figuurlijk in beweging te krijgen. De medewerker stond deze dag centraal, waarbij de workshops waren geënt op wat de medewerker inspireert, waar deze trots op is en waar de medewerker zijn bed voor uitkomt. Naast persoonlijke motivatie was er discussie over hoe je meer in control kunt komen op je werk, hoe we samen beter ons werk kunnen doen en wat er nodig is om dat te organiseren.

9.2.9 Verbeterde samenwerking door 'een kijkje in de keuken'

Om de samenwerking te verbeteren, organiseerden we interne stages. Elke medewerker liep minimaal twee interne stages naar eigen keuze. Op deze wijze kregen we meer zicht op wat collega's doen en waarom zij dit doen. We gaven elkaar tips en tops en benoemden wat hen opviel. Door de stages leerden we elkaar beter kennen. Ook verbeterde de onderlinge samenwerking. We zoeken elkaar eerder en makkelijker op om tot verbetering, vernieuwing en oplossingen te komen.



9.2.10 Ontwikkeling van medewerkers

In november 2016 werd een vlootshow uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat we extra moeten investeren in het kennisniveau en persoonlijk leiderschap van onze medewerkers. Hier besteedden we in 2017 veel aandacht aan. Medewerkers kregen de tijd en ruimte om zich verder te ontwikkelen. Zij volgden veel opleidingen en trainingen, zowel functiegericht als gericht op loopbaanontwikkeling. Voorbeelden hiervan zijn:

- Gesprekstechnieken verbetering middels coachkompas.
- Excel trainingen op alle niveaus.
- Huurrecht.
- Wet natuurbescherming (toepassing van wettelijke kaders binnen projecten).
- Vakopleiding verhuur.
- BHV/EHBO.

Vergroot competentieniveau en ontwikkelpotentie van medewerkers

We constateren een verbeterd functioneren van medewerkers. 90,81% (vlootshow januari 2018) van de medewerkers functioneert (ruim) voldoende tot zeer goed/excellent. Dit was in 2016 nog 77,42%. Ook het aantal medewerkers met een ontwikkelpotentie in eigen of andere functie is toegenomen met 9,94% tot 94,9% (84,95% in 2016).

Persoonlijk leiderschap

Wij geloven dat medewerkers steviger in hun schoenen staan wanneer zij regie op het eigen leiderschap hebben en nemen. Daardoor kunnen zij beter met veranderingen omgaan en tot betere prestaties komen. In 2017 is dan ook ingezet op het vergroten van het persoonlijk leiderschap van onze medewerkers. Alle medewerkers hebben deelgenomen aan een tweedaagse training. Het doel daarvan is dat medewerkers zich nog effectiever kunnen verbinden met anderen binnen en buiten onze organisatie en talenten nog beter weten in te zetten. We constateren dat het werkgeluk en de motivatie van medewerkers hierdoor zijn versterkt.

Opleidingskosten	In €
Functie gebonden	346.214
Persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget	26.516
Algemeen budget	2.450
Totaal opleidingskosten	375.180
Opleidingskosten per fte	4.229

Tabel 9.3 Opleidingskosten (in €)

Deskundigheid raad van bestuur

Het bestuur is verplicht haar kennis blijvend te optimaliseren met trainingen en cursussen. Dit wordt getoetst met de permanente educatie systematiek. In drie jaar moeten bestuurders voldoen aan de vereiste 108 PE-punten uit de Governancecode. Onderstaand de behaalde PE-punten in 2016 en 2017.

Naam bestuurder	PE-punten 2017	PE-punten 2016	Totaal
De heer E. Zwijnenburg	20	47	67
Mevrouw A. Sprokkereef	44	25	69

Tabel 9.4 Behaalde PE-punten bestuurders

9.

9.2.11 Instroom, doorstroom, uitstroom

In 2017 kwamen zeventien medewerkers in dienst. Zij brachten enthousiasme en nieuwe competenties in de teams. Negen medewerkers stroomden door naar een andere functie binnen Woonkracht10. Er gingen twintig medewerkers uit dienst.

Dit betreft medewerkers die op eigen initiatief afscheid namen omdat zij:

- een andere uitdaging aan wilden gaan/vleugels uit wilden slaan;
- zich niet meer senang voelden in huidige functie en/of bij Woonkracht10 als gevolg van de doorontwikkeling.
- Extern waren ingehuurd voor bepaalde tijd.

Dit is een uiting van het persoonlijk leiderschap dat wij promoten. Medewerkers die een nieuwe uitdaging buiten Woonkracht10 zoeken faciliteren wij bij het vinden van een nieuwe werkomgeving. Dit maakt het voor medewerkers makkelijker het gesprek hierover aan te gaan en daadwerkelijk de stap te nemen.

Daarnaast hebben we veel medewerkers op tijdelijke basis om ons te helpen achterstanden in te halen, de doorontwikkeling mogelijk te maken. Deze medewerkers zijn aangenomen voor een beperkte periode.

	Aantal	Man	Vrouw
Instroom	17	7	10
Doorstroom	9	4	5
Uitstroom	20	8	12

Tabel 9.5 Instroom, doorstroom en uitstroom personeel



9.3 Rust en vertrouwen

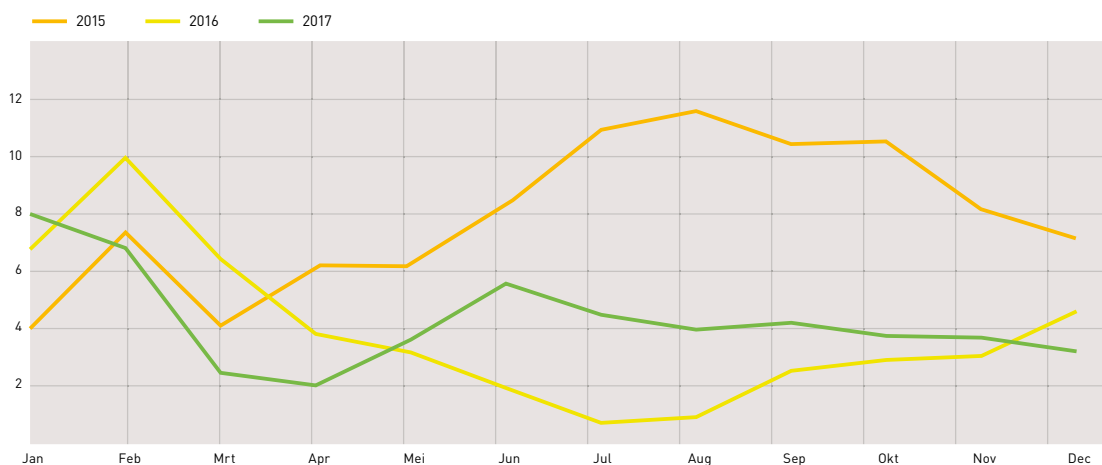
Door de ondernomen acties in 2017 keert de rust terug binnen onze organisatie. Medewerkers hebben meer vertrouwen in hun eigen kunnen en in de toekomst van onze corporatie. Ook nemen medewerkers meer regie op eigen leven en werk. Tegelijkertijd is er meer duidelijkheid. We hebben een beter zicht op onze eigen rol en die van anderen in het proces. Dit resulteert in meer werkplezier en motivatie.

9.3.1 Daling van het ziekteverzuim

We proberen ziekte bij medewerkers zo veel mogelijk te voorkomen. We besteden veel aandacht aan preventie, re-integratie en nazorg. Een andere manier van werken in een veranderende omgeving blijft voor sommige medewerkers lastig. Dit verhoogt het risico op langdurig verzuim. Ondanks alle inspanningen hadden we in 2017 te maken met een hoger ziekteverzuim dan gewenst (4,4%). Uiteindelijk is de daling ingezet en bedroeg het percentage op 31 december 2017 3,22%.

	Verzuim- percentage	Meldings- frequentie	Kort verzuim (< 7 dgn)	Middel- lang verzuim (7-14 dgn)	Lang verzuim (>14 dgn)
Totaal	4,35%	1,12	1,18%	0,33%	2,84%

Tabel 9.6 Ziekteverzuim in 2017



Figuur 9.7 Ziekteverzuim 2015 t/m 2017

9.4 Aantal FTE

Per 31 december 2017 zijn er 103 medewerkers in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 88,71 fte. De gemiddelde leeftijd bedraagt 47,43 jaar en de gemiddelde diensttijd 11,87 jaar.

	Aantal medewerkers				Fte			Gem. leeftijd			Gem. diensttijd		
	totaal	man	vrouw		totaal	man	vrouw	totaal	man	vrouw	totaal	man	vrouw
Bestuur	5	3	2	5	3	2		51,74	50,32	53,87	6,31	9,2	1,98
Concernstaf	7	1	6	5,28	0,89	4,39		49,10	42,29	50,23	12,06	9,34	12,52
FIP	21	12	9	18,67	11,89	6,78		46,34	46,42	46,22	11,82	8,70	15,99
Vastgoed	26	20	6	24,17	20	4,17		49,36	48,80	52,04	16,35	16,98	13,34
Wonen	44	7	37	35,6	6,39	29,21		45,35	49,44	44,58	10,17	17,83	8,72
Totaal	103	43	60	88,71	42,17	46,55		47,43	48,61	46,64	11,87	14,17	10,14

Tabel 9.8 Verdeling personeel

10.

Governance

ONZE DOELEN VOOR 2017

- De in 2016 herijkte beleidskaders en positionering voortkomend uit Thuis Geven hebben een stevige plek in de verdere professionalisering van Woonkracht10.
- Versterking van het toezicht middels voorbereidende RvC-commissies.
- Blijven voldoen aan gewijzigde wet- en regelgeving.
- Afronden van actualisering van onderdelen van het intern toezichtkader.
- Meer scherp op onze governance.
- Verder verdiepen van de samenwerking met CombiRaad.

10.1 Verslag van de RvC

In dit jaarverslag legt de RvC publiekelijk verantwoording af over de manier waarop zij haar taken en bevoegdheden in 2017 uitvoerde.

De RvC bevindt zich in een dynamisch speelveld. Interne en externe ontwikkelingen hebben invloed op het beleid van Woonkracht10, en daarmee op de werkzaamheden van de RvC. Tegelijkertijd voert de RvC haar taken uit op basis van een aantal vanzelfsprekende hoofdthema's. Betaalbaarheid voor huurders is zo'n thema. Ook de vastgoedstrategie, gebiedsontwikkeling en het eigen opleidingsplan komen bij de RvC systematisch aan de orde.

Dit gezegd hebbende stond 2017 in het teken van een nieuwe ontwikkelfase van Woonkracht10. De corporatie zette na een aantal moeilijke jaren in op strategische verandering met een scherpere focus en met meer aandacht voor klant en medewerker. Waar de RvC de afgelopen jaren dicht op het bestuur zat, kon het in 2017 iets meer afstand nemen. De raad evalueerde de werking van het tweehoofdig bestuur en verkende of de portefeuilles goed verdeeld waren. Ook werkte de raad mee aan de totstandkoming van diverse beleidsdocumenten, die in 2017 van kracht werden.

Woonkracht10 zette in 2017 de eerste stappen van proces naar prestatie. Focus was hierin een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bestuurders maakte de RvC helder welke zaken centraal stonden. Dit leidde tot een aantal prioriteiten, waaronder ICT, de realisatie van de investeringsagenda, veiligheid in het bezit en duurzaamheid. Deze prioriteiten komen in 2018 tot wasdom.

De RvC overlegde regelmatig met het bestuur en andere interne stakeholders, waaronder de OR, de CombiRaad en het MT. De RvC besteedde ook veel aandacht aan remuneratie en de relatie met interne en externe stakeholders. Zo nam de raad deel aan een eendaagse met de CombiRaad. Een delegatie van de RvC bezocht de stakeholdersbijeenkomst op 28 september 2017. En met de OR en het MT werd 360° feedback ingezet, om een breed beeld te krijgen van het functioneren binnen de organisatie.

Een externe stakeholder waar de RvC intensief mee overlegde, was de gemeente Zwijndrecht. Samen met burgemeester Dominic Schrijer maakte de raad een omge-



10.

vingsanalyse van het oostelijke gebied. Daarbij werd gekeken naar de investeringsagenda van Woonkracht10 voor de komende jaren in relatie tot de behoeften vanuit de gemeenten. Een belangrijk proces, dat bijdroeg aan de geplande investeringen in het gehele werkgebied van ca. € 40.000.000,-.

In augustus 2017 voerden het bestuur en de RvC gesprekken met Aw. Dit betrof een Governance Inspectie en resulteerde in een positief verslag over onder meer de goede verstandhouding tussen de RvB en RvC.

De RvC hield zich tevens inhoudelijk bezig met een aantal onderwerpen die zij vanuit haar toezichthoudende rol belangrijk vindt. Zo voerde de raad discussies over het rendementsbeleid en de inrichting van het DrieKamerModel bij de besluitvorming. Ook nam de raad een aantal grote investeringsbesluiten.

Ten opzichte van 2016 is de samenstelling van de RvC ongewijzigd gebleven. Naast de bestaande auditcommissie en remuneratiecommissie zijn in 2017 drie commissies toegevoegd: de commissie vastgoedportefeuille, de commissie good governance en de commissie maatschappelijke meerwaarde. De commissie maatschappelijke meerwaarde, de commissie vastgoedportefeuille en de auditcommissie sluiten aan bij het DrieKamerModel van Woonkracht10. Dit is een integraal, strategisch sturingsconcept voor woningcorporaties. Het biedt transparantie over de belangrijkste keuzes waar een corporatie voor staat in maatschappelijke taken, vastgoedactiviteiten en financiële continuïteit.

De RvC maakte in het verslagjaar gebruik van advies en voorbereiding van de auditcommissie, de vastgoedcommissie, de maatschappelijke commissie, de governance commissie en de remuneratiecommissie. Met de commissies is de RvC niet alleen inhoudelijk sterker, het creëert ook rust tijdens de vergaderingen. De verslagen van de commissies dragen bij aan de transparantie van en binnen de RvC.

10.1.1 Interne toezicht- en adviesrol

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Woonkracht10, is de werkgever van het bestuur en staat het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde.

De raad houdt onder meer toezicht op:

- realisering van de doelstellingen van Woonkracht10;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.



10.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de met Woonkracht10 verbonden ondernemingen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Woonkracht10 omschreven. Deze zijn verder uitgewerkt in het reglement voor RvC dat op 28 november 2016 is vastgesteld. Dit reglement staat op de website van Woonkracht10. In het reglement staat ook een profiel waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de raad worden omschreven. Woonkracht10 heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties, in 2017 in zijn geheel gevolgd. Diverse governance documenten zijn in het kader van de Woningwet in 2017 geactualiseerd en door de RvC vastgesteld. Ook is er via de interne controle en de externe accountantscontrole systematisch aandacht voor beheersing van frauderisico's.

De RvC vervult haar toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtskader. Het toezichtskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de RvC bij het uitoefenen van haar taken volgt.

10.1.2 Extern toezichtskader

- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
- Rapportages en bepalingen van externe toezichthouders (Aw, WSW)

10.1.3 Intern toezichtskader

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement raad van commissarissen
- Profielschets raad van commissarissen
- Rooster van aftreden raad van commissarissen
- Reglement auditcommissie
- Reglement remuneratie- en beoordelingscommissie
- Reglement commissie good governance
- Reglement commissie vastgoedportefeuille
- Reglement maatschappelijke meerwaarde
- Reglement voordracht huurderorganisaties
- Integriteitsregeling met als bijlage het protocol melden van misstanden/
klokkenluidersregeling
- Verbindingenstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasury- en financieringsstatuut

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



10.

Besturingskader

- Portefeuillestrategie
- Meerjaren- en investeringsbegroting
- Jaarplan
- Treasury statuut
- Prestatieafspraken gemeenten
- Investeringsstatuut
- Rendementsbeleid

Beheersingskader

- Financiële kaders vanuit de begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury jaarplan
- Risicobeheersingssysteem (AO/IC)
- Kwaliteitsbeleid
- Periodieke rapportage integriteit organisatie
- Formatieplan
- Strategisch personeelsbeleid

10.2 Samenstelling RvC

In 2017 was de samenstelling van de RvC als volgt.

naam	functie in raad van commissarissen	commissies/ aandachtsvelden	jaar van aftreden
Dhr. drs. E.J. Roest	voorzitter	lid remuneratiecommissie voorzitter commissie good governance	2018/2022
Mevr. ir. A.H. van der Kooij	lid, benoemd op voordracht huurders	voorzitter remuneratiecommissie lid commissie maatschappelijke meerwaarde	2018/2022
Mevr. drs. M.H. Mos RA	lid	lid auditcommissie lid commissie vastgoedportefeuille	2020/2024
Dhr. ir. drs. P.P.A. Kouijzer	lid, benoemd op voordracht huurders	voorzitter commissie maat- schappelijke meerwaarde voorzitter commissie vastgoedportefeuille	2019/2023
Dhr. mr. W.M. Schonewille LL.M. MiF	lid	voorzitter auditcommissie lid commissie good governance	2019

Tabel 10.1 Samenstelling RvC in 2017

Datum van aftreden 31 december van het betreffende jaar en afhankelijk van herbenoeming. Maximale zittingsduur twee maal vier jaar.

Het bestuur wordt gevormd door een bestuursvoorzitter en bestuurder, die samen een collegiaal bestuur vormen. Gezien de omvang van de organisatie vindt de RvC een tweehoofdig bestuur noodzakelijk. Ook de toepassing van het vierogen-principe vormt hierin een belangrijk argument.

De RvC bestaat per 31 december uit vijf leden die voor een periode van vier jaar zijn benoemd. De leden kunnen overeenkomstig de statuten voor ten hoogste één volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De reguliere datum van aftreden van de zittende commissarissen is per 31 december aan het einde van de zittingstermijn.



10.

De benoemingstermijnen van vóór de fusie tellen mee. Op 30 januari 2017 heeft de raad uit haar midden de heer Schonewille tot vicevoorzitter benoemd.

De selectie van de leden van de RvC is gebaseerd op de in het reglement van de raad omschreven profielschetsen en externe werving. De personalia van de leden van de raad en overige relevante gegevens staan vermeld aan het einde van dit hoofdstuk.

10.2.1 Taak en werkwijze RvC

De RvC is in 2017 vijf keer formeel bijeen geweest. Tijdens de vergadering van 7 juni, waarin de jaarrekening is goedgekeurd, was ook de controlerend accountant aanwezig. Deze gaf een toelichting op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2016. Ook overhandigde de accountant de controleverklaring. De raad stelde op 7 juni het door het bestuur opgestelde jaarverslag inclusief jaarrekening 2016 vast. Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers verleende de raad décharge aan het bestuur voor het in 2016 gevoerde beleid. In 2017 besprak de RvC de volgende onderwerpen:

Interne vergaderingen

- Zelfevaluatie RvC
- Geschiktheidsmatrix + Ontwikkelplan RvC
- Bezoldiging RvC
- Bezoldiging bestuur
- Aandachtsvelden en taakverdeling RvC commissies

Reguliere vergaderingen

- Profielschetsen RvC en bestuur
- Investeringsstatuut en rendementsbeleid
- Reglement RvC, incl. rooster van aftreden
- Indiening bij AW Statutenwijziging dochtermaatschappijen + goedkeuring
- Aanpassing reglement Financieel Beleid en Beheer
- Reglementen commissies VGP, MMW en GGO
- Bijlagen 4 en 5 bij verbindingsstatuut (financieel overzicht verbindingen)

Rapportages

- Kwartaalrapportages (Q4 2016 – Q3 2017)
- Jaarstukken 2016 Woonkracht10
- Jaarstukken 2016 Woonkracht10 bv's en Koningshof
- Kaderbrief 2018
- Begroting Woonkracht10 2018 – 2027
- Jaarplan 2018
- Begroting Woonkracht10 bv's 2018

Projectnotities

- De Rank in Zwijndrecht (nieuwbouw)
- Staringstraat in Zwijndrecht
- Staringlaan/Vondellaan in Papendrecht
- Gebrandystraat in Papendrecht
- Veerweg in Papendrecht
- Pieter de Hoochplaats in Alblasserdam



10.

- Koningshof in Zwijndrecht (nieuwbouw)
- Projectevaluatie Oude Mavo in Alblasterdam
- Projectevaluatie renovatie Meerdervoort in Zwijndrecht
- Parkeerplaatsen Marktmeester Den Briel in Papendrecht

Overige onderwerpen

- Auditplan 2017
- Treasury jaarplan 2017
- Opdrachtbevestiging Deloitte voor boekjaar 2016
- Keuzetraject externe accountant voor de boekjaren 2017 – 2019
- Accountantsselectie en – keuze
- Positioneringsdocument
- Afzien van geconsolideerde jaarrekening vanaf boekjaar 2016
- Managementletter 2016
- Jaarlijks overzicht ontvangen en afgehandelde klachten (voortaan opgenomen in jaarverslag)
- Meldmisstandenrapport bureau Hoffmann over 2016 (geen meldingen. Wordt vermeld in jaarverslag)
- Frauderisicoanalyse
- Opheffing Wooninvesteringsfonds (WIF)
- Grondeigendom J.W. Frisostraat 9 te Zwijndrecht
- Reactie Woonkracht10 op jaarlijkse oordeelsbrief van de Aw
- Gevolgen en eventuele keuzes stelselwijzigingen
- Procedureafpraak declaraties bestuur
- Voorgenomen PALT-activiteiten i.v.m. concept-bod
- Prestatieafspraken 2018
- Oordeel AW op ontwerpscheidingsvoorstel
- Governance inspectie door de Aw
- Volkshuisvestelijke thema's Drechtsteden
- Brandveiligheid bezit
- Assurancerapporten dVi 2016
- Publieke managementletter woningcorporaties
- Oordeelsbrief Aw over administratief scheidingsvoorstel DAEB/ niet DAEB
- Inventarisatie risicovolle projecten
- Vergaderrooster 2018
- Verslagen van RvC commissies

10.2.2 Permanente Educatie (PE)

Alle leden van de RvC besteedden aandacht aan permanente educatie om hun taak naar behoren uit te kunnen oefenen. De leden van de raad namen kennis van de belangrijkste publicaties van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en van Aedes. Verder woonden enkele leden van de raad speciale workshops, vakcongressen, trainingsdagen en seminars bij. Bijvoorbeeld de bijeenkomsten over 'passie voor toezicht' van de VTW. Ook halen de leden van de raad zelf informatie op, onder andere bij de VTW en Aedes, bij diverse sector gerelateerde bijeenkomsten en bij eigen netwerkcontacten.



10.2.3 Zelfevaluatie

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties voert de RvC elk jaar zelfevaluatie uit. Het ene jaar is dit een intern proces, het andere jaar extern. In 2017 voerde de raad een interne zelfevaluatie uit. Op basis van de zelfevaluatie is het opleidingsplan voor de RvC opgesteld.

10.3 Onafhankelijkheid en integriteit

De RvC ziet erop toe dat ieder lid van de raad onafhankelijk is in de zin van de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

Alle leden van de huidige raad zijn onafhankelijk van Woonkracht10. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen of hun partners is of was in het verleden in dienst van de corporatie, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Geen van de commissarissen of hun partners verleent andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Woonkracht10, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat. In het verslagjaar was geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad betrokken waren. Het reglement van de raad bevat bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen.

10.4 Deskundigheid en samenstelling

De RvC is van oordeel dat zij voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschetsen van de raad. Die zijn gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten van de corporatie.

10.5 Commissies RvC

De RvC kent vijf commissies die ter ondersteuning van het toezicht zijn ingesteld, te weten: een commissie vastgoedportefeuille, een commissie maatschappelijke meerwaarde, een selectie- en remuneratiecommissie, een commissie good governance en een auditcommissie. De commissies zijn door de RvC uit zijn midden in- en samengesteld. De RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door een van de commissies.

Voor elke commissie is een reglement opgesteld waarin rol en verantwoordelijkheden worden omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies.

De RvC ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. De selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie worden niet voorgezeten door de voorzitter van de RvC.

10.5.1 Commissie vastgoedportefeuille

Tot de taak van de commissie vastgoedportefeuille behoort:

- het adviseren van de RvC over het onderwerp vastgoed in zijn algemeenheid en specifiek met betrekking tot de naleving ervan zoals vastgelegd in relevante wet- en regelgeving evenals in de eigen statuten en reglementen;
- het adviseren van de RvC over het onderwerp vastgoed in relatie tot specifieke onderwerpen waaronder, doch niet uitputtend, vastgoedmanagement (portefeuillestrategie en assetmanagement) en specifieke (des)investeringen waaronder nieuwbouw- en groot onderhoud en renovatieprojecten.



10.

Het was het eerste jaar van de inwerkingtreding van de commissie en daarom is uitgebreid stilgestaan bij de agendaplanning en de werkwijze van de commissie. De commissie vastgoedportefeuille is in 2017 viermaal bijeen geweest. De commissie heeft zich in 2017 onder andere gericht op de uitwerking van de portefeuillestrategie naar de planning, procedures en diverse investeringsvoorstellen op complexniveau.

Portefeuille- en assetmanagement

De commissie heeft met het bestuur gesproken over de integrale vastgoedplanning, het investeringsstatuut, het format voor investeringsvoorstellen en de portefeuillestrategie van het vastgoed.

Projectvoorstellen

In 2017 zijn in de commissie diverse voorstellen besproken aangaande de projecten:

- P.S. Gerbrandystraat te Papendrecht
- Staringlaan en Vondellaan te Papendrecht
- De Rank te Zwijndrecht
- Koningshof te Zwijndrecht
- Veerweg te Papendrecht
- Pieter de Hoochplaats te Alblasserdam
- Meerdervoort te Zwijndrecht
- Oude Mavo te Alblasserdam
- Nicolaas Maesstraat te Zwijndrecht
- Parkeerplaatsen Marktmeester den Briel te Papendrecht

10.5.2 Commissie maatschappelijke meerwaarde

Tot de taak van de commissie maatschappelijke meerwaarde behoort:

- het adviseren van de RvC omtrent het onderwerp maatschappelijke meerwaarde in zijn algemeenheid en specifiek met betrekking tot de naleving ervan zoals vastgelegd in relevante wet- en regelgeving evenals in de eigen statuten en reglementen;
- het adviseren van de RvC over de maatschappelijke taken van de woningcorporatie in zijn algemeenheid en die van de eigen corporatie in het bijzonder;
- het adviseren van de RvC over het stakeholdersmanagement van de woningcorporatie in zijn algemeenheid en de (periodieke) contacten met de stakeholders;
- het adviseren van de RvC over de jaarlijkse verslaglegging van de volkshuisvestelijke taken van de woningcorporatie;
- het adviseren van de RvC over de (periodieke) prestatieafspraken die de woningcorporatie maakt met derden waaronder specifiek gemeenten en huurdersorganisaties.

Het was het eerste jaar van de inwerkingtreding van de commissie en daarom is uitgebreid stilgestaan bij de agendaplanning en de werkwijze van de commissie. De commissie maatschappelijke meerwaarde is in 2017 driemaal bijeen geweest. De commissie heeft zich in 2017 met name gericht op de relatie met de stakeholders en de prestatieafspraken met de gemeenten.



10.

Stakeholders

De commissie heeft de stakeholdersbijeenkomst tussen bestuur, management en stakeholders bijgewoond en de bevindingen ervan besproken met het bestuur. Ook is met het bestuur gesproken over het onroerend goed dat diverse (strategische) zorgpartijen van Woonkracht10 huren.

Prestatieafspraken

Met het bestuur is gesproken over de voorgenomen activiteiten in kader van de lopende regionale Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT). Dit zijn al langer lopende en jaarlijks geëvalueerde en herijkte afspraken tussen regionale gemeenten en woningcorporaties. De commissie juicht het toe dat afgelopen jaar deze afspraken voor het eerst zijn medeondertekend door de samenwerkende regionale huurdersorganisaties.

Overig

In 2017 is ook met het bestuur gesproken over diverse Drechtstedelijke volkshuisvestelijke thema's vanuit corporatieperspectief, de Trias legitimatiecheck en de in ontwikkeling zijnde regionale Woonvisie.

10.5.3 Selectie- en Remuneratiecommissie

Tot de taak van de selectie- en remuneratiecommissie behoort:

- het doen van voorstellen aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de raad van commissarissen;
- het doen van voorstellen inzake de bezoldiging van individuele bestuurders en leden van de RvC, ter vaststelling door de raad, waarin in ieder geval aan de orde komt: de bezoldigungsstructuur en de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigungscomponenten, pensioenrechten, afvloeiingsregelingen en overige vergoedingen, alsmede de prestatiecriteria en de toepassing daarvan.
- het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake bestuurders en de leden van de RvC;
- de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de RvC en het bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de raad en het bestuur en van hun individuele leden;
- het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de raad;
- het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders respectievelijk leden van de RvC ingeval van hun mogelijke herbenoeming en het geven van advies daaromtrent, conform artikel 4 lid 7 respectievelijk artikel 13 lid 7 van het reglement van RvC;
- het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.

De remuneratiecommissie is in 2017 zesmaal bijeen geweest. De commissie heeft zich in 2017 met name gericht op haar werkgeversrol van en toezichhoudende rol op het bestuur alsmede haar eigen functioneren.



10.

Functioneren bestuur en RvC

Vanuit de werkgeversrol is meermalen en intensief met het bestuur gesproken, onder andere over het managementcontract, de noodzakelijke prioritering, de bestuurlijke samenwerking en het begeleiden van opbouw en bestuurlijke ervaring.

De commissie heeft in 2017 de interne vergadering voorbereid waarin ook het eigen functioneren is beoordeeld. Ook is gesproken over het opleidingsplan en de relaties tussen de raad en de uit haar leden gevormde commissies.

Overig

Overige gespreksonderwerpen in 2017 zijn onder andere geweest de interne organisatie van Woonkracht10, de positionering van de organisatie, de organisatieontwikkeling en de voorbereiding op alsmede het gesprek met de Autoriteit Wonen naar aanleiding van de gehouden governance-inspectie.

10.5.4 Commissie good governance

Tot de taak van de commissie good governance behoort:

- het adviseren van de raad van commissarissen omtrent het onderwerp governance in zijn algemeenheid en specifiek met betrekking tot de naleving ervan zoals vastgelegd in relevante wet- en regelgeving evenals in de eigen statuten en reglementen;
- het adviseren van de RvC over de taakvelden van de raad evenals de behandeling ervan in de onderscheiden commissies zoals deze door de raad zijn ingesteld;
- het adviseren van de RvC over de jaarlijkse zelfevaluatie;
- het adviseren van de RvC over de periodiek te houden visitatie;
- het adviseren van de RvC over de jaarlijks door de Aw afgegeven Oordeelsbrief of andere beoordelingen door de Aw die het functioneren van de woningcorporatie betreffen op het onderdeel governance.

De commissie good governance is in 2017 niet fysiek bijeen geweest maar heeft zich wel uitgesproken over het plan van aanpak van het bestuur voor de visitatie 2018.

Een aantal van bovenvermelde taken zijn uit praktisch oogpunt opgepakt in een andere commissie dan wel direct in de vergadering van de RvC.

10.5.5 Auditcommissie

Tot de taak van de auditcommissie behoort:

- het adviseren van de RvC omtrent het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de financiële informatieverstopping door de Stichting, waaronder keuze van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant ter zake);
- het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant;
- het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverstopping aan externe toezichthouders;



10.

- het adviseren van de RvC omtrent de goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle en/of het auditplan;
- het adviseren van de RvC omtrent de beoordeling van het functioneren van de externe accountant tezamen met het Bestuur overeenkomstig artikel 16 lid 13 & 16 van het reglement van de RvC;
- het adviseren in de zin van klankbordfunctie van het bestuur met betrekking tot bovengenoemde taakgebieden;
- de controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de Stichting;
- de controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn voor de Stichting verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De auditcommissie is in 2017 vijfmaal bijeen geweest. De commissie heeft zich in 2017 in haar relatie tot haar taken onder meer gericht op de volgende onderwerpen.

(Financiële) informatieverstopping

Besproken zijn onder andere de jaarstukken 2016, het treasury jaarplan 2017, kwartaalrapportages 2017, het jaarplan 2018 met de meerjarenbegroting 2018-2027 en de rapportageformats.

Interne beheersing, governance en audit

Op dit gebied is er onder andere gesproken over het interne auditplan en de managementletter van de accountant en de voortgang hierin, het accountantsverslag en de assurancerapporten, frauderisicoanalyse evenals de aanpassingen van het reglement financieel beleid en beheer, de statuten van dochtermaatschappijen en het reglement raad van commissarissen.

Accountantskeuze

Na het doorlopen van het offertetraject voor de controleopdracht 2017-2020 is voor het jaar 2017 de controle aan de huidige accountant Deloitte in opdracht gegeven. Voor de periode 2018-2020 gaat de opdracht naar BDO.

Overig

Verder is aandacht besteed aan het oordeel van de Autoriteit Wonen op zowel het ontwerp- als definitief scheidingsvoorstel DAEB/niet DAEB, rendementseisen van projectinvesteringen, diverse projecten.

10.6 Honorering RvC

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De basis voor de honorering zijn de 'Honoreringscode commissarissen' van VTW en de Wet 'Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT). De werksfeer van deze wet voor woningcorporaties geldt voor bestuurders en voor leden van raden van commissarissen. Het overzicht van alle vergoedingen staat vermeld in de jaarrekening.



10.

10.7 Beloning van het bestuur

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid.

De beloning van de bestuurders voldoet aan de actuele wetgeving. Voor het overzicht van de beloning van het bestuur wordt verwezen naar deze jaarstukken.

10.8 Gegevens van de leden van de RvC per 31 december 2017**drs. E.J. Roest (m., geboortjaar 1954)**

In functie getreden 01-01-2015

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2018

Herbenoembaar: ja

Lid van de remuneratiecommissie

Voorzitter van de commissie good governance

Huidige andere functie:

- Burgemeester van Bloemendaal

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Lid algemeen bestuur Regio Gooi en Vechtstreek
- Gedelegeerde Milieu Regio Gooi en Vechtstreek
- Lid algemeen bestuur van de BEL Combinatie
- Lid algemeen bestuur Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek
- Lid dagelijks bestuur van de Rioolzuiveringsinstallatie Gooiergracht en Vijzelgemaal Eemmeer
- Voorzitter burgemeesterskring Gooi en Vechtstreek
- Voorzitter Innocis Foundation (verslavingszorg en psychiatrische problematiek in ontwikkelingslanden)

Vroegere (neven)functies:

- Burgemeester van Laren
- Portefeuillehouder regionalisering Brandweer Gooi en Vechtstreek
- Commissaris Singer Memorial Foundation
- Voorzitter dagelijkse bestuur BEL Combinatie
- Gedelegeerde Gewest (nu Regio) Gooi en Vechtstreek portefeuilles Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, Natuur en Landschap
- Voorzitter raad van commissarissen woningbouwcorporatie Goede Stede in Almere
- Voorzitter provinciale adviescommissies voor de Podiumkunsten en voor Cultuureducatie
- Voorzitter landelijke Bestuurdersvereniging D66
- Lid raad van commissarissen Tomingroep
- President Euroclio-foundation (foundation of History Educators)
- Voorzitter Stichting Vrienden van Tergooi Ziekenhuizen
- Lid bestuur van het Prins Bernhard Cultuurfonds Noord-Holland
- Bestuursvoorzitter van IJsselgraaf
- Lid dagelijks bestuur Stichting Goois Natuurreservaat, (vice)voorzitter

PE-verplichting in 2015 t/m 2017 : 15

PE-punten behaald in 2015 t/m 2017 : 18



10.

A.H. van der Kooij (v., 1964)

In functie getreden op 01-01-2015

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2018

Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Voorzitter van de remuneratiecommissie

Lid van de commissie maatschappelijke meerwaarde

Huidige andere functie:

- Programmamanager gemeente Rotterdam

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Geen

Vroegere (neven)functies:

- toezichthouder Woningstichting Eendracht in Rotterdam

PE-verplichting in 2015 t/m 2017 : 15

PE-punten behaald in 2015 t/m 2017 : 51

drs. M.H. Mos RA (v., 1976)

In functie getreden op 01-01-2017

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2020

Herbenoembaar: ja

Lid van de auditcommissie

Lid van de commissie vastgoedportefeuille

Huidige andere functie:

- Group controller Selecta / Pelican Rouge

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Geen

Vroegere (neven)functies:

- Geen

PE-verplichting in 2017 : 5

PE-punten behaald in 2017 : 20



10.

ir. drs. P.P.A. Kouijzer (m., 1962)

In functie getreden op 01-01-2016

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2019

Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Voorzitter van de commissie maatschappelijke meerwaarde

Voorzitter van de commissie vastgoedportefeuille

Huidige andere functie:

- lid Directieraad/directeur Bestuur- en Concernstaf, gemeente Utrecht

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Geen

Vroegere (neven) functies:

- Lid raad van commissarissen Zayaz
- Voorzitter raad van toezicht De Blije Borgh

PE-verplichting in 2015 t/m 2017 : 15

PE-punten behaald in 2015 t/m 2017 : 18

mr. W.M. Schonewille L.L.M. MiF (m., 1974)

In functie getreden op 01-01-2012

Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2019

Herbenoembaar: nee

Voorzitter van de auditcommissie

Lid van de commissie good governance

Huidige andere functie:

- advocaat/ partner BarentsKrans N.V.

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

- Diverse postdoctorale docentschappen
- Lid Raad van Toezicht HWW Zorg, Den Haag
- Voorzitter bestuur Stichting Ars Donandi

Vroegere (neven) functies:

- Advocaat/ bestuursvoorzitter BarentsKrans N.V.
- Lid Raad van Toezicht Stichting Minne- of Arme Oud Mannen- en Vrouwenhuis, Leiden (woon- en zorgcentrum 't Huis op de Waard')
- Bestuurslid Stichting Haagse Wetswinkel
- Bestuurslid Stichting Aanpak Financieel-Economische Criminaliteit in Nederland
- Voorzitter bestuur regio Haaglanden, Vereniging Wereldkinderen

PE-verplichting in 2015 t/m 2017 : 15

PE-punten behaald in 2015 t/m 2017 : 75



11.

Interne beheersing, risicomanagement
en risicobereidheid**ONZE DOELEN VOOR 2017**

We zijn 'in control'. Dit bereiken op de volgende manier:

- Management Control Framework (MCF) geeft inzicht in de set van samenhangende maatregelen ter beheersing van risico's.
- We hebben de basis en processen op orde.
- Er is een duidelijk verband tussen strategische doelstellingen, tactische doelstellingen en operationele doelstellingen. Inclusief de vertaling naar SMART KPI's en de inbedding van de PDCA-cyclus.
- We passen door alle lagen van de organisatie risicomanagement toe en koppelen dit aan doelstellingen, beheersmaatregelen en KPI's.
- Een auditplan toetst jaarlijks de werking van het MCF.
- We onderzoeken of onze I&A huishouding aansluit bij onze strategische ambities en of onze informatiebeveiliging op orde is.

Risicomanagement is cruciaal om relevant te blijven voor de sociale huisvesting in ons werkgebied. We managen risico's en onverwachte omstandigheden om onze doelstellingen te behalen. Maar ook om te voldoen aan onze interne kaders en externe wet- en regelgeving. We krijgen met steeds meer wet- en regelgeving te maken. Denk aan de Woningwet, de veranderingen in de zorg, passend toewijzen, etc. De naleving hiervan vraagt om extra inzet en alertheid.

11.1 Het risicoprofiel van Woonkracht10**11.1.1 Risicohouding**

Onze risicohouding is vastgelegd in onze risk-statement. Onze risicobereidheid is overwegend laag gezien onze publieke taak.

Risk-statement:

"Woonkracht10 is een maatschappelijke organisatie waarbij velen afhankelijk zijn van ons product 'wonen'. Vanuit die verantwoordelijkheid opereert Woonkracht10 in een marge van lage risicobereidheid. Het laagste niveau van risicobereidheid heeft betrekking op het welzijn en werkomgeving van onze medewerkers tot een niveau van oplopende risicobereidheid op het gebied van interne strategische rapportages. Het voldoen aan wet- en regelgeving staat niet ter discussie, evenals het ongeoorloofd gebruik of vervreemden van middelen die aan Woonkracht10 toebehoren. De uitgangspunten van het in control statement sluiten aan bij deze mate van risicobereidheid."



11.

11.1.2 Risico's en strategie

De belangrijkste risico's waaraan wij blootstaan, worden ingegeven door:

- ons werkveld en de wet- en regelgeving daaromheen;
- (het realiseren van) onze strategie.

We zijn een toegelaten instelling die moet voldoen aan de Woningwet met alle bijbehorende vereisten. Leven we die wet- en regelgeving niet na? Dan kan dit leiden tot boetes, reputatieschade en verscherpt toezicht door toezichthouders WSW en AW. Daarom hanteren we hiervoor een zerotolerancebeleid.

Net als in 2016 versterkten we in 2017 de controleomgeving. Medewerkers kregen duidelijkheid over de koers en hun bijdrage daarin. Hiermee legden we een belangrijke basis voor de toekomst, maar zijn we er nog niet. De risico's liggen voor een groot deel nog op het operationele vlak. We moeten blijven voldoen aan wet- en regelgeving. We willen processen verder in control brengen zodat we doen wat we beloven. Belangrijke speerpunten voor 2018 zijn het realiseren van de vastgoedproductie, technische veiligheid en informatieveiligheid.

We vermelden hierna onze belangrijkste (strategische) risico's. Dit zijn niet de enige risico's waarmee we geconfronteerd worden. Er kunnen aanvullende risico's zijn waar we onszelf nu niet van bewust zijn. Er zijn ook risico's die we nu als immaterieel of regulier voor de bedrijfsvoering beschouwen. Deze hebben in de toekomst een mogelijke materiële impact op onze financiële positie, resultaten, liquiditeit en realiseerbaarheid van voorgenomen doelstellingen. Daarom herijken we minimaal jaarlijks onze strategische risico-inschatting.

Een algemene beheersmaatregel is dat we de (financiële) risico's inrekenen in de meerjarenbegroting (MJB). Bij het opmaken van de MJB werken we met scenario-analyses. Hierbij bepalen we de impact van onderkende risico's. Denk bijvoorbeeld aan risico's bij verkopen, terugkopen en rentestijgingen. Maar ook bij veranderingen in het overheidsbeleid die bedreigend kunnen zijn voor onze financiële positie en onze doelen in de ondernemingsstrategie. Tot slot toetsen we de geïdentificeerde kostbaarheden: tevreden huurders, goede en betaalbare woningen, verantwoordelijke organisatie met betrekking tot legitimiteit, financiële positie en organisatie.

11.2 Risicomanagementsysteem

Ons risicomanagementsysteem is gebaseerd op het gedachtegoed van het COSO-model. Het systeem bestaat uit de controleomgeving, risico-identificatie en respons, interne beheersingsmaatregelen en monitoring. We willen risico's over het realiseren van belangrijke doelstellingen identificeren en verlagen. Met het COSO-model hebben we hier een bepaalde mate van zekerheid over.

11.2.1 Controleomgeving

De controleomgeving betreft onze cultuur, stijl van leidinggeven, integriteit en ethiek. Het bepaalt de wijze waarop we omgaan met 'concrete' maatregelen van interne beheersing. Het bepaalt ook de mate waarin medewerkers controlebewust zijn.

In 2015 stond onze controleomgeving onder druk. Dit kwam door (bestuurlijke) wisselingen in de organisatie, de reorganisatie en de IT-conversie. In 2016 verbeterde de controleomgeving. Er kwam stabiliteit in bestuur, rollen en functies binnen processen.

11.

Deze lijn zette zich door in 2017. We stabiliseerden op MT-niveau met vaste medewerkers. Ook was de organisatie meer betrokken.

11.2.2 Risico-identificatie en respons

Jaarlijks identificeert het management de belangrijkste risico's in relatie tot de (strategische) jaardoelen. Deze risicomatrix nemen we op bij het jaarplan en voorzien we van beheersmaatregelen. Als onderdeel van de planning- en controlcyclus komt de risicomatrix periodiek terug. Het risicomanagement vormt de basis voor de interne audit activiteiten door concerncontrol en de focus in de planning- en controlcyclus.

Ook wordt jaarlijks een frauderisicoanalyse verricht. Deze wordt besproken in het managementteam, met de auditcommissie en de RvC. Over 2017 zijn ons geen integriteitsissues bekend.

11.2.3 Interne beheersingsmaatregelen

In 2016 stelden we het financieel reglement vast. Ook herijkten we de statuten en reglementen uit hoofde van de Woningwet. In 2017 verrichtten we de benodigde update uit hoofde van de Veegwet. Daarnaast kennen we diverse beleidskaders, zoals een procuratieregeling, een inkoopbeleid, een integriteitscode en een klokkenluiders-regeling. Verder troffen onze afdelingen beheersingsmaatregelen om de geïdentificeerde risico's te beheersen. De interne beheersingsmaatregelen in de primaire en secundaire processen waren niet altijd actueel beschreven en expliciet gemaakt. Dit verbeterden we in 2017.

Wij werken aan een adequate administratieve organisatie en interne beheersing. De concerncontroller en de RvC zien hierop toe. De concerncontroller voert het auditplan uit. Ook rapporteert de concerncontroller aan bestuur, auditcommissie en RvC.

Jaarlijks toetst een externe accountant de belangrijkste beheersmaatregelen voor de financiële verslaggeving. Dit leidde in 2017 tot een drietal nieuwe opmerkingen en aanbevelingen. Deze nemen we ter harte en pakken we in 2018 op. De accountant onderschrijft dat we de interne beheersing versterken. Op onderdelen zijn nog verbeterlagen te maken.

11.2.4 Monitoring

We kennen een jaarlijkse begrotingscyclus waarin we tien jaar vooruitkijken. De jaarbegroting en het jaarplan vormen de basis voor de jaarlijkse planning- en controlcyclus. Door kwartaalrapportages monitoren we de voortgang op de kritische prestatie-indicatoren (KPI's) en de jaardoelen. Hiervoor introduceerden we in 2016 een balanced scorecard. In 2017 ontwikkelden we belangrijke KPI's verder door.

Om de blijvende werking van de interne beheersingsmaatregelen vast te stellen, verricht de concerncontroller diverse risicogerichte audits. Hiervoor stelt hij jaarlijks een auditplan op. Dit plan stemt hij af met de controlerend accountant. Het bestuur en de RvC beoordelen het plan en stellen het uiteindelijk vast. De basis voor dit plan bestaat uit:

- De opmerkingen van de controlerend accountant in de managementletter.
- De interne rapportages over risicomanagement.



11.

- De belangrijkste doelstellingen uit het jaarplan.
- Interne en externe ontwikkelingen die het presteren van de organisatie kunnen beïnvloeden.

De concerncontroller doet tevens aanbevelingen om de integriteit en effectiviteit van het risicobeheersingssysteem en interne controle te verbeteren. Ook voert de concerncontroller een frauderisicoanalyse uit.

11.2.5 Verbeteringen in het risicomanagementsysteem

We voeren de risicomanagementstrategie uit met een aantal verbeterprogramma's. Deze programma's richten zich op het leren en verbeteren op de klantprestatie en het verder in control komen van de organisatie.

Om risico's adequaat te beheersen, is het van belang dat het risicobewustzijn breed in de organisatie is verankerd. De verbeterprogramma's zijn daarom ook gericht op het creëren van een open en transparante bedrijfscultuur. Het management heeft voortdurend aandacht voor het bewaken en verder verbeteren van de bedrijfscultuur. Dit is verankerd in hun taakomschrijving en prestatieafspraken.

In 2017 realiseerden we de volgende verbeteringen:

- De controleomgeving is verder verbeterd door meer stabiliteit in bestuur en organisatie, een verhoogd risicobewustzijn en aandacht voor interne beheersing.
- Een belangrijk deel van de aanbevelingen uit de managementletter van de accountant is opgevolgd en de overige aanbevelingen zijn onderhanden.
- Een gedragen jaarplan 2018 in verbinding met de jaarbegroting, met focus op een realistische projectenbegroting.

11.3 Risicoparagraaf

2017 was een intensief jaar. We legden de basis voor verbetering, maar we zijn er nog niet. Een in control verklaring over geheel 2017 op alle onderdelen komt te vroeg. Door interne audits hebben we wel een goed beeld over de effectieve werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen op de belangrijkste risicogebieden.

Over boekjaar 2017 zijn de volgende interne audits verricht:

Interne audit	Uitkomst en opvolging
Woningtoewijzingen (compliance)	Geen bijzonderheden.
Woningverkoop (compliance)	Geen bijzonderheden.
Kosten & betalingen	Geen bijzonderheden.
Opdrachtverstrekking projecten/ planmatig onderhoud	Geen bijzonderheden.
Dagelijks onderhoud	Proces verbeterd, met name vanuit kostenbeheersingsperspectief nog verbeteringen noodzakelijk. Bevindingen hebben geen impact op betrouwbaarheid financiële rapportages.
Financiële rapportage (handmatige correcties en afboekingen huurdebiteuren)	Geen bijzonderheden.
Diverse audits op belangrijke schattingsposten voor de jaarrekening	Geen bijzonderheden, eventuele bevindingen direct opgevolgd.

Tabel 11.1 Interne audits in boekjaar 2017

11.

Onze belangrijkste strategische risico's voor 2018 zijn hierna weergegeven. We hebben deze tevens bij ons jaarplan 2018 vastgesteld en monitoren deze periodiek via de kwartaalrapportages.

Strategische risico's	Strategische doelstelling	Link met kostbaarheden	Mitigerende maatregelen	Potentiële impact
Door de toenemende wet- en regelgeving en ingang van de Woningwet bestaat de kans dat we niet (tijdig) aan alle vereisten voldoen met als gevolg imagoschade, aanwijzingen toezichthouders en/of boetes.	Compliance	Verantwoordelijke organisatie m.b.t. de legitimatie.	Audit plan concern control toetst expliciet A0/IC omtrent compliance aspecten (toewijzingen, verkopen, etc.). Toetsende rol bestuurs-adviseur en concerncontroller op MT-stukken. Bestuursadviseur monitort ontwikkelingen en deelt deze met organisatie.	De potentiële imagoschade van een 'non-compliance' is hoog. Ook het herstellen en 'terugwinnen' van het vertrouwen van stakeholders en toezichthouders kost veel tijd en energie. De financiële impact, mits we passende maatregelen treffen en daarmee herhaling voorkomen, lijkt vooralsnog beperkt.
Door technische en organisatorische gebreken is de veiligheid van informatisering onvoldoende met kans op datalekken, stagnerende dienstverlening en non-compliance met (nieuwe) wet- en regelgeving (specifiek AVG per 25 mei 2018).	Compliance Dataveiligheid conform wet- en regelgeving	Verantwoordelijke organisatie m.b.t. de legitimatie en de financiële positie.	• Datalekprotocol (in ontwikkeling) • Uitvoeren plan van aanpak informatiebeveiliging n.a.v. gehouden nulmeting. • Afronden Privacy Impact Assessment en daaruit voortkomende acties opvolgen.	De potentiële imagoschade van een 'datalek' is hoog. De financiële impact, mits we passende maatregelen aantoonbaar kunnen maken, lijkt vooralsnog beperkt.
Vanwege onvoldoende inzicht in de technische risico's van ons vastgoed en daaromheen bestaande afspraken voldoen we niet aan vigerende wet- en regelgeving.	Solide vastgoedstrategie Veiligheid	Tevreden huurders Voldoende goede en betaalbare woningen	Focus op veiligheid en gezondheid (asbest, brandveiligheid, legionella) in 2018 door diverse inventariserende onderzoeken die moeten leiden tot herstelmaatregelen op de korte termijn en een plan van aanpak voor de middellange termijn.	Het financiële risico is beperkt, mede gelet op de mitigerende maatregelen. De imagoschade richting stakeholders is groot.
Door een ambitieuze investeringsportefeuille, kwaliteit opdrachtgeverschap, beschikbare interne en externe capaciteit en vertraagde interne besluitvorming bestaat het risico dat de vastgoedproductie (inclusief verduurzaming) stagneert waardoor we onze PALT-doelstellingen (prestatieafspraken) niet halen.	Solide vastgoedstrategie Daadwerkelijk realiseren vastgoedproductie	Voldoende goede en betaalbare woningen Tevreden huurders	• Gestandaardiseerde besluitvormingskaders. • Veel tijd en energie gestoken in realistische jaarbegroting. • Raamafspraken met aannemers om productie veilig te stellen.	Het financiële risico is beperkt, mede omdat de financieringsbehoefte continu wordt afgestemd op de (verwachte) vastgoedproductie. De imagoschade richting stakeholders is groot.
Onvoldoende bouwlocaties beschikbaar om transformatieopgave naar wensportefeuille (via nieuwbouw) te realiseren.	Solide vastgoedstrategie	Voldoende goede en betaalbare woningen	Continu in gesprek met belanghouders, gemeenten en ketenpartners over de portefeuillestrategie.	Op termijn kan dit een groot risico zijn voor de toekomstbestendigheid van onze vastgoedportefeuille en daarmee onze vermogenspositie.
Door onvoldoende vakvolwassenheid en eigenaarschap bij medewerkers komen medewerkers onvoldoende in positie, zijn resultaten niet zonder meer geborgd en gaat doorontwikkeling organisatie te veel op kracht (vanuit management).	Duurzame organisatie	Verantwoordelijke organisatie m.b.t. de organisatie	• Teamplan per afdeling. • Veel aandacht voor training en opleiding personeel, breed in de organisatie vanuit persoonlijke behoeften (POP). • Personeelsbijeenkomsten/ weekstarts.	Op termijn kan dit een groot risico zijn voor de toekomstbestendigheid van de organisatie. En daarmee onze vermogenspositie.
De verplichte waardering van het vastgoed op marktwaarde, gebaseerd op toekomstverwachtingen, brengt een grote volatiliteit in het resultaat. Gevolg is dat deze schattingspost goed onderbouwd en uitgelegd moet worden.	Rapportagerisico	Verantwoordelijke organisatie m.b.t. de legitimatie en de financiële positie	• Interne controle op marktwaarde en onderliggende objectgegevens. • Afstemming en toetsing door twee gerenommeerde taxateurs en de accountant. • Betrokkenheid MT en bestuur bij waardering. • Adequate toelichting aannames en uitgangspunten.	Het financiële risico is niet groot, maar als we de niet realiseerbare vermogensovermaat onvoldoende kunnen uitleggen kan dit (middelgrote) risico's hebben voor de legitimatie en mogelijk zelfs de financiële positie (door hogere heffingen) op termijn.

Tabel 11.2 Risico's en maatregelen

11.

11.4 Doorontwikkeling ondersteuning informatisering en automatisering

Belangrijke verbeterlagen die we onderhanden hebben zijn het verbeteren van de informatisering en automatisering (I&A) en het implementeren van kwaliteitsmanagement. Op het gebied van I&A onderzochten we of onze huidige I&A huishouding onze ambities voldoende ondersteunt. We concludeerden dat ons bedrijfsinformatiesysteem (Tobias AX) voldoet maar de inrichting dan wel geoptimaliseerd moet worden. Ons huidige klantvolgsysteem (KVS) past niet langer bij onze ambities. Derhalve startten we een selectietraject ter vervanging van het KVS. In 2018 optimaliseren we de inrichting van ons bedrijfsinformatiesysteem en vervangen we ons KVS, huurdersportaal en de website. Verder onderzochten we onze informatiebeveiliging middels een nulmeting en een network security scan. Eind 2017/ begin 2018 gevolgd door een Privacy Impact Assessment (PIA) om vast te stellen in welke mate we aan de nieuwe privacyregeling (Algemene Verordening Gegevensbescherming, welke vanaf 25 mei 2018 verplicht wordt) voldoen. De hieruit voortkomende verbeteracties pakken we in 2018 op.

11.5 Kwaliteitsmanagement

Tot slot zijn we gestart met de implementatie van kwaliteitsmanagement om de resultaatgerichtheid, effectiviteit en efficiency in de organisatie te borgen en te vergroten. Het stelt ons in staat om verbeteringen te borgen en de voortgang op de resultaten te bewaken en tijdig bij te sturen. Ook helpt het om continu te leren en verbeteren. In 2017 stelden we het kwaliteitsbeleid vast. In 2018 krijgt dit verder vorm.

Verder realiseerden we in 2017:

- De vaststelling van herijkte klantprocessen.
- Het verder borgen van de PDCA-cyclus (Plan-Do-Check-Act) in onze managementrapportages en daarmee een verhoogde resultaatgerichtheid.

Voor de verdere implementatie van het kwaliteitsbeleid zetten we onze focus voor 2018 op de volgende punten:

- Formele aanstelling kwaliteitsmanager: bewaking beleidskaders.
- Vaststellen jaarplan kwaliteit – implementatie, projectagenda en introductie auditing procesgang op een voor de organisatie voorspelbare agenda.
- Gebruikersoptimalisatie bedrijfsinformatiesysteem: processen geoptimaliseerd, vastgelegd en in het systeem ingericht.
- Ontwikkeling kwaliteitssysteem – vastlegging werkafspraken/controls in klant- en bedrijfsprocessen, TVB's en werkinstructies.

11.6 Aedes Benchmark

In 2017 gaven we voor het eerst veel aandacht aan het instrument Benchmark van Aedes. Met een toegewezen projectleider, enthousiaste medewerkers en veel leer-gerigheid maakten we een goede stap voorwaarts in het gebruik van dit instrument.

Bij het vullen van de Benchmark leerden we veel van de landelijke benchlearning-sessies. Deze sessies hielpen ons vooral meer inzicht te krijgen in hoe het instrument te gebruiken is. Ook keken we hoe andere corporaties gebruik maken van het instrument. Dat heeft ons geholpen meer scherp te brengen bij het invullen van de Benchmark. Daarnaast hebben de onderlinge discussies, het planmatig vullen en de kennisdeling ons geholpen om de Benchmark te verfijnen en een breder bewustwordingsproces binnen Woonkracht10 op gang te brengen.



11.

We focusten ons vooral op de onderdelen Huurdersoordeel en Bedrijfslasten. Vanuit het Huurdersoordeel kregen we veel feedback van Aedes om te leren en te verbeteren op de klantprestatie. De voorgaande paragrafen maken duidelijk dat we hierin succesvol zijn geweest.

Op het thema Bedrijfslasten hebben we ook een belangrijke stap gezet in het werken met Aedes Benchmark. Aangezien de Benchmark altijd gaat over het voorgaande jaar hebben we in 2017 dus de benchmark van 2016 ingevuld.

11.6.1 Huurdersoordeel

We hebben ons doel om tot de B-categorie organisaties te behoren net niet gehaald. Dit komt mede doordat alle corporaties steeds beter presteren op het onderdeel Huurdersoordeel. Daarmee komt de lat steeds hoger te liggen en wordt de norm jaarlijks bijgesteld. Blijf overeind staan dat we een grote stap hebben gemaakt en daar zijn we trots op!

11.6.2 Bedrijfslasten

Binnen de Bedrijfslasten behaalden we ook een verbeterde score. We hebben grote stappen gezet als het gaat om het leren van elkaar en van de sector. Intern hebben we veel geleerd van het instrument zelf en zien we een daling van bepaalde kostensoorten. In 2017 en ook in 2018 nog, investeren we fors in de kwaliteitsverbetering van processen, systemen en extra personeel. Hierdoor zien we de komende jaren de kosten nog stijgen maar rendeert dit uiteindelijk in een structurele daling van de bedrijfslasten. In 2018 richten we ons ook op slimme samenwerkingen en bewustwording binnen de organisatie.

12. Financiële continuïteit

We zijn een financieel gezonde corporatie. We beschikken over voldoende eigen vermogen, we hebben een beperkte leningenportefeuille en onze rentelasten zijn laag. In 2017 losten we dure leningen af en trokken we goedkope leningen aan. Hierdoor namen onze rentelasten nog verder af. De komende jaren investeren we fors in het verbeteren en verduurzamen van ons vastgoed. Dit vergt een goede financiële strategie. In 2017 actualiseerden we de financiële onderleggers. Deze lieten we aansluiten bij de actuele wet- en regelgeving. We houden in overleg met de auditcommissie een liquiditeitsbuffer aan van € 15.000.000,- om ongeacht de marktwerking aan onze renteverplichtingen te kunnen blijven voldoen.

12.1 Financiële ruimte voor keuzes

De komende jaren willen we onze woningportefeuille fors renoveren, verbeteren en verduurzamen. Dit resulteert in een hogere puntenwaardering van de woningen. De hogere waardering belasten we niet volledig door aan onze (toekomstige) huurders, omdat we onze woningen betaalbaar willen houden voor onze primaire doelgroep. We hebben de ruimte om de komende jaren te investeren in de kwaliteit van woningen en wonen. Doorrekeningen hebben dit aangetoond. Uit de doorrekeningen blijkt wel dat er grenzen zijn en dat we keuzes moeten maken. Het renoveren en verduurzamen van onze relatief oude voorraad vraagt veel inspanning. Dit wegen we af tegen sloop-nieuwbouw en de nadelige consequenties hiervan voor betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Ons woningbestand valt voor 99% binnen DAEB en voor 90% onder de tweede af-toppingsgrens (€ 635,05). We kunnen met recht zeggen dat we een échte sociale verhuurder zijn en willen dat ook zo houden. Dit betekent dat we terughoudend zijn in huurverhogingen voor onze doelgroep.

In onze portefeuillestrategie en met onze financiële middelen sluiten we, bij het ontwikkelen van nieuwbouw, nauwer aan bij de vraag uit de markt. Voor de nieuwbouw zetten we in op de groeiende vraag vanuit ouderen, eenoudergezinnen, kleinere huishoudens en kwetsbare groepen.

12.2 Resultaat

Het resultaat over 2017 bedraagt bijna 50 miljoen euro positief (2016: 94 miljoen positief). De daling van 44 miljoen is te verklaren vanuit drie belangrijke componenten:

- € 30 miljoen lagere ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille en projecten;
- € 20 miljoen hogere vpb-last door benutting fiscale verliescompensatie waardoor actieve latentie afneemt;
- € 6 miljoen hoger operationeel resultaat.

Tabel 12.1 geeft nader inzicht in de opbouw en ontwikkeling van het resultaat.



	Realisatie 2017	Begroting 2017	Realisatie 2016	Vershil 2016-2017
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	71.757	71.834	70.909	848
Opbrengsten servicecontracten + overige	5.362	5.391	5.144	218
Totaal bedrijfsopbrengsten	77.119	77.225	76.053	1.066
Bedrijfslasten				
Personeelslasten	7.830	7.652	7.799	31
Onderhoudslasten	16.096	13.076	19.536	-3.440
Verhuurdersheffing	7.322	7.430	6.725	597
Overige bedrijfslasten	12.789	14.735	13.804	-1.015
Transformatiekosten	-	-	146	-146
	44.037	42.893	48.010	-3.973
Financiële baten en lasten	-9.146	-9.336	-10.504	1.358
Operationeel bedrijfsresultaat	23.936	24.996	17.539	6.397
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vas	-598	-786	-674	76
Nette verkoopresultaat vastgoedportefeuille	908	2.055	765	143
Overige waardeveranderingen materiële vaste	-10.656	-18.503	12.093	-22.749
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	63.507	14.568	71.743	-8.236
	53.161	-2.666	83.927	-30.766
Resultaat voor belasting	77.097	22.330	101.466	-24.369
Belastingen	-27.102	-6.420	-7.603	-19.499
Resultaat deelnemingen	-58	-	-68	10
Resultaat na belastingen	49.937	15.910	93.795	-43.858

Tabel 12.1 Winst- en verliesrekening

Het operationele bedrijfsresultaat is € 6,4 miljoen hoger dan in 2016. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere huuropbrengsten door renovaties en huurverhoging bij mutatie. Lagere onderhoudslasten door temporisering van renovatieprojecten en lagere bedrijfslasten door eenmalige kosten die weg zijn gevallen en lagere heffingen in Papendrecht. Tot slot kregen we lagere rentelasten omdat er minder financiering nodig was.

De overige waardeveranderingen betreft de voorziene verliezen op nieuwbouw en renovatieprojecten. De Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed betreft de stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de krapte op de woningmarkt in combinatie met de lage rente. Als gevolg van de verkooprestrictie op DAEB vastgoed (eerste 7 jaar mag dit vastgoed bij mutatie niet verkocht worden) wordt de marktstijging nog enigszins gedempt. In de jaarrekening is een nadere analyse opgenomen voor de marktwaardeontwikkeling.

12.3 Beklemd vermogen

De vanaf 2016 verplicht voorgeschreven waardering op de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is niet geheel afhankelijk van ons beleid. Aangezien wij niet voornemens zijn tot verkoop van de



12.

portefeuille blijft het vermogen een papieren waarde. We maakten in de portefeuillestrategie een inschatting van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. De reservering ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit.

Dit impliceert dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of pas op langere termijn realiseerbaar is.

- De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van maximalisatie van het rendement. In dat geval worden de meeste complexen uitgepond (verkoop bij mutatie). Daarnaast worden huren bij mutatie aangepast naar markthuren. Daarbij worden kosten geminimaliseerd.
- Wij kiezen voor blijvend verhuren (doorexploiteren) en niet voor uitponden. Als sociale verhuurder staan we voor het bieden van goede, betaalbare en duurzame woningen in een nette, schone en veilige buurt. Hierdoor wordt een deel van de marktwaarde in verhuurde staat niet gerealiseerd. Door blijvend te verhuren, houden we ook op lange termijn voldoende woningen beschikbaar voor onze primaire doelgroep.
- Om de woningen betaalbaar te houden verhogen we de huren niet naar markthuren op basis van 100% van de punten in het woningwaarderingssysteem, zorgen we dat de streefhuren gemiddeld rond de 81% zijn.
- Onze beheerkosten liggen boven het niveau dat vastgoedbeleggers in de markt hanteren.

Zo geven we meer uit aan onderhoud en leefbaarheid. Ook zijn onze organisatiekosten zijn nog te hoog. Wel zijn we in de Aedes Benchmark op de bedrijfslasten van een lage C (€ 1.034,- per vhe) doorgeschoven naar bijna B met € 913,- per vhe.

De realiseerbaarheid van het eigen vermogen laat zich als volgt verklaren.

	31-12-2017	31-12-2016
Overige reserves	270.076	280.845
Herwaarderingsreserve	656.129	595.423
1. Gepresenteerd eigen vermogen	926.205	876.268
Af: Volkshuisvestelijke vermogensbestemming		
- Uitgangspunt doorexploiteren bij mutatie (vanwege beschikbaarheid)	-323.896	-306.433
- Niet marktconforme streefhuur (vanwege betaalbaarheid)		
2. Eigen vermogen -/- volkshuisvestelijke bestemming	602.309	569.835
Af: Bedrijfsmatige vermogensbestemming		
- Niet marktconforme vastgoedgerelateerde beheerskosten	-308.818	-255.949
- Niet marktconforme organisatiekosten		
- Niet marktconforme vermogenskosten		
3. Verwacht eigen vermogen (o.b.v. bedrijfswaarde)	293.491	313.886

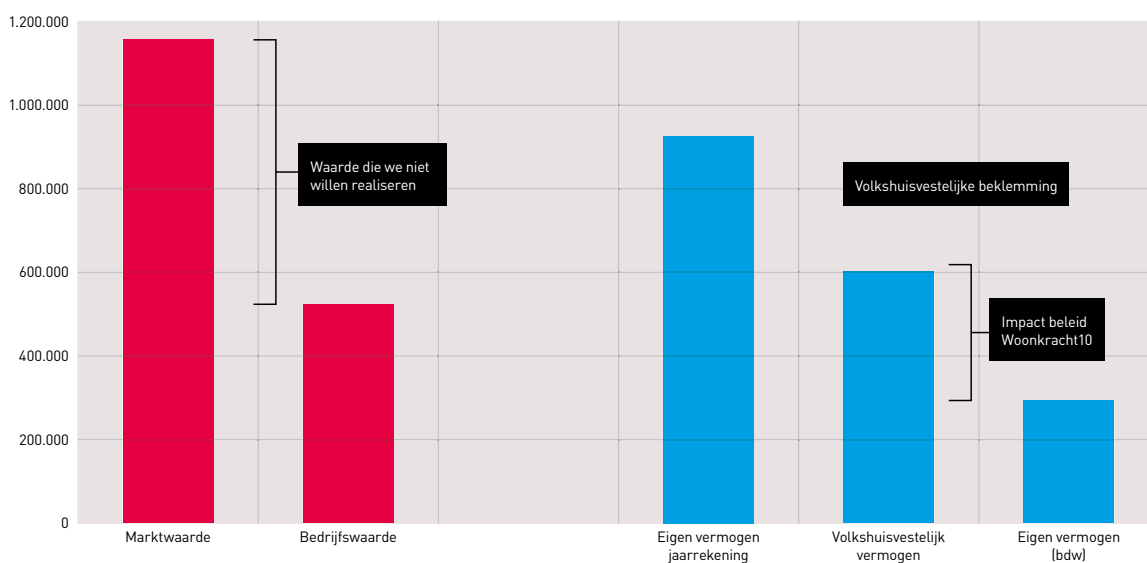
12.

De volkshuisvestelijke vermogensbestemming is de het deel van het eigen vermogen wat we niet of pas op langere termijn zullen gaan realiseren vanwege ons maatschappelijk bestaansrecht. Daarnaast zal een deel van het eigen vermogen niet gerealiseerd gaan worden door niet marktconforme beleidskeuzes qua beheers- en organisatiekosten. Hierop zijn we wel kritisch, door middel van bijvoorbeeld de deelname aan de Aedes benchmark en het toepassen van ketensamenwerking.

Wat resteert is het eigen vermogen wat ingezet kan worden voor onze huidige en toekomstige opgaven. De onzekerheden en financiële verplichtingen die voortvloeien uit onze omvangrijke projectenportefeuille, verjongings- en verduurzamingsopgave en gelijktijdig het betaalbaar willen houden van de voorraad voor de primaire doelgroep vragen om voortdurende keuzes en adequate financiële sturing. Het lopende boekenonderzoek van de Belastingdienst en (mogelijk) toenemende toekomstige heffingen komen daar als onzekerheid bij.

Onderstaande grafiek geeft de vastgoedwaardering in relatie tot het eigen vermogen nog eens visueel weer.

Realiseerbaarheid eigen vermogen



12.4 Fiscale strategie

Vanuit de fiscale strategie kozen we ervoor om de forse waardedaling van de WOZ-waarden te verwerken in de fiscale jaarrekeningen en aangifte vanaf 2014. Dit is mogelijk binnen de huidige wetgeving. Dit betekent wel dat we de betaling van vennootschapsbelasting vooruitschuiven naar ongeveer 2021. We monitoren nauwlettend bij de begroting wanneer we in een betalende positie komen.

In 2017 startte de Belastingdienst met een boekenonderzoek over het boekjaar 2014. Hierin worden alle fiscale componenten meegenomen, zoals vennootschapsbelasting, BTW en loonheffing. De nadruk ligt echter op de VPB, waarbij de Belastingdienst met name de door ons gehanteerde WOZ afwaardering en de onderhoudsvoorziening controleert.

12.

Een toekomstig risico kan zijn dat door nieuwe wetgeving de renteaftrekbeperking vanaf 2019 ook van toepassing is voor woningcorporaties. Daardoor kan Woonkracht10 eerder VPB-plichtig worden en lopen we het risico op rentebetaling richting de Belastingdienst. De Belastingdienst hanteert een wettelijke rente die in van 3% in 2014, nu is opgelopen naar ruim 8%. Mogelijk neemt daardoor het rentebedrag dat we moeten betalen toe. Mitigerende maatregelen hebben we al genomen. Wordt de fiscale afwaardering (gedeeltelijk) niet geaccepteerd, dan schuift de VPB-last naar 2019 door. In dat geval moeten we mogelijk onze ambities temporiseren. De uitkomsten van het boekenonderzoek worden gedeeld met de RvC via de auditcommissie.

12.5 Financiële sturing

Onlangs de goede resultaten op financieel gebied zijn er aandachtspunten te benoemen in de aansturing:

- De omvang van de huurachterstanden vraagt om een andere aanpak. Eind 2017 is er een nieuw incassoproces vastgesteld waarbij we onder andere huurdersprofielen introduceren.
- De sturing op bedrijfslasten kunnen we verbeteren door sneller en beter te rapporteren. We zijn in 2017 gestart met maandrapportages. Dit scherpen we in 2018 verder aan.
- De uitvoering op investeringen is verbeterd. In 2018 wordt dit verder aangescherpt.
- We kunnen de sturing op onderhoudskosten ook verbeteren. In het vierde kwartaal van 2017 voerde de concerncontroller een analyse uit op mutatieonderhoud. Eind 2017 implementeerden we de voorgestelde maatregelen. Verbeteringen zijn al zichtbaar.

Kijken we naar de kengetallen vanuit de externe toezichthouders, dan presteren we structureel boven de normen. Op deze kengetallen wordt in de treasuryrapportages per kwartaal gestuurd. De kengetallen worden ook besproken in de treasury commissie. De rapportages worden periodiek besproken in de auditcommissie. Eenmaal per jaar worden zij samen met het treasury jaarplan in de aanwezigheid van onze adviseur besproken in de auditcommissie. Het treasury jaarplan wordt vastgesteld door de RvC. Tijdens de totstandkoming van de begroting hebben we een aantal slecht weer scenario's doorgerekend waaruit blijkt dat we nog steeds voldoen aan de ratio's van de autoriteit en het WSW.

Belangrijke financiële kengetallen vanuit het WSW over 2017:	Jaarrekening 2017	WSW-norm	Jaarrekening 2016
Interest Coverage ratio	2,45	> 1,4	2,73
Debt service Coverage ratio	2,30	> 1,0	2,01
Loan to value o.b.v. bedrijfswaarde	46 %	< 75 %	49 %
Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde	47 %	> 20 %	46 %
Dekkingsratio (t.o.v. WOZ)	16 %	< 50 %	18 %

Tabel 12.2 Kengetallen WSW

WOON
KRACHT
10

JAARREKENING
2017



13. Jaarrekening

13.1 Jaarrekening 2017

Hierna volgt de jaarrekening 2017.



13.

13.2 Balans per 31 december 2017 – na voorgestelde resultaatbestemming

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2017	31-12-2016
VASTE ACTIVA			
Immateriele Vaste activa	13.10.1		
Computersoftware	13.10.1.1	322	453
		322	453
Vastgoedbeleggingen	13.10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.2.1	1.128.651	1.067.579
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.2.2	27.782	28.087
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.10.2.3	69.457	66.317
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.10.2.4	8.049	5.960
		1.233.940	1.167.943
Materiële vaste activa	13.10.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.10.2.5	1.527	1.948
		1.527	1.948
Financiële vaste activa	13.10.3		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.10.3.1	55	106
Andere deelnemingen	13.10.3.2	556	563
Latente belastingvorderingen	13.10.3.3	18.014	45.029
Overige langlopende vorderingen	13.10.3.4	219	239
		18.845	45.937
Totaal vaste activa		1.254.634	1.216.282
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	13.10.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	13.10.4.1	498	121
Overige voorraden	13.10.4.2	24	12
		523	133
Vorderingen	13.10.5		
Huurdebiteuren	13.10.5.1	990	1.083
Gemeenten	13.10.5.2		52
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.10.5.3	1.702	1.615
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.10.5.4	1.152	1.152
Overige vorderingen	13.10.5.5	112	291
Overlopende activa	13.10.5.6	2.497	2.526
		6.453	6.719
Liquide middelen	13.10.6	8.861	9.728
Totaal vlottende activa		15.837	16.580
TOTAAL ACTIVA		1.270.471	1.232.863

13.

(bedragen x € 1.000)

PASSIVA	ref.	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen	13.10.7		
Overige reserves	13.10.7.1	270.076	280.845
Herwaarderingsreserve	13.10.7.2	656.129	595.423
		926.205	876.268
Voorzieningen	13.10.8		
Voorziening onrendabele investeringen	13.10.8.1	9.832	1.680
Voorziening latente belastingverplichtingen	13.10.8.2	6.103	6.063
Overige voorzieningen	13.10.8.3	1.060	750
		16.994	8.493
Langlopende schulden	13.10.9		
Leningen kredietinstellingen	13.10.9.1	209.184	234.800
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	13.10.9.2	68.258	65.744
Egalisatierekening	13.10.9.3	5.493	5.584
Waarborgsommen	13.10.9.4	35	30
		282.969	306.159
Kortlopende schulden	13.10.10		
Schulden aan kredietinstellingen	13.10.10.1	31.616	28.588
Schulden aan leveranciers	13.10.10.2	4.515	4.132
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.10.10.3	762	809
Overige schulden	13.10.10.4	1.617	1.741
Overlopende passiva	13.10.10.5	5.792	6.673
		44.302	41.943
TOTAAL PASSIVA		1.270.471	1.232.863

13.

13.3 Winst- en verliesrekening over 2017

(bedragen x € 1.000)

	ref.	2017	2016
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	13.12.1	71.757	70.909
Opbrengsten servicecontracten	13.12.2	4.862	4.651
Lasten servicecontracten	13.12.3	-4.696	-4.662
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13.12.4	-4.943	-6.264
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.12.5	-19.628	-21.479
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	13.12.6	-14.068	-14.001
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.286	29.155
Verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoop vastgoedportefeuille			
	13.12.7		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.581	4.648
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille		-271	-189
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.274	-3.930
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.036	529
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
	13.12.8		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-10.656	12.093
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		62.718	71.479
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		789	264
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		52.851	83.836
Overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten		177	555
Kosten overige activiteiten		-75	-370
Netto resultaat overige activiteiten		102	185
Overige organisatiekosten	13.12.9	-276	-748
Leefbaarheid	13.12.10	-756	-987
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	13.12.11	-	43
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	13.12.12	185	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	13.12.13	-9.331	-10.593
Saldo financiële baten en lasten		-9.146	-10.504
Resultaat voor belastingen		77.097	101.466
Belastingen	13.12.14	-27.102	-7.603
Resultaat deelnemingen	13.12.15	-58	-68
RESULTAAT NA BELASTINGEN		49.937	93.795

13.

13.4 Kasstroomoverzicht over 2017 volgens de directe methode

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	71.145	75.915
Vergoedingen	4.717	4.609
Overige bedrijfsontvangsten	248	245
Renteontvangsten	34	47
Saldo ingaande kasstromen	76.145	80.816
Erfpacht	4	3
Personeelsuitgaven	8.150	7.850
Onderhoudsuitgaven	14.905	16.702
Overige bedrijfsuitgaven	12.370	14.418
Renteuitgaven	9.623	10.663
Verhuurderheffing	7.322	6.725
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	57	58
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	242	201
Vennootschapsbelasting		-15
Saldo uitgaande kasstromen	52.674	56.605
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.471	24.211
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Kasstromen materiële vaste activa		
Inkomende kasstromen materiële vaste activa		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet - woongelegenheden	7.523	5.741
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.804	2.160
Totaal ontvangsten	10.327	7.901
Uitgaande kasstromen materiële vaste activa		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	4.152	2.092
Woningverbeteringen	1.980	5.626
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	800	238
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	4.910	1.477
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-28	
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	195	69
Externe kosten bij verkoop	243	135
Totaal uitgaven	12.251	9.637
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-1.924	-1.736
Kasstromen financiële vaste activa		
Ontvangsten financiële vaste activa		135
Uitgaven financiële vaste activa		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		135
KASSTROOM UIT (DES-)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-1.924	-1.601

13.

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Stortingen geborgde leningen	6.000	16.000
Aflossingen geborgde leningen	-28.414	-31.122
Aflossing ongeborgde leningen		-2.339
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen		-5.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-22.414	-22.461
Totale mutatie liquide middelen	-867	149
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	9.728	9.580
Liquide middelen eindstand	8.861	9.728
Mutatie liquide middelen	-867	148



13.

13.5 Waarderingsgrondslagen**13.5.1 Algemeen**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Woonkracht10 is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de woonmarkt regio Drechtsteden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De activiteiten van Woonkracht10 zijn gericht op het bieden van voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor die groep mensen waarvoor de markt geen of beperkte oplossingen biedt. Woonkracht10 is statutair gevestigd en kantoor houdende op Burgemeester de Bruïnelaan 97 te Zwijndrecht. Het KvK-nummer is 23060266.

13.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Wel is sprake van een presentatiewijziging. In de jaarrekening 2017 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijziging DAEB/Niet-DAEB

In 2017 heeft Woonkracht10 een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit. De classificatie sluit hierbij direct aan op het splitsingsplan zoals deze is goedgekeurd door de Aw. Gezien de aard van deze wijziging zijn de mutaties verwerkt in het lopende boekjaar en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden. De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'materiele vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Presentatiewijziging verhuurderheffing en VOV-activiteiten

Vanuit gewijzigde voorschriften in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties' zijn de volgende presentatiewijzigingen doorgevoerd binnen de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht:

- Verhuurderheffing gepresenteerd onder 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in plaats van onder 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten'
- Resultaten verkopen onder voorwaarden gepresenteerd onder 'overige activiteiten' en niet langer onder 'verkoop vastgoedportefeuille'

Uit hoofde van vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers dienovereenkomstig aangepast.



13.

13.5.3 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

13.5.4 Groepsverhoudingen

Woonkracht10 staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen.

naam	statutaire zetel	deelnemingspercentage	hoofd-activiteit
Woonkracht10 Vastgoed bv	Zwijndrecht	100%	Tussenholding
Woonkracht10 Ontwikkeling bv	Zwijndrecht	100%	Projectontwikkeling
Koningshof Zwijndrecht vof	Zwijndrecht	50%	Projectontwikkeling
Stadsherstel Drechtsteden N.V.	Dordrecht	31%	Projectontwikkeling
Woningnet N.V.	Utrecht	< 1%	Woonruimteverdeling

Consolidatievrijstelling

Buiten de consolidatie blijft een aantal meerderheidsdeelnemingen die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn. Woonkracht10 staat aan het hoofd van de groep. Woonkracht10 heeft een 100%-belang in de vennootschap Woonkracht10 Vastgoed BV. Onder deze holding valt de 100%-werkmaatschappij Woonkracht10 Ontwikkeling B.V. die op haar beurt voor 50% deelneemt in Koningshof Zwijndrecht vof. De vennootschappen hebben geen eigen activiteiten met uitzondering van het project Koningshof in de vof. Aangezien de gezamenlijke betekenis van deze deelnemingen in financiële zin zeer beperkt is, is gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling opgenomen in artikel BW2:407 lid 1 sub a.

Stadsherstel Drechtsteden N.V. en Woningnet N.V. zouden reeds niet geconsolideerd worden, omdat geen sprake is van overheersende zeggenschap.

13.5.5 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkracht10 en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.



13.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

13.5.6 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonkracht10 maakt gebruik van rentederivaten.

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge accounting in aanmerking komen en hedge accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Hedge accounting

Woonkracht10 past hedge accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedgerelatie. Woonkracht10 documenteert de wijze waarop de hedge relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van de financiële derivaten, die zijn toegewezen voor kostprijs hedge accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedge relatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt, indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Voor het ineffectieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst- en verliesrekening verwerkt.



13.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

13.5.7 Schattingen

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 van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Het betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonkracht10.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.



13.

13.6 Grondslagen voor waardering van de activa en passiva**13.6.1 Immateriële vaste activa**

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

13.6.2 Vastgoedbeleggingen**DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie****TYPERING**

Het DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de in het verslagjaar geldende huurtoeslaggrens, maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners zoals vermeld op de bijlage, die is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

WAARDERINGSGRONDSLAG TEGEN ACTUELE WAARDE OP MARKTWAARDE

Het DAEB en niet-DAEB in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, het zogenaamde matching-principe. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.



13.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die zijn verkocht onder voorwaarden, zoals Koopgarant, zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie en worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken, die zijn verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Dit resultaat wordt zichtbaar in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de boekwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Afschrijvingen

Op vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling wordt niet afgeschreven.

Materiële vaste activa**Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

13.6.3 Financiële vaste activa**Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonkracht10.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden ook andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonkracht10 geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.



13.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discounting plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (2017: 3,52%; 2016: 3,75%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel en de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op langlopende schulden en op de aanwezige compensabele verliezen.

Lening u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige langlopende vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.



13.

13.6.4 Voorraden**Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo prijzen.

13.6.5 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

13.6.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

13.6.7 Eigen vermogen**Overige reserves**

De overige reserves kunnen als vrije reserves worden beschouwd met als doel besteding binnen de sociale volkshuisvesting.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De herwaarderingsreserve wordt ten laste van de resultaatbestemming gevormd. Gerealiseerde herwaarderingsreserves worden rechtstreeks naar de overige reserves gebracht.



13.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

13.6.8 Voorzieningen**Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen bij toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de langlopende rente onder aftrek van het effectieve belastingtarief en heeft overwegend een langlopend karakter.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en Woonkracht10 instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.



13.

Voorziening pensioenen

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja, welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonkracht10 en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonkracht10 beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonkracht10, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2017 (en 2016) waren er voor woonkracht10 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.



13.

13.6.9 Langlopende schulden**Leningen overheid en kredietinstellingen**

Leningen worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde. Na eerste waardering worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Woonkracht10 maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonkracht10 met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting of een terugkooprecht die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting en het terugkooprecht worden jaarlijks gewaardeerd.

Overige schulden - Egalisatierekening

Dit betreft vooruit ontvangen huur bij, voornamelijk, toekomstige huurkorting verleend aan maatschappelijke instellingen. Hiermee worden de huuropbrengsten toegerekend aan de juiste opbrengstperiode.

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

13.6.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (als deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.



13.

13.7 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 zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt ook bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

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.

13.7.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**Huuropbrengsten**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bestond dit maximumpercentage uit het inflatiepercentage van 0,3% plus een opslag van 4,0% voor huurders met een inkomen boven € 44.360. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten service center;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '13.8 Toerekening baten en lasten'.



13.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '13.8 Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '13.8 Toerekening baten en lasten'.

13.7.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

13.7.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

13.7.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.



13.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

13.7.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

13.7.6 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '13.8 Toerekening baten en lasten'.

13.7.7 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '13.8 Toerekening baten en lasten'.

13.7.8 Pensioenlasten

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstak-pensioenfonds). Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '13.8 Toerekening baten en lasten'.

13.7.9 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden met de systematiek toegelicht in '13.8 Toerekening baten en lasten'.

13.7.10 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.



13.

13.7.11 Financiële baten en lasten

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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om rentelasten te activeren voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop gereed te maken.

13.7.12 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-af-trekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst over de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonkracht10 heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december werd opgezegd. Woonkracht10 heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie bij de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

13.7.13 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonkracht10 geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.



13.

13.8 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte dat toegerekend is aan de verschillende categorieën.

13.9 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

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

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.



13.

13.10 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

13.10.1 Immateriele vaste activa

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Computersoftware	322	453
	322	453
Oorspronkelijke kosten	1.058	1.058
Cumulatieve afschrijvingen	-605	-423
Boekwaarde begin boekjaar	453	635
Investerings	0	0
Afschrijvingen	-131	-182
Oorspronkelijke kosten	1.058	1.058
Cumulatieve afschrijvingen	-737	-605
Boekwaarde einde boekjaar	322	453

De afschrijvingstermijnen zijn gelijk aan de duur van de licenties, deze periode varieert van 5 tot 7 jaar.

13.10.2 Vastgoedbeleggingen

13.10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Verloop:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	552.875	548.259
Cumulatieve herwaarderingen	558.164	503.055
Cumulatieve waardeveranderingen	-43.460	-48.649
Boekwaarde per 1 januari	1.067.579	1.002.664

	31-12-2017	31-12-2016
Mutaties:		
Investerings – initiële verkrijgingen	840	238
Investerings – oplevering nieuwbouw	822	4.403
Onrendabele top opgeleverde nieuwbouw	-413	-487
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	2.722	2.459
Onrendabele top opgeleverde renovaties	-1.062	-654
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.129	-2.484
Desinvestering marktwaarde buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.774	-8.308
Overboekingen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	266	0
Mutatie marktwaarde	59.557	63.417
Mutatie waardeveranderingen	2.242	6.330
Totaal mutaties	61.072	64.915
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	556.396	552.875
Cumulatieve herwaarderingen	614.948	558.164
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-42.693	-43.460
Boekwaarde per 31 december	1.128.651	1.067.579

In 2017 zijn vijf woonwagens aangeschaft en in exploitatie genomen. Van de woningen die verkocht waren onder voorwaarden, zijn er zes teruggekocht en weer in exploitatie genomen. Vanuit de exploitatie zijn er veertien woningen onder voorwaarden verkocht en één als Koopstart. Regulier zijn er 25 woningen verkocht vanuit de exploitatie.

De WOZ waarde van het sociaal vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2016 totaal € 1.416.799.000 (per 1 januari 2015 € 1.423.111.000).

Van de woningvoorraad per 31 december 2017 zijn 784 woningen bestemd voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting 118 woningen verkocht in 2018 (26 regulier en 92 complexgewijs). De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 20,4 miljoen, de boekwaarde € 17,4 miljoen en de verkoopkosten € 1,0 miljoen. Het aantal sociale eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2017: 11.116 eenheden (31-12-2016: 11.136).

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

13.

13.10.2.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Verloop:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	35.717	34.643
Cumulatieve herwaarderingen	3.664	2.752
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-11.293	-11.838
Boekwaarde per 1 januari	28.087	25.556
Mutaties:		
Investeringen – oplevering nieuwbouw	0	1.289
Onrendabele top opgeleverde nieuwbouw	0	-297
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	0	48
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.508	-263
Desinvestering marktwaarde buitengebruikstellingen en afstotingen	-87	23
Overboekingen van DAEB-vastgoed in exploitatie	-266	0
Mutatie marktwaarde	435	889
Mutatie waardeveranderingen	1.113	842
Overige mutaties	8	0
Totaal mutaties	-305	2.531
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.951	35.717
Cumulatieve herwaarderingen	4.012	3.664
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-10.181	-11.293
Boekwaarde per 31 december	27.782	28.087

De WOZ waarde van het commercieel vastgoed in 2017 bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2016 € 30,9 miljoen (per 1 januari 2015 € 26,8 miljoen).

Het aantal commerciële eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2017: 410 eenheden (31-12-16: 415).



13.

Marktwaaarde

TOEGEPASTE WAARDERINGSGRONDSLAG

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

INSCHAKELING TAXATEUR

Jaarlijks wordt een derde deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het een derde deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonkracht10 en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

COMPLEXINDELING (WAARDERINGSCOMPLEXEN)

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen voor de berekening van de marktwaaarde zijn door de volgende indeling bepaald:

Locatie	Type	Bouwjaar
Alblasserdam	Eengezinswoning	<1960
Dordrecht	Meergezinswoning	1960 – 1974
Hendrik-Ido-Ambacht	Studenteneenheid	1975 – 1989
Papendrecht	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 2004
Zwijndrecht	Bedrijfsonroerendgoed	>2004
	Maatschappelijk onroerend goed	
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Woonkracht10 heeft per 31 december 2017, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2017	Aantal onroerende zaken per 31 december 2016
Woongelegenheden	10.902	10.929
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	345	344
Parkeergelegenheden	279	282



13.

Relevante veronderstellingen

- Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet 2017	Spreiding disconteringsvoet 2016
Woongelegenheden	5,75% - 13,0%	5,8% - 11,2%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6% - 14%	7,2% - 10,8%
Parkeergelegenheden	6,24% - 6,25%	7,0% - 7,2%

- Methoden

De marktwaarde is verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

- Relevante veronderstellingen

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Parkeergelegenheden
Mutatiekans	O.b.v. historische mutatiegraad met minimum van 4% en maximum van 20%	O.b.v. historische mutatiegraad.	O.b.v. historische mutatiegraad met minimum van 4% en maximum van 20%
Mogelijkheid tot verkoop	Geen restricties	Nvt	Geen restricties
Achterstallig onderhoud	Nvt	Nvt	Nvt
Bedrag achterstallig onderhoud	Nvt	Nvt	Nvt
Erfpacht	Nvt, m.u.v. Z-W-030	Nvt, m.u.v. P-B-009	Nvt
Erfpacht afkoopbedrag	Nvt	Nvt	Nvt
Erfpachtcanon	€ 2.792/jaar	€ 2.400/jaar	Nvt
Beklemmingen	Nvt	Nvt	Nvt

13.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden Woongelegenheden	Toegepast	Toelichting
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Nee	-
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme leegwaarde (stijgingen) in te rekenen. De leegwaardestijging is: 8% (2017), 5% (2018), 2% (2019 e.v.).
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 5,63% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexploiteren of uitponen. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 5,75% en 13,0%, waarbij de meeste taxatie complexen tussen de 6,0% en 8,5% zitten.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2017.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Hierbij hanteren ze een minimum van 4% en een maximum van 20%.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

Vrijheidsgraden bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	Toegepast	Toelichting
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Nee	-
Leegwaarde	Nee	-
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 5,63% aangevuld met een markt en objectopslag. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 6% en 14%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2017.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Nee	-
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.



13.

Vrijheidsgraden Parkeergelegenheden	Toegepast	Toelichting
Schematische vrijheid	Nee	
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Nee	-
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen.
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 5,63% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexploiteren of uitpanden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 6,24% en 6,25%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2017.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

Vooralsnog is in de marktwaardering rekening gehouden met asbestrisico's op basis van een eerste interne inventarisatie op basis van bouwjaren. Deze is nog lastig te kwantificeren. Wel is bekend dat er geen asbestrisico's zijn met (directe) risico's voor de volksgezondheid. In 2018 volgt een nader onderzoek naar asbestrisico's door een extern bureau. Mogelijk dat dit een neerwaarts effect heeft op de marktwaarde. Wij schatten dit effect beperkt in, omdat bij verkoop van vergelijkbare objecten het asbestrisico ook wordt mee gewogen in de verkoopprijs. De onderbouwing van dit mogelijke risico zal echter eerst in de jaarrekening 2018 zichtbaar worden.

Inherente schattingsonzekerheid

De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een portefeuille vastgoed. Inherent hieraan ontstaat een schattingsonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen zonder dat de schatting onjuist is.



13.

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.129 miljoen (2016: € 1.068 miljoen) en van het Niet-DAEB vastgoed € 27,8 miljoen (2016: € 28,1 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2017 bedraagt € 1.156 miljoen (2016: € 1.096 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek Full versie.

ANALYSE VAN DE MARKTWAARDE

De belangrijkste oorzaken van de hogere marktwaarde worden verklaard middels onderstaand verloopoverzicht.

Ontwikkeling marktwaarde DAEB en niet-DAEB	Woningen	%	BOG/MOG	%	Parkeren	%	Totaal	%
Marktwaarde 31-12-2016	1.054.727		37.017		3.923		1.095.666	
VOORRAADMUTATIES								
Verkopen (37 woningen, 3 pp.)	-4.786		0		-31		-4.817	
Nieuwbouw (5 woonwagens Poldersemolenweg)	480						480	
Terugkopen VOV (6)	997						997	
Subtotaal voorraadmutaties	-3.309	0%	0	0%	-31	-1%	-3.340	0%
METHODISCHE WIJZIGINGEN								
Modelwijzigingen	-14.802		-84		0		-14.886	
Subtotaal voorraadmutaties	-14.802	-1%	-84	0%	0	0%	-14.886	-1%
MUTATIE OBJECTGEGEVENS								
Contractuur stijgt met inflatie	6.523	1%	503	1%	-10	0%	7.016	
Markthuur stijgt, maar maximaal redelijke huur niet	-3.233	0%	1.496	4%	-93	-2%	-1.830	
Gemiddelde leegwaarde stijgt conform marktontwikkeling	29.055	3%	0	0%		0%	29.055	
Mutatiescenario	44.063	4%	1.094	3%	-62	-2%	45.095	
Subtotaal autonome mutaties	76.408	7%	3.094	8%	-165	-4%	79.336	7%
MUTATIE WAARDERINGSPARAMETERS								
Macro-economische parameters	2.780	0%	1.444	4%	76	2%	4.299	
Leegwaardestijging	7.193	1%	0	0%	0	0%	7.193	
Exploitatiebeperking (wijziging verkoopregels)	-164.583	-16%	0	0%	0	0%	-164.583	
Disconteringsvoet en exit-yield	156.571	15%	-3.858	-10%	34	1%	152.747	
Subtotaal autonome mutaties	1.961	0%	-2.414	-7%	110	3%	-344	0%
Marktwaarde 31-12-2017	1.114.985	106%	37.613	102%	3.836	98%	1.156.433	106%

Hierna worden de belangrijkste mutaties voor de woningportefeuille nader verklaard.

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: +/- € 3,3 miljoen):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: +/- 14,8 miljoen):

- Dit zijn wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017. De voorname daarvan is dat woningen vanaf jaar 6 in het uitpondscenario niet langer in wederverhuur worden genomen, maar uitsluitend verkocht worden.

13.

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: € 76,4 miljoen):

- De gemiddelde contracthuur is gestegen van € 519 per maand per vhe in 2016 naar € 525 per maand per vhe in 2017 (+ 1,2%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van in totaal 6,5 miljoen.
- De gemiddelde markthuur is gestegen van € 725 per maand per vhe in 2016 naar € 755 per maand per vhe in 2017 (+ 4%) daarnaast is de gemiddelde maximale huur gestegen van € 519 per maand per vhe in 2016 naar € 525 per maand per vhe in 2017 (+ 1,2%). Uiteindelijk heeft dit een negatief effect op de marktwaarde van € 3,2 miljoen.
- De gemiddelde leegwaarde is gestegen van € 132.000 per vhe in 2016 naar € 142.000 per vhe in 2017 (+5%), dit heeft een positief effect van € 29 miljoen.
- De gemiddelde mutatiekans doorexpluiten is licht gedaald van 6,74% in 2016 naar 6,54% in 2017 (-0,2%), de gemiddelde mutatiekans uitponden is gestegen van 5,8% in 2016 naar 6,8% in 2017 (1%). Uiteindelijk heeft dit een positief effect op de marktwaarde van € 44 miljoen.

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: € 2 miljoen):

- Voor woningen die blijvend zijn gereguleerd geldt vanaf maart 2017 (en dus in de marktwaarde ultimo 2017) een zevenjaars exploitatieverplichting, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 165 miljoen.
- De macro-economische parameters zijn in de 2017 hoger ingeschat dan in 2016. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect van € 4,8 miljoen. Dit betreft enerzijds hogere prijsstijgingen en anderzijds hogere kostenstijgingen.
- De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 7,57% in 2016 naar 6,94% in 2017 (- 0,64%), dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 59 miljoen. Hierin zit ook het effect ter gedeeltelijke compensatie van de zevenjaars exploitatieverplichting conform de best practice van de taxateurs.
- De leegwaardestijging is in 2017 in lijn met het handboek en de marktontwikkelingen hoger ingeschat dan in 2016. Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten en een hogere marktwaarde met een effect van € 7,2 miljoen.
- Ingerekende verhuurderheffing is gestegen als gevolg van hogere (voorgeschreven) percentages, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van 2,2 miljoen.
- De gemiddelde exit yield doorexpluiten is gedaald van 9,13% naar 7,53%, voor de exit yield uitponden is een daling zichtbaar van 6,93% naar 6,08%. Uiteindelijk heeft dit een positief effect op de marktwaarde van € 99 miljoen.



13.

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Woonkracht10 is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hierna de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet worden verstrekt, toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woonkracht10 en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatiekosten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. Woonkracht10 heeft deze ontleend aan economische parameters die de Aw in september 2017 heeft gepubliceerd. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 goedgekeurde meerjarenbegroting.

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 498.294.000 (31.12.2016 € 507.482.000). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 25.425.000 (31.12.2016 € 25.802.000). De totale bedrijfswaarde is ten opzichte 2016 gedaald met circa € 9,5 miljoen. De belangrijkste effecten ten opzichte van de bedrijfswaarde 2016 zijn:

- Woonkracht10 rekent fors meer onderhoud in ten opzichte van vorig jaar in haar bedrijfswaarde: circa €47 miljoen negatief effect op de bedrijfswaarde.
De verwachte toekomstige onderhoudsuitgaven zijn ten opzichte van vorig jaar toegenomen. Vorige jaren werd voor onderhoud gerekend met genormeerde bedragen. Vanaf 2017 zijn de onderhoudsuitgaven gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. Dit leidt tot hogere onderhoudsuitgaven. Vanaf jaar 10 wordt in de bedrijfswaarde gerekend met een 10-jaars gemiddelde.
- In de bedrijfswaarde van vorig jaar is de restwaardeopbrengst onterecht niet geïndexeerd. Voor de bedrijfswaareberekening 2017 is deze alsnog met de marktindex geïndexeerd. De berekening geeft een realistischer beeld van de restwaarde/bedrijfswaarde door deze systematiek. Dit leidt tot een positief effect op de bedrijfswaarde van circa € 15 miljoen.
- Besparingen in de toekomstige bedrijfsuitgaven leiden tot een besparing van € 22 miljoen over de resterende looptijd.
- Het nieuwe huurbeleid waarbij aftopping plaatsvindt op basis van prijs/kwaliteit verhouding levert een hogere bedrijfswaarde voor € 21 miljoen.
- De hogere marktindex (verwachte stijging WOZ-waardes) leidt daarentegen weer tot een fors hogere verhuurderheffing met een negatief effect van ca. € 16 miljoen op de bedrijfswaarde.



13.

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

Bedrijfswaarde	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023 e.v.	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Prijsinflatie	0,60%	1,40%	1,07%	1,40%	1,53%	1,50%	2,00%	1,60%	2,00%	1,60%	2,00%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,60%	1,90%	2,20%	2,20%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%	2,50%
Bouwkosten	1,60%	1,60%	1,90%	2,20%	2,20%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%	2,50%
Onderhoudskosten	1,60%	1,60%	1,90%	2,20%	2,20%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%	2,50%
Huurderving	1,10%	1,19%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huizenmarkt	2,40%	7,27%	2,00%	6,00%	2,00%	4,50%	2,00%	3,50%	2,00%	2,50%	2,00%	2,50%	2,00%	2,50%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

	2017	2016
Extra inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een inkomen hoger dan € 45.000	4,0%	4,0%
Mutatiegraad	6,7%	7,2%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Verkopen

De verkopen zijn voor de eerste 5 jaar ingerekend zoals deze ook in de meerjarenbegroting 2018-2027 zijn opgenomen.

De verkopen worden ingerekend op basis van de taxatiewaarde. Deze taxatiewaarde is de leegwaarde zoals bepaald door de externe taxateur bij de marktwaardetaxaties van het bezit van Woonkracht10 per 31-12-2016 en wordt in de bedrijfswaarde geïndexeerd met de marktindex.

Exploitatielasten

De exploitatielasten zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van Woonkracht10.

De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen en verzekeringspremies.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing: de saneringsheffing is conform de richtlijnen van het WSW en Aw in de bedrijfswaarde ingerekend en bedraagt 1% van de jaarhuur van de woongelegenheden.

13.

De verhuurderheffing is in de bedrijfswaarde ingerekend conform onderstaande percentages en wordt berekend over de WOZ waarde:

2017:	0,543 %
2018:	0,591 %
2019:	0,591 %
2020:	0,592 %
2021:	0,592 %
2022:	0,593 %
2023 ev:	0,567 %

De WOZ waarde wordt geïndexeerd met de marktindex.

Levensduur

De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

Voor sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.

Voor maatschappelijk vastgoed wordt uitgegaan van een kortere maximale resterende economische levensduur afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

Voor de complexen 221 Nicolaas Beetsstraat, 408 Stierstraat en 417 Koekoekstraat heeft levensduurverlenging plaatsgevonden wegens uitgevoerde renovatie.

Restwaarde

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



13.

13.10.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	32.722	61.137
Herwaarderingen	33.595	1.150
Boekwaarde per 1 januari	66.317	62.287
Eerste verkopen	1.856	1.558
Terugkopen	-3.354	-1.713
Doorverkopen	1.273	2.160
Herwaardering	3.366	2.025
Overige mutaties aanpassing verkrijgingsprijs	-209	-30.420
Overige mutaties aanpassing herwaarderingen	209	30.420
Totaal mutaties	3.140	4.030
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	32.288	32.722
Herwaarderingen	37.169	33.595
Boekwaarde per 31 december	69.457	66.317
Aantal woningen per 1 januari	483	468
Verkopen	22	27
Terugkopen	-23	-12
Aantal woningen per 31 december	482	483

Sinds 2002 worden woningen onder voorwaarden verkocht, zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Er zijn verschillende regelingen toegepast, waarbij er op het moment van verkoop steeds sprake is van een korting voor de koper. Hieraan is een terugkooprecht en soms een terugkoopplicht gekoppeld voor Woonkracht10. Bij de terugkoop wordt de eerder verstrekte korting weer verrekend en deelt Woonkracht10 voor een deel mee in de waardeontwikkeling van de woning sinds de verkoop.

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 30%. Daarnaast heeft Woonkracht10 terugkoopverplichting. Vanaf 2017 verkoopt Woonkracht10 geen woningen meer onder voorwaarden tenzij ze hier nog toe verplicht is vanuit convenanten met gemeenten uit het verleden.



13.

13.10.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Verloop stelselwijziging:		
Saldo uitgaven begin boekjaar	11.987	11.853
Af: ten laste van voorziening onrendabele toppen	-6.027	-6.537
Saldo begin boekjaar na stelselwijziging	5.960	5.316
Verloop boekjaar:		
Saldo uitgaven begin boekjaar	11.987	12.518
Bij: investeringen nieuwbouw en renovatie	8.565	14.637
Af: renovatie ten laste van onderhoud	-1.964	-7.413
Bij: inbreng boekwaarde de Royaan 16 sloopwoningen	0	-782
Af: opbrengst Bouquet	0	455
Af: opgeleverde nieuwbouw	-822	-4.966
Af: opgeleverde verbeteringsinvesteringen	-2.602	-2.462
Af: geannuleerde projecten	-53	0
Saldo uitgaven einde boekjaar	15.112	11.987
Af: ten laste van voorziening onrendabele toppen	-7.063	-6.027
Saldo einde boekjaar	8.049	5.960
Het saldo uitgave einde boekjaar betreft de volgende projecten:		
Nic. Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	10.872	6.740
Wipmolen (Alblasserdam)	1.027	1.012
Koningshof (Zwijndrecht)	578	537
Randwijk (Papendrecht)	511	0
Beltmolen (Papendrecht)	418	0
Koekoekstraat (Zwijndrecht)	409	53
P.S. Gerbrandystraat (Papendrecht)	215	82
Meerdervoort 26 won. Staringstr (Zwijndrecht)	205	33
Stierstraat (Zwijndrecht)	180	455
De Rank (Zwijndrecht)	156	98
Kraaihoek (Papendrecht)	143	30
J. Campertstraat e.o. (Zwijndrecht)	121	58
Vondel en Staringlaan (Papendrecht)	115	464
Pieter de Hoochplaats (Alblasserdam)	62	15
Stellingmolen renovatie (Papendrecht)	43	12
Nic. Beetsstraat (Alblasserdam)	0	2.326
Oude Mavo fase 3 (Alblasserdam)	0	42
Overige projecten	55	29
	15.112	11.987

13.

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Voor de volgende projecten worden uitgaven ten laste van de voorziening onrendabele toppen gebracht:		
- Nic. Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	4.391	4.585
- Koningshof (Zwijndrecht)	578	0
- Randwijk (Papendrecht)	511	0
- Beltmolen (Papendrecht)	360	0
- Koekoekstraat (Zwijndrecht)	350	53
- P.S. Gerbrandystraat (Papendrecht)	215	0
- Staringstraat (Zwijndrecht)	205	33
- De Rank (Zwijndrecht)	156	98
- Stierstraat (Zwijndrecht)	116	180
- Vondel en Staringlaan (Papendrecht)	115	0
- Pieter de Hoochplaats (Alblasserdam)	62	0
- Graskarper 11-19 (Papendrecht)	2	0
- Nic. Beetsstraat (Alblasserdam)	0	1.062
- Woonwagens (Alblasserdam)	0	16
	7.063	6.027



13.

13.10.2 Materiële vaste activa

13.10.2.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Gebouwen	1.000	1.245
Inventaris	108	112
Vervoermiddelen	91	202
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	329	389
	1.527	1.948
Aanschafwaarde	9.242	9.174
Cumulatieve afschrijvingen	-7.294	-6.803
Boekwaarde begin boekjaar	1.948	2.372
Investerings	91	95
Desinvesteringen	-46	-26
Afschrijvingen	-467	-491
Aanschafwaarde	9.288	9.242
Cumulatieve afschrijvingen	-7.761	-7.294
Boekwaarde einde boekjaar	1.527	1.948

De investeringen in 2017 betreffen:

- aanschaf inventaris.....	€ 26.227
- investeringen ict.....	€ 65.238
	€ 91.465

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt voor onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	30 jaar
Terreinen	Geen afschrijvingen	nvt
Installaties.....	Lineair	3-15 jaar
Inventaris	Lineair	3-15 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

De desinvesteringen hebben betrekking op de verkoop van 3 bedrijfswagens.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventarisverzekering en een glasverzekering.

13.

13.10.3 Financiële vaste activa

13.10.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Woonkracht10 Vastgoed bv	55	106
	55	106
Saldo begin verslagjaar	106	152
Resultaten verslagjaar	-51	-46
Saldo einde verslagjaar	55	106

13.10.3.2 Andere deelnemingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Het verloop van deze post in het boekjaar is als volgt:		
Boekwaarde begin boekjaar	563	586
Correctie resultaat voorgaande jaren	-17	-17
Resultaten boekjaar	10	-6
Boekwaarde einde boekjaar	556	563
Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:		
Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V. (Stadsherstel)	554	561
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
	556	563

Stadsherstel is een samenwerkingsverband van de Drechtsteden corporaties. Woonkracht10 heeft een aandeel van 31% in Stadsherstel, dat in 2009 is opgericht om te werken aan het behoud van historisch erfgoed en aan gebiedsontwikkeling.



13.

13.10.3.3 Latente belastingvorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Boekwaarde begin boekjaar	45.029	52.963
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties	0	0
Desinvesterings: verminderingen actieve belastinglatenties	-27.015	-7.934
Boekwaarde einde boekjaar	18.014	45.029
Waarderingsverschil leningen o/g	0	20
Waarderingsverschil materiële vaste activa (verkoop)	291	200
Verrekenbare verliezen	17.723	44.809
	18.014	45.029

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g en huurwoningen bestemd voor verkoop. De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is een belastingtarief van 25% gehanteerd (2016: 25%) en een disconteringsvoet van 3,52% (2016: 3,75%). De nominale waarde van de latenties bedraagt € 18.153.000 (2016: € 49.568.000). In het boekjaar 2018 zal hiervan naar verwachting € 13.533.000 verrekend kunnen worden.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Het verschil tussen de fiscale waarde van de vastgoedbeleggingen en de commerciële boekwaarde bedraagt per balansdatum € 55 miljoen (fiscale boekwaarde hoger dan commerciële boekwaarde).

13.

13.10.3.4 Overige langlopende vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Boekwaarde begin boekjaar	239	142
Bij: Nieuwe kortingen Koopstart	21	97
AF: terugbetaalde kortingen Koopstart	-40	0
Boekwaarde einde boekjaar	219	239
te verrekenen kortingen Koopstart regeling	219	239
	219	239

13.10.4 Voorraden

13.10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Teruggekochte VOV woningen	498	121
	498	121

Per 31-12-2017 zijn er 3 teruggekochte VOV woningen die nog niet opnieuw zijn doorverkocht (per 31-12-2016: 1 woning).

13.10.4.2 Overige voorraden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Beginvoorraad	12	21
Bij: Inkopen	151	119
Af: Verbruik	-139	-128
Eindvoorraad	24	12



13.

13.10.5 Vorderingen

13.10.5.1 Huurdebiteuren

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
De huurachterstand is als volgt opgebouwd:		
Zittende huurders:		
Periode		
minder dan 1 maand	119	199
1 tot 2 maanden	54	114
2 tot 3 maanden	161	92
meer dan 3 maanden	258	290
	592	695
Vertrokken huurders	572	565
WSNP	94	36
Betalingsregelingen	216	297
	1.475	1.594
Voorziening huurdebiteuren	-485	-512
	990	1.083

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totaal te ontvangen huren en vergoedingen bedraagt voor 2017 2,03% en voor 2016 2,04%.

13.10.5.2 Gemeenten

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Gemeente Papendrecht	0	52
	0	52

13.10.5.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
r/c Woonkracht10 Vastgoed	0	0
r/c Woonkracht10 Ontwikkeling	1.702	1.615
	1.702	1.615

Over de rekening-courantverhoudingen is 4,5% rente in rekening gebracht.



13.

13.10.5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Vennootschapsbelasting boekjaar 2012	1.152	1.152
	1.152	1.152

Het te ontvangen bedrag betreft de betaalde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2012 dat door een fiscaal verlies in 2013 kan worden verrekend. De aangifte over 2013 is in 2015 ingediend, maar is nog niet vastgesteld door de Belastingdienst.

13.10.5.5 Overige vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Diverse vorderingen	116	303
Af: voorziening	-4	-13
	112	291

13.10.5.6 Overlopende activa

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Vooruitbetaalde kosten	483	729
Diversen	2.013	1.797
	2.497	2.526

De post diversen onder de overlopende activa betreft voornamelijk (voor ca. € 1,7 miljoen) een STEP-subsidie vanuit de rijksoverheid. Dit betreffen subsidies voor projecten Nic. Beetsstraat (€ 1,3 miljoen) en Meerdervoort (€ 0,4 miljoen). Verwacht wordt dat dit bedrag in 2019 ontvangen wordt. Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.



13.

13.10.6 Liquide middelen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Rekening-courant Rabobank	175	3.585
Rekening-courant ING Bank	945	606
Rekening-courant BNG	1.102	1.967
Overige spaarrekeningen en deposito's	6.608	3.550
Direct opeisbaar	8.831	9.708
Kruisposten	31	20
	8.861	9.728

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.



13.

PASSIVA

13.10.7 Eigen vermogen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	876.268	782.473
Mutaties boekjaar	49.937	93.795
Stand per 31 december	926.205	876.268

13.10.7.1 Overige reserves

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Het verloop van de post overige reserves is als volgt:		
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	280.845	273.103
Uit resultaatbestemming	-12.553	29.490
Realisatie herwaardering	1.784	8.285
Mutatie herwaarderingsreserve VOV	0	-30.033
Stand per 31 december	270.076	280.845

13.10.7.2 Herwaarderingsreserve

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	595.423	509.369
Mutaties boekjaar	60.706	86.054
Stand per 31 december	656.129	595.423

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

	vastgoed in exploitatie		onr zaken	totaal
	DAEB	niet-DAEB	VOV	
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	503.055	2.752	3.562	509.369
Realisatie door verkoop	-2.997			-2.997
Realisatie door sloop	-5.311	23		-5.289
Uit resultaatbestemming	64.857	885		65.743
Herclassificaties/herkwalificaties				0
Overige mutaties	-1.440	4	30.033	28.597
Boekwaarde per 31 december 2016	558.164	3.664	33.595	595.423
Stand per 1 januari 2017 volgens jaarrekening	558.164	3.664	33.595	595.423
Realisatie door verkoop	-2.774	-87	1.076	-1.784
Realisatie door sloop				0
Uit resultaatbestemming	59.557	435	2.498	62.490
Herclassificaties/herkwalificaties				0
Overige mutaties			0	0
Boekwaarde per 31 december 2017	614.948	4.012	37.169	656.129

13.

Bij opmaak van de jaarrekening 2017 is geconstateerd dat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed verkocht onder voorwaarden niet juist was bepaald ter bepaling van de herwaarderingsreserve. Zo werd bij verkoop onder voorwaarden vanuit bestaand bezit de herwaarderingsreserve ten onrechte als gerealiseerd beschouwd. De effecten zijn herrekend en als 'overige mutatie' in het eigen vermogen van het begin van het boekjaar verwerkt. De vergelijkende cijfers zijn aangepast. Het effect op het totaal eigen vermogen en het resultaat bedraagt nihil. Wel heeft een verschuiving plaatsgevonden van € 27,9 miljoen van de overige reserves naar de herwaarderingsreserve per einde boekjaar 2016 (vergelijkende cijfers).



13.

13.10.8 Voorzieningen

13.10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Onrendabele toppen begin boekjaar	7.707	21.926
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-6.027	-7.202
Saldo voorziening begin boekjaar	1.680	14.724
Onrendabele toppen begin boekjaar	7.707	21.926
Nieuwe onrendabele toppen	10.449	2.060
Bijstelling onrendabele toppen	213	-7.707
Opgeleverde projecten	-1.474	-8.572
Onrendabele toppen einde boekjaar	16.895	7.707
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-7.063	-6.027
Saldo voorziening einde boekjaar	9.832	1.680

De onrendabelele toppen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Koningshof (Zwijndrecht)	4.739	0
Nic. Maesstraat sloop (Zwijndrecht)	4.391	4.585
Pieter de Hoochplaats (Alblasserdam)	2.427	0
Vondel en Staringlaan (Papendrecht)	1.290	0
De Rank (Zwijndrecht)	1.231	601
Randwijk (Papendrecht)	622	0
P.S. Gerbrandystraat (Papendrecht)	597	0
Graskarper 11-19 (Papendrecht)	413	0
Beltmolen (Papendrecht)	360	0
Staringstraat (Zwijndrecht)	358	538
Koekoekstraat (Zwijndrecht)	350	329
Stierstraat (Zwijndrecht)	116	180
Nicolaas Beetsstraat (Zwijndrecht)	0	1.062
Woonwagens (Alblasserdam)	0	413
	16.895	7.707

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 6.610.000 (2016: € 1.599.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 10.285.000 (2016: € 6.108.000) binnen 1 tot 5 jaar.



13.

13.10.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Saldo begin boekjaar	6.063	6.379
Dotaties boekjaar	39	0
Onttrekkingen boekjaar	0	-316
Saldo einde boekjaar	6.103	6.063

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard en wordt veroorzaakt door een tijdelijk verschil tussen fiscale en commerciële onderhoudsvoorziening. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 8.124.000 (2016: € 8.299.000). Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 246.000 (2016: € 409.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 4.666.000 (2016: € 6.880.000) na vijf jaar.

13.10.8.3 Overige voorzieningen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Saldo begin boekjaar	750	741
Mutaties boekjaar	310	9
Saldo einde boekjaar	1.060	750
Voorziening deelneming vof Koningshof	800	500
Voorziening jubileum gratificaties	171	166
Voorziening loopbaanontwikkelplan	88	84
	1.060	750

De verwachte looptijd van de overige voorzieningen is langer dan 1 jaar.
Met uitzondering van de voorziening Koningshof. Deze wordt naar verwachting in 2018 afgewikkeld.



13.

13.10.9 Langlopende schulden

13.10.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Leningen kredietinstellingen	209.184	234.800
	209.184	234.800
Schuldrestant begin boekjaar	263.388	280.848
Nieuwe leningen	6.000	16.000
Reguliere aflossingen	-28.588	-31.173
Vervroegde aflossingen	0	-2.288
Schuldrestant einde boekjaar	240.800	263.388
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	-31.616	-28.588
Saldo langlopende schulden	209.184	234.800
Marktwaaarde langlopende leningen	305.411	341.722

Marktwaaarde per 31 december

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Eind 2017 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 3,52% (2016: 3,75%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per 31-12-2017 heeft € 146 miljoen een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 73 miljoen heeft een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar.

13.10.9.2 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Saldo begin boekjaar	65.744	62.046
Verkopen	3.136	3.718
Terugkopen	-3.338	-1.717
Herwaardering	2.715	1.698
Saldo einde boekjaar	68.258	65.744



13.

13.10.9.3 Egalisatierekening

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Saldo begin boekjaar	5.584	0
Toevoeging	408	6.084
Onttrekking	-499	-499
Saldo einde boekjaar	5.493	5.584

Dit betreffen vooruitontvangen huurbedragen van maatschappelijk georiënteerde instellingen. Het betreft met name een ontvangen compensatie in ruil voor verleende huurkorting, waarmee de huur marktconform blijft. Binnen het jaar vervalt ca. € 220.000, tot 5 jaar vervalt ca. € 1.179.000.

13.10.9.4 Waarborgsommen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Saldo begin boekjaar	30	37
Bij: ontvangen waarborgsommen	12	8
Af: terugbetaalde waarborgsommen	-7	-15
Saldo einde boekjaar	35	30



13.

13.10.10 Kortlopende schulden

13.2.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
	31.616	25.588

Woonkracht10 heeft op balansdatum bij de BNG een kredietfaciliteit van € 5.000.000. Op balansdatum is voor € 0 euro (2016: € 0) van deze faciliteit gebruik gemaakt.

13.10.10.2 Schulden aan leveranciers

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
	4.515	4.132

13.10.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Loonheffing	220	222
Omzetbelasting	543	587
	762	809

De posten loonheffing en omzetbelasting betreffen de afdracht over de maand december 2017.

13.10.10.4 Overige schulden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Afrekening servicekosten	1.602	1.694
Af te dragen pensioenpremies	0	10
Diversen	14	37
	1.617	1.741

13.10.10.5 Overlopende passiva

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	4.412	4.966
Nog te betalen kosten nieuwbouwprojecten	12	162
Vooruitontvangen huren	617	844
Reservering verlofdagen	237	248
Overige bedragen	513	453
	5.792	6.673

13.11 Treasury

Woonkracht10 voert haar treasurybeleid uit aan de hand van haar treasurystatuut en stuurt daarbij actief op het renterisico (door het gebruik van derivaten) en de liquiditeitsrisico's die het gevolg kunnen zijn van het gebruik van derivaten.

Beleidsregel Financiële Derivaten

In 2012 is de Beleidsregel Financiële Derivaten voor toegelaten instellingen volkshuisvesting door het ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gepubliceerd. Vanaf 1 oktober 2012 mogen uitsluitend nog rentecaps en payer swaps worden afgesloten. Voor payer swaps geldt dat de looptijd niet langer mag zijn dan het lopende jaar en de eerstvolgende negen kalenderjaren daarna. Daarnaast is een aantal andere voorwaarden gesteld aan het afsluiten van nieuwe derivatentransacties. In de beleidsregels wordt verder voorgeschreven dat, als er liquiditeitsverplichtingen voortvloeiend uit de derivatenportefeuille bestaan, er een liquiditeitsbuffer dient te worden aangehouden die een rentedaling van 2% kan opvangen.

Door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is in 2012 een inventarisatie naar toezichtbelemmerende bepalingen binnen derivatencontracten gedaan. Woonkracht10 heeft geconcludeerd en aan het CFV bevestigd dat de contracten van Woonkracht10 geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten.

Treasurycommissie

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de bestuurder, de manager Financiën, een senior medewerker Planning & Rapportage en een externe treasury-specialist. De treasurycommissie is in 2017 driemaal bijeen gekomen. Jaarlijks wordt het treasurystatuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. De concerncontroller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert hierover onafhankelijk aan het bestuur.

Ter voorbereiding op de treasurycommissie wordt een uitgebreide treasuryrapportage opgesteld waarin onder andere een geactualiseerde liquiditeitsprognose, ontwikkeling financieringssaldo, borgingsplafond WSW, renterisico, portefeuillerisico, duration, financiering per verhuureenheid, WSW beoordeling, ICR, Solvabiliteit, dekkingsratio, DSCR, Loan to Value aan bod komen. Op grond van deze rapportage worden, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasurystatuut, acties ondernomen.

Transacties 2017

In 2017 is er één nieuwe lening aangetrokken en gestort. Het betreft één fixe lening met een hoofdsom van € 6 miljoen (looptijd 21 jaar tegen 0,55% over de eerste 6 jaar). Voor één rollover-lening met een variabele hoofdsom van € 10 miljoen is in 2017 de opslag herzien en tot einde looptijd van de lening vastgelegd. Op een basisrentelening met een hoofdsom van € 15 miljoen is de opslag op de basisrente (3,455%) verlaagd van 0,36% naar 0,115%.



13.

Risicobeheersing• **Renterisico**

Woonkracht10 loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Renterisico's worden gedefinieerd als de som van de kasstroommutatie en het bedrag dat voor renteconversie in aanmerking komt ten opzichte van de totale vreemd vermogensbehoefte. In het treasury statuut is een maximale norm van 15% opgenomen. Op basis van de prognose uit het treasury jaarplan 2018 wordt deze norm in 2019 licht overschreden. Vanaf medio 2018 is het mogelijk om risico-reducerende maatregelen voor 2019 te nemen.

• **Valutarisico**

Woonkracht10 loopt geen valutarisico omdat alle financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

• **Kredietrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat tegenpartijen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). De randvoorwaarden ten aanzien van de rating zijn opgenomen in het treasury statuut. Het risico dat Woonkracht10 hierin loopt wordt daardoor beperkt.

• **Liquiditeitsrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woonkracht10 beperkt deze risico's enerzijds door het aanhouden van financiële buffers (zie hieronder) en door een goede spreiding van de vervalkalender van de leningenportefeuille.

Liquiditeitsbuffer

- Conform de beleidsregels voor financiële derivaten wordt door Woonkracht10 beoordeeld of een liquiditeitsbuffer moet worden aangehouden om aan de liquiditeitsverplichtingen te kunnen voldoen in het geval van marktwaardeverrekening bij een rentedaling van maximaal 2%. Ultimo 2017 is het niet nodig om een buffer aan te houden.
- Om te kunnen voldoen aan mogelijke financiële verplichtingen vanwege Margin Calls derivaten, terugkoopverplichtingen vanuit verkopen onder voorwaarden en obligoverplichting waarop het WSW een beroep zou kunnen doen (maximaal € 9,5 miljoen ultimo 2017), moet conform ons treasury statuut te allen tijde kunnen worden beschikt over een buffer waarvan de hoogte jaarlijks wordt vastgelegd in het treasury jaarplan (als onderdeel van het financieel jaarplan) Voor 2017 bedroeg deze buffer minimaal € 15 miljoen ofwel in liquiditeiten ofwel in een niet opzegbare kredietfaciliteit.

Het totaal van de liquiditeitsbuffer (banktegoed, niet opgenomen gedeelte rolloverlening en kredietfaciliteiten) bedraagt ultimo 2017 circa € 21,8 miljoen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de kredietfaciliteit van € 5 miljoen bij de BNG wederzijds dagelijks opzegbaar is.



13.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonkracht10 dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut zullen geen nieuwe derivatentransacties meer worden aangegaan met uitzondering van de eventuele afhandeling van bestaande derivatenovereenkomsten.

Woonkracht10 heeft een deel van haar toekomstige renterisico's afgedekt door het aantrekken van payer swaps. Dit is een overeenkomst waarbij Woonkracht10 een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt. In combinatie met aangetrokken roll-over leningen met een variabele rente is de lening gefixeerd tot een vaste rente. Hierdoor worden de renterisico's over meerdere jaren gereduceerd en wordt het renteniveau vastgelegd. Voor alle swaps is onderliggende financiering tot einde looptijd aangetrokken.

Het gebruik van derivaten, hoewel dus bedoeld om risico's te beperken, kan op haar beurt leiden tot financiële risico's voor de corporatie. Behalve renterisico's (hoogte van de rente) gaat het daarbij om liquiditeitsrisico's, de noodzaak bij een lage rentestand om gedurende een bepaalde periode tijdelijk geld te storten bij een bank waar derivaten zijn ingekocht.

Payer swaps

In onderstaand overzicht is de swapportefeuille van Woonkracht10 met de bijbehorende marktwaardes per 31 december 2017 in beeld gebracht.

(bedragen x € 1.000)

Tegenpartij	Hoofdsom	CSA/OFD	Threshold	Marktwaaarde 31/12/2017 bij 1% rentedaling (incl. opgelopen rente)	Marktwaaarde bij 2% rentedaling (incl. opgelopen rente)	Aan te houden liquiditeits- buffer
ABN AMRO	7.000.000	CSA	€ 5 mln.	-1.032	-1.193	0
Deutsche Bank	10.000.000	CSA	€ 5 mln.	-1.364	-1.654	0
Rabobank	17.000.000	OFD	€ 4,5 mln.	-2.575	-3.025	0
Totalen	34.000.000			-4.971	-5.872	

Ultimo 2017 is bij geen van de partijen zekerheden in onderpand gegeven.

Risico's binnen de derivatenportefeuille

- ABN Amro:

De swaps vallen onder een ISDA contract. Daarnaast is een Credit Support Annex (CSA) overeengekomen, die er in voorziet dat er (tweezijdig) marktwaardeverrekening plaatsvindt boven een drempelbedrag (Threshold) van € 5 miljoen. De marktwaarde bedroeg eind 2017 bijna € 1,2 miljoen negatief bij een -2% rente scenario, waardoor er vanuit de regelgeving geen liquiditeitsbuffer aangehouden hoeft te worden.

- Deutsche Bank:

De swap valt onder een ISDA contract. Bovendien is een Credit Support Annex (CSA) overeengekomen, die er in voorziet dat er (tweezijdig) marktwaarde-verrekening plaatsvindt boven een drempelbedrag (Threshold) van € 5 miljoen. De negatieve



13.

marktwaarde bedroeg eind 2017 ruim € 1,6 miljoen bij een -2% rente scenario, waardoor er geen liquiditeitsbuffer aangehouden hoeft te worden.

- Rabobank:

De payers swaps bij Rabobank vallen onder een Overeenkomst Financiële Derivaten. Er is een afgesproken bedrag van € 4,5 miljoen van toepassing. Dat wil zeggen dat wanneer dit bedrag overschreden wordt, door Rabobank om aanvullende zekerheden gevraagd kan worden. Eind 2017 bedroeg de negatieve marktwaarde € 3 miljoen bij een -2% rente scenario waardoor er geen liquiditeitsbuffer hoeft te worden aangehouden.

Basisrenteleningen

Woonkracht10 heeft de volgende basisrenteleningen in haar portefeuille:

(bedragen x € 1.000)

Tegenpartij	Hoofdsom	Start-datum	Eind-datum	Basis-rente	Krediet-opslag	Opslag-herziening	Marktwaarde 31-12-2017
BNG bank	15.000	03-09-12	01-09-56	3,815%	0,115%	01-09-21	-8.878
BNG bank	10.000	02-05-14	02-05-44	3,499%	0,80%	02-05-19	-2.875
	25.000						-11.753

Een basisrentelening is een lening waarbij de basisrente voor de gehele looptijd is vastgelegd en de kredietopslag voor een kortere periode. In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van Woonkracht10 niet gescheiden van het basiscontract vanwege het feit dat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Als bij opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende marktrente. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor Woonkracht10 een liquiditeitsrisico met zich mee.

Hedge documentatie

DOEL VAN DE HEDGE

Voor de hedging activiteiten met interest rate swaps past Woonkracht10 hedge accounting toe. Woonkracht10 maakt daarbij gebruik van het kostprijs hedge accounting model, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290 Financiële Instrumenten. De richtlijn voorziet in de mogelijkheid om hedging instrumenten te waarderen op kostprijs, overeenkomstig de waardering voor de herziening van deze standaard en daarmee in lijn met voorgaande verslagjaren.

Dit generieke document is opgesteld om te voldoen aan de vereisten die binnen Richtlijn 290 worden gegeven om hedge accounting te kunnen toepassen.

HEDGE STRATEGIE, HEDGED ITEM EN HEDGING INSTRUMENT

In het verleden zijn payer swaps aangegaan om de rente op toekomstig aan te trekken financiering te fixeren, zonder dat de onderliggende financiering reeds werd aange-trokken. Op een later moment is de onderliggende financiering aangetrokken.



13.

Payer swaps boden daarmee de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te 'verzekeren'. Doordat de te ontvangen kasstroom uit de swap wegvalt tegen de variabele rente op de onderliggende financiering, ontstaat per saldo een financiering met een vaste rente.

TYPE HEDGE

Woonkracht10 past kostprijshedge accounting toe. De effecten van een eventuele hedge ineffectiviteit worden in voorkomende gevallen in het resultaat verwerkt.

HEDGE EFFECTIVITEIT

Aan de hand van de kritische kenmerken (renteconventie, -coupondata, looptijd en nominale waarde) van de leningen en de derivaten wordt hedge effectiviteit bepaald. De hedge effectiviteit wordt minimaal vier keer per jaar beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en de derivaten. Er is sprake van een volledige hedge effectiviteit als bij een renteswap het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. In onderstaande tabel zijn alle payer swaps en de onderliggende roll-over leningen in beeld gebracht. Hierbij wordt vastgesteld dat de hedge effectiviteit van Woonkracht10 op balansdatum 100% bedraagt.

(bedragen x € 1.000)

Tegenpartij	Type	Startdatum	Einddatum	Rentebasis	2017	2018	2019	2020	2021
Overzicht Roll-overs en derivaten									
DEUTSCHE_B	Payer	01-10-2012	01-10-2020	3,567%	-10.000	-10.000	-10.000		
BNG BANK	Vast	01-10-2012	01-10-2020	EUR 6M +72bp	10.000	10.000	10.000		
RABOBANK	Payer	01-04-2013	01-04-2021	3,685%	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	
BNG BANK	Vast	02-04-2013	01-04-2021	EUR 6M +75bp	10.000	10.000	10.000	10.000	
RABOBANK	Payer	03-05-2010	02-05-2019	4,621%	-7.000	-7.000			
BNG BANK	Vast	04-05-2015	02-05-2019	EUR 3M +15,5bp	7.000	7.000			
AAB	Payer	01-08-2008	05-08-2017	3,838%					
BNG BANK	Vast	05-02-2016	07-08-2017	EUR 6M +13bp					
AAB	Payer	01-03-2012	02-03-2020	4,035%	-7.000	-7.000	-7.000		
BNG BANK	Vast	01-03-2016	02-03-2020	EUR 6M +20bp	7.000	7.000	7.000		
Overzicht Roll-overs zonder onderliggende derivaten									
NWB BANK	Variabel	02-03-2015	02-03-2020	EUR 1M +24bp	10.000	10.000	10.000		

13.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen**Aangegane verplichtingen bij roerende en onroerende zaken**

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot bouw- en renovatieprojecten van huurwoningen € 3.275.000.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonkracht10 vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting: Woonkracht10 Vastgoed bv en Woonkracht10 Ontwikkeling bv. Op grond hiervan zijn Woonkracht10 en de overige vennootschappen binnen de fiscale eenheid ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de eenheid verschuldigde belasting.

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het borgstellinginstituut van en voor woningcorporaties die de status van Toegelaten Instelling hebben. Dankzij de borgstelling van het WSW hebben woningcorporaties toegang tot de openbare kapitaalmarkt en lenen zij tegen relatief gunstige condities. Als zekerheid houden corporaties een obligoverplichting aan voor het WSW. Indien nodig kan het WSW deze obligoverplichting opeisen. 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. De eind 2017 mogelijke financiële claim voor Woonkracht10 uit hoofde van haar obligoverplichting bedraagt maximaal € 9,5 miljoen (2016: € 10,4 miljoen).

Derivatenportefeuille

Woonkracht10 beschikt over een derivatenportefeuille met een totale hoofdsom van € 34 miljoen en past kostprijs-hedgeaccounting toe waardoor de derivaten niet in de balans zijn opgenomen. Voor een verdere toelichting op de derivatenportefeuille en de hedgedocumentatie verwijzen wij u naar de toelichting in paragraaf 13.11.

Leasing

Woonkracht10 maakt voor een deel van haar wagenpark gebruik van operational leasing. De verplichting loopt door tot maximaal eind 2021 en bedraagt nog € 142.000.

Stichting Woonkeus Drechtsteden

In de statuten van Stichting Woonkeus Drechtsteden is opgenomen dat de Raad van Toezicht van de stichting bij beëindiging van het deelnemerschap van een deelnemer kan bepalen dat de deelnemer die uittreedt een financiële vergoeding moet betalen aan de stichting vanwege haar aandeel in langlopende (financiële) verplichtingen die de stichting is aangegaan en die niet eerder kunnen worden beëindigd. Ook overige directe schade die de stichting ondervindt als gevolg van het uittreden van een deelnemer kan in rekening worden gebracht.

Voorziening voor pensioenen

Woonkracht10 heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Woonkracht10 heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort



13.

bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Pensioenbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar. De dekkingsgraad ultimo 2017 bedraagt 113% (2016: 104%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is Woonkracht10 hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan Woonkracht10 ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aannemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

Garanties

Bij de BNG loopt een bankgarantie ten behoeve van de aankoop van grond op basis van de verkoopovereenkomst van Nicolaas Maesstraat van € 25.000.



13.

13.12 Toelichting op de onderscheiden posten van de Winst- en Verliesrekening

13.12.1 Huuropbrengsten

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Te ontvangen netto huren	72.647	71.773
Af: Huurderving	-845	-817
Af: Doorberekening beheerwoningen	-45	-47
	71.757	70.909

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2016 toegenomen met bijna € 850.000. Deze stijging wordt veroorzaakt door de huurverhoging per 1-7-2017 (tussen 0,3% en 4,3%), opgeleverde nieuwbouwcomplexen, toepassen huur-harmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen.

13.12.2 Opbrengsten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.474	6.333
Af: Af te rekenen servicekosten	-1.530	-1.632
Af: Derving	-82	-50
	4.862	4.651

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten. De ontvangen vergoedingen betreffen de voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend.

13.12.3 Lasten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Servicekosten	4.696	4.662

13.12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	2.903	3.975
Toegerekende overige organisatiekosten	2.040	2.289
	4.943	6.264



13.

13.12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	3.089	1.640
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	6.028	4.203
Onderhoudslasten (cyclisch)	10.068	15.333
Toegerekende overige organisatiekosten	443	303
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	19.628	21.479

De stijging in 2016 van cyclisch onderhoud werd veroorzaakt door twee grote renovatieprojecten (Nicolaas Beetsstraat en Meerdervoort), waarbij € 7,7 miljoen in het planmatig onderhoud is verantwoord. Alleen verbeteringen worden geactiveerd, vervanging betreft onderhoud. In 2017 komt vanuit de renovatieprojecten 1,9 miljoen ten laste van het onderhoud.

13.12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	1.205	1.429
Verhuurderheffing	7.323	6.725
Belastingen	3.943	4.541
Verzekeringen	235	217
Toegerekende overige organisatiekosten	1.362	1.089
Totaal lasten	14.068	14.001
Personeelslasten		
Lonen en salarissen	6.316	6.396
Sociale lasten	753	725
Pensioenlasten	761	678
Totaal	7.830	7.799
Allocatie personeelslasten		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.903	3.975
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.089	1.641
Overige directe exploitatielasten	1.205	1.429
Organisatiekosten verkoop	168	114
Overige organisatiekosten	-	-
Leefbaarheid	465	640
Totaal allocatie personeelslasten	7.830	7.799

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Computersoftware	131	182
Immateriële vaste activa	131	182
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	467	491
Materiële vaste activa	467	491
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	598	674

13.

13.12.7 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.581	4.648
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-271	-189
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.274	-3.930
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.036	529

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden. De toegerekende organisatiekosten kunnen als volgt gesplitst worden:

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
- Toegerekende personeelskosten:	168	119
- Overige verkoopkosten:	103	70

In de verkopen bestaand bezit zijn de volgende verkopen verwerkt:

- 20 woningen verkocht aan particulieren (2016: 27).
- geen verhuurde woningen (complexgewijs) verkocht aan derden (2016: 0)

In 2017 zijn 23 woningen teruggekocht (2016: 12), 8 weer onder voorwaarden verkocht (2016: 15), 7 regulier verkocht (2016: 0), 6 terug in verhuur genomen (2016: 2) en er zijn nog 3 woning in voorraad (2016: 1).

Er zijn 14 woningen voor het eerst verkocht onder voorwaarden.

13.12.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.656	12.093
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille	62.718	71.479
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille VOV	789	264
Totaal overige waardeverandering	52.851	83.836

13.12.9 Overige organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Raad van Commissarissen	110	159
Strategisch bedrijfsplan	143	494
Reorganisatie	23	95
	276	748

13.

13.12.10 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Toegerekende personeelslasten	465	667
Fysieke leefbaarheid	18	54
Sociale leefbaarheid	202	147
Toegerekende overige organisatiekosten	71	119
	756	987

13.12.11 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	43
	-	43

13.12.12 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Rente leningen u/g	1	17
Rente rekening-courant	182	26
Overige rentebaten	3	3
	185	47

13.12.13 Rentelasten en soortgelijke kosten

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
Rente geldleningen en derivaten	8.938	10.202
Rente egalisatierekening	281	281
Overige rentelasten	113	111
	9.331	10.593



13.

13.12.14 Belastingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Mutatie latentie verliesverrekening	-27.087	-6.687
Mutatie overige latente belastingvorderingen	72	-1.247
Mutatie latente belastingverplichtingen	-39	316
Overige mutaties	-48	15
	-27.102	-7.603
De acute VPB last over 2017 is als volgt bepaald:		
Resultaat volgens jaarrekening	49.937	93.797
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	27.102	7.603
Resultaat op verkopen naar HIR	-1.140	-1.031
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-52.644	-83.867
Fiscale afschrijvingen	-2.114	-1.284
Terugname afwaardering 2017 resp. 2016	71.546	17.538
Terugname afwaardering 2015	0	294
Mutatie personele voorzieningen	10	9
Mutatie voorziening onderhoud	1.638	1.581
In renovatiekosten begrepen onderhoudslasten	0	-597
Rente activering projecten	0	15
Deelnemingsvrijstelling	0	23
Afschrijving op disagio leningportefeuille	-83	-169
Overige niet aftrekbare kosten	21	21
Fiscaal resultaat	94.273	33.933
Af: verrekening verlies 2013	0	-5.872
Af: verrekening verlies 2014	-94.273	-28.061
Belastbaar bedrag	0	0

Bijstelling belastbaar bedrag 2016 t.o.v. jaarrekening 2016

(bedragen x € 1.000)

Fiscaal resultaat 2016 conform jaarrekening 2016	33.933
Hogere terugname vastgoed (opwaardering)	25.954
Hogere fiscale afschrijving	-1.226
Renovaties / onderhoud	3.779
Fiscaal resultaat 2016 zoals meegenomen in jaarrekening 2017	62.440
Mutatie fiscaal resultaat 2016 o.b.v. concept aangifte	28.507
Mutatie fiscaal resultaat 2015 o.b.v. ingediende aangifte	1.194
Per saldo 'extra' fiscaal resultaat voorgaande jaren	29.700
Af: verrekening verlies 2013	-6.034
Af: verrekening verlies 2014	-23.666
Belastbaar bedrag voorgaande jaren	0

De forse afwijking in 'belastbaar bedrag voorgaande jaren' (met name 2016) wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere WOZ-aanslag 2018 (peildatum 1-1-2017) waardoor de terugname van de fiscale afwaardering fors hoger uitvalt dan bij de jaarrekening 2016 verondersteld is.

De acute last over 2017 is € 0. Het nominale belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%).



13.

De effectieve belastingdruk bedraagt, zoals hiervoor nader toegelicht, voor 2017 35,2% en voor 2016 7,5%. De effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van verkoopresultaten, afschrijvingen op het vastgoed, niet gerealiseerde waardeveranderingen, de verwerking van interest en fiscaal niet aftrekbare kosten en heffingen.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonkracht10 een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Dit komt mede door landelijke bezwaarprocedures die nog niet zijn afgehandeld. Daarnaast loopt momenteel een boekenonderzoek naar de ingediende aangifte 2014. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2017 en 2016 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening (gevormd in 2013 en 2015);
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde (gevormd in 2014)

Woonkracht10 volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Mocht de gekozen fiscale strategie niet geaccepteerd worden door de Belastingdienst dan dient er ca. € 10 miljoen aan VPB betaald te worden in 2018 als de afwaardering moet worden teruggedraaid. Als daarbovenop ook de onderhoudsvoorziening moet worden teruggedraaid dient er in 2018 ca. € 20 miljoen aan VPB te worden afgedragen. Genoemde bedragen zijn inclusief voorlopige aanslag 2018 en 8% boeterente. Gesteund door met adviseurs afgestemde pleitbare standpunten verwachten wij niet dat zowel de volledige afwaardering in het jaar 2014 niet wordt goedgekeurd als ook dat de onderhoudsvoorziening in 2016 geheel moet vrijvallen.

Tot slot achten wij de kans op verliesverdamping (indien de fiscale strategie mag worden gecontinueerd) zeer gering als gevolg van de (verwachte) WOZ-waarde stijging in 2018 (peildatum 1-1-2017) en komende jaren. Zelfs in het scenario dat de WOZ-waarde stijging de komende jaren slechts 1% zal zijn, verrekenen we het verlies nog binnen de 9-jaars termijn (2023).

Ultimo 2017 bedraagt het te verrekenen verlies naar verwachting € 73 miljoen wat tot en met 2023 verrekend mag worden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de verwachte WOZ-waarde stijging in 2019 (peildatum 1-1-2018) is gehanteerd van 8% (aansluitend bij de leegwaardestijging van het handboek marktwaardering).



13.

13.12.15 Resultaat deelnemingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Stadsherstel Drechtsteden nv	7	23
Woonkracht10 Vastgoed bv	51	46
	58	68

Accountants honoraria

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2017	31-12-2016
Controle van de jaarrekening	114	177
Andere controlewerkzaamheden	31	11
Fiscale advisering	59	35
Andere niet-controlediensten	13	66
	217	289

Alle bovenstaande accountantskosten zijn door Deloitte gedeclareerd.
Dit betreffen alleen de in 2017 ontvangen facturen.

Overige informatie

Werknemers

Ultimo 2017 had Woonkracht10 88,7 fte in dienst (2016: 90,7).

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0).



13.

13.13 Overige toelichtingen

13.13.1 WNT-verantwoording Woonkracht10

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woonkracht10. Het voor Woonkracht10 toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 170.000 conform het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G. Op basis van de omvang van het aantal verhuureenheden van Woonkracht10 en de gemeentegrootte van de gemeente Zwijndrecht is Woonkracht10 voor het jaar 2017 (conform 2016) ingedeeld in klasse G. Hierbij geldt een WNT-maximum van € 170.000 (2016: € 168.000) voor het bestuur, € 25.500 (2016: € 25.200) voor de Voorzitter van de Raad van Commissarissen en € 17.000 (2016: € 16.800) voor de leden van de Raad van Commissarissen voor het jaar 2017.

Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking (bestuur)

Bestuurders	E.A. Zwijnenburg	A.S. Sprokkereef
Functiegegevens		
Functie	bestuursvoorzitter	Bestuurder / mgr. FIP
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-01/31-12	01-01/31-12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 126.126	€ 111.792
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.053	€ 19.494
Totale bezoldiging 2017	€ 146.179	€ 131.286
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 170.000	€ 170.000
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01-03/31-12	01-01/31-12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 102.083	€ 105.645
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.505	€ 19.068
Totale bezoldiging 2016	€ 118.588	€ 124.713

Toezichthoudende topfunctionarissen (raad van commissarissen)

Honorering commissarissen	E.J. Roest	M.M. Meulman	A.H. van der Kooij	P. Kouijzer	W.M. Schonewille	M.H. Mos
Functiegegevens						
Functie	Voorzitter	n.v.t.	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie- vervulling in 2017	01-01/ 31-12	n.v.t.	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging 2017	€ 19.635	n.v.t.	€ 13.090	€ 13.090	€ 13.090	€ 13.090
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 25.500	n.v.t.	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016						
Functie	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functie- vervulling in 2016	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	01-01/ 31-12	n.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 19.270	€ 12.850	€ 12.850	€ 12.850	€ 12.850	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	n.v.t.
Totale bezoldiging 2016	€ 19.270	€ 12.850	€ 12.850	€ 12.850	€ 12.850	n.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

13.13.2 Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige bestuurders van de woningcorporatie kwam in 2017 een bedrag van € 298.044 (2016: € 264.060) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2017 een bedrag van € 87.114 (2016: € 85.513) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen.



13.

De bezoldiging van de bestuurders van de woningcorporatie is als volgt:

	2017 €	2017 €	2016 €	2016 €
Naam	A.S. Sprokkereef- Pons	E.A. Zwijnenburg	A.S. Sprokkereef- Pons	E.A. Zwijnenburg
Periodiek betaalde beloning	122.222	136.276	116.500	111.987
Beloningen betaalbaar op termijn	19.494	20.053	19.068	16.505
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	-	-	-	-
Winstdelingen en bonusbetalingen	-	-	-	-
	141.716	156.328	135.568	128.492
Functie	bestuurder	Bestuurs- voorzitter	bestuurder	Bestuurs- voorzitter
Duur van het dienstverband	bepaalde tijd	bepaalde tijd	bepaalde tijd	bepaalde tijd
Omvang dienstverband	36 uur per week	36 uur per week	36 uur per week	36 uur per week
In dienst per	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-03/31-12
			2017 €	2016 €
Belastbaar loon			257.137	224.927
Pensioenafdracht			39.546	35.573
Overige vergoedingen			1.361	3.560
Totaal			298.044	264.060

De bezoldiging van de commissarissen van de woningcorporatie is als volgt:

		Bezoldiging als lid van de Raad		Totaal (inclusief BTW)	
		2017 €	2016 €	2017 €	2016 €
E.J. Roest	Voorzitter	19.635	19.270	23.758	23.317
A.H. van der Kooij	Lid	13.090	12.850	15.839	15.549
W.M. Schonewille	Lid	13.090	12.850	15.839	15.549
M.M. Meulman	Lid, tot 31-12-2016	-	12.850	-	15.549
P.P.A. Kouijzer	Lid	13.090	12.850	15.839	15.549
M.H. Mos	Lid, vanaf 1-1-2017	13.090	-	15.839	-
		71.995	70.670	87.114	85.513

13.

13.13.3 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 49.937.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 12.553.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 62.490.000 (bestaande uit € 59.992.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 2.498.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

13.13.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die aanpassing van de jaarrekening of vermelding in het jaarverslag vereisen.



13.

13.14 Ondertekening van de jaarrekening

13.14.1 Opmaken van de jaarrekening

Bestuur:

E. Zwijnenburg
Bestuursvoorzitter

A.S. Sprokkereef-Pons
Bestuurder

Zwijndrecht, 26 april 2018

13.14.2 Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

E.J. Roest

A.H. van der Kooij

W.M. Schonewille

P.P.A. Kouijzer

M.H. Mos

Zwijndrecht, 26 april 2018



14. Overige gegevens

14.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Er is in de statuten niet voorgeschreven hoe het jaarresultaat moet worden bestemd.

14.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

14.3 Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB

Woonkracht10 heeft gekozen voor een administratieve splitsing van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen zijn hierna opgenomen.



14.

Enkelvoudige balans DAEB per 1 januari 2018

(bedragen x € 1.000)

	01-01-2018
ACTIEF	
Vaste activa	
Immateriële vaste activa	
Computersoftware	322
	322
Vastgoedbeleggingen	
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.128.651
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.182
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen ontwikkeling	8.049
	1.170.882
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.507
	1.507
Financiële vaste activa	
Deelnemingen	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-
Latente belastingvordering(en)	17.780
Overige vorderingen	220
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	33.300
	51.300
Som der vaste activa	1.224.011
Vlottende activa	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	499
Overige voorraden	24
	523
Vorderingen	
Huurdebiteuren	988
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.137
Overige vorderingen	110
Overlopende activa	2.466
	4.701
Liquide middelen	6.489
TOTAAL ACTIVA	1.235.724

14.

(bedragen x € 1.000)

PASSIEF**01-01-2018****Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	656.129
Wettelijke en statutaire reserves	-
Overige reserves	270.077
Onverdeeld resultaat	-
	926.206

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.832
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.023
Overige voorzieningen	1.046
	16.901

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	209.184
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	33.776
Egalisatierekening	5.493
Overige schulden	34
	248.487

Kortlopende schulden en overlopende passiva

Schulden aan kredietinstellingen	31.616
Schulden aan leveranciers	4.451
Belastingen en premies sociale verzekeringen	760
Overige schulden	1.586
Overlopende passiva	5.717
	44.130

TOTAAL PASSIVA**1.235.724**

OVERIGE GEGEVENS

14.

Enkelvoudige balans niet-DAEB per 1 januari 2018

(bedragen x € 1.000)

	01-01-2018
ACTIEF	
Vaste activa	
Immateriële vaste activa	
Computersoftware	-
	-
Vastgoedbeleggingen	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	27.782
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.275
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen ontwikkeling	-
	63.057
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	20
	20
Financiële vaste activa	
Deelnemingen	55
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	556
Latente belastingvordering(en)	234
Overige vorderingen langlopend	-
	845
Som der vaste activa	63.922
Vlottende activa	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	-
Overige voorraden	1
	1
Vorderingen	
Huurdebiteuren	1
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.702
Belastingen en premies sociale verzekeringen	15
Overige vorderingen	1
Overlopende activa	31
Vorderingen op de DAEB-tak	-
	1.750
Liquide middelen	2.372
TOTAAL ACTIVA	68.045

14.

(bedragen x € 1.000)

PASSIEF**01-01-2018****Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	15.827
Overige reserves	17.473
	33.300

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	79
Overige voorzieningen	14
	93

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	34.481
Egalisatierekening	-
Overige schulden	-
	34.481

Kortlopende schulden en overlopende passiva

Schulden aan kredietinstellingen	-
Schulden aan leveranciers	64
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2
Overige schulden	30
Overlopende passiva	75
	44.130

TOTAAL PASSIVA**68.045**

14.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonkracht10

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017**ONS OORDEEL**

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkracht10 op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkracht10 zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het voorwoord
- Het bestuursverslag
- De overige gegevens



14.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, 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 raad van bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de raad van bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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



14.

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

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

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



Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

Rotterdam, 26 april 2018
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA



15. Bijlage

Bijlage: kengetallen op basis van de jaarrekening



	2017	2016	2015	2014	2013
Woningbezit					
Woningen	10.996	11.022	11.135	11.157	11.204
Eenheden in verzorgingshuizen	51	51	51	51	51
Overige woongelegenheden	115	112	112	98	98
Garages	275	278	277	278	267
Bedrijfsruimten/winkels	45	45	44	40	40
Maatschappelijk vastgoed	29	29	29	29	29
Overig bezit	15	15	15	18	18
Totaal verhuureenheden in toegelaten instelling	11.526	11.552	11.663	11.671	11.707
Gewogen aantal vhe's (methodiek CFV)	11.323	11.347	11.458	11.463	11.508
Huurwoningen in aanbouw	0	0	37	103	0
Woningen in Woonkracht10 Ontwikkeling BV	0	0	0	5	32
Woningen naar gemeente					
Papendrecht	4.141	4.152	4.155	4.135	4.156
Zwijndrecht	3.685	3.701	3.824	3.865	3.879
Alblasserdam	2.559	2.558	2.545	2.546	2.559
Hendrik-Ido-Ambacht	581	581	581	581	580
Dordrecht	30	30	30	30	30
Totaal	10.996	11.022	11.135	11.157	11.204
Bouwperiode (woningen exclusief garages)					
Tot 1945	287	287	287	290	290
1945 - 1959	2.137	2.140	2.240	2.131	2.140
1960 - 1969	2.454	2.454	2.457	2.469	2.479
1970 - 1979	2.560	2.583	2.628	2.806	2.835
1980 - 1989	1.606	1.608	1.609	1.432	1.439
1990 - 1999	838	839	839	978	982
2000 en later	1.114	1.111	1.075	1.051	1.039
Totaal	10.996	11.022	11.135	11.157	11.204
Nettohuurcategorieën (woningen exclusief garages)					
Goedkoop	1.672	1.673	1.816	1.740	1.672
Betaalbaar	7.760	7.773	7.812	7.931	8.056
Duur (tot huurtoeslaggrens)	1.359	1.361	1.173	1.347	1.349
Duur (boven huurtoeslaggrens)	205	215	334	139	127
Totaal	10.996	11.022	11.135	11.157	11.204
Mutaties woningbezit					
Huurwoningen opgeleverd/nieuw in exploitatie	5	37	68	13	81
Huurwoningen aangekocht	6	2	3	0	44
Huurwoningen verkocht aan particulieren	-37	-39	-95	-59	-71
Huurwoningen verkocht aan eigen verbinding	0	0	0	0	0
Huurwoningen verkocht aan andere TI	0	0	0	0	0
Huurwoningen geherrubriceerd	0	0	2	0	-30
Huurwoningen gesloopt / gewijzigd	0	-113	0	-1	-4
Totaal	-26	-113	-22	-47	20

	2017	2016	2015	2014	2013
Waarde woningbezit (€ per gewogen VHE)					
WOZ waarde	134.450	127.781	123.642	123.590	135.617
Bedrijfswaarde	46.253	49.828	52.876	52.297	50.874
Boekwaarde	0	0	0	33.964	33.896
Marktwaarde	101.281	95.566	88.711	0	0
Kosten kwaliteit/onderhoud woningen inclusief loonkosten eigen onderhoudsmedewerkers					
Kosten reparatie onderhoud (x € 1.000)	2.805	3.045	3.014	2.815	3.283
Kosten reparatie onderhoud per woning	255	276	271	252	292
Kosten mutatie onderhoud (x € 1.000)	3.515	1.559	1.559	2.477	3.855
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	4.190	1.971	1.798	2.834	4.054
Kosten planmatig onderhoud (x € 1.000)	10.068	15.304	15.304	7.376	7.420
Kosten planmatig onderhoud per woning	916	1.388	1.374	661	659
Totale kosten onderhoud per woning	1.490	1.806	1.785	1.135	1.258
Prijs-kwaliteitverhouding					
Gemiddeld aantal punten WWS	138	140	133	131	131
Gemiddelde nettohuurprijs per woning	€ 522	€ 520	€ 511	€ 495	€ 477
Gemiddelde puntprijs	€ 3,79	€ 3,71	€ 3,84	€ 3,78	€ 3,64
Percentage nettohuurprijs t.o.v. maximaal redelijk	77%	88%	79%	76%	75%
Verhuur en incasso					
huurderving in % van de jaarhuur	1,16	1,14	1,11	0,97	1,16
huurachterstand in % van jaarhuur	2,03	2,04	2,52	2,24	1,55
% gemiddelde huurverhoging per 1 juli	0,6	1,1	1,5	2,8	4,0
Aantal mutaties (excl. sloop en verkoop)	839	791	867	874	951
% mutaties ten opzichte van totaal aantal woningen	7,6	7,2	7,8	7,8	8,5
Financiële continuïteit					
Liquiditeit (current ratio)	0,36	0,40	0,40	0,66	0,51
% solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	72,9	71,0	71,1	23,6	22,6
% solvabiliteit (EV/TV) o.b.v. bedrijfswaarde	47%	47%	48,0	45,0	n.b.
Loan to value ^{*)}	46%	49%	46%	52%	51%
Interest coverage ratio ^{*)}	2,45	2,73	2,33	2,22	2,19
Debt Service Coverage Ratio ^{*)}	2,30	2,01	1,71	1,62	n.b.
Dekkingsratio ^{*)}	16%	18%	16%	22%	n.b.
% rentabiliteit eigen vermogen	5,7%	12,0%	49,8%	3,9%	2,7%
% rentabiliteit totaal vermogen	4,1%	8,0%	11,7%	0,8%	3,7%
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (€)	2.072	2.134	1.458	1.461	1.544
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (€)	824	934	925	1.105	1.142
Rentedekkingsgraad excl. verkopen	2,5	2,3	1,6	1,3	1,4
*) 2016, 2015 en 2014 gebaseerd op het WSW risico score model					
Resultaten en vermogen (per vhe)					
Eigen vermogen	84.231	79.502	70.272	10.808	9.913
Netto beheerkosten (excl. éénmalige posten)	2.885	3.398	3.027	1.344	1.576
Jaarresultaat per woning	4.542	8.510	6.462	387	254
Bedrijfsvoering					
Personeelskosten (€ per vhe)	771	757	697	742	766
Huisvestingskosten (€ per vhe)	16	19	25	35	36
Bestuurskosten (€ per vhe)	10	14	16	10	8
Algemene kosten (€ per vhe)	183	182	173	173	159
Aantal FTE's (ultimo)	89,6	90,7	85,7	106,5	117,8
Aantal VHE per FTE	126,4	125,2	133,7	107,6	97,0
% ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof)	4,4	3,9	7,9	5,8	5,2

