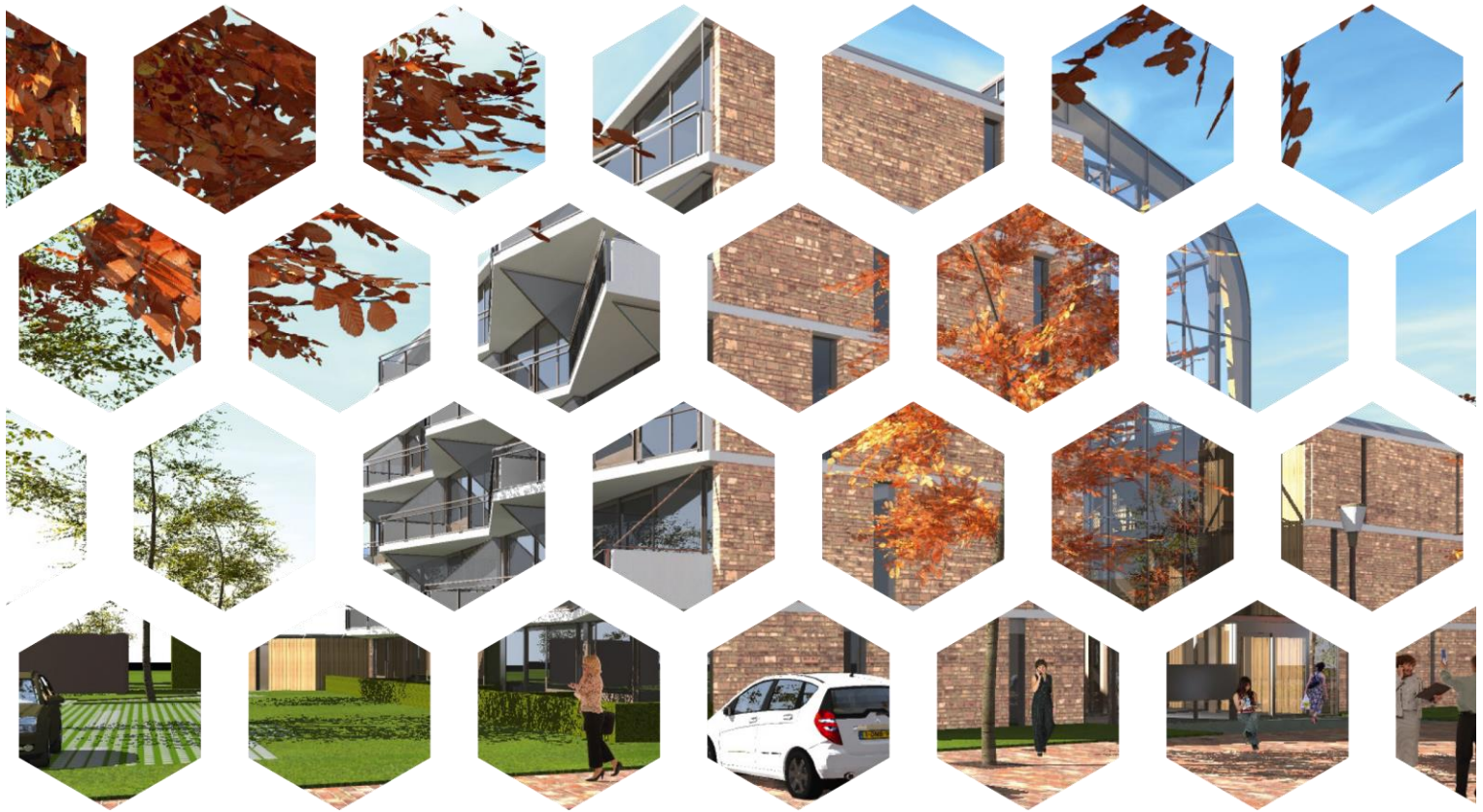


Jaarverslag 2018





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Voorwoord directie	7
2. Verslag raad van commissarissen.....	8
2.1. Inleiding.....	8
2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen	8
2.3. Toezicht houden	8
2.3.1. Regeling van de wijze van toezicht houden	9
2.3.2. Governancecode	9
2.3.3. Raad van toezicht als werkgever van het bestuur	9
2.4. Raad van Commissarissen	9
2.5. Benoeming accountant	9
2.6. Vermelding van gegevens	9
2.7. Vaststellen jaarrekening	10
Raatjes van 2018.....	11
Volkshuisvestingsverslag.....	12
3. Werkgebied.....	13
4. Missie, kernwaarden en doelstellingen.....	14
4.1. Missie	14
4.2. Kernwaarden	14
4.3. Doelstellingen 2018 ondernemingsplan	15
5. Focuspunten.....	17
5.1. Huurdersperspectief	17
5.2. Woningvoorraad.....	17
5.3. Organisatie.....	18
6. Huurdersperspectief	19
6.1. Huurdersparticipatie	19
6.2. Prestatieafspraken	19
6.3. Klanttevredenheid.....	19
6.4. Communicatie.....	20
6.5. Huisvesten van de doelgroep	20
6.6. Toewijzen volgens wetgeving in 2018	21
6.6.1. Passend toewijzen	21
6.6.2. Staatssteun (80%, 10%, 10%).....	21
6.7. Bezwaar huurverhoging.....	21
6.8. Huurincasso.....	21
6.9. Verkoop van woningen.....	22
6.10. Woonfraudebeleid.....	22
7. Woningvoorraad	23
7.1. Nieuwbouwprojecten	23
7.2. Renovatie	24



7.3.	Duurzaamheid	24
7.4.	Basis kwaliteit	24
7.5.	Dagelijks onderhoud	25
7.6.	Planmatig onderhoud	25
7.7.	Zelf aangebrachte voorzieningen	25
7.8.	WMO aanvragen	25
7.9.	Huurprijsbeleid	26
7.10.	Overleg gemeenten	26
8.	Organisatie	27
8.1.	Organisatiestructuur	27
8.2.	Veranderingen in de organisatie in 2018	27
8.3.	Procesoptimalisatie	28
8.4.	Ontwikkeling medewerkers	28
8.5.	Belanghebbenden	28
8.6.	Klachten van huurders	28
8.7.	Risicobeheersing	28
8.8.	Werving nieuwe directeur-bestuurder	29
8.9.	PE punten directie	29
8.10.	Beloning en nevenfuncties directie	29
8.11.	Bezoldiging Raad van Toezicht	29
9.	Financiën	31
9.1.	Toelichting waarderingsgrondslagen	31
9.2.	Jaarresultaat	31
9.3.	Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	32
9.4.	Financiële continuïteit	32
9.5.	Liquiditeit	32
9.6.	Solvabiliteit	32
9.7.	Meerjaren prognose	33
9.8.	Externe financiering/ Renterisico's	33
9.9.	Onrendabele investeringen	33
9.10.	Marktwaarde	33
9.11.	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:	34
9.12.	Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.)	35
9.13.	Oordeelsbrief 2017	35
9.14.	Belastingpositie	35
9.14.1.	Acute belastingdruk	35
9.15.	Overige	36
10.	Verklaring Directeur - bestuurder	37
11.	Kengetallen	38
12.	Jaarrekening	40
12.1.	Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar	40
12.2.	Winst- en verliesrekening 2018	42



12.3.	Kasstroomoverzicht:	43
12.4.	Algemene toelichting	45
13.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	46
13.1.	BALANS	47
13.1.1.	Materiële vaste activa	47
13.1.2.	Vastgoed in exploitatie	47
13.1.3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	51
13.1.4.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52
13.1.5.	Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	52
13.1.6.	Financiële activa	52
13.1.7.	Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	53
13.1.8.	Vorraden	53
13.1.8.1.	Vastgoed bestemd voor de verkoop	53
13.1.8.2.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	53
13.1.8.3.	Overige voorraden	54
13.1.9.	Vorderingen	54
13.1.10.	Liquide middelen	54
13.1.11.	Voorzieningen	54
13.1.12.	Voorziening onrendabele investeringen	54
13.1.13.	Langlopende schulden	54
13.1.14.	Kortlopende schulden	55
13.2.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	56
13.2.1.	Huuropbrengsten	56
13.2.2.	Opbrengsten / lasten servicecontracten	56
13.2.3.	Overheidsheffingen	56
13.2.4.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	56
13.2.5.	Lasten onderhoudsactiviteiten	56
13.2.6.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	57
13.2.7.	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	57
13.2.8.	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten	57
13.2.9.	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	57
13.2.10.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57
13.2.11.	Netto resultaat overige activiteiten	57
13.2.12.	Overige organisatiekosten	57
13.2.13.	Leefbaarheid	58
13.2.14.	Rentebaten en rentelasten	58
13.2.15.	Belastingen	58
13.2.16.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	58
13.3.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	60
13.3.1.	Waardering vaste activa	60
13.3.2.	Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering	60



13.3.3.	Verwerking fiscaliteit.....	60
13.4.	Kasstroomoverzicht	61
13.5.	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak.	61
14.	Toelichting op de balans	62
14.1.	Vastgoedbeleggingen	62
14.1.1.	DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	62
14.1.2.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen gebruik	65
14.1.3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	66
14.2.	Materiële vaste activa	67
14.2.1.	Onroerende zaken voor eigen gebruik.....	67
14.3.	Financiële activa	68
14.3.1.	Latente belastingvordering	68
14.3.2.	Overige deelnemingen.....	69
14.4.	Vlottende activa	69
14.4.1.	a. Huurdebiteuren.....	70
14.4.2.	b. Overige vorderingen en overlopende activa	70
14.5.	Liquide middelen	70
14.6.	Eigen vermogen	70
14.6.1.	overige reserves	70
14.6.2.	Herwaarderingsreserve	70
14.6.2.1.	Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	70
14.6.2.2.	Herwaarderingsreserve V.O.V.....	71
14.6.3.	Voorstel resultaatbestemming	71
14.7.	Voorzieningen	71
14.7.1.	Voorziening onrendabele investering	71
14.7.2.	Voorziening latente belastingverplichtingen	72
14.8.	Langlopende schulden	72
14.8.1.	Leningen kredietinstellingen	72
14.8.2.	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken V.O.V.	73
14.9.	Kortlopende schulden.....	73
14.9.2.	Belastingen en sociale premies	73
14.9.4.	Overige schulden en overlopende passiva	73
14.10.	Niet uit de balans blijvende verplichtingen	74
14.11.	Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum	74
15.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018.....	75
15.1.	Huren	75
15.2.	Opbrengst servicecontracten.....	75
15.3.	Lasten servicecontracten	75
15.5.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	76
15.6.	Lonen en salarissen	76
15.7.	Afschrijvingskosten.....	77



15.8.	Lasten onderhoud	77
15.9.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	78
15.13.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	78
15.14.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	79
15.15.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	79
15.16.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.	79
15.18.	Opbrengsten overige activiteiten	79
15.19.	Kosten overige activiteiten	79
15.20.	Overige organisatiekosten	80
15.21.	Kosten Leefbaarheid	80
15.22.	Saldo financiële baten en lasten	80
15.23.	Belastingen	80
15.23.1.1.	Schattingen	80
15.23.1.2.	Belastingdruk winst-en-verliesrekening	80
15.23.1.3.	VPB positie	81
16.	Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB	82
17.	WNT	87
17.1.	Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen	87
17.1.1.	Bestuurders	87
17.1.1.1.	Leden Raad van Commissarissen	87
17.2.	WNT-verantwoording 2018 De Woningraat	87
17.2.1.	Bezoldiging topfunctionarissen	88
17.2.2.	Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen	90
17.3.	Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT	90
18.	Accountantskosten	91
18.1.	Opgave accountantskosten	91
19.	Overige gegevens	92
19.1.	Statutaire resultaatbestemming	92
20.	Ondertekening van de jaarrekening	93
20.1.	Bestuur	93
20.2.	Raad van Commissarissen	93
21.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	94



1. Voorwoord directie

De Woningraat bestaat nu anderhalf jaar. Een bijzondere periode waarin hard is gewerkt. Dit jaarverslag gaat over 2018, een belangrijk deel van deze periode

Wij zien in veel regio's, en ook de onze, dat de vraag naar woningen is toegenomen. Woningzoekenden wachten langer op een passende woning, dan een aantal jaren geleden. Dit heeft natuurlijk onze aandacht, evenals de doelstelling van verduurzaming.

Wij hebben veel ambities, zoals het realiseren van renovatie en nieuwbouwprojecten, maar ook het bereiken van een goede klanttevredenheid. Afgelopen jaar hebben we veel stappen gezet om deze ambities te verwezenlijken.

Afgelopen jaar is de bouw van 70 woningen gestart. In Lopik wordt een gebouw met 40 appartementen gerealiseerd. Deze woningen zijn met een doorstromingsexperiment toegewezen. In Oudewater worden 30 eengezinswoningen gebouwd. Ook voor deze woningen is een doorstromingsexperiment toegepast. Beide experimenten hebben als effect dat er huurders van De Woningraat doorstromen naar een andere woning. Hierdoor wordt het woningaanbod groter op het moment dat deze huurders gaan verhuizen naar de nieuwbouwwoning.

In dit jaarverslag vertellen wij u over en leggen verantwoording af over de werkzaamheden die wij in 2018 hebben uitgevoerd.

Wij wensen u veel leesplezier.

Namens De Woningraat

K. Lissendorp



2. Verslag raad van commissarissen

2.1. Inleiding

Het jaar 2018 was het eerste volledige kalenderjaar van de gefuseerde woningbouwvereniging De Woningraat, na het samengaan van de zelfstandige woningbouwverenigingen van Lopik, Benschop en Oudewater op 1 juli 2017.

In dit jaar is intensief gewerkt aan het integreren en verbeteren van de organisatie. Dit leverde merkbare resultaten op. De kwetsbaarheid van de voorheen kleinere organisaties is verminderd, en de kwaliteit en efficiency groeit.

De Raad van Commissarissen waardeert de directie en de werkorganisatie voor de constructieve wijze waarop, met grote inzet en betrokkenheid, is samen gewerkt aan het bereiken van de voordelen van de fusie en het op de kaart zetten van De Woningraat. Het gaat dan om het bereiken van de strategische doelstellingen en de wijze waarop De Woningraat zich extern profileert. Daarnaast waardeert de Raad de interne drive om, in deze fusieperiode, samen de werkprocessen te stroomlijnen en huurders optimaal te bedienen.

In 2018 is De Huurdersraad opgericht. Hierin zijn huurdersvertegenwoordigers van de drie rechtsvoorgangers verenigd, en werken nu goed samen.

In 2018 zijn, vanwege aflopende zittingstermijnen van onze huidige commissarissen, drie nieuwe commissarissen geworven die per 1 januari 2019 zijn benoemd met een aangepast rooster van aftreden. Daarnaast is de selectieprocedure gestart voor een nieuwe directeur bestuurder, want Karl Lissendorp neemt medio 2019 vanwege zijn pensionering afscheid.

2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat in 2018 uit mevrouw Sijbrandij en de heren Henseler, Wierenga, Schoonderwoerd en Dekker. De heer Schoonderwoerd heeft per 1 juli 2018 zijn functie neergelegd vanwege de beëindiging van zijn zittingstermijn. De heren Wierenga en Henseler hebben vanwege dezelfde reden afscheid op respectievelijk per 31 december 2018 en 1 maart 2019 genomen.

2.3. Toezicht houden

- De Raad van Commissarissen hecht eraan in het kader van de jaarverslaglegging een zelfstandig oordeel te vormen.
- De Raad van Toezicht houdt toezicht op de realisatie van de strategie van woningbouwvereniging De Woningraat. Hierin staat centraal dat De Woningraat een goede verhuurder wil zijn en nadrukkelijk haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt door actief bij te dragen aan en te investeren in projecten binnen de samenleving van de gemeenten Lopik en Oudewater. Vooral voor hen die zijn aangewezen op betaalbare woningen.
- Transparantie en 'accountability' hebben continue de aandacht.
- Het toezicht concentreert zich op het toezicht op de planning en realisatie van de afgesproken doelen, met name de volkshuisvestelijke en financiële resultaten en prestaties.
- In de reguliere toezichtstructuur wordt gewerkt volgens een vast stramien van viermaandelijke rapportages, waarin naast financiële gegevens ook aandacht is voor volkshuisvestelijke aspecten en de voortgang van de onderhoudsplanning. Daarnaast is er een vast stramien voor de vergaderingen van de Raad, waarbij de projecten een belangrijke plaats innemen. Daarnaast is de voortgang en effectiviteit van de integratie voorlopig een vast agendapunt.
- Ook hebben het jaarverslag en de voortgangsrapportage over projecten een belangrijke rol in het toezicht.
- Andere instrumenten zijn het verslag van de accountant, de managementletter en de controle van de jaarrekening. Tevens de prestatieoordelen van het Centraal Fonds, het WSW en het ministerie van BZK.



- De Raad van commissarissen heeft uit haar midden een remuneratie-commissie en audit-commissie ingesteld.
- De Raad van Commissarissen hebben het ondernemingsplan van de fusie-organisatie, de nieuwe statuten en de nieuwe reglementen, het financieel jaarverslag, de (meerjaren)begroting, het jaarplan en de prestatie-afspraken met de directeur-bestuurder als referentiekader voor het toezicht.
- Uiteraard heeft de RvC ook de relevante, regionale en landelijke politieke ontwikkelingen gevolgd en besproken.

2.3.1. Regeling van de wijze van toezicht houden

- Het Reglement van de Raad van Commissarissen is in lijn met de Governancecode.
- Er zijn tevens Reglementen voor de Remuneratie- en de Auditcommissie.

2.3.2. Governancecode

- De Woningraat is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, en van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Leden van Aedes en de VTW zijn verplicht de Code te volgen.

2.3.3. Raad van toezicht als werkgever van het bestuur

- Er is een gestructureerde aanpak voor het toetsen van het functioneren van de directeur/bestuurder (plangesprek - voortgangsgesprek - functioneringsgesprek).
- De Raad maakt onderscheid tussen enerzijds de doelen en prestaties van de organisatie en anderzijds het functioneren van de directeur/bestuurder.
- Het salaris van de directeur bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan de bijgestelde WNT en aan de richtlijnen van de VTW.
- De directeur/bestuurder heeft aangegeven zijn rol over te willen dragen aan een nieuw te selecteren directeur/bestuurder. Mede op verzoek van de organisatie en in overleg is dit uitstel uitgebreid naar twee jaar na de fusiedatum. Dit betekent dat de directeur/bestuurder per 1 juli 2019 zijn taken en verantwoordelijkheid gaat overdragen.

2.4. Raad van Commissarissen

Deskundigheid en samenstelling

- De Raad is samengesteld op basis van een profielschets. Bij de werving van nieuwe leden wordt deze als toetsingskader gehanteerd. De huidige samenstelling van de Raad is pluriform en voorziet in alle benodigde specifieke deskundigheden. Alle leden van de Raad opereren vanuit een onafhankelijke positie.
- In de jaarlijkse begroting is een budget opgenomen voor opleiding van de leden van de Raad. Daar wordt ook gebruik van gemaakt.
- Het aantal PE-punten van de afzonderlijke leden in 2018 bedraagt:

D. P. Dekker:	7
M. Sijbrandij	5
E. A. Schoonderwoerd	5
F. J. Henseler	5
B.J. Wierenga	5
- Alle leden van de Raad van Toezicht zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ook in 2018 zijn de algemene ledenvergaderingen van de VTW en een enkele specifieke bijeenkomst door individuele leden van de RvT bezocht.

2.5. Benoeming accountant

In het verslagjaar 2017 is gekozen om BDO, de accountant van alle drie rechtsvoorgangers te selecteren. De opdracht voor de accountantscontrole 2018 is ook aan BDO gegund.

2.6. Vermelding van gegevens

- Statutair telt de Raad ten minste 3 en ten hoogste 6 leden.
- De remuneratiecommissie telde in 2018 2 leden; de auditcommissie telde in 2018 eveneens 2 leden.
- Er is een rooster van aftreden. Zie bij samenstelling van de Raad.
- Er is een maximaal aantal van twee zittingstermijnen van 4 jaar.



- Het functioneren van leden die voor herbenoeming in aanmerking komen, wordt in een vergadering van de Raad geëvalueerd.
- De vergoedingen aan de Raad van Toezicht bij een volledig jaar bedroegen in 2018 € 12.650,- voor de voorzitter en € 8.450,- voor de overige leden, excl. 21% BTW.
- De twee krachtens het BTIV verplichte huurderzetels in de Raad worden ingenomen door mevrouw Sijbrandij en de heer Wierenga.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2018:

Naam	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Jaar aftreden	Resterend aantal termijnen
D.P. Dekker	Voorzitter	2012	2016	2020	0
M.A. Sijbrandij	Vice-voorzitter	2013	2017	2021	0
F.J. Henseler	Lid	2011	2015	2019	0
B.J. Wierenga	Lid	2011	2014	2018	0

Remuneratiecommissie: F. Henseler (voorzitter) en D.P. Dekker

Auditcommissie: In het eerste half jaar E.A. Schoonderwoerd (voorzitter) en F. Henseler, en in tweede half jaar de heer Henseler en de heer Wierenga

De heer B.J. Wierenga is per 31-12-2018 afgetreden.

2.7. Vaststellen jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft op 21 juni 2019 het door de directie opgemaakte jaarverslag 2018 vastgesteld. De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd.

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant is opgenomen op pagina 94 van dit verslag. Conform artikel 34, lid 5 van de statuten berichten wij u dat wij ons met de opgemaakte jaarrekening kunnen verenigen.

Oudewater, 21 juni 2019

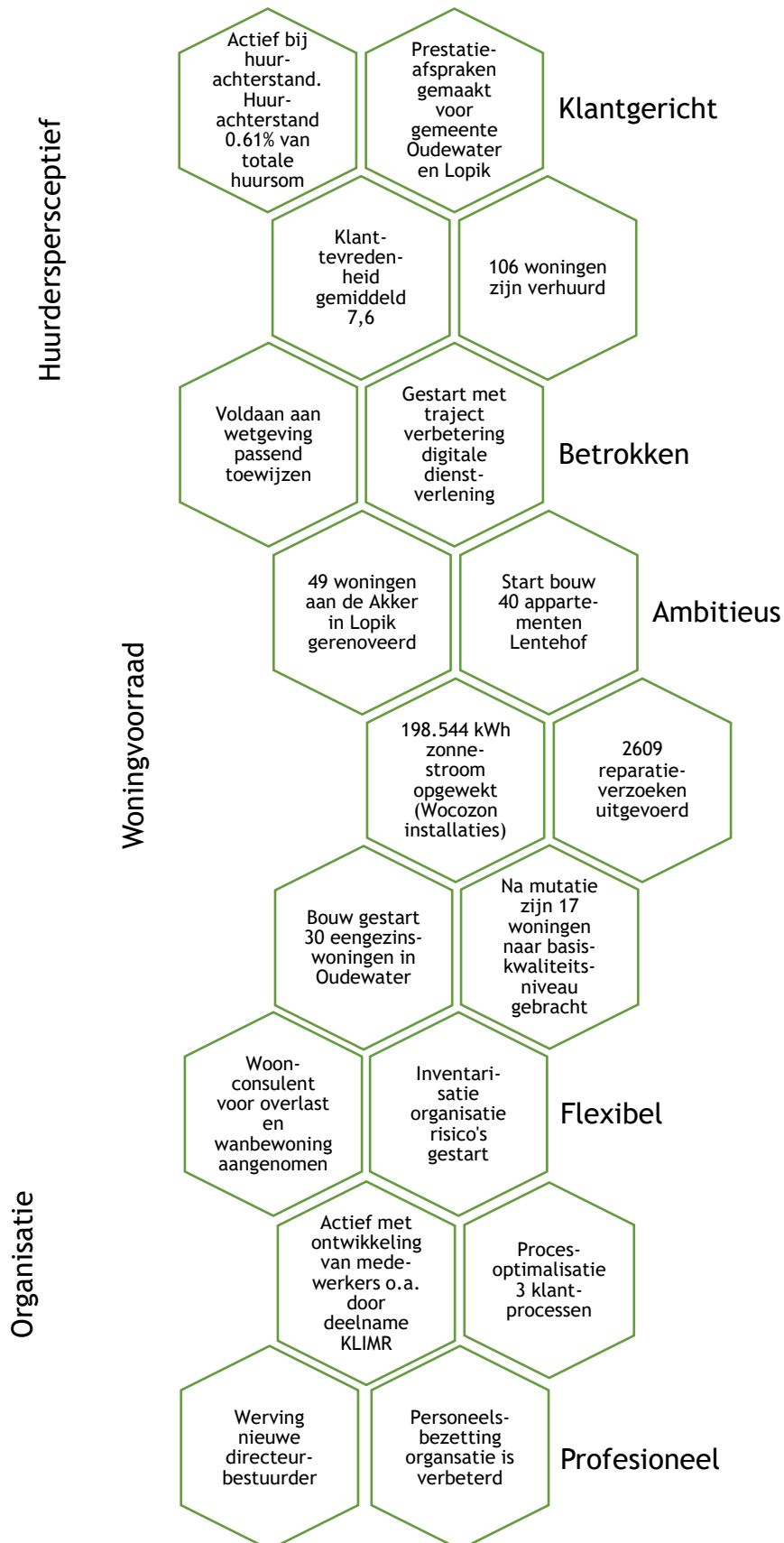
Namens de Raad van Commissarissen van De Woningraat,

D.P. Dekker

Voorzitter



Raatjes van 2018





Volkshuisvestingsverslag



3. Werkgebied

De Woningraat is werkzaam in de gemeenten Oudewater en Lopik met de volgende grotere kernen; Oudewater, Lopik en Benschop. We omschrijven hieronder kort de kernen waarin wij actief zijn.

Lopik

De gemeente Lopik ligt in de Lopikerwaard, net buiten de randstad. De gemeente grenst aan de gemeente Krimpenerwaard in het westen, Oudewater en Montfoort in het noorden, IJsselstein in het oosten en in het zuidoosten en zuiden Molenwaard en Zederik. Tussen de laatste twee gemeenten en Lopik ligt de rivier de Lek. De gemeente heeft een oppervlakte van ongeveer 80 km². Oorspronkelijk bestond de gemeente uit de kernen Lopik, Lopikerkapel en Uitweg. In 1943 werden de voormalige gemeenten Jaarsveld en Willige Langerak aan Lopik toegevoegd, in 1989 gevolgd door Benschop, Polsbroek, Jaarsveld en Cabauw.

Benschop

Benschop maakt sinds de gemeentelijke herindeling in 1989, deel uit van de gemeente Lopik. Benschop bestaat uit een oude en nieuwe kern (ten zuiden van de Wetering), en een lintbebouwing van hoofdzakelijk boerderijen langs een rechte weg. Woningbezit is aanwezig in de kernen Benschop, Polsbroek en Polsbroekerdam. De oppervlakte van Benschop is 15 km².

Oudewater

Ook Oudewater is gelegen in het groene hart in de provincie Utrecht. Het ligt aan de monding van het riviertje de Lange Linschoten in de Hollandsche IJssel. De inwoners van gemeente Oudewater wonen verspreid over de kernen Oudewater, Snelrewaard, Hekendorp en Papekop. De oppervlakte van Oudewater is ongeveer 40 km².



4. Missie, kernwaarden en doelstellingen

Onze missie en kernwaarden zijn geformuleerd met als basis gesprekken met huurders, commissarissen en medewerkers. Wij vonden het belangrijk om gelijk bij de start van de nieuwe organisatie te werken vanuit verbinding. Deze manier van werken zorgt ervoor dat de missie en kernwaarden inspirerend zijn voor de nieuwe organisatie en aansluiten op verwachtingen en wensen van huurders en woningzoekenden en bij inzichten van medewerkers.

4.1. Missie

De Woningraat werkt met grote betrokkenheid aan wonen in kernen van de gemeenten Lopik en Oudewater. We werken aan een goede, duurzame en betaalbare woningvoorraad die passend is bij de vraag. De klant staat centraal in onze dienstverlening met persoonlijke aanpak. Onze primaire doelgroepen zijn huurders en woningzoekenden met een lager inkomen en kwetsbare groepen in de samenleving.

4.2. Kernwaarden

Onze manier van werken zijn vastgelegd in een aantal kernwaarden. In dit jaarverslag zal regelmatig verwezen worden naar onze kernwaarden.

Klantgericht

Wat betekent klantgericht werken? Huurders vinden het belangrijk dat ze snel en correct geholpen worden. Goed luisteren is de wens. Dit advies van onze huurders nemen we serieus. We bieden ruimte voor participatie. De klant staat centraal. Door meting van het KWH zijn wij constant op de hoogte van onze klanttevredenheidcijfers. Dit geeft aanknopingspunten voor verbetering. Werkprocessen richten we primair in op basis van de mening en behoeften van de klant.

Betrokken

Betrokken zijn betekent voor ons meedenken en dicht bij onze huurders staan. De Woningraat is een kleine woningbouwvereniging. Dit heeft voordelen voor onze huurders. Het is belangrijk om het voordeel van een kleine organisatie te laten zien aan huurders. Bij ons is de klant geen nummer. We bieden persoonlijke dienstverlening. Wij zijn goed bereikbaar en passen werkzaamheden zoveel mogelijk aan op de wensen en situatie van de huurder.

Flexibel

Passend bij een goede en persoonlijke dienstverlening is een flexibele houding. Natuurlijk zijn er regels en processen om klanten zekerheid en duidelijkheid te bieden. De opvolging van vragen en verzoeken moet echter wel vlot kunnen verlopen. Medewerkers zijn goed uitgerust om zelfstandig te kunnen werken. Verantwoordelijkheden liggen zo veel mogelijk op uitvoeringsniveau. Verder weten we als organisatie in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. We schakelen snel om beter aan onze doelstellingen te kunnen werken.

Ambitieuus

We zijn een kleine organisatie, maar leggen wel de lat hoog. We stellen ambitieuze doelen en staan open voor nieuwe manieren om aan onze doelstellingen te werken. Onze medewerkers hebben een actieve houding en werken met behulp van een jaarplan aan concrete doelstellingen.

Professioneel

Kennis is één van de sleutels om klantgericht te kunnen werken. Voor huurders is het van belang de organisatie goede processen heeft. Deze processen worden zo ingericht dat deze voor huurders goed werken. In deze processen is het belangrijk dat afspraken nageleefd worden en zaken goed vastgelegd worden. Wij zijn betrouwbaar, afspraak is afspraak.

De organisatie werkt en communiceert professioneel met klanten en onderling. We faciliteren onze medewerkers zodat er professioneel gewerkt kan worden.



4.3. Doelstellingen 2018 ondernemingsplan

In het ondernemingsplan van De Woningraat zijn voor de komende jaren doelstellingen vastgelegd. Voor 2018 waren er een aantal opgenomen. In 2018 zijn een bescheiden aantal doelstellingen opgenomen vanwege een druk fusie jaar. De prioriteit heeft in 2018 vooral gelegen op het primaire proces voor onze huurders en woningzoekenden en het overdragen van werkzaamheden tussen medewerkers. Hieronder de stand van zaken van de geplande acties.

Actie	Planning	Status
Voorraadbeleidsplan: In de eerste helft van 2018. Mede op basis van prestatie afspraken met de gemeenten en de huurdersorganisatie integreren en actualiseren het strategisch voorraad beleid (SVB) van de fusiepartners tot een nieuw en modern beleidsplan	2018	Er is een voorraadbeleidsplan opgesteld. Met aandacht voor; huurklassen, rekening houdend met passend toewijzen, doelgroepen en differentiatie in wijken.
Nieuwbouwplannen overzicht	2018	De nieuwbouwprojecten zijn ingepland op basis van de meerjarenbegroting. Hiervoor zijn verschillende scenario's gemaakt om de haalbaarheid te onderzoeken. Dit gaat dan enkel om de financiële haalbaarheid.
Plannen bereiken gemiddeld energielabel B	2018	Er is een plan van aanpak gemaakt om de gemiddelde energie index te verbeteren naar B.
Plan zonne-energie, bepalen doelstelling tot 2021	2018	Wocozon heeft een nieuwe manier van het berekenen van de kosten voor huurders voorgesteld. In 2019 maken we hierin een keuze. Voor elke kern zijn wel al geschikte woningen geselecteerd. We verwachten in 2019 een nieuwe actie omtrent het plaatsen van zonnepanelen te starten.
Renovatie en planmatig onderhoud planning	2018	Hiervoor is een planning gemaakt op basis van financiële ruimte.
Vastleggen welke woningen voor welke doelgroep geschikt zijn (onderdeel voorraadbeleidsplan)	2018	Dit is opgenomen in het voorraadbeleidsplan.
Doorstroming bevorderingsplan opstellen, het doel is om per gemeente minimaal 5 extra verhuizingen op jaarbasis te realiseren	2018	In 2018 zijn 2 doorstromingsprojecten georganiseerd. In Oudewater zijn de 30 nieuwbouw woningen in NSII verhuurd als experiment. In de gemeente Lopik de 40 appartementen Lentehof. In 2019 verwachten wij hierdoor na oplevering van deze woningen meer doorstroming. Op basis van de resultaten van deze projecten gaan wij een plan maken om de doorstroming ook in de jaren daarna te stimuleren.
Start pilot doorstroming project	2018	Zie bovenstaande actie.
Onderdeel voorraadbeleidsplan: kernen strategie	2018	In elke kern is gelet op differentiatie. Daarnaast is voor De Akker waar momenteel grote leefbaarheidsproblemen zijn een apart plan opgesteld. In samenwerking met gemeente Lopik gaan we in 2019 verdere plannen maken om de leefbaarheid in deze wijk te verbeteren.
Beleid inzetten 25% maatwerkruimte met aandacht voor behoefte kernen	2018	Binnen het voorraadbeleid is vastgelegd hoe we de 25% maatwerkruimte inzetten.



Digitaliseren dienstverlening doormiddel van huurdersportaal website.	2018-2019	In 2018 is een start gemaakt met het klaarmaken van onze processen om deze verder te digitaliseren. Op onze website en in de kennisbank wordt informatie anders ingedeeld, zodat de overgang naar digitalisering soepel kan verlopen. Een voorbeeld hiervan is dat klanten minder een formulier uit hoeven te printen, in te vullen en op te sturen, maar meer digitale formulieren kunnen gebruiken. In de toekomst komen deze formulieren gedeeltelijk achter een inlog, zodat bepaalde gegevens al ingevuld staan en de voortgang bekeken kan worden. Een goede voorbereiding vinden we belangrijk om problemen met de dienstverlening te voorkomen.
---	-----------	---



5. Focuspunten

Het ondernemingsplan van De Woningraat is de basis voor onze werkzaamheden. Wij hebben het ondernemingsplan ingedeeld in drie focuspunten; klantperspectief (samenwerking), woningvoorraad en organisatie. In onze jaarverslagen gebruiken wij ook deze indeling. In het voorgaande hoofdstuk heeft u al wat kunnen lezen over onze doelstellingen. In de komende hoofdstukken gaan we daar per focuspunt dieper op in. Nu eerst een korte toelichting van de focuspunten.

5.1. Huurdersperspectief

Klantgericht dat is een belangrijke kernwaarde volgens huurders. De kwaliteit van dienstverlening was een belangrijk uitgangspunt voor de fusie tussen Goed wonen Benschop, Woningbouwvereniging Oudewater en Woningbouwvereniging Lopik. De dienstverlening kan alleen op niveau gehouden worden als we de huurder en woningzoekende centraal stellen. We streven naar een boven landelijk gemiddelde klanttevredenheid. Het KWH huurlabel is voor ons de manier om klanttevredenheid te meten. We bedienen een brede doelgroep van huurders en woningzoekenden. Onze primaire doelgroep is de groep huishoudens met een inkomen tot € 36.798,- (prijspeil 2018). Daarnaast zijn ook huishoudens met een middeninkomen onderdeel van onze doelgroep. Binnen de ruimte die er is wijzen we huishoudens uit deze inkomensgroep huurwoningen toe. Om in te kunnen spelen op de woningbehoefte in verschillende woonkernen gaan we de maatwerkruimte van 25% in de komende jaren zoveel mogelijk benutten voor kernbinding. Verder gaan we met doorstromingsmaatregelen bevorderen dat goedkope en betaalbare huurwoningen meer beschikbaar komen voor degenen die daar het meest op aangewezen zijn. Meerdere trends zoals vergrijzing, echtscheidingen en toestroom van statushouders leiden tot een toenemende vraag naar kleinere betaalbare huurwoningen. Daar spelen we in ons aanbod op in.

Om klantgericht te kunnen werken is participatie en communicatie belangrijk. Huurders worden zo veel mogelijk betrokken bij het opstellen van procedures en beleid. Huurdersorganisatie De Huurdersraat is opgericht om structureel invulling te geven aan participatie. Het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid in de woonomgeving van onze klanten is een belangrijk onderdeel van het huurdersperspectief. Het handhaven van een goede leefbare omgeving is belangrijk, omdat huurwoningen door meer kwetsbare huurders worden bewoond, dan in het verleden het geval was. Aan leefbaarheid werken we samen met maatschappelijke organisaties die kennis hebben van zorg en begeleiding. Onze betrokkenheid geeft ons veel inzicht in de problematiek die er speelt in een huishouden. Dit kan zeer nuttig zijn voor het verbeteren van de situatie.

5.2. Woningvoorraad

Onze missie is om de woningvoorraad zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de vraag. In de omgevingsanalyse is onderzocht naar welk type woningen er vooral vraag is. Naast een goed passende woningvoorraad is ook een duurzame woningvoorraad belangrijk. Hierover zijn in 2018 prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten en de huurdersorganisatie. We sluiten ons aan bij de doelstelling zoals die door Aedes namens de corporatiesector is geformuleerd om voor 2021 gemiddeld energielabel B te behalen.

Een goede passende woningvoorraad betekent ook dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar moeten zijn. Door de wettelijke eis tot passend toewijzen is dit nog belangrijker geworden.

Uit onderzoek is gebleken dat er momenteel in beide gemeentes voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Deze huurwoningen zijn echter bewoond en de doorstroming is na het invoeren van de inkomensroosters en passend toewijzen verder verslechterd. Wij ondernemen acties om de doorstroming op gang te brengen. Bijvoorbeeld door nieuwbouw van appartementen voor senioren komen er eengezinswoningen vrij. Het is de bedoeling dat daar zo veel mogelijk huurders uit onze eengezinswoningen gaan wonen. Bij elk nieuwbouwplan gaan we een plan maken om te stimuleren dat huurders uit Oudewater of Lopik naar deze woningen verhuizen. We onderzoeken of we senioren kunnen stimuleren en advies kunnen geven om te verhuizen naar een beter passende woning.



5.3. Organisatie

De organisatie staat dicht bij de huurders. We gaan meer service bieden aan huurders. Klanten mogen van ons verwachten dat de kwaliteit van woningen en dienstverlening op een hoog niveau staan. Het kantoor van de organisatie is gevestigd in Oudewater. De fysieke servicepunten van het Klant Contact Centrum zijn gelegen in Oudewater, Lopik en Benschop. In samenspel met het Klant Contact Centrum wordt in ieder servicepunt 80% van alle klantvragen aan De Woningraat direct aan de balie afgewikkeld. Huurders kunnen hier terecht met al hun vragen over verhuur van woningen, dagelijks onderhoud en andere veel voorkomende vragen. De servicepunten verzorgen de verhuur van woningen en de organisatie van het dagelijks onderhoud.

Onze kernwaarden omschrijven de manier waarop wij gaan werken. We borgen dit op verschillende manieren in de organisatie. Bijvoorbeeld door de organisatie inrichting, maar ook door jaarplannen. Het is belangrijk dat de competenties van medewerkers passen bij hun functie. Daarnaast vinden wij het ook belangrijk dat medewerkers de kernwaarden van de organisatie kennen en uitdragen. Het management team heeft hier een duidelijke voorbeeldfunctie en coachende rol.



6. Huurdersperspectief

In dit hoofdstuk vertellen wij hoe we hebben gewerkt aan het focuspunt klantperspectief. We beginnen met het onderwerp, huurdersparticipatie.

6.1. Huurdersparticipatie

Bij het fusietraject is huurdersparticipatie een belangrijk onderdeel geweest. We hebben afgesproken dat er een huurdersorganisatie zou komen om te zorgen dat huurders ruimte krijgen om mee te denken. De Woningraat heeft Stade Advies ingeschakeld om huurders te begeleiden bij het oprichten van een vereniging. Het resultaat is het oprichten van De Huurdersraat. De Huurdersraat bestaat uit vier bestuursleden. Ondertussen zijn ruim 100 huurders lid van De Huurdersraat. Periodiek wordt overleg gevoerd met het bestuur van De Huurdersraat. In 2018 is gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst hierin stemmen wij onder andere af bij welke onderwerpen De Huurdersraat, geïnformeerd wordt, advies of instemming geeft. De Huurdersraat is betrokken bij het maken van prestatieafspraken. In 2018 is De Huurdersraat weer ondersteund door Stade Advies.

6.2. Prestatieafspraken

In 2018 zijn prestatieafspraken gemaakt met gemeente Oudewater en gemeente Lopik en De Huurdersraat over hoe De Woningraat haar middelen inzet voor de volkshuisvesting in beide gemeentes. Voor gemeente Lopik was dit de eerste keer. Zij hebben in het begin van het jaar de woonvisie vastgesteld. De woonvisie was voor beide gemeentes het uitgangspunt voor het maken van de afspraken. Voor 1 juli hebben wij het overzicht van werkzaamheden afgestemd met De Huurdersraat en aangeleverd bij de gemeentes. Eind van het jaar zijn na goed overleg de prestatieafspraken ondertekend. De Woningraat draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan het volkshuisvestelijkbeleid in de gemeenten Oudewater en Lopik. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over betaalbaarheid, duurzaamheid, nieuwbouw en woningtoewijzing.

6.3. Klanttevredenheid

We willen dat onze huurders tevreden zijn over de kwaliteit van dienstverlening die wij bieden. Het KWH meet de kwaliteit van onze dienstverlening. Zodat wij inzicht krijgen in onze sterke punten en verbeterpunten. In 2017 waren de cijfers gebaseerd op een half jaar voor de fusie en het eerste half jaar na de fusie. Daarin hebben wij in het tweede half jaar al gezien dat de cijfers op sommige onderdelen zijn gedaald. In 2018 was dit in de eerste helft van het jaar ook het beeld.

Over het algemeen scoren wij ruim voldoende, maar we zien ook dat er zeker nog verbeterpunten zijn. Volgens het KWH is dit een gebruikelijk beeld het eerste jaar na de fusie. Wij hebben een aantal verbeteracties gedaan om te zorgen dat in 2019 de klanttevredenheid hoger wordt. We hebben gemerkt dat de organisatie op een aantal plaatsen nog versterkt moest worden. Er was te veel tijd nodig om sommige vragen en verzoeken te beantwoorden. Er zijn nieuwe medewerkers begonnen of medewerkers naar een andere functie binnen de organisatie gegaan. In het eerste kwartaal van 2019 zijn twee medewerkers voor het KCC aangesteld. We hebben samen met een extern adviesbureau een start gemaakt met het analyseren en verbeteren van processen. Van de processen rond overlast en huuropzegging zijn al analyses gemaakt. Begin 2019 worden hiervoor de processen aangepast op basis van de bevindingen. We kunnen dan efficiënter en klantgerichter werken.

Onze totaal score was in 2017 een 7,8. In 2018 was dit een 7,6. In het laatste kwartaal is de score van een 7,4 naar een 7,6 gedaan. Hierin merken we dus een duidelijke verbetering na de dip in de cijfers na de fusie. Een 7 is de norm voor een voldoende per onderdeel. Het onderdeel onderhoud scoort met een 8,3 erg goed. Huur opzeggen voldoet met een 6,8 net niet aan de norm. De vragenlijsten voor dit onderdeel zijn echter niet door voldoende vertrekkende huurders ingevuld. Het onderdeel wordt door het KWH niet meegeteld. Bij het onderdeel algemene dienstverlening is de score net voldoende. Huurders geven vooral aan niet tevreden te zijn over de snelheid waarmee hun vraag of verzoek is afgehandeld. In het jaarplan 2019 zijn acties opgenomen om de aandachtspunten te verbeteren. De doelstelling voor 2019 is om op alle onderdelen weer voldoende te scoren. Het KWH huurlabel wordt verlengd tot 2021. We zijn erg trots op dit resultaat.



6.4. Communicatie

Wij hebben als kernwaarden dat wij klantgericht en professioneel werken. Een goede communicatie vinden wij hierbij erg belangrijk. We hebben in 2018 een begin gemaakt met onze website te optimaliseren en de klantgerichtheid van onze digitale dienstverlening te verbeteren. Op een aantal onderdelen zien wij dat er nog te vaak doorgeklikt moet worden en dat informatie duidelijker en makkelijker te lezen gemaakt kan worden. Samen met websitebouwer Zig worden in 2019 deze verbeteringen doorgevoerd.

Naast de website kiezen wij er voor om ook nog een huurdersblad uit te geven. Vier keer per jaar wordt de Huurderspost thuis bij huurders bezorgd. Bij projecten communiceren wij regelmatig met een nieuwsbrief. In 2018 zijn we gestart met een nieuwsbrief over de projecten Wijngaardstraat en Schuylenburcht. Verder krijgen ook de nieuwe huurders van de Lentehof regelmatig een brief met informatie over de voortgang van de bouw en antwoorden op veel gestelde vragen.

6.5. Huisvesten van de doelgroep

Ons woningbezit bestaat uit 1825 verhuureenheden (1788 woningen, 20 woningen intramuraal, 17 eenheden BOG). Een passende woningvoorraad bieden dat is één van onze belangrijkste doelstellingen. Wij bieden woningen aan doelgroepen die zelfstandig niet in hun huisvesting kunnen voorzien. Dit betekent dat onze huurwoningen voor het merendeel geschikt moeten zijn voor huishoudens met een inkomen tot € 36.798,-. Wij dienen ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan deze groep aan te bieden. Wij hebben in 2018 voorraadbeleid met een wensportefeuille opgesteld. De basis hiervoor waren de woonvisies en het ondernemingsplan van De Woningraat. Aandachtpunten voor de komende jaren is het toevoegen van appartementen en het zorgen dat het aantal betaalbare woningen voldoende blijft. We hebben het woningbezit gelabeld op een aantal onderdelen o.a. de doelgroep van toewijzing en de huurprijsklasse.

Het aantal sociale woningen (tot de huurtoeslaggrens) was eind 2018, 1590.

De woonruimteverdeling van De Woningraat gaat via het aanbodmodel van de provincie Utrecht, WoningNet voor de regio Utrecht. Woningen worden aangeboden via de website van WoningNet. De doelgroep voor sociale huurwoningen heeft een inschrijving nodig bij WoningNet om te reageren op het aanbod.

In 2018 zijn totaal 101 woningen verhuurd. Dit waren 51 woningen in gemeente Oudewater en 50 woningen in gemeente Lopik. Van de 101 woningen zijn 100 woningen in de sociale sector verhuurd en is 1 woning in de vrije sector verhuurd. Van de 100 woningen in de sociale sector zijn 97 aan een huishouden met een inkomen tot maximaal € 36.798,- verhuurd en 3 aan een huishouden met een middeninkomen. In de gemeente Oudewater waren dit 48 woningen aan een huishouden met een inkomen tot maximaal € 36.798,-, 2 aan een huishouden met een middeninkomen. In Lopik waren dit 49 woningen aan een huishouden met een inkomen tot maximaal € 36.798,-, 1 aan een huishouden met een middeninkomen.

Van de 100 sociale huurwoningen zijn er 85 aangeboden via het aanbodmodel van WoningNet volgens de passendheidseisen met betrekking tot huur-/inkomen en huishoudgrootte. Deze eisen staan borg voor een passende huisvesting.

Er zijn 15 woningen buiten het aanbodmodel verhuurd.

Gemeente Oudewater

- 5 sociale huurwoningen voor de huisvesting van statushouders

Gemeente Lopik

- 4 sociale huurwoningen voor de huisvesting van statushouders
- 1 sociale huurwoning inzake beheerdersbelang De Woningraat vanwege herhuisvesting bij overlast
- 2 sociale huurwoningen besluit gemeente Lopik/WMO
- 1 sociale huurwoning middels woningruil
- 2 sociale huurwoningen (zorgwoningen Groenenhof)

In het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) staan de grenzen van de goedkope, bereikbare en dure woningvoorraad. Tabel 1 bevat een overzicht van ons woningbezit (exclusief de wooneenheden in de verzorgingshuizen).



Tabel 1. Woningbezit in percentages en aantallen in huurklassen per 31 december 2018

≤ € 417,34	> € 417,34 en ≤ € 640,14	> € 640,14 en ≤ € 710,68	> € 710,68
8,67%	62,19%	18,06%	11,07%
Aantal 155	Aantal 1112	Aantal 323	Aantal 198

6.6. Toewijzen volgens wetgeving in 2018

6.6.1. Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 mogen corporaties volgens de Woningwet alleen woningen tot een bepaalde huurprijs aanbieden aan kandidaat huurders met recht op huurtoeslag conform hun inkomen. Het zogenoemde 'passend toewijzen'. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met lage inkomens in te dure woningen gaan wonen. In 2018 zijn alle huishoudens juist toegewezen volgens het passend toewijzen.

6.6.2. Staatssteun (80%, 10%, 10%)

In 2018 zijn er in totaal 100 zelfstandige woningen, 5 intramurale woningen verhuurd in de sociale sector en 1 woning in de vrije sector. 102 Woningen aan een huishouden met een inkomen tot maximaal € 36.798,-, 2 aan een huishouden met een middeninkomen (tot € 41.056,-) en 2 aan een huishouden met een inkomen voor de vrije sector. In tabel 2 (BTIV tabel) is aangegeven in hoeverre dat ging om het huisvesten van de primaire doelgroep. Hiermee voldoen we aan de regelgeving. Tabel 2. BTIV tabel

BTIV tabel verslagjaar 2018					
Aantal toewijzingen 2018 op basis van huurcontractdatum					
1-persoon		Huur ≤ 417,34	Huur 417,34 t/m 597,30	Huur > 597,30	Totaal
< 65 jaar	≤ € 22.400	10	16	0	26
	> € 22.400	0	1	12	13
≥ 65 jaar	≤ € 22.400	2	12	0	14
	> € 22.400	0	2	2	4
Subtotaal					
2-persoonen		Huur ≤ 417,34	Huur 417,34 t/m 597,30	Huur > 597,30	Totaal
< 65 jaar	≤ € 30.400	1	4	0	5
	> € 30.400	0	0	15	15*
≥ 65 jaar	≤ € 30.400	0	4	0	4
	> € 30.400	0	1	4	5
Subtotaal					
≥ 3 personen		Huur ≤ 417,34	Huur 417,34 t/m 640,14	Huur > 640,14	Totaal
< 65 jaar	≤ € 30.400	0	18	0	18
	> € 30.400	0	0	2	2
≥ 65 jaar	≤ € 30.400	0	0	0	0
	> € 30.400	0	0	0	0
Subtotaal					
Totaal					106

* Dit is inclusief 1 vrije sector woning

6.7. Bezwaar huurverhoging

Er zijn 29 bezwaarschriften binnengekomen in 2018. Deze 29 bezwaarschriften zijn als volgt te verdelen:

- 6 huurders hebben het bezwaar ingetrokken, of hebben niet gereageerd om de juiste stukken te overleggen.
- Er zijn 4 zaken voorgelegd aan de Huurcommissie.
- 19 zaken zijn intern opgelost door het managementteam en hoefden niet doorgestuurd te worden naar de Huurcommissie.

6.8. Huurincasso

Onze doelstelling is om de huurachterstand zo laag mogelijk te houden. Er is een strak incassobeleid om de totale huurachterstand zo laag mogelijk te houden. Landelijk bedraagt de huurachterstand € 270 miljoen. Bij De Woningraat is de huurachterstand per 31-12-2018, € 83 duizend. Onze belangrijkste inkomsten komen uit de huur, maar het is ook voor huurders belangrijk dat er geen achterstand ontstaat. Over huurbetaling wordt regelmatig gecommuniceerd, elk jaar wordt in de Huurderspost aandacht aan het onderwerp besteed.



We vinden het belangrijk dat huurders, zodra zij problemen ondervinden met betalen van de huur, contact met ons opnemen. In veel gevallen kunnen we kosteloos een betalingsregeling aanbieden. Eerst wordt geprobeerd telefonisch contact te leggen met huurders met een achterstand. Steeds vaker wordt er bij huurders met een hogere huurachterstand een huisbezoek afgelegd, eventueel gezamenlijk met een maatschappelijk werker.

De medewerker huurincasso heeft een 4-wekelijks overleg met diverse ketenpartners. Voor Gemeente Lopik zijn dit medewerkers van Pulse, Vitras (Breed Sociaal Loket) en de generalist van WIL (Werk en Inkomen Lekstroom). Voor Gemeente Oudewater vindt dit overleg 3-wekelijks plaats met een maatschappelijk werker van Stadsteam Oudewater. Tijdens het overleg worden signalen afgegeven met als doel om achter de voordeur te komen en passende maatregelen te nemen.

Als blijkt na de benodigde maatregelen te hebben genomen, dat de huurachterstand toch oploopt tot 2 maanden, dan wordt meestal de invordering uit handen gegeven aan gerechtsdeurwaarders. Zij sommeren alsnog de huurder of spreken een betalingsregeling af. Bij het niet nakomen van de betalingen en afspraken, wordt er in overleg met De Woningraat, een dagvaarding uitgebracht. De rechter kan een vonnis uitspreken in de vorm van ontbinding en ontruiming.

In 2018 is 4 keer een verzoek tot ontruiming gedaan, er zijn 2 ontruiming uitgevoerd en 2 ontruiming zijn niet doorgegaan doordat er een bewindvoerder is aangesteld en een laatste kans contract is afgesloten. 1 huishouden is vanwege huurschuld ontruimd (met de noorderzon vertrokken). 1 huishouden is ontruimd vanwege een wietplantage.

De huurachterstand bedroeg eind 31 december 2018 € 83.386,13, dit is 0,65 % van de totale huursom. In 2017 bedroeg de huurachterstand per 31 december € 82.052,80.

6.9. Verkoop van woningen

Er zijn in 2018 in totaal 7 woningen verkocht en 1 garagebox. In Oudewater zijn er 5 woningen verkocht. Hiervan waren er 4 een MGE doorverkoop. Deze woningen zijn terug verkocht door de eigenaren aan de woningbouwvereniging en weer doorverkocht. Er is 1 woning aan de zittende huurder verkocht. In Benschop is 1 woning verkocht en in Lopik 1. Er zijn geen mutatie woningen meer verkocht (uitgezonderd van een kleine selectie, dit is vastgelegd in het voorraadbeleid). De reden hiervoor is de grote vraag naar huurwoningen. Door geen lege woningen meer te verkopen vergroten wij het aanbod voor woningzoekenden.

In Lopik is 1 huurappartement verkocht na mutatie. Deze woning was opgenomen in de verkoop selectie, omdat De Woningraat in dit gebouw nog 1 appartement in bezit had. Dit betekende deelname aan de vereniging van eigenaren (VVE) voor 1 appartement. Door de verkoop hebben wij de deelname in VVE met 1 verminderd. Er is 1 appartement in Benschop verkocht na mutatie. In dit gebouw (met VVE) bezit De Woningraat een zeer klein aandeel van de woningen. Deze worden verkocht bij mutatie. In Benschop zijn 2 appartementen (Groenenhof) teruggekocht maar niet doorverkocht. De reden hiervoor is dat er maar een klein aantal appartementen verkocht waren. Dit complex wordt in z'n geheel een huurcomplex.

In 2019 zal nog 1 woning waarvan de verkoop nog liep overgedragen worden. In 2018 is verkoopbeleid voor De Woningraat geschreven. De verkoop aan zittende huurders is afgesloten. De reden hiervoor is de grote vraag naar huurwoningen.

6.10. Woonfraudebeleid

De Woningraat heeft in de huurovereenkomst bepalingen opgenomen om woonfraude te voorkomen. We merken dat er een toename is in gevallen met woonfraude. Als er sprake is van onrechtmatig gebruik van een woning wordt er actie ondernomen in samenwerking met ketenpartners.



7. Woningvoorraad

In 2018 is de bouw van 70 woningen gestart. In Oudewater worden 30 betaalbare eengezinswoningen gebouwd en in Lopik bouwen we 40 appartementen voor senioren. De vraag naar beide type woningen is groot. Er was veel belangstelling voor de verhuur. Naast het nieuw bouwen van woningen hebben wij onze woningvoorraad ook verbeterd door woningen te renoveren met veel aandacht voor duurzaamheid. Daarnaast is planmatig onderhoud uitgevoerd en zijn woningen bij mutatie aangepast.

7.1. Nieuwbouwprojecten

De Woningraat werkt aan een passende woningvoorraad onder andere door te investeren in nieuwbouw.

Lentehof in Lopik

In Lopik realiseert De Woningraat in de kern naast het gemeentehuis een gebouw met 40 appartementen. Deze appartementen zijn geschikt voor senioren en zijn ook met voorrang aan senioren toegewezen. Het gebouw voorziet in de vraag naar appartementen in de gemeente. Door de toevoeging van deze 40 appartementen zal de doorstroming toenemen. De woningen zijn toegewezen met een doorstromingsexperiment. Huurders van De Woningraat woonachtig in gemeente Lopik hebben voorrang gekregen bij de toewijzing. Er gaan 22 huurders verhuizen naar de Lentehof. Dit betekent dat er 22 woningen vrijkomen. Dit zijn meer woningen dan normaal gesproken in Lopik vrijkomen in 1 kwartaal. Het is dus een flinke toename in woningaanbod. De bouw is begonnen in maart 2018. In het najaar heeft de bouw vertraging opgelopen. Er zijn tijdens een inspectie problemen met de wapening waargenomen. Na uitgebreid onderzoek en verbetering van de wapening is de bouw weer gestart. De verwachting is dat de bouw in het eerste kwartaal van 2020 afgerond wordt.

Wijngaardstraat

In 2016 is het appartementengebouw aan de Wijngaardstraat in Oudewater gesloopt. Op deze plaats worden plannen gemaakt om 21 appartementen te bouwen. In 2018 is verder gewerkt aan de planvorming. De verwachting is dat alle procedures in 2019 afgerond kunnen worden en de bouw begin 2020 kan starten.

Schuylenburcht

De Woningraat heeft in mei 2018 voor de nieuwbouwwontwikkeling op de locatie van het voormalige verzorgingshuis De Schuylenburcht een structuurontwerp voor de nieuwbouw laten opstellen. Daarna is er een pas op de plaats gemaakt, omdat de gemeenteraad voor vier nieuwbouwlocaties in Oudewater (waarvan twee van De Woningraat) een integrale stedenbouwkundige visie wil laten opstellen.

In november 2018 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de vier locaties, waar onder De Schuylenburcht, zijn opgenomen.

In het eerste kwartaal van 2019 is het overleg gestart tussen gemeente en De Woningraat over de nadere uitwerking van de structuurvisie voor de locatie Schuylenburcht.

De planning is de structuurvisie in juni/juli 2019 voor besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. Na vaststelling kan De Woningraat starten met de planvoorbereiding van de plannen voor de nieuwbouw.

Noort Syde II

In 2018 is de bouw van 30 eengezinswoningen in Noort Syde II te Oudewater begonnen. De woningen worden met een snelle bouwmethode gebouwd dit betekent dat de woningen in het eerste kwartaal van 2019 opgeleverd kunnen worden. De verhuur van de woningen is enthousiast ontvangen. De woningen zijn verhuurd met een doorstromingsexperiment. Huurders van De Woningraat uit Oudewater hebben voorrang gekregen bij de toewijzing. Daarna hebben ook inwoners uit Oudewater nog voorrang gekregen op overige woningzoekenden. Als de woningen opgeleverd zijn zullen wij ook in Oudewater extra doorstroming krijgen in 2019. Dit zorgt voor een toename in het woningaanbod.



7.2. Renovatie

We werken aan de kwaliteit en de energieprestatie van onze woningen door renovaties uit te voeren.

Juliana van Stolberglaan

In Lopik is de renovatie van het gebouw aan de Juliana van Stolberglaan afgerond. Deze 15 appartementen hebben een nieuwe energiezuinige schil en een nieuwe moderne uitstraling gekregen.

Thomashuis

De woningen Rietkraag 15-17 zijn opgeknapt zodat hier een Thomashuis is gevestigd kon worden. Het Thomashuis in Lopik is inmiddels het 118^e Thomashuis van Nederland. Een Thomashuis is een kleinschalige woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking. De bewoners en verantwoordelijke zorgverleners wonen er op een zo gewoon mogelijke manier met elkaar. Korte communicatielijnen, warmte en persoonlijke aandacht staan er centraal. In de zomer heeft het Thomashuis de deuren geopend.

De Akker

In Lopik zijn 49 woningen aan De Akker gerenoveerd. Deze woningen hebben een frisse nieuwe uitstraling gekregen en zijn goed geïsoleerd. Onder andere door tegenvallende levertijden van materiaal en de aanwezigheid van meer asbest dan uit de inventarisatie was gebleken heeft de renovatie langer geduurd dan vooraf was gepland.

7.3. Duurzaamheid

We werken aan het verduurzamen van de woningvoorraad. Hiervoor passen bij een aantal instrumenten toe.

- Als een woning vrij komt verbeteren wij deze, voordat de volgende huurder de woning betreft, naar label B.
- Wij isoleren woningen bij renovatie.
- Energiebesparende maatregelen in woningen met een hoge energie index.
- Toevoegen van nieuwbouw.

Energie index

In januari 2019 was de gemiddelde energie index van het woningbezit 1.52. Voor een deel van de woningen moet een nieuwe energie index afgegeven worden. Het gemiddelde kan daardoor iets anders zijn dan hierboven is aangegeven. In 2018 hebben wij deelgenomen aan een initiatief om samen met andere corporaties aangesloten bij RWU, gezamenlijk te werken aan de duurzaamheidsopgave. Daarnaast is een inventarisatie gemaakt van de energie prestatie van alle woningen. We hebben verschillende berekeningen gemaakt, bijvoorbeeld wat het effect is van de reeds geplande werkzaamheden en welke maatregelen we verder kunnen nemen om te werken aan de doelstelling. In 2019 gaan wij een planning maken van de uit te voeren verbeteringen tot 2030.

Zonnepanelen

We bieden de mogelijkheid aan huurders om zonnepanelen op de woning te plaatsen. In 2018 hebben de zonnepanelen die wij in samenwerking met Wocozon geplaatst hebben 198.544 kWh opgeleverd. Eind 2018 waren er 105 woningen uitgerust met zonnepanelen van Wocozon. We willen de doelstelling halen in 2021 van gemiddeld energielabel B. Het plaatsen van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon is een belangrijk instrument.

Voor het plaatsen van zonnepanelen hebben we een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Wocozon. Het voordeel hiervan is dat De Woningraat zelf geen investeringen hoeft te doen. Voor Oudewater, Lopik en Benschop is een selectie gemaakt van woningen welke geschikt zijn. In Lopik starten wij in 2019 met het plaatsen van zonnepanelen. Alle woningen die uitgerust zijn met zonnepanelen hebben gemiddeld 1 labelstap gemaakt.

7.4. Basis kwaliteit

Sommige woningen zijn al lange tijd niet gemuteerd. In een deel van deze woningen ontbreken voorzieningen die tegenwoordig als basiskwaliteit gezien worden, zoals centrale verwarming en dubbelglas. In 2018 hebben we € 49.750,- besteed aan de zogenoemde basiskwaliteit. De uitgaven zijn besteed aan 16 woningen, dat is gemiddeld € 3.110,- per woning.



7.5. Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud betreft alle reparatiewerkzaamheden als gevolg van ouderdom en slijtage. De reparatieverzoeken kunnen gemeld worden door bewoners of aan het licht komen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of oplevering van de woning.

In 2018 zijn 2.878 reparatieopdrachten uitgevoerd. De gemiddelde kosten per uitgevoerde reparatie waren afgelopen jaar € 230,-. Aan dagelijks onderhoud is in 2018 € 1.705.000,- besteed, verdeeld over € 663.000,- aan reparatieverzoeken € 1.042.000,- aan mutatiewerkzaamheden.

7.6. Planmatig onderhoud

We voeren elk jaar planmatig onderhoud uit om de kwaliteit van ons woningbezit te handhaven. De kans dat een reparatie nodig is, wordt door het regelmatig uitvoeren van planmatig onderhoud kleiner.

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd (bedragen in euro)

<i>Omschrijving</i>	<i>Kosten</i>
Schilderwerk	121.000
CV-vervanging	28.000
Installaties	50.000
Goten en daken	9.000
Gevels en kozijnen	30.000
Huismeester	23.000
Contract onderhoud	65.000
Contract CV onderhoud	140.000
Sanitair + keukens	100.000
Balkons en galerijen	18.000
Reiniging	39.000
Overig	20.000
Totaal	643.000

Doorbelast aan de huurders zijn de kosten van de huismeester voor een bedrag van € 23.000,-.

7.7. Zelf aangebrachte voorzieningen

Het is belangrijk dat huurders zich thuis voelen in hun woning. Daarom is het aanbrengen van veranderingen vaak toegestaan. Voor veranderingen die niet gemakkelijk ongedaan te maken zijn is het verplicht om toestemming te vragen. De veranderingen moeten aan bepaalde richtlijnen en voorwaarden voldoen. In 2018 zijn er 17 verzoeken in behandeling genomen voor zelf aangebrachte voorzieningen. Deze verzoeken zijn allemaal goedgekeurd.

De aanvragen betreffen:

Isolerende aanpassingen 8

Bouwkundige aanpassingen 0

Installatie aanpassingen 9

7.8. WMO aanvragen

Huurders met een beperking door leeftijd of een handicap kunnen door aanpassingen vaak (langer) in hun woning blijven wonen. Financiering van deze aanpassingen gaat via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De uitvoering hiervan is een verantwoordelijkheid van gemeenten.

Aanpassingen in de huurwoning worden uitgevoerd door De Woningraat. In 2018 is de toegankelijkheid van 11 woningen aangepast voor mindervaliden en zijn in 1 badkamer extra voorzieningen aangebracht. De investeringskosten waren totaal € 3.850,-. De investeringskosten zijn ontvangen van de gemeenten.



7.9. Huurprijsbeleid

De jaarlijkse huurverhoging is gekoppeld aan de inflatie, de kwaliteit van de woning ten opzichte van de huurprijs en het inkomen van de huurder. De huurverhoging per 1 juli 2018 was als volgt opgebouwd.

Huur in verhouding tot de max. redelijke huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurverhoging in %
>75%	642	1,11
60-75%	824	2,88
<60%	271	3,90
Inkomensafhankelijk	69	5,40

7.10. Overleg gemeenten

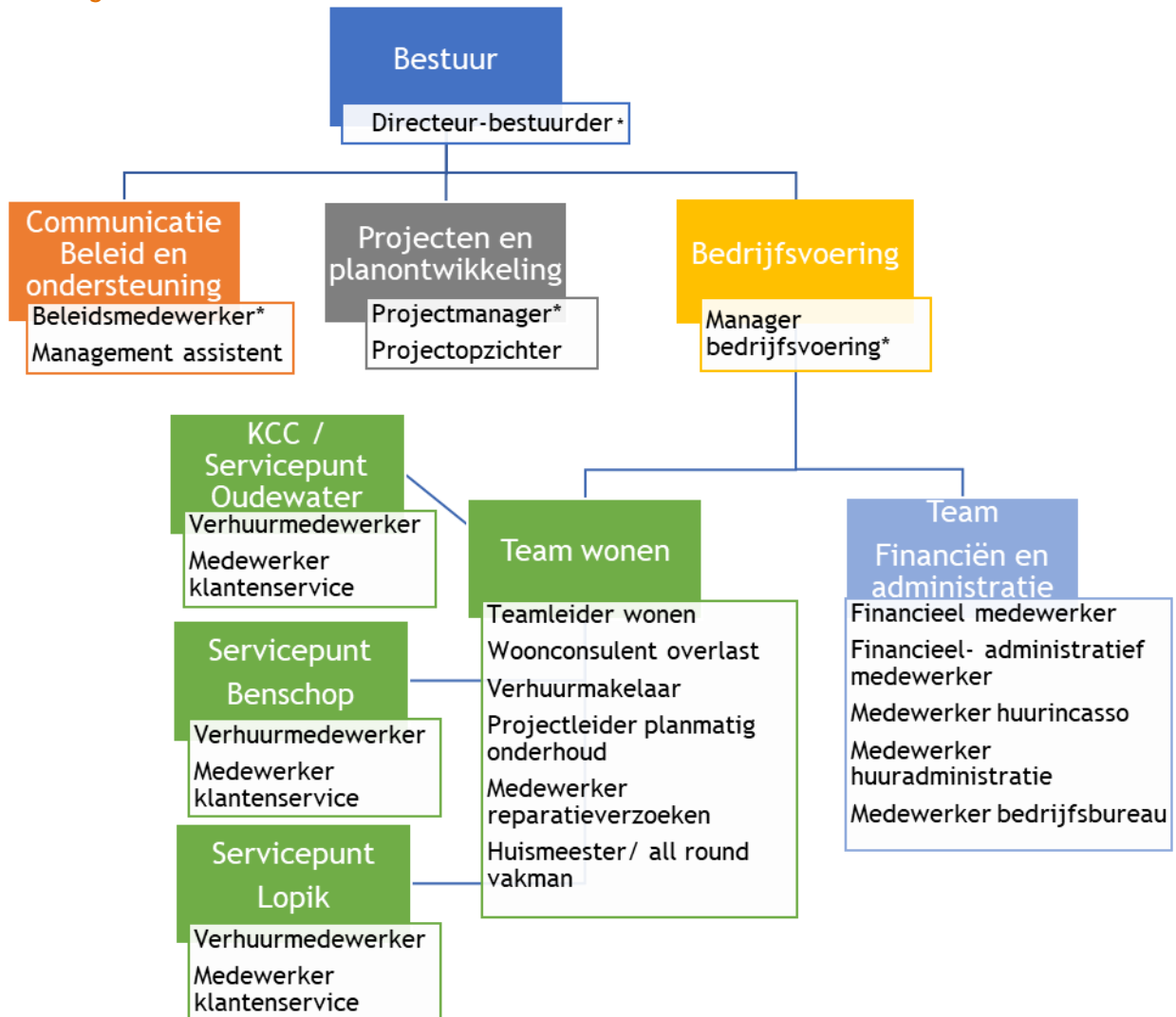
De Woningraat overlegt op vaste momenten met gemeente Oudewater en gemeente Lopik. Deze overleggen hebben als doel om de voortgang van projecten goed te laten verlopen. Vanaf de vroege planontwikkeling tot de toewijzing van de woningen zijn de gemeente Oudewater en Lopik betrokken. Het doel van projecten is altijd dat deze bijdragen aan een betere aansluiting van het aanbod van woningen op de vraag. Wij dragen binnen onze mogelijkheden bij aan het volkshuisvestelijk beleid dat is vastgelegd in de woonvisies.



8. Organisatie

De Woningraat bestaat sinds 1 juli 2017. De nieuwe organisatie is met zorg ingericht met oog voor de goede elementen van de drie fusie organisaties. Onze vijf kernwaarden zijn hier een voorbeeld van. Als organisatie zijn wij; klantgericht, betrokken, flexibel, ambitieus en professioneel.

8.1. Organisatiestructuur



De met een * aangegeven functies maken onderdeel uit van het managementteam. In de gekleurde vakken staan de hoofdfuncties van de organisatie. Daaronder zijn de functienamen benoemd. Teamleider wonen stuurt de verhuurmedewerkers en woonconsulent aan. De overige medewerkers in team wonen vallen onder de manager bedrijfsvoering. Verantwoordelijkheden liggen zoveel mogelijk bij de uitvoerende medewerkers. De organisatie is zo ingericht dat er flexibel gewerkt kan worden.

8.2. Veranderingen in de organisatie in 2018

Wij hebben gemerkt in 2018 dat er op een aantal plaatsen in de organisatie niet voldoende bezetting was. Dit is onder andere door het vervroegd met pensioen gaan van twee medewerkers ontstaan. Er is gewacht met het invullen van deze ruimte in de bezetting tot wij geanalyseerd hadden waar de fte's het beste ingezet konden worden. Er is gekozen om een woonconsulent aan te nemen die aan de slag gaat met overlast en wanbewoning. Dit heeft te maken met het grote aantal gevallen van overlast en wanbewoning. Verder is de afdeling verhuur versterkt. Doordat functies intern zijn vervuld zijn er andere functies vrijgekomen. Hiervoor worden nieuwe medewerkers aangetrokken. Wij verwachten in 2019 door de versterkte organisatie sneller en beter te kunnen



reageren op vragen en verzoeken van huurders en woningzoekenden. Het verbeteren van de klanttevredenheid is een belangrijke doelstelling. Doormiddel van de meting van het KWH kunnen wij monitoren of de gedane maatregelen het gewenste effect hebben.

8.3. Procesoptimalisatie

In 2018 is een project gestart met Wieck Molendijk consultants om een aantal belangrijke klantprocessen te verbeteren. Door het verbeteren van deze klantprocessen verwachten wij de klanttevredenheid in 2019 te verbeteren. Hierbij wordt gekeken naar: efficiëntie, systeemgebruik, klanttevredenheid en medewerker tevredenheid. De verbeterpunten van de processen overlast en huur opzeggen zijn in kaart gebracht. Het proces reparatieverzoeken wordt in 2019 geanalyseerd en geoptimaliseerd.

8.4. Ontwikkeling medewerkers

De Woningraat is deelnemer van KLIMMR. Twintig corporaties in/rond Utrecht werken onder de naam 'KLIMMR - werken en groeien' samen. Ze inspireren elkaar in gesprek te gaan en aan de slag te gaan met de inzetbaarheid, het vakmanschap en het talent van medewerkers. Ook delen KLIMMR-corporaties o.a. kansen, stages, netwerk en nog veel meer met elkaar.

Wij vinden het belangrijk om de ontwikkeling van medewerkers te stimuleren. Dit komt ten goede aan de professionaliteit van de organisatie en de kwaliteit die wij bieden. Jaarlijks worden gesprekken gevoerd waarin trainings- op opleidingsdoelen vastgelegd worden.

8.5. Belanghebbenden

Zoals wij eerder uiteengezet hebben wij structurele overlegvormen met verschillende belanghebbenden. De Huurdersraat is een belangrijke belanghebbende als vertegenwoordiging van onze huurders. Verder werken wij bij overlast en huurachterstand samen met verschillende instanties. Op verschillende niveaus is regelmatig overleg met gemeente Lopik en gemeente Oudewater. Belangrijke doelstellingen van deze overleggen zijn, goed contact houden met wat er speelt, problemen gezamenlijk voorkomen of oplossen, zorgen dat onze werkzaamheden goed aansluiten bij de vraag. Als in de uitvoering blijkt dat er behoefte is aan contact met een andere groep of instantie dan nemen wij hiervoor het initiatief.

8.6. Klachten van huurders

We besteden veel aandacht aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Toch kan het voorkomen dat een huurder een klacht heeft. Op de website is informatie over klachten en geschillen te vinden en kunnen klachten direct via e-mail ingediend worden. Binnen vijf werkdagen wordt de binnenkomst van een klacht schriftelijk bevestigd en de procedure toegelicht. Medewerkers gaan praten met de huurder en als dat niet leidt tot een oplossing, dan volgt een gesprek met de directeur om te kijken hoe de klacht kan worden opgelost. Indien tussen huurder en De Woningraat geen overeenstemming kan worden bereikt, kan de huurder in beroep gaan bij een onafhankelijke klachtencommissie. Conform het BTIV en de statuten is er een reglement en een klachtencommissie. De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De Woningraat is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Bij de KWRU zijn in 2018 drie klachten ingediend van huurders van De Woningraat. Hiervan zijn twee klachten in behandeling genomen. Deze klachten zijn gedeeltelijk gegrond verklaard en zijn nu afgesloten in overleg met de huurder. Eén van de klachten ging over overlast, de andere klacht had betrekking op verkoopbeleid van voormalig woningbouwvereniging Lopik.

8.7. Risicobeheersing

In 2018 is gestart met het uitvoeren van een risico-inventarisatie. Omdat het de eerste risico-inventarisatie betreft die wij uitvoeren voor De Woningraat is er eerst een plan van aanpak gemaakt. De uitvoering van de risicobeheersing is gestart in het laatste kwartaal van 2018. De werkzaamheden worden in 2019 afgerond met een volledig register van risico's. De risico's met de grootste kans en effect worden uitgewerkt in een risicokaart met maatregelen voor de beheersing van deze risico's.

De Woningraat voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het implementeren en de uitvoering van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen en reglementen. Het stelsel bestaat uit jaarlijkse risicoanalyses met betrekking tot onze activiteiten, het kwaliteitshandboek administratieve organisatie, treasurystatuut en een systeem van maand- en



viermaandrapportages. Deze maatregelen zijn bedoeld om de risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen. De interne en externe rapportages zijn betrouwbaar, er zijn geen risico's gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf opgesteld en goedgekeurd beleid. Rekening houdend met het feit dat risico's nooit geheel zijn uit te sluiten, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersingsmaatregelen een basis vormen om aan te geven, dat wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen bereiken.

8.8. Werving nieuwe directeur-bestuurder

Directeur-bestuurder Karl Lissendorp zal in 2019 met vervroegd pensioen gaan. In 2018 is gestart met de werving van een nieuwe directeur-bestuurder.

8.9. PE punten directie

Het aantal behaalde PE punten door de directeur-bestuurder in 2018 is 26.

8.10. Beloning en nevenfuncties directie

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens vermeld

	2018	2017
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Bruto-salaris*	122.228	119.890
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale-verzekeringspremies	-	-
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	-	-
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) Werkgeverspremie pensioen	20.599	19.970
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in uren)	36	36

* Het bruto salaris is inclusief de fiscale bijtelling van de bedrijfsauto, dit is conform de definitiebepaling in de WNT. Over 2016 heeft in 2018 een nabetaling aan de Directeur-bestuurder, K. Lissendorp, plaatsgevonden van € 2.966,-. Door deze nabetaling is de bezoldiging gelijk aan die van 2015 en 2017, hierdoor blijft het overgangsrecht van toepassing.

De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast. De Woningraat is van mening dat de directeur bestuurder als enige onder de noemer top functionarissen valt. De directeur bestuurder is de enige die beslissingsbevoegdheid heeft met externe werking. De directeur-bestuurder verricht geen nevenfuncties.

8.11. Bezoldiging Raad van Toezicht

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Toezicht aan dat deze maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

Bezoldiging leden 2018 (bedragen exclusief BTW)

Naam	Functie	Bezoldiging
	- Lid Raad van Toezicht	€ 8.450
	- Voorzitter Raad van Toezicht	€ 12.650

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht bedroeg in 2018 in totaal € 42.225,- (2017: € 36.719,-).

**Toelating en inschrijving**

Naam van de toegelaten instelling: De Woningraat

Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft: Oudewater

Adres: Kapellestraat 19

Datum en nummer Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten: 15 januari 1981

Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht

a. in het handelsregister onder nummer: 30070521

b. in het verenigingsregister onder nummer: V 478852

Werkgebied

In 2018 zijn we uitsluitend werkzaam geweest binnen de gemeenten Oudewater en Lopik zoals in onze statuten is vastgelegd.



9. Financiën

We zetten in onze missie uiteen dat maatschappelijk rendement belangrijker is dan alleen financieel rendement als doel op zich. Om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid gestalte te kunnen geven is echter een gezonde financiële basis nodig.

9.1. Toelichting waarderingsgrondslagen

De waarderingsgrondslag voor de activa is marktwaarde in verhuurde staat. In het boekjaar 2018 heeft geen stelselwijziging plaatsgevonden.

9.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2018 bedraagt € 24.625.000 positief. Het jaarresultaat over 2018 was begroot op € 555.000 negatief. Hieronder worden de verschillen nader toegelicht. (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Begroting 2018	Vershil
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	12.736	12.936	-200
Vergoedingen	676	741	-65
Geactiveerde productie	136	142	-6
Verkoop onroerende goederen	102	233	-131
Overige	70	53	17
Totaal	13.720	14.105	-385
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen	-261	-277	16
Salarissen, pensioen- en sociale lasten	-1.587	-1.634	47
Lasten onderhoud	-2.410	-2.393	-17
Leefbaarheid	-62	-110	48
Vergoedingen	-835	-749	-86
Overige bedrijfslasten	-3.554	-3.660	106
Totaal	-8.709	-8.823	114
(Niet-gerealiseerde) waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.972	-9.107	30.079
Rentebaten	1	0	1
Rentelasten	-1.072	-1.138	66
Belastingen	-287	721	-1.008
Resultaat	24.625	-4.242	28.867

Analyse belangrijkste verschillen:

- *Huren:*

De oplevering van de 30 eengezinswoningen Kardeel/Sisal is uitgesteld naar 2019, hierdoor is in 2018 geen huuropbrengst geweest terwijl in de begroting rekening is gehouden met € 80.000,-.

De verbouwing van het Thomashuis heeft langer geduurd dan verwacht. De verbouwing is in maart 2018 afgerond terwijl in de begroting is uitgegaan dat de oplevering in juni 2017 zou zijn. De huuropbrengsten zijn hierdoor € 18.000,- lager.

Leegstand is € 45.000,- hoger dan begroot dit komt voornamelijk doordat meer woningen in pandig zijn gerenoveerd. De leegstand van deze woningen is langer dan in de afgelopen



jaren doordat de aannemers het erg druk hebben en er niet voldoende aannemers beschikbaar zijn.

- **Verkoop bestaand bezit:**
In de begroting is uitgegaan van 5 woningen te verkopen. In totaal zijn 3 woningen verkocht in 2018.
- **Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille:**
Onder deze post is opgenomen de waardestijging van het vastgoed van 2017 naar 2018. Deze post is wel opgenomen in de begroting maar de stijging is veel hoger dan opgenomen in de begroting. In de begroting is opgenomen een stijging gelijk aan de inflatie. De marktwaarde is toegenomen met 9,88%. Het verschil met de begroting is € 21 miljoen.
De start van het project Wijngaardstraat is later dan gepland hierdoor is geen waardeverandering (ORT) opgenomen. De waardeverandering van het Project Kardeel/Manilla is al verwerkt in de jaarrekening van 2017 in plaats van 2018. De wijzigingen op deze projecten heeft een positief effect ten opzichte van de begroting van € 2,3 miljoen.
- **Belastingen:**
De waardestijging van de WOZ is hoger dan begroot. Hierdoor loopt de passieve latentie opwaarderingspotentieel sneller terug dan verwacht. Ultimo 2018 resteert nog € 316 duizend.

9.3. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 198,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in de overige reserves begrepen (2017 € 178,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie (€ 112,65 miljoen) en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 265,75 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 153 miljoen. Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen (€ 239 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

9.4. Financiële continuïteit

Als woningbouwvereniging kiezen wij om maatschappelijke redenen niet altijd de hoogste opbrengst te realiseren. Het vraagt om een solide financieel beleid. We moeten ervoor zorgen dat de financiële continuïteit is gegarandeerd. De financiële continuïteit volgen wij door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- de ontwikkeling van het jaarresultaat
- de ontwikkeling van de geldstroom (liquiditeit)
- de ontwikkeling van onze vermogenspositie (solvabiliteit)
- de ontwikkeling van de renterisico's en externe financiering

9.5. Liquiditeit

De liquiditeitsratio is ultimo 2018 0,49 (2017: 0,66). De liquide middelen zijn afgenomen van € 3,2 miljoen naar € 3,0 miljoen. De afname van de liquiditeit komt doordat de kortlopende schulden zijn opgelopen van € 5,2 miljoen naar € 6,9 miljoen. Dit is het gevolg van te betalen VPB over de jaren 2017 en 2018. Deze zijn per 15-2-2019 voldaan.

9.6. Solvabiliteit

De solvabiliteit is in 2018 ten opzichte van 2017 gestegen van 78,53 naar 80,38 procent. Dit is het gevolg van het positieve resultaat over 2018. De solvabiliteit zal in de komende jaren als gevolg van positieve jaarresultaten stijgen met circa 4%. De stijging is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. In de begroting is rekening gehouden met een ontwikkeling gelijk aan de inflatie.



9.7. Meerjaren prognose

De meerjarenbegroting 2019 tot en met 2023 geeft aan dat de solvabiliteit zal stijgen met 0,6% naar 81% op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

- In de meerjarenbegroting is, voor de periode 2019 tot en met 2023, rekening gehouden met investeringsverplichtingen voor de realisering van:
 - o 40 nieuwbouw appartementen Lentehof
 - o 21 appartementen nieuwbouw aan de Wijngaardstraat.
 - o 60 appartementen sloop en nieuwbouw op de locatie van de Schuylenburcht.
 - o gefaseerde renovatie van het oudere woningbezit voor de komende jaren voor in totaal 242 woningen.
 - o Investering in CO² reductie van € 800.000,- voor de jaren 2019 en 2020.
 - o Geen verkoop van woningen uit het eigen woningbezit.

9.8. Externe financiering/ Renterisico's

We streven naar spreiding van de rentelasten en het reduceren van renterisico's en rentelasten. De leningenportefeuille heeft een gemiddelde rentevoet van 2,59 procent in 2018 (2017 2,98 procent). De gemiddelde rentevoet van onze leningenportefeuille zal in 2019 verder dalen als gevolg van 3 eind aflossingen, in totaal een bedrag van € 1,26 miljoen, van leningen met een gemiddelde rentevoet van 2,82%. Tevens zal in 2019 ten behoeve van de te betalen vennootschapsbelasting, nieuwbouw en renovatie externe financiering nodig zijn. De huidige rente is circa 1,65%.

Er is door het WSW een borgingsplafond afgegeven voor 2018 van € 42,6 miljoen, ultimo 2018 had De Woningraat € 42,6 miljoen aan externe financieringen. Het borgingsplafond loopt op van € 42,6 miljoen naar € 45,9 miljoen in 2020. Dit is overeenkomstig de geconsolideerde DPI van 2017. De Woningraat verwacht in 2019 meer externe financiering nodig te hebben dan in het borgingsplafond is opgenomen. De reden hiervan is dat door de stijging van de WOZ meer VPB betaald moet worden dan was opgenomen in de DPI. Hierover is contact geweest met het WSW en zij zullen naar verwachting medewerking verlenen aan het verhogen van het borgingsplafond.

De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten.

9.9. Onrendabele investeringen

In het boekjaar 2018 zijn nieuwe projecten opgestart, waarvoor onrendabele investeringen zijn gedaan, dit zijn:

Project	Soort project	Soort woningen	Aantal	bedrag
Burg. Zielhuishof	Renovatie	Appartementen	8	698.000
Div. complexen Oudewater	Renovatie	Eengezinswoningen	14	742.000
			22	1.440.000

Door de stelselwijziging van historische kostprijs minus cumulatieve afschrijving naar marktwaarde in verhuurde staat wordt voor renovatie ook een onrendabele top geboekt. De renovatie leidt, door de modelmatig bepaalde waardering van de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de "basisvariant" van het Handboek modelmatige waardering marktwaarde, niet tot een verslaggeving technische waarde toename van de betreffende woningen.

9.10. Marktwaarde

De waarderingsgrondslag is in 2018 niet gewijzigd. In de nieuwe Woningwet is bepaald dat de waardering Marktwaarde in verhuurde staat is. De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt, volgens de Woningwet, bij aan een beter inzicht in het resultaat van de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat.

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. De waardeverandering van de marktwaarde in 2018 is € 22,75 miljoen (2017 18,5 miljoen). De waardeverandering is als volgt te verklaren:



Omschrijving	2018	2017
Marktwaarde per 01-01	252.805.000	234.298.000
Mutatie:		
Nieuwbouw en investeringen	1.305.000	3.560.000
Verkopen (8 woningen en 1 bedrijfsonroerend goed)	-410.000	-1.426.000
Uit exploitatie	-1.719.000	-143.000
Afschrijvingen	-3.159.000	-3.251.000
Mutatie marktwaarde	26.738.000	19.767.000
Totaal mutatie	22.755.000	18.507.000
Marktwaarde per 31-12	275.560.000	252.805.000

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 199 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 178 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 153 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 275.560
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 22.973	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 90.201	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 21.632	
Beheer (beheerkosten)	€ - 18.663	
	€ -153.473	
Beleidswaarde		€ 122.091

Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



9.12. Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.)

De Woningraat heeft 52 (2017: 58) V.O.V. woningen met een waarde € 11,8 miljoen (2017: 12,1 miljoen) ultimo 2018. De waarde van de terugkoopplicht is ultimo 2018 € 10,49 miljoen (2017: € 11,01 miljoen). Om de V.O.V. portefeuille beheersbaar te houden, en toekomstige risico's te vermijden, worden vanaf 2014 geen woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. Hierdoor wordt de terugkoopplicht afgebouwd bij iedere verkoop.

In 2018 zijn 6 woningen teruggekocht (2017: 3 woningen), 4 woningen zijn direct doorverkocht en 2 woningen zijn verhuurd. Dit wordt gedaan bij het complex Groenenhof zodat alle appartementen op termijn in bezit komen van De Woningraat. Eind 2018 zijn 2 appartementen nog niet in het bezit. Eind 2018 staan geen onverkochte teruggekochte woningen V.O.V. op de balans.

In onze meerjarenprognose houden we rekening met het terugkopen van 5 V.O.V. woningen per jaar.

De waardeontwikkeling wordt in de begroting, voorzichtigheidshalve, op 0% gesteld. In het jaar 2018 is de waardeontwikkeling 8,75% (2017: 5%) geweest. Het resultaat over 2018 is negatief € 45 duizend, dit is inclusief € 42 duizend aan toegerekende organisatiekosten.

9.13. Oordeelsbrief 2017

De Autoriteit woningcorporaties (AW) beoordeelt jaarlijks integraal alle corporaties. De AW maakt hierbij gebruik van de dVi, dPi, jaarverslag, de stukken van de accountant en de bevindingen uit een governance-inspectie.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen en het risicoprofiel van De Woningraat.

De integrale beoordeling 2017 geeft de AW geen aanleiding tot het doen van interventies.

9.14. Belastingpositie

9.14.1. Acute belastingdruk

Onze acute belastingdruk is berekend over het voorlopige fiscale resultaat van 2018, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In de jaarrekening over 2018 hebben wij een jaarresultaat voor belasting van € 24.912.000,- Door de verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen is het voorlopige fiscale jaarresultaat € 8.819.000. Dit bedrag wordt verrekend met de nog voorwaarts te verrekenen verliezen voor een bedrag van € 1.084.000. Na deze verrekening zijn er geen voorwaarts verrekenbare verliezen meer. De acute belastingdruk over 2018 is € 1.884.000. In het voorlopige fiscale jaarresultaat is een inschatting gemaakt voor de stijging van de WOZ waarde, te weten 8%. De aanslag WOZ wordt begin 2020 ontvangen. Dan wordt het resultaat definitief bepaald.



De verschillen tussen het commerciële en fiscale resultaat zijn als volgt te verklaren.
Commercieel resultaat voor belastingen 24.912.000

Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen:

Bij:

• Fiscaal geen waardeverandering	3.779.000
• Fiscaal opwaardering WOZ 2018 (8%)	7.047.000
• Beperkt aftrekbare kosten	5.000
• Fiscaal hogere boekwinst MVA	113.000
• Fiscaal niet aftrekbaar Saneringssteun	141.000

Af:

• Fiscaal geen opbrengst woningen	-218.000
• Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-195.000
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-23.000
• Boeterente	-16.000
• Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.767.000
• Fiscaal hogere lasten onderhoud	-1.959.000

Belastbare winst 2018	8.819.000
Voorwaarts verrekenbare verliezen	-1.084.000
Belastbaar bedrag 2018	7.735.000

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 ^e schijf van € 0 tot € 200.000	20%	200.000	40.000
2 ^e schijf van € 200.000 tot € 7.735.000	25%	7.535.000	1.883.750
Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2018 (voorlopig)			1.923.750

9.15. Overige

In het boekjaar hebben we niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Artikel 391 lid 3, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek vraagt een toelichting op specifieke risico's uit hoofde van de financiële instrumenten in verband met prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's. De beheersing van deze risico's houden verband met de borging van de ondernemingscontinuïteit.

De Woningraat hanteert een Treasurystatuut dat aangeeft dat wij terughoudend zijn met het gebruik maken van financiële instrumenten. De Woningraat maakt geen gebruik van rente-instrumenten (derivaten) op het gebied van renterisico's.

De prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's die De Woningraat loopt, worden als normale bedrijfsrisico's gezien en zijn niet disproportioneel aan de omvang van de bedrijfsvoering. Hierdoor wordt de inzet van financiële instrumenten niet nodig geacht. De bedoelde bedrijfsrisico's worden ondervangen, voor zover als mogelijk, met andere middelen dan financiële instrumenten. Deze middelen zijn bijvoorbeeld procedures, procuratie, een strakke incassoprocedure, liquiditeitsplanning e.d.

Financiële ondersteuning: In het verslagjaar is er geen financiële ondersteuning geweest aan buitenlandse instellingen.

Sponsoractiviteiten: In 2018 heeft er geen sponsoring plaats gevonden.

We zorgen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in onze werkzaamheden en onze financiële situatie.



10. Verklaring Directeur - bestuurder

De directeur-bestuurder van De Woningraat verklaart dat hij in het verslagjaar 2018 de middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Oudewater, 21 juni 2019



11. Kengetallen

Boekjaar	2018	2017
Aantal verhuureenheden		
ultimo boekjaar in exploitatie		
1. Woningen en woongebouwen		
in exploitatie:		
- Sociaal (DAEB)	1.765	1.782
- Commercieel (niet DAEB)	23	23
2. Bergingen	0	0
3. Aantal kamers in de verzorgingshuizen	0	0
4. Intramuraal gezinsvervangend tehuis	20	20
5. Bedrijfsonroerendgoed sociaal	5	6
6. Bedrijfsonroerendgoed commercieel	12	12
TOTAAL	1.825	1.843
Aantal woningen aangekocht	2	0
Aantal woningen verkocht	3	8
Aantal woningen / kamers sloop	16	67
Aantal BOG sloop	1	0
Solvabiliteit Marktwaarde	80,4%	78,5%
Solvabiliteit Beleidswaarde	56,7%	n.v.t.
ICR	2,79	4,09
Dekkingsratio marktwaarde	15,5%	14,0%
Loan to value Beleidswaarde	37,8%	n.v.t.
Liquiditeit	0,49	0,66
Gem. rentevoet leningen	2,59%	2,98%
Lasten verhuur en beheer per vhe	855	874
Lasten onderhoud per vhe	3.099	3.496
Directe operationele lasten per vhe (Heffingen, belastingen en verzekeringen)	2.583	2.346
Aantal fte	19,8	19,8
Personeelskosten per vhe	944	1.005



Jaarrekening 2018





12. Jaarrekening

12.1. Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar (Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	2018	2017
VASTE ACTIVA		
14.1 Vastgoedbeleggingen		
14.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	265.748	243.339
14.1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.812	9.465
14.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.795	1.071
14.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.773	12.076
	<u>291.128</u>	<u>265.951</u>
14.2 Materiële vaste activa		
14.2.1 Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	3.109	2.524
	<u>3.109</u>	<u>2.524</u>
14.3 Financiële vaste activa		
14.3.1 Latente belastingvorderingen	354	1.615
14.3.2 Andere deelnemingen	11	11
	<u>365</u>	<u>1.626</u>
Subtotaal	<u>294.602</u>	<u>270.101</u>
14.4 VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
14.4 Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
14.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
14.4 Overige voorraden	54	58
	<u>54</u>	<u>58</u>
14.4 Vorderingen	256	237
14.5 Liquide middelen	3.018	3.168
Subtotaal	<u>3.328</u>	<u>3.463</u>
Totaal	<u>297.930</u>	<u>273.564</u>

**PASSIVA**

	2018	2017
14.6 Eigen vermogen		
14.6.1 Overige reserves	39.481	35.596
14.6.2 Herwaarderingsreserve	199.983	179.243
	239.464	214.839
14.7 Voorzieningen		
14.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.375	5.902
14.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	316	3.822
14.7.3 Overige voorzieningen	0	0
	1.691	9.724
14.8 Langlopende schulden		
14.8.1 Leningen kredietinstellingen	39.438	32.605
14.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken V.O.V.	10.486	11.013
14.8.3 Overige schulden	0	118
	49.924	43.736
14.9 Kortlopende schulden		
14.9.1 Schulden aan leveranciers	723	673
14.9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.886	775
14.9.3 Schulden aan kredietinstellingen	3.167	2.847
14.9.4 Overige schulden en overlopende passiva	1.075	970
	6.851	5.265
Totaal	297.930	273.564



12.2. Winst- en verliesrekening 2018

(Bedragen x € 1.000)

	2018		2017	
15.1 Huuropbrengsten	12.735		13.581	
15.2 Opbrengsten servicecontracten	676		618	
15.3 Lasten servicecontracten	-835		-630	
15.4 Overheidsbijdragen	0		0	
15.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.560		-1.611	
15.8 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.099		-3.496	
15.9 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.583		-2.346	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.334		6.116
15.10 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
15.11 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
15.12 Toegerekende organisatiekosten	0		0	
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling		0		0
15.13 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.333		2.437	
15.13 Toegerekende organisatiekosten	-90		-141	
15.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.231		-1.953	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		12		343
15.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.179		-8.949	
15.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.804		16.516	
15.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkoop onder voorwaarden	347		853	
15.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0		0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		20.972		8.420
15.18 Opbrengst overige activiteiten	2		2	
15.19 Kosten overige activiteiten	0		-344	
Netto resultaat overige activiteiten		2		-342
15.20 Overige organisatiekosten		-248		-335
15.21 Leefbaarheid		-89		-81
15.22 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0		0	
15.22 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0		0	
15.22 Andere rentebaten en soortgelijke opbr.	1		2	
15.22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.072		-1.208	
15.22 Saldo financiële baten en lasten		-1.071		-1.206
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		24.912		12.915
15.23 Belastingen		-287		-125
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN		24.625		12.790



12.3. Kasstroomoverzicht:

Directe methode (x 1.000)

	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten		
a. Zelfstandige wooneenheden	12.017	11.779
b. Onzelfstandige wooneenheden	0	0
c. Intramuraal	127	1.070
d. Maatschappelijk onroerend goed	0	0
e. Bedrijfsonroerend goed	646	689
f. Parkeervoorzieningen	0	0
Vergoedingen	642	697
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	24	15
Renteontvangsten	-2	-2
	13.454	14.248
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-1.594	-1.718
Onderhoudsuitgaven	-2.748	-2.488
Overige bedrijfsuitgaven	-3.787	-2.862
Rente-uitgaven	-1.061	-1.362
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-154	-11
Verhuurderheffing	-1.651	-1.574
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-62	-60
Vennootschapsbelasting	-500	29
	-11.557	-10.046
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.897	4.202
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	951	2.397
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	827	609
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	1.778	3.006
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-4.598	-2.853
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-4.183	-2.831
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-430	-525



	2018	2017
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.136	-521
Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden	0	-22
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-617	-416
*Externe kosten bij verkoop	-14	-33
	-10.978	-7.201
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-9.200	-4.195
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.200	-4.195
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	10.000	5.000
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
	10.000	5.000
Aflossing geborgde leningen	-2.847	-8.723
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DEAB-investeringen	0	0
	-2.847	-8.723
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.153	-3.723
<hr/>		
Totaal kasstroom	-150	-3.716
Liquide middelen per 1 januari	3.168	6.884
Liquide middelen per 31 december	3.018	3.168



12.4. Algemene toelichting

Algemeen

De Woningraat, kamer van koophandel nummer 3007 05 21, is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De Woningraat is ontstaan per 1 juli 2017 door een fusie van drie corporaties. Dit zijn Woningbouwvereniging Lopik, Woningbouwvereniging Oudewater en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop. Zij heeft specifieke toelating in de regio Oudewater en Lopik en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Oudewater, de feitelijke vestigingsplaats is Kapellestraat 19 te Oudewater. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in de sociale huursector.

Groepsverhoudingen

De Woningraat heeft geen deelneming die een invloed van betekenis heeft in bedrijven.

Schattingswijzigingen

In 2018 zijn er geen schattingswijzigingen geweest.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van De Woningraat zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het (in artikel 2:362 lid 1 BW) vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk “*Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling*” of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Inrichting jaarrekening

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (“dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2018”).



13. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met met artikel 35 van de Woningwet de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Vergelijkende cijfers

Indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden is de rubricering van de vergelijkende cijfers aangepast.

De cijfers over 2017 zijn opnieuw gerubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

- Uitsplitsing terugkoopplicht V.O.V.
- Materiële vaste activa in ontwikkeling

Algemene grondslag

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Toelichtingen op posten in de balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.



13.1. BALANS

13.1.1. Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

13.1.2. Vastgoed in exploitatie

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

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

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).



Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de parameters uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. De Woninggraat hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.



Inschakeling taxateur

In 2018 zijn alle bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Schematische Vrijheid

Niet van toepassing

Markthuren

De markthuur voor bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed wordt verkregen door de comparatieve methode waarbij in de databases van transacties van Cushman & Wakefield vergelijkbaar onroerend goed vergeleken wordt gemaakt met het getaxeerde complex. Ten behoeve van vaststelling van de markthuur van zorg-onroerend goed, de intramurale zorgcomplexen wordt in specifieke gevallen aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakket-indicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn conform opgave opdrachtgever.

Huurstijging

Voor de huurstijging is aansluiting gezocht bij het handboek.

Onderhoud

Voor onderhoud is de Vastgoed Taxatie Wijzer-norm gehanteerd.

Erfpacht

Niet van toepassing

Leegstand

Uitgegaan van de informatie zoals aangeleverd door de opdrachtgever.

Leegwaarden

Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Leegwaardestijging

Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet of IRR is de rente waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze rentevoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis dient een risicoloze investering, zoals een staatsobligatie.

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt als risicoloze investering de IRS 10 jaars (Interest Rate Swap voor het interbancair ruilen van variabele rente met voor tien jaar vaste rentepercentages) genomen, zoals deze geldt op het moment van de waardebeoordeling. De rentevoet kan worden verkregen uit het handboek marktwaarde. Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- a) Een risico-opslag ter compensatie van het onroerend goed risico alsmede het vastgoedsegment waartoe het object behoort;
- b) Een risico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in is gelegen.

De hierboven weergegeven opbouw is in de basis gehanteerd als disconteringsvoet. Vervolgens is per complex een inschatting gemaakt van de specifieke objectrisico's. De gehanteerde



disconteringsvoeten verschillen onderling, dit hangt onder meer samen met de duur van het contract, het type vastgoed, de hoogte van de markthuur ten opzichte van de actuele huur en de alternatieve aanwendbaarheid gedurende de kasstroom

Exit Yield

Voor alle waarderingen van de complexen is in de portefeuille is een inschatting gemaakt van de Exit Yield. Hierbij is de huursituatie in jaar 15 (hoogte van de huur, ingeschat resterende contractperiode) leidend. Daarnaast is het object 15 jaar ouder, hier dient tevens in de exit yield rekening mee gehouden te worden.

Overdrachtskosten

Voor de overdrachtskosten is aansluiting gezocht bij het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de post Niet-Gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief cumulatieve afschrijvingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde”.

Herclassificatie

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Woningraat en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed- bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.



4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhouds- lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15 (aanpassing vindt nog plaats)

De Woningraat heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,10%
Streefhuur per maand	€ 592,24 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.187 per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 10.519.000 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 6.528.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 7.398.000 lager

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

13.1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. De vervaardigingsprijs wordt gevormd door alle externe kosten en besteding van tijd van de Directeur-bestuurder, Projectleider en Projectopzichter. In het uurloon van deze medewerkers zit een opslag voor algemene kosten zoals kantoor enz. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde



plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

13.1.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie “Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.”. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde verschil tussen de actuele waarde en de terugkoopplicht.

13.1.5. Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

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.

13.1.6. Financiële activa

Bij de eerste verwerking van financiële activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten, met uitzondering van de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de W&V-rekening verwerkte financiële activa.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen zijn primaire financiële activa met vaste of bepaalde betalingen die niet op een actieve markt zijn genoteerd. Deze leningen en vorderingen worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst en verliesrekening verwerkt zodra de beleggingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Reële waarde

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie of schattingsmethoden. Bij deze schattingsmethoden wordt de reële waarde benaderd:

- door deze af te leiden uit de reële waarde van zijn bestanddelen of een soortgelijk instrument indien voor de bestanddelen ervan of een soortgelijk instrument wel een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen; of
- met behulp van algemeen aanvaarde waarderingsmodellen en waarderings technieken.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs wordt bepaald door middel van de effectieve-rentemethode verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid. In de berekening wordt rekening gehouden met agio of disagio op het moment van verkrijging en transactiekosten en honoraria die een integraal onderdeel van de effectieve rentevoet zijn.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

De Woningraat beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief, en de best mogelijke schatting van de



toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst en verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Deelnemingen: Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de onderneming een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

13.1.7. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

13.1.8. Voorraden

13.1.8.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

De teruggekochte woningen uit de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de marktwaarde met 10% korting

13.1.8.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen de indirecte loonkosten van de projectleider en de directeur-bestuurder.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.



13.1.8.3. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen (laatst bekende) inkooprijzen of lagere marktwaarde.

De nog niet verkochte koopwoningen worden opgenomen onder voorraden tegen de tot dan toe gemaakte kosten.

13.1.9. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de vorderingen bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.

13.1.10. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

13.1.11. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

13.1.12. Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 betreffende 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 aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

13.1.13. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of het lineaire systeem.

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

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



13.1.14. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de kortlopende schulden bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.



13.2. 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, onder aftrek van de over de opbrengsten geheven belastingen. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

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

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.

Bijzondere posten

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

13.2.1. Huuropbrengsten

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

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

13.2.2. Opbrengsten / lasten servicecontracten

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

13.2.3. Overheidsheffingen

De overheidsheffingen worden verwerkt in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

13.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

13.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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



13.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de overheidsheffingen en heffingen specifiek voor woningcorporaties. Dit zijn naast de gemeentelijke heffingen de bijdrage voor Aedes, Autoriteit wonen en saneringsheffing.

13.2.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

13.2.8. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

13.2.9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

13.2.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten beheer voor derden als ook de kosten voor fusie toegerekend.

13.2.12. Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen. De gehanteerde percentage zijn 40% van de kosten van de directeur - bestuurder, management assistente en raad van commissarissen en 10% van de manager bedrijfsvoering. Tevens worden kosten op het gebied van treasury, jaarverslaggeving en control en governance en bestuur onder overige organisatiekosten opgenomen.



13.2.13. Leefbaarheid

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

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

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

13.2.14. Rentebaten en rentelasten

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

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

13.2.15. Belastingen

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

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

13.2.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Derivaten

De Woningraat heeft geen derivaten.

Valutarisico

De Woningraat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

De Woningraat heeft geen rentedragende vorderingen en effecten onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten. De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woningraat risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt De Woningraat een bewuste keuze over het aantrekken van een lening.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

**Kredietrisico**

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien De Woningraat zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.



13.3. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

13.3.1. Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, marktwaarde

De Woningraat heeft het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de marktwaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar. De kasstromen waarop de Marktwaarde zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter en zijn voor een belangrijk deel bepaald in het handboek marktwaarde. Voor de woningen hanteert De Woningraat de basisvariant waarvoor er geen schattingen gemaakt zijn. Voor de overige eenheden past De Woningraat de full-variant toe waarbij de gehanteerde schattingen bij de vrijheidsgraden zijn getoetst door een ter zake kundige taxateur. Zie ook de toelichting bij de grondslagen voor Materiele vaste activa.

13.3.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

13.3.3. Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft De Woningraat een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2016 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- De afwaardering vaste activa;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2016 en voorgaande jaar nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

De vennootschapsbelasting over het jaar 2014 is in 2016 definitief vastgesteld.



13.4. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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

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

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



14. Toelichting op de balans

14.1. Vastgoedbeleggingen

14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie

ACTIVA in € (1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
1 januari				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 1/1	243.339	224.240	9.465	10.059
Mutaties				
Investeringen, initiële verkrijgingen	0	0	430	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	4.592	3.217	0	0
Investering na eerste waardering	286	472	0	37
Investeringen uit hoofde van overnames	0	0	0	0
Herclassificaties van en naar DAEB en niet-DAEB	430	577	-430	-577
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.354	-1.129	0	-440
Aanpassingen in de marktwaarde	23.458	15.962	347	386
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0
Overige mutaties	-4.003	0	0	0
31 december				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 31/12	265.748	243.339	9.812	9.465
Beleidswaarde	112.651		9.440	
Boekwaarde historische kostprijs 31/12	71.519	65.592	7.046	7.249

De som van de herwaardering van de vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 198,7 miljoen (2017: 178,1 miljoen).

Herclassificatie: De herclassificatie is ontstaan door de terugkoop van 2 appartementen aan de Groenenhof. Deze nieuwbouw appartementen zijn teruggekocht van de eigenaar bewoners en ingezet als huurappartement. Het resultaat vindt plaats bij de aankoop, binnen de activa in exploitatie is geen resultaat gerealiseerd.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.



Verzekeringen

De woningen zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De woningen zijn niet verzekerd tegen een herbouwwaarde maar tegen de daadwerkelijke schade, onderverzekering is uitgesloten op de polis. De premie is € 12,50 per woning.

De overige objecten zijn per 31 december 2018 voor € 14,2 miljoen (2017 € 8,43 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Op grond van de polisvoorwaarden kan er geen sprake zijn van onderverzekering. In 2018 zijn alle overige objecten opnieuw getaxeerd. Dit was nodig omdat de overige objecten anders waren verzekerd bij de drie individuele woningcorporaties. Vanaf heden wordt één methode gebruikt.

Wijziging van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op basis van indexering.

Waarde Onroerende Zaken (WOZ) waarde.

De waarde van de onroerende zaken per 1 januari 2018 bedraagt € 343 miljoen. De waarde per 1 januari 2017 was € 323 miljoen.

Toelichting op de aard van Niet-DAEB activiteiten.

De Woningraat bezit de volgende Niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2018	Aantal VHE 2017
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	12	12
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	23	23
Totaal	35	35

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 199 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 178 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 153 miljoen. Het verschil tussen de markt- waarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:



	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 275.560
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	€ - 22.973	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 90.201	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 21.632	
Beheer (beheerkosten)	€ - 18.663	
	€ -153.473	
Beleidswaarde		€ 122.091

Dit impliceert dat circa **64%** van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



14.1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen gebruik

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling is als volgt

Bedragen (x € 1.000)

	2018	2017
Stand per: 1-januari		
Investering	4.092	1.693
Waardeontwikkeling	-3.021	0
Boekwaarde	1.071	1.693

Mutaties:

Investeringen	10.281	5.635
Naar vastgoed in exploitatie	-4.592	-3.217
Naar onroerende zaken voor eigen gebruik	-769	
Waardeveranderingen		
Afwaarderingen	-2.196	-3.040
Aanpassingen marktwaarde		0
Overige mutaties		0
	2.724	-622

Stand per: 31-december

Investering	8.008	4.092
Waardeontwikkeling	-4.213	-3.021
Boekwaarde 31-december	3.795	1.071

De volgende projecten zijn in ontwikkeling per 31-12-2018 en 31-12-2017:

	2018	2017
• Ontwikkeling Kardeel / Sisal 30 eengezinswoningen	€ 3.634	€ 323
• Ontwikkeling 40 appartementen Lentehof	€ 161	€ 0
• Ontwikkeling locatie Wulverhorst	€ 0	€ 18
• Renovatie t.b.v. een Thomashuis	€ 0	€ 433
• Renovatie 14 woningen 2018 in Oudewater	€ 0	€ 37
• Renovatie Burgemeester Zielhuishof	€ 0	€ 1
• Verbouwing kantoor te Oudewater	€ 0	€ 259



14.1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1-januari	2018	2017
Verkrijgingsprijzen	10.977	10.190
Waardeontwikkeling	1.099	586
Boekwaarde per 1 jan	12.076	10.776

Nieuwe woningen:

Investerings nieuwbouw	0	0
Verkocht bestaand bezit	0	0

Desinvesteringen

Verkochte woningen	-1.250	-528
--------------------	--------	------

Waardeontwikkeling

Opwaarderingen	947	1.828
Afwaarderingen		0
	-303	1.300

Stand per: 31-december

Verkrijgingprijzen	9.876	10.977
Waardeontwikkeling	1.897	1.099
Boekwaarde 31-december	11.773	12.076

Verkopen onder voorwaarden

De waardeontwikkeling van de verkopen onder voorwaarden is 8,75%. De waardeontwikkeling wordt vastgesteld aan de hand van taxaties en verkopen in het jaar van soortgelijke woningen als de reeds verkochte woningen.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 52 (2017 58 eenheden) verhuureenheden opgenomen. Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. De Woningraat is geen juridisch eigenaar van deze woningen.

Voor 46 woningen zijn de contracten gebaseerd op een door De Woningraat ontwikkelde MGE constructie . De verleende kortingen zijn 15%, 20% en 25%.

Voor 6 woningen zijn de contracten gebaseerd op een koopgarant constructie. De verleende kortingen zijn 0% en 20%.

Vanaf 2014 worden geen MGE woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. De teruggekochte woningen worden zonder terugkoopplicht verkocht of verhuurd. Alle teruggekochte woningen zijn verkocht, ultimo 2018 staan geen V.O.V. woningen in voorraad.



14.2. Materiële vaste activa

14.2.1. Onroerende zaken voor eigen gebruik

De mutaties in de Onroerende zaken voor eigen gebruik is als volgt.

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1-januari	2018	2017
Aanschafwaarde	3.938	3.633
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.414	-1.236
Boekwaarde per 1 jan	2.524	2.397

Mutaties		
Investeringen	865	367
Desinvesteringen:		
Aanschafwaarde	-46	-62
Afschrijvingen	46	62
Afwaarderingen		0
Terugname afwaarderingen		0
Overige mutaties		0
Afschrijvingen	-280	-240
	585	127

Stand per: 31-december

Verkrijgingprijzen	4.757	3.938
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.648	-1.414
Boekwaarde 31-december	3.109	2.524

De Woningraat onderscheidt in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Afschrijvings-termijnen	Boekwaarde 2018	Boekwaarde 2017
	Lineair jaren		
- Kantoorgebouw	40	2.664	2.083
- Werkplaats	50	47	50
- Inventarissen	5 - 15	73	11
- Vervoermiddelen buitendienst	10	24	15
- Vervoermiddelen overig	3 - 5	41	79
- Overige (Hardware, software, machines)	3 - 5	260	285

WOZ: De WOZ waarde van het kantoor en servicepunten is € 1.185.000,-. De WOZ waarde van de werkplaats is € 126.000,-.

Verzekering

De specificatie van de verzekering van de onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is als volgt:

- Kantoorgebouw/ Werkplaats/ Kantoorinventaris	Uitgebreide opstal
- Magazijninventaris inclusief voorraad onderhoudsmateriaal	Uitgebreide inboedel



- Automatiseringsapparatuur
 - Vervoermiddelen
 - Reconstructie administratie/Fraude- en geldtransport
- Uitgebreide inboedel
Volledig casco, Ongevallen inzittenden en rechtshulp.
Werkgevers aansprakelijkheid verzekering
bestuurder/leden Raad van Toezicht
Premie Risque

14.3. Financiële activa

14.3.1. Latente belastingvordering

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekening grondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

Verloopoverzicht latente belastingvorderingen leningen:

Latente belastingvorderingen 1/1
Toename belastingvordering
Afname belastingvordering
Latente belastingvordering 31/12

2018
1.615
76
-1.337
354

Compensabele verliezen

De post latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. In 2018 zijn de verrekenbare verliezen volledig verrekend en ontstaat er een betalende VPB positie. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2018 € 0 (2017: € 4.551.233).

(Bedragen x € 1.000)

Compensabele verliezen	Per 31-12	Percentage	Bedrag
2017	4.551	25%	1.138
2018	-	-	0

Waarderingsverschil leningenportefeuille

Fiscaal zijn de leningen op 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. De verschillen in commerciële waardering en fiscale waardering vallen gedurende de looptijd vrij ten laste en ten bate van het fiscale resultaat. Voor dit verschil is per 31 december 2018 een latentie opgenomen ter grootte van € 62.054 (2017: € -30.157). Aldus ontstaat een bate van € 31.897.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie leningen	Bedrag
2017	30
2018	62

Waarderingsverschil marktwaarde

Conform de RJ is in het verleden een latentie gevormd voor het verschil in fiscale waardering enerzijds en de commerciële waardering op marktwaarde anderzijds voor zover sprake is van realisatie. Realisatie van dit verschil in waardering vindt bij De Woningraat slechts plaats bij toekomstige verkoop. Op basis van een inschatting van het aantal verkopen conform de meerjarenbegroting wordt de latentie berekend. In de meerjarenbegroting vanaf 2019 worden geen verkopen meer verwacht. Hierdoor loopt deze latentie in 2018 af.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie marktwaarde	Bedrag
2017	10
2018	0



Waarderingsverschil actieve latentie inzake fiscale afschrijvingen

Het woningbezit van De Woningraat bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan 100% van de WOZ. Op deze woningen kan naar verwachting de komende 10 jaar fiscaal worden afgeschreven. Het exacte bedrag van de toekomstige fiscale afschrijvingen is afhankelijk van de WOZ ontwikkeling en slopen. De latentie is tegen nominale waarde berekend, en bedraagt ultimo 2018 € 152.223

(Bedragen x € 1.000)

Latentie marktwaarde	Bedrag
2017	341
2018	152

Waarderingsverschil verkoop woningen onder V.O.V.

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de MGE-woningen. Het verschil vloeit voort uit het feit dat MGE-woningen op de fiscale balans niet meer zichtbaar zijn, met uitzondering van een eventueel verlies dat is ontstaan bij de verkoop van de betreffende woning door een verleende korting. De toename van deze latentie is verwerkt als bate in de Winst en Verliesrekening.

(Bedragen x € 1.000)

Latente belasting V.O.V	Bedrag
2017	96
2018	140

14.3.2. Overige deelnemingen

In 2003 heeft De Woningraat een deelneming verworven in Woningnet N.V. van 1.150 gewone aandelen voor een bedrag van € 15.249. Hiervan is 75% volgestort (€ 11.442).

Deelnemingen in Woningnet

2018	2017
11	11
11	11

14.4. Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Overige voorraden

0	0
0	0
54	58
54	58

Vorderingen en overlopende activa

a. Huurdebiteuren

b. Overige vorderingen en overlopende activa

Subtotaal

Af: wegens mogelijke oninbaarheid: voorziening debiteuren

Totaal

84	84
197	160
281	244
-25	-7
256	237



14.4.1. a. Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

Zittende huurders:

Vertrokken huurders

Totaal

Achterstandspercentage t.o.v. de bruto jaarhuur per 31-12.

2018	2017
74	81
10	3
84	84

0,65%

14.4.2. b. Overige vorderingen en overlopende activa

Herstelkosten

Vooruitbetaalde kosten verzekeringen

Waarborgsom deurwaarder

Stepsubsidie

Nog te ontvangen verzekering

Nog te ontvangen servicekosten (VVE en zorginstelling)

Overige

Totaal

0	30
15	14
0	12
52	100
72	0
17	0
41	4
197	160

14.5. Liquide middelen

Kas

Bank

Totaal

Deze liquide middelen staan vrij ter beschikking.

0	4
3.018	3.164
3.018	3.168

14.6. Eigen vermogen

Overige reserves

Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve V.O.V.

Saldo einde boekjaar

39.481	35.596
198.695	178.179
1.288	1.064
239.464	216.078

14.6.1. overige reserves

Overige reserves 1/1

Resultaat boekjaar

Dotatie aan herwaarderingsreserve

Dotatie aan herwaarderingsreserve V.O.V.

Subtotaal resultaat bestemming

Realisatie uit herwaarderingsreserve verkopen vastgoed

Realisatie uit herwaarderingsreserve renovatie vastgoed

Realisatie uit herwaarderingsreserve sloop vastgoed

Realisatie uit herwaarderingsreserve V.O.V.

Vrijval herwaarderingsreserve V.O.V.

Overige reserves 31/12

35.596	39.567
24.625	12.790
-26.057	-18.450
-347	-864
-1.779	-6.524
210	857
3.831	1.005
1.500	
123	12
0	680
39.481	35.596

14.6.2. Herwaarderingsreserve

14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve 1-1

Realisatie verkoop

Realisatie door renovatie

Realisatie door sloop

Mutatie door herwaardering

Herwaarderingsreserve 31-12

178.179	161.590
-210	-857
-3.831	-1.005
-1.500	0
26.057	18.450
198.695	178.179

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



waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten minus cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen,

14.6.2.2. Herwaarderingsreserve V.O.V.

Voor de onroerende zaken die in het kader van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor een terugkoopplicht van kracht is, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Jaarlijks wordt de nog niet gerealiseerde winst van de waardeontwikkeling toegevoegd aan deze herwaarderingsreserve.

	2018	2017
Herwaarderingsreserve 1-1	1.064	892
Realisatie verkoop	-123	-12
Mutatie door herwaardering	347	864
Vrijval ten gunste van overige reserves	0	-680
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	1.288	1.064

De vrijval in de herwaarderingsreserve V.O.V. van 2017 wordt veroorzaakt doordat Woningbouwvereniging Oudewater en Woningbouwvereniging Goed-Wonen de herwaardering op verschillende wijze berekenen.

14.6.3. Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 24.625.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad -€ 1.779.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 26.404.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat bestaat uit:
 - Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie € 26.057.000
 - Niet-gerealiseerde waardeverandering V.O.V. € 347.000

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

14.7. Voorzieningen

14.7.1. Voorziening onrendabele investering

Voorziening onrendabele investeringen 1/1	5.902	0
Dotatie / onttrekking project Lentehof (Lopik)	-681	2.936
Dotatie project Kardeel / Sisal (Oudewater)	141	892
Dotatie renovatie project Juliana van Stolberglaan	0	1.239
Dotatie renovatie project De Akker (Lopik)	0	3.475
Dotatie renovatie Burgemeester Zielhuishof	698	0
Dotatie renovatie 14 woningen Oudewater	742	0
Onttrekking Lentehof	-1.512	-743
Onttrekking Kardeel / Sisal	-141	-892
Onttrekking renovatie Juliana van Stolberglaan	-401	-838
Onttrekking renovatie De Akker	-3.308	-167
Onttrekking renovatie Burgemeester Zielhuishof	-6	0
Onttrekking renovatie 14 woningen Oudewater	-59	0
Voorziening onrendabele investering 31 / 12 lentehof	0	2.193
Voorziening onrendabele investering 31/12 Kardeel /Sisal	0	0
Voorziening onrendabele investering 31/12 Juliana van Stolberglaan	0	401
Voorziening onrendabele investering 31/12 De Akker	0	3.308
Voorziening onrendabele investering 31/12 Burgemeester Zielhuishof	692	0
Voorziening onrendabele investering 31/12 14 woningen Oudewater	683	0
Totaal	1.375	5.902

De voorziening onrendabele investering heeft te maken met twee renovatie complexen die in 2019 worden opgeleverd. Dit betreft renovatie van 8 appartementen aan de Burgemeester Zielhuishof en 14 woningen, verdeeld over 4 complexen, in Oudewater.



14.7.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijk verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichting:

Waarderingsverschil opwaardering WOZ

De Woningraat heeft in het verleden een afwaardering op basis van WOZ in aanmerking genomen. Deze afwaardering wordt teruggenomen wanneer de WOZ stijgt. De verwachting is dat de WOZ waarde voorlopig zal blijven stijgen hetgeen op korte termijn tot uitdrukking zal komen in een lager bedrag aan compensabele verliezen en een hoger afdracht aan vennootschapsbelasting.

Rekening houdend met de aanname dat de WOZ van 2020 (peiljaar 1-1-2019) gaat stijgen, is er ultimo 2018 nog een opwaarderingspotentieel van € 1,2 miljoen. Hiervoor is een passieve latentie gevormd.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie opwaardering WOZ	Bedrag
2017	3.822
2018	316

14.8. Langlopende schulden

14.8.1. Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van De Woningraat is als volgt:

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	32.605	30.452
Bij: nieuwe leningen	10.000	5.000
Af: aflossingen (komend boekjaar)	-3.167	-2.847
Boekwaarde per 31 december	39.438	32.605
Aflossingen 1 - 5 jaar	10.060	12.155
Aflossingen > 5 jaar	29.378	20.449

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 3.167.000 (2017 € 2.847.000) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen is € 47.111.000 (2017 € 39.873.000).

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de langer dan een jaar uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 2,59% (2017:2,98%). In het boekjaar hebben geen renteconversies plaatsgevonden. In 2018 zijn twee leningen aangetrokken.

1. 01-06-2018 € 5,0 miljoen lineair 30 jaar zonder renteconversie met een rente van 1,55%
2. 29-10-2018 € 5,0 miljoen lineair 30 jaar zonder renteconversie met een rente van 1,52%

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuitaire dan wel het fixe systeem.



14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken V.O.V.

	2018	2017
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht nieuwbouw	10.977	10.190
Verminderingen / vermeerderingen	36	364
Subtotaal	11.013	10.554

Mutaties		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-1.127	-516
Opwaarderingen	601	975
Afwaarderingen	0	0

31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.876	10.977
Verminderingen / vermeerderingen	610	36
Totaal	10.486	11.013

Er zijn 30 woningen uit het bestaande bezit verkocht met MGE korting en Koopgarant, 18 woningen met 25%, 7 woningen met 15% korting en 5 woningen met 20% korting via Koopgarant. Bij nieuwbouw zijn 21 woningen verkocht met 20% korting en 1 woning zonder korting. Alle woningen zijn met een terugkoopplicht verkocht. Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Bestaand bezit:

- Bij een korting van 25% is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 20% (Koopgarant) is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 15% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.

Nieuwbouw:

- Bij een korting van 20% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij geen korting is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.

14.9. Kortlopende schulden

14.9.2. Belastingen en sociale premies

Vennootschapsbelasting	1.573	540
Omzetbelasting	251	141
Loonbelasting	45	71
Pensioenpremies	17	23
Totaal te betalen belastingen	1.886	775

14.9.4. Overige schulden en overlopende passiva

Servicekosten, vervallen, kantoor en huurders	108	140
Nog te betalen projectkosten	215	35
Nog niet vervallen rente	531	521
Vooruit ontvangen huur	137	128
Nog te betalen kosten jaarverslag	14	64
Nog te betalen fiscaal advies	23	26
Uitstaand saldo verlof	31	37
Nog te betalen salarissen	1	4
Overig	16	16
Totaal	1.075	970



14.10. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Waarborgverplichting

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

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening. De obligo is berekend op 3,85% van € 42,6 miljoen in totaal € 1.640.279,- (2017: € 1.364.888,-).

Volmacht WSW

De Woningraat heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het bezit dat de De Woningraat in onderpand heeft gegeven. Het onderpand bestaat uit alle huurwoongelegenheden van De Woningraat.

Krediet rekening courant

Er is geen kredietfaciliteit.

Aangegane verplichtingen projecten

Per balansdatum is een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de nieuwbouw van 40 huur appartementen te Lopik (Project De Lentehof). De totale aanneemsom is € 5.372.175,- exclusief BTW. Hiervan is ultimo 2018 € 1.208.740,- uitgegeven.

Per balansdatum is een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de nieuwbouw van 30 huur eengezinswoningen te Oudewater (Project Kardeel / Sisal). De totale aanneemsom is € 2.984.700,- exclusief BTW. Hiervan is ultimo 2018 € 2.754.513,- uitgegeven.

Per balansdatum is een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de renovatie van 8 appartementen aan de Burgemeester Zielhuishof te Benschop. De totale aanneemsom is € 395.982,- exclusief BTW.

Terugkoopverplichting

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden (V.O.V.) regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 2010 heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij zijn loopbaanontwikkelingsbudget besteedt ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Het loopbaanontwikkelingsbudget ultimo 2018 bedraagt € 46.812,- (2017: € 56.295,-).

Jubileum verplichting

Werknemers krijgen bij dienstjubilea een gratificatie. Het bruto maandsalaris van de werknemer op het tijdstip van het dienstjubileum bepaalt de hoogte van de gratificatie. De volgende gratificatie vallen onder de CAO woondiensten (laatst vastgestelde is 2014 - 2016).:

- een 12,5 jarig dienstjubileum 0,25 maal het maandsalaris
- een 25 jarig dienstjubileum éénmaal het maandsalaris
- een 40-jarig dienstjubileum tweemaal het maandsalaris
- bij (gedeeltelijk) pensioen éénmaal het maandsalaris

De verplichting voor jubileumuitkering is ultimo 2018 € 66.479 (2017: € 67.447).

14.11. Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie.



15. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018

(Bedragen x € 1 000)

15.1. Huren

	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	11.910	11.754
Intramuraal DAEB	141	300
Afkoop huurcontract verzorgingshuis	0	825
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	239	248
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	226	222
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet- DAEB	397	423
	12.913	13.773
Af: Huurderving wegens leegstand DAEB	-150	-188
Af: Huurderving wegens leegstand Niet-DAEB	0	-2
Af: Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	-10	-17
Dotatie / afwaardering voorziening dubieuze debiteuren	-18	16
Totaal	12.735	13.581

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 0,84% (1 juli 2016 1,56%)

15.2. Opbrengst servicecontracten

a. Vergoedingen leveringen en diensten	585	655
Te verrekenen met huurders	32	-90
	617	565
b. Alarmering	5	6
Zonnepanelen	35	28
Glasverzekering	22	21
Overig	4	4
Subtotaal	66	59
Af: Huurderving wegens leegstand	-7	-6
Per saldo	676	618

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gedaald als gevolg van:

- Verlaging van de voorschotten
- Het bedrag af te rekenen met de huurders

15.3. Lasten servicecontracten

Servicekosten / stookkosten	-609	-559
Alarmering abonnementen	-13	-16
Zonnepanelen	-34	-28
Glasverzekering	-16	-18
Leegstand en afboekingen	-19	-4
Afboeking Servicekosten verzorgingshuis door sloop	-104	0
Afboeking Servicekosten Medisch centrum Oudewater	-16	0
Goten ontstopping	-18	0
Overig	-6	-5
Totaal lasten servicecontracten	-835	-630

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.



15.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Vergoeding ruimten verhuurd aan promen	0	-3
Juridische kosten	-18	-1
Juridische kosten afkoop huurcontract verzorgingshuis	0	-112
Brandwacht i.v.m. leegstand verzorgingshuis	-57	-5
Vervolgingskosten deurwaarder	-7	-10
Planschade project Uitweg	0	-3
Verhuiskosten vergoeding	-59	-6
Kosten verhuur	-15	-17
Kosten huurdersraat	-37	0
Kosten communicatie	-26	-14
Kosten NCCW pakket voor huur en boekhouding	-51	-76
Kosten digitaal archief inclusief afschrijving	-44	-27
Afschrijving Website	-20	-20
Overige	24	-3
Toegerekende organisatiekosten	-1.250	-1.314
	-1.560	-1.611

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

15.6. Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

Salarissen	-1.129	-1.239
Ziekengeld	25	41
Sociale lasten	-176	-177
Pensioenlasten	-180	-179
Kosten interim bestuurder	0	-25
Uitzendkrachten	-127	-130
Overige personeelskosten	-135	-144
	-1.722	-1.853

Bij De Woningraat waren in 2018 gemiddeld 23,8 (2017: 25,1)werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 gemiddeld 19,8 (2017: 19,8). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt:

	2018 Fte	2017 Fte
Bestuur	1,0	1,6
Communicatie beleid en ondersteuning	1,6	1,6
Projecten en planontwikkeling	1,8	1,0
<i>Bedrijfsvoering</i>		
Manager	1,1	1,1
Team wonen inclusief KCC en servicepunten	10,1	9,9
Team financiën en administratie	4,2	4,6
	19,8	19,8

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.



- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 31% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkinggraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (31-12-2017: 115,8. Het jaargemiddelde over 2018 is 115,9% (2017: 113,4%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 125% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstond een dekkingstekort.

Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2018 niet aan te passen aan de consumentenprijsindex alle huishoudens. Het bestuur heeft dit besluit genomen omdat de financiële positie van het fonds toeslagverlening niet toelaat, aangezien het eigen vermogen van het fonds lager is dan het minimaal vereist eigen vermogen.

15.7. Afschrijvingskosten

De afschrijvingen over de materiële vaste activa ten dienste der exploitatie zijn in 2018 € -260.926. (2017: -239.706)

15.8. Lasten onderhoud

De specificatie van de onderhoudskosten is als volgt:

Jaarlijks onderhoud

- reparatieonderhoud
 - mutatieonderhoud
 - basiskwaliteit / verbeteringen
 - overig onderhoud
 - materiaalkosten
 - planmatig onderhoud
 - conditiemeting
 - energielabels
 - VVE beheer
 - overige directe onderhoudskosten
 - doorberekend aan derden/activa
 - Toegerekende organisatiekosten
- Totaal jaarlijks onderhoud

	2018	2017
- reparatieonderhoud	-663	-458
- mutatieonderhoud	-1.042	-761
- basiskwaliteit / verbeteringen	-188	-213
- overig onderhoud	-1	-2
- materiaalkosten	-14	-12
- planmatig onderhoud	-643	-1.319
- conditiemeting	0	-100
- energielabels	-2	-51
- VVE beheer	-35	-74
- overige directe onderhoudskosten	-98	-89
- doorberekend aan derden/activa	179	202
- Toegerekende organisatiekosten	-592	-618
Totaal jaarlijks onderhoud	-3.099	-3.496



15.9. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Belastingen	-717	-707
Verzekeringen	-43	-37
Contributie Aedes	-14	-17
Verhuurdersheffing	-1.651	-1.574
Heffing Autoriteit Wonen	-13	-11
Heffing Huurcommissie	-4	0
Projectsteun / saneringsheffing	-141	0
Totaal	-2.583	-2.346

15.13. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	521	1.879
Verkoopkosten	-6	-38
Toegerekende organisatiekosten	-48	-121
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-410	-1.425
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	57	295

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte woningen (2017: 8 woningen). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 0,2 miljoen (2017: 0,9 miljoen).

Verkoopopbrengst teruggekochte woningen V.O.V.

Verkoopopbrengst	827	611
Verkoopkosten	-9	-15
Toegerekende organisatiekosten	-42	-20
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-821	-528
Resultaat in winst en verliesrekening	-45	48

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2017 3 woningen). Alle woningen zijn verkocht zonder terugkoopplicht.



15.14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling renovatie Burg. Zielhuishof	-698	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling renovatie 14 won. Oudewater	-742	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. Wulverhorst	-18	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling sloop locatie Schuylenburcht	-1.500	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw locatie Schuylenburcht	-507	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Zeldenrust (Benschop)	-1	-19
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Lentehof (Lopik)	681	-2.936
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Kardeel / Sisal (Oudewater)	-141	-892
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Wijngaardstraat (Oudewater)	-19	-380
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling ren. Juliana van Stolberlaan (lopik)	-6	-1.239
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling renovatie De Akker (Lopik)	-220	-3.475
Waardeverandering V.O.V. terugkoop	-8	-7
Totaal	-3.179	-8.949

15.15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB herwaardering	25.666	17.940
Waardeverandering vastgoed in exploitatie niet-DAEB herwaardering	391	510
Dotatie resultaat aan herwaardering	26.057	18.450
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afwaardering	498	1.268
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afwaardering	159	75
	657	1.343
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afschrijvingen	-2.731	-3.053
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afschrijvingen	-204	-199
	-2.935	-3.252
Overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	25	-25
Totaal	23.804	16.516

15.16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.

Waardeverandering vastgoed V.O.V.	947	1.828
Waardeveranderingen terugkoopverplichting V.O.V.	-600	-975
Totaal	347	853

15.18. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten van overige dienstverlening	2	2
Totaal	2	2

15.19. Kosten overige activiteiten

Kosten 50 jarig bestaan Woningbouwvereniging Oudewater	0	-15
Kosten Fusie	0	-329
Totaal	0	-344



15.20. Overige organisatiekosten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-119	-151
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-120	-166
Kosten uit hoofde van treasury, financieel reglement en investeringsstatuut	-9	-18
Totaal	-248	-335

15.21. Kosten Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving groenvoorziening	-61	-63
Leefbaarheidsbijdrage overlast	-2	-1
Leefbaarheidsbijdrage overlast toegerekende personeelskosten	-26	-17
Totaal	-89	-81

15.22. Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	2
Rente lasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-1.065	-1.201
- Borgstellingsvergoeding	-7	-7
Totaal	-1.071	-1.206

15.23. Belastingen

15.23.1.1. Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

15.23.1.2. Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Mutatie actieve latente verliescompensatie	-1.138	-1.559
Mutatie actieve latente marktwaarde	-10	35
Mutatie actieve en passieve latente leningen	32	42
Mutatie actieve latente afschrijvingspotentieel	-188	341
Mutatie actieve latente verkopen onder voorwaarden	45	-71
Mutatie passieve latente opwaarderingspotentieel	3.505	1.627
Te betalen VPB 2017	-609	-540
Te betalen VPB 2018	-1.924	0
Totaal	-287	-125



15.23.1.3. VPB positie

Op basis van de fiscale berekeningen bedraagt de belastbare winst in 2018 € 8.818.841,- (2017: € 8.258.000,-). De winst wordt verrekend met de resterende, € 1.083.749-, voorwaarts verrekenbare verliezen .

Na de verrekening zijn er geen voorwaarts verrekenbare verliezen te verrekenen, hierdoor moet voor 2018 Vennootschapsbelasting worden betaald. Voor de aangiftes tot en met 2016 is er een definitieve aanslag ontvangen. De aangiften met waardeverandering WOZ voor de jaren 2017 en 2018 moeten nog plaatsvinden.

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2018 24,87% (2017: 24,55%). De toepasselijke belastingtarieven voor 2017 en 2018 zijn gelijk namelijk:

€ 0 - € 200.000	20%
> € 200.000	25%

De acute belastinglast / baten is als volgt bepaald.

Het bedrijfsresultaat voor belastingen: 24.912

De verschillen tussen commerciële en fiscale waardering zijn als volgt:

Bij:

• Fiscaal geen waardeverandering	3.779
• Opwaardering MVA in exploitatie	7.047
• Beperkt aftrekbare kosten	5
• Fiscaal hoger boekwinst MVA	113
• Saneringssteun	141

Af:

• Fiscaal geen opbrengst woningen	-218
• Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-195
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-23
• Boeterente	-16
• Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.767
• Fiscaal hogere lasten onderhoud	-1.959

Belastbare winst 2017 8.819
Af: te verrekenen verlies -1.084

Belastbaar bedrag 2017 7.735

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 ^e schijf van € 0 tot € 200.000	20%	200.000	40.000
2 ^e schijf van € 200.000 tot € 7.735.092	25%	7.535.092	1.883.773
Te betalen vennootschapsbelasting 2018			1.923.773



16. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB

ACTIVA	DAEB €(.000)	Niet-DAEB €(.000)	Eliminaties €(.000)	Totaal €(.000)
VASTE ACTIVA				-
Vastgoedbeleggingen				-
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	265.748	0	0	265.748
2. niet DAEB-vastgoed in exploitatie	0	9.812	0	9.812
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.053	5.720	0	11.773
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.795	0	0	3.795
Totaal van vastgoedbeleggingen	275.596	15.532	0	291.128
Materiele vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.959	150	0	3.109
Totaal van materiële vaste activa	278.555	15.682	0	294.237
Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.028	0	-10.028	0
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.034	0	-2.034	0
3. Andere deelnemingen	11	0	0	11
5. Latente belastingvordering(en)	283	71	0	354
Totaal van financiële vaste activa	12.356	71	-12.062	365
Som der vaste activa	290.911	15.753	-12.062	294.602
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden				-
3. Overige voorraden	54	0	0	54
Totaal voorraden	54	0	0	54
Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	57	2	0	59
2. Overige vorderingen	187	10	0	197
Totaal van vorderingen	244	12	0	256
Liquide middelen				
Kas, bank	1.574	1.444	0	3.018
Totaal van liquide middelen	1.574	1.444	0	3.018
Totaal van vlottende activa	1.872	1.456	0	3.328
Totaal van activa	292.783	17.209	-12.062	297.930



PASSIVA	DAEB €(.000)	Niet-DAEB €(.000)	Eliminaties €(.000)	Totaal €(.000)
Eigen vermogen				-
1. Herwaarderingsreserves	199.983	4.733	-4.733	199.983
3. Overige reserves	39.481	5.295	-5.595	39.481
Totaal van eigen vermogen	239.464	10.028	-10.028	239.464
Vorzieningen				
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.375	0	0	1.375
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	308	8	0	316
Totaal van voorzieningen	1.683	8	0	1.691
Langlopende schulden				
1. Schulden aan kredietinstellingen	39.438	0	0	39.438
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	2.034	-2.034	0
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	5.598	4.888	0	10.486
Totaal van langlopende schulden	45.036	6.922	-2.034	49.924
Kortlopende schulden				
1. Schulden aan kredietinstellingen	3.167	0	0	3.167
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	697	26	0	723
3. Belastingen en premies sociale verzekering	1.697	172	0	1.869
4. Schulden ter zake van pensioenen	15	2	0	17
5. Overige schulden	1.024	51	0	1.075
Totaal van kortlopende schulden	6.600	251	0	6.851
Totaal van Passiva	292.783	17.209	-12.062	297.930



WINST- EN VERLIESREKENING	DAEB €(.000)	Niet-DAEB €(.000)	Eliminaties €(.000)	Totaal €(.000)
Huuropbrengsten	12.099	636	0	12.735
Opbrengsten servicecontracten	595	81	0	676
Lasten servicecontracten	-764	-71	0	-835
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.487	-73	0	-1.560
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.006	-93	0	-3.099
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.553	-30	0	-2.583
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	4.884	450	0	5.334
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	890	871	-430	1.331
Toegerekende organisatiekosten	-85	-4	0	-90
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-793	-867	430	-1.230
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	0	0	12
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.176	-3	0	-3.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.457	347	0	23.804
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	205	142	0	347
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.486	486	0	20.972
Opbrengst overige activiteiten	2	0	0	2
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	2	0	0	2
Overige organisatiekosten	-236	-12	0	-248
Kosten omtrent leefbaarheid	-85	-4	0	-89
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42	0	-42	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.071	-42	42	-1.071
Saldo financiële baten en lasten	-1.029	-42	0	-1.071
Totaal van resultaat voor belastingen	24.034	878	0	24.912
Belastingen	-237	-50	0	-287
Resultaat uit deelnemingen	828	0	-828	0
Totaal van resultaat na belastingen	24.625	828	-828	24.625



KASTROOMOVERZICHT	DAEB €(.000)	Niet-DAEB €(.000)	Eliminaties €(.000)	Totaal €(.000)
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	12.140	647	0	12.787
Vergoedingen	560	82	0	642
Overige bedrijfsontvangsten	24	0	0	24
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-2	0	0	-2
Saldo ingaande kasstromen	12.722	729	0	13.451
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	-1.515	-78	0	-1.593
Onderhoudsuitgaven	-2.723	-25	0	-2.748
Overige bedrijfsuitgaven	-3.603	-185	0	-3.788
Betaalde interest	-1.061	-42	42	-1.061
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-151	-2	0	-153
Verhuurderheffing	-1.651	0	0	-1.651
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-61	-2	0	-63
Vennootschapsbelasting	-475	-25	0	-500
Saldo uitgaande kasstromen	-11.240	-359	42	-11.557
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.482	370	42	1.894
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	521	430	-430	521
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	391	437	0	828
Ontvangsten uithoofde van vervreemding van materiële vaste activa	912	867	-430	1.349
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-4.598	0	0	-4.598
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-4.183	0	0	-4.183
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-430	0	430	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-366	-770	0	-1.136
Investeringen overig	-621	5	0	-616
Externe kosten bij verkoop	-9	-4	0	-13
Verwerving van materiële vaste activa	-10.207	-769	430	-10.546
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.295	98	0	-9.197
FVA				
Ontvangsten verbindingen	304	0	-304	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	304	0	-304	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.991	98	-304	-9.197



Financieringsactiviteiten	DAEB €(.000)	Niet-DAEB €(.000)	Eliminaties €(.000)	Totaal €(.000)
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	10.000	0	0	10.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-2.847	0	0	-2.847
Aflossing ongeborgde leningen	0	-262	262	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.153	-262	262	-7.153
Toename/Afname van geldmiddelen	-356	206	0	-150
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.930	1.238	0	3.168
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.574	1.444	0	3.018
Toename (afname) van geldmiddelen	-356	206	0	-150



17. WNT

17.1. Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen

17.1.1. Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kosten vergoedingen en ter beschikking stelling van een auto) beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, flexpensioen uitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 236.189,- (2017: € 291.979) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	K. Lissendorp		H. Visee		H.W. van Heuven	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	122.228	119.890	-	22.925	-	20.210
Beloningen betaalbaar op termijn	20.599	19.970	-	3.918		
Totaal	142.827	139.861	-	26.843	-	20.210

17.1.1.1. Leden Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 42.225,- (2017: 52.97) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging	
		2018	2017
De Woningraat 01-07 / 31-12			
Voorzitter	D.P. Dekker	12.650	11.611
Lid RvC	M.A. Sijbrandij	8.450	7.315
Lid RvC	F.J. Henseler	8.450	5.323
Lid RvC	B.J. Wierenga	8.450	4.732
Lid RvC	E.A. Schoonderwoerd	4.225	7.738
		42.225	36.719

(bedragen zijn exclusief BTW)

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door De Woningraat aan bestuurders en leden van Raad van Commissarissen verstrekt.

17.2. WNT-verantwoording 2018 De Woningraat

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op De Woningraat. Het voor De Woningraat toepasselijk bezoldigingsmaximum is in 2018 € 110.000,- (2017: € 106.000,-). De Woningraat is ingedeeld in Bezoldigingsklasse C (1.501 - 2.500 vhe's).



17.2.1. Bezoldiging topfunctionarissen

Tabel WNT 1a: Leidinggevend topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

bedragen x € 1	K. Lissendorp
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	122.228
Beloningen betaalbaar op termijn	20.599
<i>Subtotaal</i>	<i>142.827</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	110.000
Klasse	C
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	142.827
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Zie toelichting hieronder
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor 2017 in fte	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	119.890
Beloningen betaalbaar op termijn	19.971
<i>Subtotaal</i>	<i>139.861</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	100.546
Totale bezoldiging 2017	139.861

De Directeur bestuurder K. Lissendorp valt in de bezoldigingsklasse C, zijnde € 110.000. De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT aangezien het dienstverband en de bezoldigingsafpraak (ruim) voor de inwerkingtreding van de WNT zijn overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast, dat is opgenomen in artikel 7.3 WNT.

Over 2016 heeft in 2018, een nabetaling aan K. Lissendorp plaatsgevonden van € 2.966. Door deze nabetaling is de bezoldiging gelijk aan die van 2015 en 2017, hierdoor blijft het overgangsrecht van toepassing.



Tabel WNT 2a: Leidinggevend topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

bedragen x € 1	H.W. van Heuven	H. Visee
Functiegegevens	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018		-
Deeltijdfactor in fte	-	-
Dienstbetrekking?	Nee	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	N.v.t.
Klasse	-	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totale bezoldiging	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 30/06	01/01 - 30/06
Deeltijdfactor 2017 in fte	0,66	0,7
Dienstbetrekking	Nee	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20.210	22.925
Beloningen betaalbaar op termijn	-	3.918
Subtotaal	20.210	26.843
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.417	29.158
Totale bezoldiging 2017	20.210	26.843



17.2.2. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Tabel WNT 1c: Toezichthoudende topfunctionarissen De Woningraat

bedragen x € 1	D.P. Dekker	M.A. Sijbrandij	F.J. Henseler
Functiegegevens	Voorzitter	Lid R.v.C.	Lid R.v.C.
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.650	8.450	8.450
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.500	11.000	11.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	12.650	8.450	8.450
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid R.v.C.	Lid R.v.C.
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Totale bezoldiging	11.611	7.315	5.323
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.081	9.509	11.592

Tabel WNT 2.c: Toezichthoudende topfunctionarissen De Woningraat

bedragen x € 1	B.J. Wierenga	E.A. Schoonderwoerd	L.J. de Graaf
Functiegegevens	Lid R.v.C.	Lid R.v.C.	Lid R.v.C. / voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 30/06	-
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.450	4.225	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.00	5.455	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	8.450	4.225	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Functiegegevens	Lid R.v.C.	Lid R.v.C.	Lid R.v.C. / Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 09/11
Totale bezoldiging	4.732	7.738	7.774
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.509	10.055	10.052

17.3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



18. Accountantskosten

18.1. Opgave accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

2018	BDO Audit & assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	65.122		65.122
Onderzoek van de jaarrekening voorgaand boekjaar	-1.447		-1.447
Verantwoording DVI en woningtoewijzing	7.478		7.478
Adviesdiensten op fiscaal terrein	12.614		12.614
Adviesdiensten op fiscaal terrein voorgaand boekjaar	14.315		14.315
Andere niet controle diensten		20.632	20.632
	98.083	20.632	118.715

2017	BDO Audit & assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	76.305		76.305
Onderzoek van de jaarrekening voorgaand boekjaar	10.612		10.612
Verantwoording DVI en woningtoewijzing	8.760		8.760
Verantwoording DVI en woningtoewijzing voorgaand boekjaar	9.855		9.855
Adviesdiensten op fiscaal terrein	15.730		15.730
Adviesdiensten op fiscaal terrein voorgaand boekjaar	1.120		1.120
Andere niet controle diensten		25.842	25.842
	122.382	25.842	148.224

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.



19. Overige gegevens

19.1. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van De Woningraat zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.



20. Ondertekening van de jaarrekening

20.1. Bestuur

De jaarrekening van De Woningraat is opgesteld door het bestuur op 21 juni 2019.

K. Lissendorp
Directeur-bestuurder

20.2. Raad van Commissarissen

De Jaarrekening van De Woningraat is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 21 juni 2019.

D.P. Dekker
Voorzitter

M.A. Sijbrandij
Vice voorzitter

J. Kenbeek
Lid

S.K. van Ooij
Lid

F. Voigt
Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van De Woningraat

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van De Woningraat gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van De Woningraat op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, meer specifiek de paragraaf Vastgoedbeleggingen - waardering na eerste verwerking - zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat De Woningraat een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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



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

Utrecht, 21 juni 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
