JAARSTUKKEN 2018

Inhoudsopgave

Jaarstukken 2018

Bestuursverslag 02

1. Verslag directeurbestuurder 04
   1.1. Inrichting jaarverslaglegging 04
   1.2. Belangrijkste ontwikkelingen in 2018 04
   1.3. Ontwikkeling, prestaties en resultaten van de corporatie in 2018 05
   1.4. Blik op 2019 10
   1.5. Tenslotte 10

2. Governanceverslag 11
   2.1 Governancecode 11
   2.2 Organisatieschema 11
   2.3 Raad van Commissarissen 12
   2.4 Bestuur 12
   2.5 Beleidsdoelstellingen 13
   2.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen 14
   2.7 Externe accountant 17
   2.8 Visitatie 17

3. Verslag Raad van Commissarissen 18
   3.1. Visie 18
   3.2. Kaders 18
   3.3. Taak en werkwijze 19
   3.4. Governance 22
   3.5. Samenstelling en deskundigheid 23
   3.6. Tenslotte 25

4. Volkshuisvestelijk verslag 26
   4.1. Kwaliteit van woongelegenheden 26
   4.2. Het verhuren van woningen 29
   4.3. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid 35
   4.4. Financiële continuïteit 36
   4.5. Leefbaarheid van wijk en dorpen 40
   4.6. Wonen en zorg 42
   4.7. Relaties met belanghouders 43
   4.8. De organisatie 44

5. Verklaringen 49
   5.1. Verklaring directeurbestuurder 49
   5.2. Vaststelling Raad van Commissarissen 49

Jaarrekening 2018 50

Balans per 31-12-2018 51
Winst- en verliesrekening over 2018 53
Kasstroomoverzicht volgens directe methode 54
Toelichting op de jaarrekening 56
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 58
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 61
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht 65
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 66
Niet uit de balans blijkende verplichtingen 82
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening 87
Overige toelichting 94

Overige gegevens 98

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 98
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat 98

Bijlagen

1. Kengetallen 103

Woningstichting Weststellingwerf is een relatief kleine woningcorporatie die tot op heden alleen werkzaam is in de gemeente Weststellingwerf en per ultimo 2018 in totaal 2.621 woningen (met daarnaast wat aanverwant onroerend goed, waarvan een verzorgingshuis met 54 zorgplaatsen het belangrijkste element is) in eigendom heeft en beheert. De corporatie stelt zich ten doel vanuit een zelfstandige positie en gezond pragmatisme aan haar doelgroep woonruimte te leveren met een goede prijs/-kwaliteitverhouding. Dit wordt bewerkstelligd door een effectieve inzet van middelen en een klantbenadering die gebaseerd is op respect en leidt tot een hoge klanttevredenheid. Er wordt continu en met veel ‘drive’ gewerkt aan verbetering van de realisatie van de genoemde doelstelling. De corporatie legt nadrukkelijk de focus op ‘diensten van algemeen en economisch belang’ (DAEB), zoals deze voor woningcorporaties zijn gedefinieerd. Met overtuiging wordt gewerkt aan alle verhuur- en beheertaken die binnen dat kader vallen. Randvoorwaarde voor al dit acteren is het handhaven van een gezonde financiële positie. Aan onze medewerkers bieden we een veilig werkklimaat.

Bestuursverslag

1. Verslag directeurbestuurder

1.1. Inrichting jaarverslaglegging

Met gepaste trots bieden wij de lezer de jaarverslaglegging over 2018 aan. De verslaglegging valt uiteen in verschillende onderdelen, waarbij het uiteindelijk natuurlijk draait om de weergave van de volkshuisvestelijke prestaties (het volkshuisvestelijk verslag) en de verantwoording van de geldstromen die daarmee annex zijn geweest (de jaarrekening). Naast de opvatting van de directie over het verloop en het resultaat van het afgelopen jaar en de context waarin dat resultaat tot stand kwam, treft u ook een meer geobjectiveerd 'Governanceverslag' aan, alsmede het verslag van de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf.

1.2. Belangrijkste ontwikkelingen in 2018 op landelijk, regionaal en lokaal niveau

Sectoraal ging in 2018 veel aandacht uit naar de opgave om de woningvoorraad in 2050 CO2-neutraal te hebben gemaakt. Corporaties vulden massaal de Aedes-routekaart in, waarmee ze de inspanningen en kosten van verduurzamingsingrepen in de eigen voorraad konden bepalen. De sector schoof aan bij de 'Klimaattafel Gebouwde omgeving' en werd uitgedaagd om te fungeren als 'startmotor' voor het CO2-vrij maken van de woningvoorraad. Door corporaties in die positie te plaatsen zou immers gelijk vanaf de start sprake kunnen zijn van een schaalgrootte die nodig is om ontwikkelingen en ingrepen betaalbaar op gang te brengen. Via Aedes werd echter nadrukkelijk aangebracht dat het huidige beslag op corporatiemiddelen door de rijksoverheid het innemen van een dergelijke positie niet zomaar mogelijk maakt. Dat de sector vervolgens met de Woonbond een huurakkoord sloot dat erin voorziet dat de huursom van corporaties door de jaarlijkse huurrondes niet met een groter percentage stijgt dan de inflatie van het jaar daarvoor, is vanuit het oogpunt van het betaalbaar houden van de woningvoorraad alleszins wenselijk, maar helpt aan de andere kant niet om middelen vrij te maken om de verduurzamingsopgave te realiseren.

Gedurende 2018 heeft het economisch herstel zich doorgezet in **Nederland.** De vraag naar woningen nam toe. Werden er in 2017 nog 16% meer nieuwe woningen gebouwd dan in het jaar ervoor, in 2018 was die stijging slechts 4% en sommigen verwachten dat het aantal nieuwe woningen in 2019 het aantal van 2018 niet zal overtreffen. Denkbaar is dat de terughoudendheid te maken heeft met het prijsopdrijvend effect van het 'CO_2-neutraal' én 'gasloos' moeten bouwen. Tegelijkertijd liep het verkoopaanbod van bestaande woningen terug. Beide ontwikkelingen leiden tot een toenemend woningtekort en tot oplopende verkoopprijzen van nieuwe en bestaande koopwoningen. Voor zover niet al aan de orde, veroorzaakt dat uiteindelijk een verstopping van de sociale huurwoningmarkt. De prijsstijgingen bíj en het gebrek aan beschikbaarheid ván aannemers waren ook goed voelbaar bij de uitbesteding van (onderhouds)-werkzaamheden.

In **Friesland** daalde het aantal woningen dat verkocht werd, hoewel in het laatste kwartaal van 2018 een verbetering waarneembaar was, in die zin, dat de afname ten opzichte van een jaar eerder kleiner was dan in andere kwartalen. Opvallend was echter wel dat het aantal te koop staande woningen in het laatste kwartaal van 2018 ruim 22% lager was dan een jaar daarvoor, hetgeen aan zou kunnen geven dat ook in Friesland de markt vast lijkt te draaien. Dat heeft uiteindelijk dan ook hier weer effect op de druk op de huurwoningmarkt. Bovendien leidt een beperkt aanbod tot oplopende prijzen en dat maakt 'goedkope' woningen moeilijker bereikbaar voor starters en anderen met een inkomen dat aan de andere kant te hoog is voor het verkrijgen van een sociale huurwoning.

Friese woningcorporaties, verenigd in de 'Vereniging Friese woningcorporaties' (VFW), zagen de intensivering van de onderlinge samenwerking beloond worden met de inrichting van een (bijna) provinciaal dekkende klachtenadviescommissie. Corporaties werkten bij die inrichting nauw samen met het collectief van aan hen gelieerde huurdersorganisaties.

Van belang voor het wonen in onze gemeente is dat de gemeente **Weststellingwerf** in februari 2017 een nieuwe woonvisie vaststelde. Leidende motieven voor het aanbrengen van mutaties in de woningvoorraad gedurende de looptijd van de visie werden:

1. De gemeente Weststellingwerf moet ook in de toekomst een aantrekkelijke plek zijn om in te wonen;
2. Woningen moeten voldoen aan veranderende woonwensen, specifiek op het gebied van levensloopbestendigheid en duurzaamheid;
3. Alle groepen huishoudens moeten terecht kunnen in de gemeente.

De gemeente legt daarbij de nadruk op kwaliteit in plaats van kwantiteit (nieuwbouw op basis van maatwerk en flexibiliteit), met specifieke aandacht voor de huisvesting van senioren en bijzondere doelgroepen. Voor de huurwoningvoorraad bracht de gemeente in overleg met corporaties en huurdersorganisatie hiërarchie aan tussen de begrippen betaalbaarheid (primair), beschikbaarheid (secundair) en kwaliteit (tertiair).

Doordat de woonvisie niet per 1 januari 2017 formeel was vastgesteld, ontbrak de wettelijke verplichting voor de corporatie(s) om prestatieafspraken voor 2018 te maken. Partijen deden dat overigens wel.

In Weststellingwerf kwamen er in 2018 vooral nieuwe koopwoningen bij via een verdere invulling en bebouwing van de Lindewijk. De wijk is echter nog niet volledig bebouwd. Eind 2018 lijkt ook de andere bekende uitbreidings- en herinrichtingsgebieden (locatie vml. Renbaanschool Noordwolde, vml. Rohé-terrein, Noordwolde) de plancapaciteit nog niet volledig benut. Door sloop en verkoop verminderde Woningstichting Weststellingwerf de omvang van de eigen voorraad met 39 woningen en die van de gemeente met 26 woningen.

1.3. Ontwikkeling, prestaties en resultaten van de corporatie in 2018

Algemeen
2018 was voor Woningstichting Weststellingwerf het derde jaar waarvoor het ‘Ondernemingsplan 2016 – 2020’ van toepassing was. Het ondernemingsplan heeft, als leidraad voor het handelen van de corporatie, gedurende het jaar goed gefunctioneerd. Voorafgaand aan de opstelling van activiteitenplan en begroting voor 2018 is het strategisch kader binnen het ondernemingsplan getoetst op ‘actueel en accuraat’-zijn. De zich voordoende belangrijke (externe) ontwikkelingen zouden op dat moment moeten leiden tot een aanvulling/correctie op het strategisch kader. Er werden dergelijke ontwikkelingen aanwezig geacht, hetgeen leidde tot de opstelling van een aanvulling op het strategisch plan. De bedoelde ontwikkelingen hebben met name impact voor de voorraadstrategie en overigens voor het belangrijkste deel op realisaties vanaf 2020 (dus niet zozeer voor het jaar 2018).

We waren gedurende 2018 ‘compliënt’. We voorzagen in de vereiste passende toewijzingen. We zorgden voor tijdige en inhoudelijk juiste rapportages aan toezichthoudende instanties. We legden beoogde (her)benoemingen in de Raad van Commissarissen aan de Autoriteit woningcorporaties voor. We kregen goedkeuring van genoemde autoriteit voor de voorgenomen aanpassing van de statuten, noodzakelijk als gevolg van het van kracht worden van de ‘veegwet’, in de minimaal noodzakelijke wijzigingsvariant. We maakten prestatieafspraken en lieten ons visiteren (zie daarover verderop).

Lokaal volkshuisvestelijk was 2018 voor Woningstichting Weststellingwerf het jaar met de nasleep van de zoektocht naar de juiste prijsstelling voor nieuw te bouwen woningen op herstructureringslocaties. Prijsstellingen als gevolg van het willen realiseren van ‘nul op de meter’- woningen enerzijds en als gevolg van drukte in de bouwkolom anderzijds deden ons zoeken naar de juiste nieuwe hoogte van de stichtingskosten per woning. Als gevolg daarvan werd in 2018 niet gestart op bouwlocaties die daar ultimo het jaar wel voor klaar lagen. Het gaat dan om de locaties W. Lodewijkstraat e.o. (terrein ingesloten door J.W. Frisostraat, W. Lodewijkstraat en Sickengastraat) in Wolvega (30 woningen nieuw te bouwen) en het terrein ingesloten door Ds. Reitsmastraat en de Ds. van der Tuukstraat in Noordwolde (20 nieuwe woningen). De overlegtrajecten met bewoners van de Rotanstraat 25 t/m 51 (Noordwolde) en Eikenlaan 16 t/m 38 (Wolvega) werden goed doorlopen en afgerond met overeenstemming over toepassing van het

sociaal pakket sloop-nieuwbouw, op basis waarvan in beide gevallen medio 2018 met de uitplaatsing kon worden gestart. Voor de uitplaatsingstrajecten is een jaar gereserveerd, sanering en sloop zijn voorzien in het najaar van 2019.

Realisatie prestatieafspraken
Voor 2018 waren met gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken gemaakt, volgens het door de minister voorgeschreven protocol, ook al beschikte de gemeente formeel niet tijdig over een actuele woonvisie en over actueel volkshuisvestelijk beleid. Afgezien van de voortgang in een tweetal herstructureringstrajecten (enige vertraging), hebben we de afgesproken prestaties goed kunnen realiseren. Het meest wezenlijke daarin zijn de realisaties op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid. Voor 2019 maakten we tripartiet nieuwe afspraken.

Voorraad
De woningvoorraad kromp doordat we 26 woningen sloopten (resp. 6 aan de Ds. Reitsmastraat en 20 aan de Ds. van der Tuukstraat, beide te Noordwolde) en 13 woningen verkochten. We kwamen niet tot oplevering van woningen en kochten er ook geen aan. Het aantal verkochte woningen was lager dan begroot. Gelet op het beslag vanuit herstructureringsurgenties op de vrijkomende huurwoningen en de ietwat toenemende vraagdruk, werd in de tweede helft van 2018 besloten het begrote aantal verkopen van 18 woningen los te laten en te staken bij het op dat moment gerealiseerde aantal. Door de selectieve verkoop van bezit en de specifieke toevoegingen (in eerdere jaren) is het aandeel ‘voor senioren geschikte woningen’ in de afgelopen zeven jaar (2012 -2018) toegenomen van 20,7% tot 25,6% van het totaal (het in eigendom verkerende verzorgingshuis even buiten beschouwing gelaten).

In de Lindewijk, uitbreidingswijk in Wolvega, verkochten we een deel van de grondposities die we vóór de lopende beleidsperiode in eigendom kregen en die toen bedoeld waren voor de bouw van koopwoningen. Bedoelde posities worden afgestoten, omdat we niet meer actief willen zijn op de koopwoningmarkt én omdat de prijsstelling van de gronden zodanig is dat de (plaatsvervangende) bouw van sociale huurwoningen niet voor de hand ligt. Tussen en met inbegrip van 2015 en 2017 verkochten we aldus ca. 11.500 m2. In 2018 verkochten we zo’n 1.500 m^2 aan een ontwikkelende aannemer. Er resteert in de Lindewijk nog één kavel, met een totale oppervlakte van ongeveer 4.150 m^2, om af te stoten.

Eind 2010 noteerden we dat we, voor wat betreft de energielabeling van onze woningen, wilden werken aan een traject waarlangs het gemiddelde label zou verbeteren van gemiddeld een E-label begin 2011 naar een gemiddeld C-label eind 2020, waarbij we eind 2020 alle F- en G-labels zouden hebben weggewerkt.
Eind 2014 konden we vaststellen dat we dat ‘gemiddeld C’-label’ al hadden gerealiseerd. Gegeven deze voorsprong op de oorspronkelijke doelstelling, werd het streven er daarna op gericht om eind 2020 qua gemiddeld niveau in de buurt van een gemiddeld B-label uit te komen, waarbij we niet alleen de F- en G-labels weg zouden werken, maar ook de E-labels. Beter dan we eind 2010 voor mogelijk hielden, zou de energetische kwaliteit van onze voorraad dan eind 2020 aansluiten bij de afspraken die Aedes namens corporaties maakte in het ‘Energieakkoord’ (2012). Overigens is die einddatum door partijen in middels ‘opgerekt’ naar eind 2021.

Eind 2018 resteren nog 112 woningen met een E-, F- of G-label. Die zullen naar huidig inzicht ook niet allemaal verdwijnen voor eind 2020 (sommige woningen staan kort na 2020 ‘op sloop’ , andere worden bezet door huurders die tot nu toe geen verbeteringen wilden). Energiebesparende maatregelen treffen we zoveel mogelijk in combinatie met (aanverwante) onderhoudsingrepen. De gemiddelde index bedroeg aan het eind van het verslagjaar 1,48 (range B-label: 1,40 – 1,20).

In 2018 hebben we kaders neergezet voor de voorraadontwikkeling tot 2050. Daarin zijn twee hoofdsporen te onderscheiden. Het ene spoor betreft de vervanging van een deel van de voorraad die tussen 1950 en 1980 werd gebouwd. Het andere spoor behelst de verduurzaming van de woningen, waarvan we veronderstellen dat ze in 2050 nog in exploitatie zijn, naar het niveau van een CO_2-arme voorraad. We maakten voor dit laatste spoor gebruik van de zgn. Aedes-routekaart.
De amovatie van de voorraad langs de beide hoofdsporen gaat veel geld kosten. Omdat onze inkomsten nu eenmaal gelijkmatig binnenkomen, hebben we de realisatie van de voornoemde ontwikkelingen ook

gelijkmatig door de jaren heen weggezet. Dat stelt ons ook in staat om gebruik te maken van technische innovaties die zich in de loop der jaren nog gaan manifesteren.
Omdat tal woningen niet in het ene spoor voorkomen en in het andere spoor betrekkelijk laat aan de beurt zijn, hebben we gemeend de voorraad in de jaren 2020 en 2021 zoveel mogelijk te moeten voorzien van een pakket zonnepanelen, waardoor de energielasten voor de huurders direct worden beperkt.

Verhuur
De mutatiegraad beliep in 2018 7,2%, tegen 8,0% in 2017 en 8,7% in 2015. Het mutatiecijfer ligt daardoor ook lager dan het voortschrijdende gemiddelde van de voorliggende vijf jaar (8,36%). Tegelijkertijd zagen we de acceptatiegraad toenemen naar 75% (2017: 72%; gemiddelde voorliggende vijf jaar 65,6%). Beide indicatoren duiden op een enigszins vastrakende huurwoningmarkt.

Op gespannen voet met de bewering hierboven staat het feit dat de zoek-/wachtduur in 2018 volgens onze berekeningssystematiek uitkwam op 28,9 maanden, waarmee die effectief iets hoger is dan in 2017 (toen 28,2 maanden). Bij deze ‘gemiddelden’ kan de nuancering worden aangebracht dat de wacht-/zoekduur niet overal dezelfde is; het grootste deel van Wolvega is onder woningzoekende populair (met veel vraagdruk tot gevolg), andere dorpen in de gemeente zijn dat, over ons woningbezit gemeten, minder.
Voor de goede orde dient te worden opgemerkt dat de weergegeven getallen niet zonder meer vergelijkbaar zijn met door ander partijen en/of voor andere gebieden gerapporteerde zoek-/wachtduren. Verschillen in de definitie van ‘actief woningzoekende’ liggen daaraan in belangrijke mate ten grondslag. Corporaties en gelieerde huurdersorganisatie hebben in 2018 een poging gedaan om tot een ‘provincie-brede’ definitie te komen, maar dat is tot op heden nog niet gelukt (poging is nog wel gaande).

Ruim 80% van onze woningen werd verhuurd aan de primaire doelgroep, zijnde de huishoudens die een beroep kunnen doen op de huurtoeslagregeling. We voldeden aan de verplichtingen van passend toewijzen (> 95,4% van de sociale voorraad werd verhuurd aan huishoudens met inkomen < € 36.798,-; > 99,2% van huishoudens met recht op huurtoeslag kreeg een woning met een huurprijs op of onder de voor hen geldende aftoppingsgrens; vereist resp. 90% en 95%).

Nadat we in 2017 geen huurverhogingsronde inpasten, voerden we onze huurverhoging voor 2018 per 1 januari door i.p.v. per 1 juli. Dat gaf ons de mogelijkheid beter te sturen op de totale huursomverhoging over het hele jaar en bovendien sloot díe doorvoerdatum beter aan bij de periodiciteit van de huurtoeslagregeling. Over de werkwijze en het verhogingspercentage per 1 januari 2018 bereikten we in 2017 overeenstemming met huurdersvereniging De Bewonersraad. De huurverhogingsronde voor 2019 werd op overeenkomstige wijze voorbereid en doorgevoerd.

De huurachterstanden beperkten we tot 0,34%, het laagste percentage in 10 jaar (2017: 0,40%, gemiddelde van vijf jaar voorafgaand aan 2018: 0,45%). Doelstelling van ons stringent incassobeleid is dat de huurachterstanden beperkt blijven tot minder dan 0,5% van de jaarhuur. Daarnaast streven we er naar om het aantal uitzettingen zo laag mogelijk te houden. In 2018 werd één huishouden uitgezet wegens huurachterstand.

De ‘gemiddelde huurprijs’ van onze woningen is, afgezet tegen ‘maximaal redelijk’, enigszins gedaald naar afgerond 56,5% (2017: 58%). In absolute zin stegen de huurprijzen de laatste 7 jaar wel (van gemiddeld € 392,00/mnd eind 2010 tot gemiddeld € 471,00/mnd ultimo 2018. We blijven er de komende jaren voor waken dat de doorgaande stijging van de gemiddelde huurprijs niet leidt tot het ‘onbetaalbaar’ worden van onze voorraad, ook al hebben we plafonds aangelegd in de vorm van de geldende aftoppingsgrenzen. We gaan er daarnaast voor zorgen dat er geen bulk van woningen met een en dezelfde huurprijs ontstaat, terwijl de kwaliteiten van die woningen onderling sterk verschillen. Het is tenslotte onze ambitie om alle woningen te voorzien van een huurprijs onder de huurtoeslaggrens huurprijs.

Bedrijfsvoering
In de bedrijfsvoering hebben zich in 2018 geen grote wijzigingen voorgedaan: er heeft geen substantiële structuurwijziging plaatsgevonden die gemaakt heeft dat we de dingen wezenlijk anders zijn gaan doen dan in 2017. Er zijn ook geen andere omstandigheden geweest die geleid hebben tot een andere koers

dan tot dusver. We zijn in 2018 wel doende geweest met een aantal interne trajecten die deels al in 2017 werden opgestart. Te noemen zijn:

- Het traject ‘de dingen net wat beter doen’, gericht op het beïnvloeden van de ‘mindset’ van medewerkers en leidinggevenden;
- Het traject van optimalisatie van functionaliteiten in het primaire beheersysteem (het digitaliseren van processen);
- Het traject dat moest leiden tot het voldoen aan wet- en regelgeving m.b.t. gegevensbeveiliging en privacy-bewaking (AVG);
- Een medewerkers-tevredenheidsonderzoek;
- Een periodiek medisch onderzoek;
- De vierjaarlijkse visitatie.

De uitkomsten van de trajecten ‘de dingen net wat beter doen’ en MTO vertoonden overeenkomsten, die, voor wat betreft het aanvliegen van oplossingen, gecombineerd zijn. Enkele trajecten kennen een doorloop tot in 2019.

In de Aedes-benchmark van eind 2018 consolideerden we onze positie als A-corporatie op het meetveld ‘Beïnvloedbare bedrijfslasten’ (A-corporaties = groep corporaties met de laagste beïnvloedbare bedrijfslasten) en verbeterden we onze score voor wat betreft op de prestatievelden ‘Kwaliteit van de woning’ (nu A-corporatie) en ‘Duurzaamheid’ (nu B-corporatie). Op het aspect ‘Klantwaardering’ misten we met een cijfer van 7,7 de A-status, zoals we die een jaar eerder wel mochten voeren. Op het prestatieveld ‘Betaalbaarheid en beschikbaarheid’ scoorden we wederom een A-status. Het presteren binnen de benchmark vonden we daarom ‘overall’ zeer bevredigend.

In de tweede helft van 2018 lieten we ons visiteren. Het traject werd afgesloten met een eindverslag dat waarderingen voor ons doen en laten rapporteerde waarin we ons niet op elk onderdeel direct herkenden, maar die, wat afstandelijker beschouwd, ruim voldoende en communiceerbaar waren (zie ook het Governanceverslag).

In 2018 verlengden we tenslotte het sinds jaar en dag gevoerde het KWH-label (kwaliteit van dienstverlening), alsmede het overeenkomstig geïmplementeerde VCA**-certificaat (waarborg voor veilige bouwplaatsen).

Financiën

De financiële positie van Woningstichting Weststellingwerf, beoordeeld vanuit het lange termijn-perspectief, verbeterde enigszins, althans bij de door ons gehanteerde waarderingssystematiek. Op basis van waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat nam de solvabiliteit (eigen vermogen gedeeld door balanstotaal) per ultimo 2017 van 76,26% naar ultimo 2018 78,65% licht toe.

Waardebepaling van het vastgoed

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit tegen ‘marktwaarde in verhuurde staat’ moeten waarderen vanaf en met inbegrip van de jaarrekening 2016 (vastgelegd in de RJ645). Voor de bepaling van die waarde voor 2018 hebben we gebruik gemaakt van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. De ‘marktwaarde in verhuurde staat’ is het geschatte bedrag waartegen op peildatum onder optimale marktcondities het vastgoed in een zakelijke transactie zou worden overgedragen. De ‘waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat’ heeft ten opzichte van een ‘waardering tegen historische kostprijs’ en een waardering tegen ‘beleidswaarde’ een balanswaarde-opdrijvend effect in de jaarrekening. Daardoor wordt ook het balanstotaal ‘opgepompt’. Woningstichting Weststellingwerf hanteerde tot 2016 de ‘waardering tegen historische kostprijs’, terwijl daarnaast het effect van de ‘waardering tegen beleidswaarde’, volgend uit de WSW-eis terzake, op de achtergrond ook zichtbaar was. Die waardering blijft op de achtergrond beschikbaar. De explosieve toename van het balanstotaal wekt de indruk dat het (eigen) middelentotaal van de corporatie de afgelopen paar jaar fors is toegenomen. De liquiditeitspositie van de corporatie veranderde echter niet substantieel: het is, chargerend gesteld, dus vooral kwestie van meer waarde toekennen aan de vermetselde stenen.
De idee achter de waardering van de onroerende zaken in exploitatie ‘tegen marktwaarde’ is dat meer inzicht wordt gegeven in de mogelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille van corporaties en dus ook in die van Woningstichting Weststellingwerf.

Omdat het de doelstelling van Woningstichting Weststellingwerf is om goed en betaalbaar wonen beschikbaar te hebben en te houden voor huishoudens die daarin zelf niet kunnen voorzien en demografische ontwikkelingen **niet** laten zien dat sprake is van snelle en forse afname van de doelgroep, zal Woningstichting Weststellingwerf jaarlijks slechts beperkt -en de komende jaren steeds minder- woningen verkopen. Dat betekent dat (jaarlijks) slechts een zeer beperkt deel van het scenario van optimale vermarkting (namelijk het verkopen van het bezit, zie ook verderop) werkelijkheid zal worden. In de 'waardering tegen beleidswaarde' is uitgegaan van het feitelijke beleid Woningstichting Weststellingwerf; die waardering beoogt daardoor nadrukkelijk inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Onderstaand wordt het verschil tussen de waarderingen tegen 'marktwaarde in verhuurde staat' en tegen 'beleidswaarde' nog eens geduid en toegelicht.

Verschil marktwaarde en beleidswaarde
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2018 ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 31-12-2018	€ 239.546.000
Beleidswaarde 31-12-2018	€ 115.876.000
Verschil	€ 123.670.000

Indien Woningstichting Weststellingwerf de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou mogen hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde, een bedrag van € 124 miljoen.

Verschillenanalyse
Hieronder lichten we de belangrijkste componenten toe die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Niet uitponden
Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's door-exploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Woningstichting Weststellingwerf heeft een verkoopstrategie, maar deze is beperkt in grootte en daalt door de jaren heen in omvang. Indien alleen het doorexploiteer-scenario voor de marktwaarde geldt, daalt de marktwaarde met € 66 miljoen.

Lagere huur
Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend, terwijl de beleidswaarde de 'streefhuur' als uitgangspunt neemt voor de berekening. Bij de bepaling van de streefhuur wordt rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Daarnaast is bij Woningstichting Weststellingwerf sprake van inflatievolgend huurbeleid terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend. Door het hanteren van de 'streefhuur' in plaats van de markthuur daalt de marktwaarde met € 13 miljoen.

Meer onderhoud
Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde, wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert. Door het inrekenen van een hogere onderhoudskosten daalt de marktwaarde met € 15 miljoen.

Meer beheer
Daarnaast zijn de beheerlasten van een belegger zo laag mogelijk, terwijl Woningstichting Weststellingwerf ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld inzet levert in leefbaarheidsvraagstukken). Als gevolg van het inrekenen van hogere beheerskosten daalt de marktwaarde met 30 miljoen.

1.4. Blik op 2019

Het jaar 2019 wordt beleidsmatig geen jaar waarin we de dingen heel anders zullen doen dan we in 2018 deden. De over 2019 met de gemeente en de huurdersorganisatie gesloten prestatieafspraken geven daar ook geen aanleiding toe. We zijn van plan onze planning voor kleinschalige herstructureringen te blijven volgen. Dat impliceert dat de investeringen in 2019 af kunnen wijken van die in 2018, maar niet als gevolg van een koerswijziging. We zullen de huursombenadering toepassen en de jaarlijkse huurverhoging beperken. De jaarlijkse huurverhoging voor 2019 is overigens reeds per 1 januari 2019 doorgevoerd; gedurende 2019 zullen we ons buigen over de door te voeren verhoging per 1 januari 2020, indachtig het eind 2018 tussen Aedes en de Woonbond gesloten 'huurakkoord' en de nog aanstaande interpretatie en overname daarvan door de minister. De motieven om tot het doorvoeren van een huurverhoging per 1 januari te komen, zijn eerder geduid.

Er is voor 2019 een verkoopdoelstelling van maximaal 10 woningen en dat is anders dan in voorgaande jaren waarin het steeds om een minimum aantal woningen ging. Genoemde maximering wordt gevoed door de zorg over de vraagdruk naar huurwoningen en is mogelijk omdat onze financiële positie dat toelaat.
We zullen in 2019 in totaal 50 woningen bouwen, opleveren en verhuren. De stichtingskosten lopen door prijsontwikkeling in de bouw én door het gasloos moeten bouwen zodanig op dat een toeslag op de kale aanvangshuur via het vragen van een EPV-vergoeding noodzakelijk lijkt. Bedoelde investeringen brengen ook een financieringsbehoefte met zich mee die de lijn van een afnemende leningenportefeuille doet doorbreken. De in 2019 te ontplooien activiteiten en het zicht op wat er in de jaren daarna gebeurt, zijn geen aanleiding om in de omvang of structuur van de organisatie grote wijzigingen aan te brengen. Naast het feit dat sprake zal zijn van enkele personele wisselingen in Raad van Commissarissen en werkapparaat, zullen we het traject waarin we de bedrijfsvoering proberen te verbeteren door optimalisaties in het geautomatiseerde beheersysteem in 2019 afronden. Dat geldt ook voor het traject om via beïnvloeding van houding en gedrag van medewerkers en leidinggevenden te bewerkstelligen dat we het beste uit onszelf halen en nog net iets beter gaan presteren.

We zullen, 'last but not least', de lange termijn-voorraadvisie (de voorraadontwikkeling tot 2050) in 2019 verder uitwerken en concretiseren, opdat we nog meer zicht krijgen op 'wanneer we wat doen' en hoe we dat dan gaan betalen.

1.5. Tenslotte

Een welgemeend woord van dank gaat uit naar de medewerkers van Woningstichting Weststellingwerf die in 2018 met veel inzet en betrokkenheid hebben gewerkt aan het realiseren van de prestaties die de corporatie zich voor dat jaar had gesteld. Veel van wat we ons over de totale breedte van activiteiten voornamen voor 2018, realiseerden we ook. Dank gaat ook uit naar de leden van de Raad van commissarissen die met hun kritische opstelling enerzijds en deskundige adviezen anderzijds hebben bijgedragen aan zorgvuldige verantwoorde besluitvormingen door het bestuur.

S. Lageveen
Directeurbestuurder

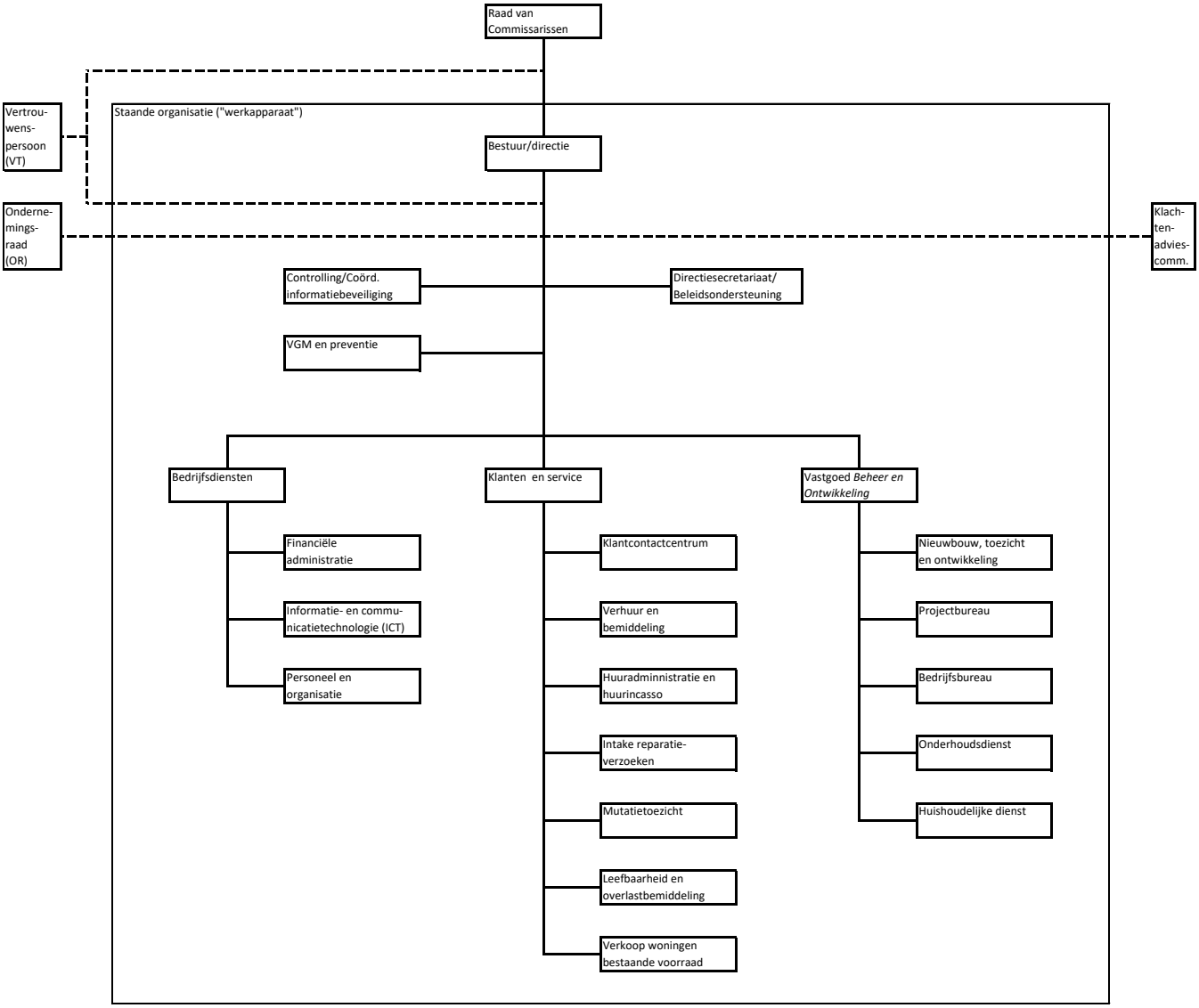
2. Governanceverslag

2.1. Governancecode

Woningstichting Weststellingwerf onderschrijft de in de Governancecode woningcorporaties 2015 (versie 1 juli 2017) vastgelegde beginselen. De code wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit hoofdstuk verantwoorden wij ons over de inrichting van de governance-structuur binnen Woningstichting Weststellingwerf. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.wstweststellingwerf.nl/ → Over de woningstichting → Organisatie → Governancecode).

Woningstichting Weststellingwerf handelt praktisch volledig naar de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode woningcorporaties 2015. De precieze uitwerking is weergegeven in het document 'Opvolging Governancecode woningcorporaties 2015 door Woningstichting Weststellingwerf', dat op de site van de corporatie is geplaatst.

2.2. Organisatieschema



2.3. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 personen. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en voorziet het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies. De Raad treedt jegens het bestuur ook op als werkgever. In het verslag van de Raad van Commissarissen (zie H3) zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2018 invulling heeft gegeven.

2.4. Bestuur

2.4.1. Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.
Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover áán en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen mét de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de artikelen 4 t/m 9 (het meest specifiek in artikel 7) van de huidige statuten van Woningstichting Weststellingwerf omschreven. Een en ander is in een bestuursreglement uitgewerkt. Een aantal (materiële) besluiten van het bestuur, waaronder het doen van majeure (des)investeringen die niet via de begroting zijn goedgekeurd, vergt op basis van de statuten, c.q. het bestuursreglement, de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

2.4.2. Samenstelling bestuur

Het bestuur wordt gevormd door de heer S. Lageveen (directeurbestuurder).

2.4.3. Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Woningstichting Weststellingwerf en de directeurbestuurder wordt vermeden. De statuten en het bestuursregelement bevatten een uitwerking van dit uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2018 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeurbestuurder, zoals bedoeld in 'Principe 3', de artikelen 3.7 en 3.8, van de Governancecode woningcorporaties 2015. Eén en ander geldt overeenkomstig voor (de leden van) de Raad van Commissarissen ('Principe 3', de artikelen 3.25 t/m 3.27; zie ook het verslag van de Raad).

2.5. Beleidsdoelstellingen

2.5.1. Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

In de 2e helft van 2015 werd gestart met de opstelling en de vastlegging van een ondernemingsplan voor de periode 2016 t/m 2020. Dit 'Ondernemingsplan 2016 – 2020' kent verschillende niveaus en bestaat uit:

- de definitie van ideële grootheden als visie, missie, ambitie, identiteit en positiekeuze én de definitie van ondernemingsdoelstellingen (de laatste geordend volgens Balanced Scorecard-perspectieven);
- de definitie van (deel)strategieën voor voorraad, financiën, klanten, leefbaarheid, belanghouders, kwaliteit, interne organisatie en (externe) communicatie (tezamen met het voorgaande het 'Strategisch plan 2016 – 2020');
- de (taakstellende) activiteiten en de bijbehorende begrotingen voor elk van de afzonderlijke planjaren, in 2018 die voor 2018;
- een prognosticerend financieel perspectief voor de negen jaren daarna (in 2018 dat voor 2019 t/m 2027).

Het activiteitenplan voor 2018 is met de bijbehorende begrotingen door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in haar vergadering van 14 december 2017 en aansluitend vastgesteld door de directeurbestuurder. Het ondernemingsplan is in de verschillende geledingen inzichtelijk via de site van de corporatie.

2.5.2. Horizontale dialoog

Woningstichting Weststellingwerf heeft de volgende, lokaal functionerende, belanghouders met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- huurders en hun complexvertegenwoordigers;
- huurdersvereniging De Bewonersraad;
- gemeente Weststellingwerf;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg en welzijn (Liante, Alliade, Timpaan);
- verenigingen van dorpsbelangen van dorpen in Weststellingwerf en hun 'koepel', de Vereniging van kleine dorpen in Weststellingwerf (VKD);
- collega-corporaties;
- partijen waarmee in multidisciplinaire verbanden wordt samengewerkt (o.a. sociale dienst gemeente, politie, GGD, maatschappelijk werk, verslavingszorg, enz.).

De Raad van Commissarissen heeft deze definitie van belanghouders goedgekeurd in haar vergadering van 23 april 2010 en nadien jaarlijks herbevestigd. In 2017 hebben Raad en bestuur wel stilgestaan bij de mogelijkheid de ordening van belanghouders vanuit een ander perspectief te beoordelen. Dit heeft nog niet geleid tot een andere definitie van lokale belanghouders.

De communicatie met voornoemde belanghebbenden heeft in 2018 plaatsgevonden door middel van correspondentie, schriftelijke c.q. interactieve informatieverstrekking en (bestuurlijk) overleg.

In aanvulling op het meer reguliere overleg, als hiervoor bedoeld, is door bestuur en Raad van Commissarissen op 17 mei 2018 in de aanloop naar de productie van activiteitenplan en begroting 2019 (samen de componenten van 'het bod' aan de gemeente bevattende) een 'belanghoudersoverleg' georganiseerd, waarbij in een plenaire setting gesproken is met:

- huurdersvereniging De Bewonersraad:
- gemeente Weststellingwerf;
- zorgpartijen Meriant (Alliade) en Zorggroep de Stellingwerven;
- verschillende verenigingen van plaatselijk Belang van dorpen in Weststellingwerf;
- de vereniging Kleine dorpen Weststellingwerf (VKD);
- de collega-corporatie in het werkgebied.

Er werd teruggekeken op de prestaties gedurende het voorbije jaar (2017), op basis van de jaarverslaglegging daarover, en vooruitgeblikt aan de hand van voornemens voor 2019.

Mevrouw Ellen Stutterheim van Partoer schetste vervolgens via een presentatie de demografische ontwikkelingen in regio en gemeente en de gevolgen daarvan voor wonen en aanverwante beleidsvelden. Aan het eind van die presentatie legde zij de aanwezigen stellingen voor over demografische ontwikkelingen, duurzaamheid, ouderenhuisvesting en zorg, leefbaarheid en samenwerking. Daar waar de opvattingen over de inhoud van stellingen een brede spreiding vertoonden, werden deze na de pauze in groepjes besproken. De uitkomsten van die bespreking/discussie zijn plenair teruggekoppeld.

Een samenvattend verslag van dit overleg is op de website van de corporatie geplaatst. De uitkomst van de discussie over de dilemma's is meegenomen in het traject van het definitief maken van bod aan de gemeente en activiteitenplan. Daarbij dient te worden aangetekend dat de eigenlijke opvattingen van huurdersorganisatie en gemeente vooral via andere routes tot ons komen en, vanuit de verplichtingen uit wet- en regelgeving, een andere lading hebben dan die van andere partijen.

2.6. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

2.6.1. Algemeen

Het bestuur van Woningstichting Weststellingwerf is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. Om hier invulling aan te geven hanteert het bestuur een intern risicobeheersingssysteem. Het risicobeheersingssysteem, zoals de Woningstichting Weststellingwerf dit hanteert, heeft als doel om voldoende zekerheid te bieden, opdat risico's, welke het realiseren van de doelstellingen bedreigen, worden geïdentificeerd en belegd met beheersingsmaatregelen. Eén en ander zodanig, dat het uiteindelijke restrisico aansluit bij de risicobereidheid van de woningstichting. Hierbij gaat het niet alleen om zogenaamde harde beheersingsmaatregelen, maar vooral ook om maatregelen die ervoor zorgen dat de gewenste randvoorwaarden voldoende aanwezig zijn. Met randvoorwaarden wordt dan bedoeld, voldoende risicobewustzijn binnen de organisatie en een cultuur waarbij gericht wordt gehandeld naar het beheersen van risico's.

2.6.2. Risicobereidheid

Het realiseren van de doelstellingen wordt continu bedreigd door onzekerheden en risico's (zowel interne als externe). Deze zijn nooit helemaal te reduceren tot nihil. Dit betekent dat we risico's niet geheel kunnen uitsluiten en bereid moeten zijn om risico's te nemen. De risicobereidheid binnen de Woningstichting is echter te omschrijven als "laag tot zeer laag". Ook wat betreft de doelstelling "financiële continuïteit" is de risicobereidheid laag, hetgeen blijkt uit de interne financiële ratio's:

Financiële ratio's	
Solvabiliteit	45%
Loan to Value	60%
ICR	2,0
DSCR	1,4

2.6.3. De praktijk

Speerpunten van het risicomanagementsysteem is het vergroten van het risicobewustzijn en het uiteindelijk creëren van een cultuur, waarbij gericht wordt gehandeld naar het beheersen van risico's. Het creëren van een dergelijke cultuur is een langdurig proces, waarmee enige jaren geleden een begin is gemaakt. In dit kader en het verder uitvoeren van het risicomanagementsysteem zijn in 2018 de volgende activiteiten uitgevoerd:

a. Informatiebeveiling
Eind mei 2018 is de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) in werking getreden. Deze AVG kwam in de plaats van de Wet bescherming persoonsgegevens. De AVG betekent dat de

woningcorporatie (aanvullende) technische en organisatorische maatregelen moet nemen, zodat persoonsgegevens van woningzoekenden, huurders, kopers en ook medewerkers in overeenstemming met de AVG worden geregistreerd en verwerkt. Bij het beschermen van persoonsgegevens gaat het niet alleen om de toegangsbeveiliging van de ict-systemen, maar ook de medewerkers zelf spelen een belangrijke rol in het verwerken van persoonsgegevens en voorkomen van datalekken. In 2018 zijn alle noodzakelijke organisatorische maatregelen, zoals onder andere het uitvoeren van een risico-analyse, het formuleren en vaststellen van beleid, het opstellen van de nodige procedures, het afsluiten van verwerkersovereenkomsten met partijen welke persoonsgegevens voor ons verwerken, getroffen. Daarnaast is een nulmeting uitgevoerd om te kijken hoe groot het bewustzijn van het personeel is als het gaat om het zorgvuldig omgaan met persoonsgegevens en is gekeken welke extra technische maatregelen met betrekking tot de ict-systemen nodig zijn. Tot slot is een coördinator beveiliging persoonsgegevens aangesteld. Geconcludeerd kan worden dat de organisatie voldoet aan de vereisten van de AVG.

b. Planning & controlcyclus nieuwbouwprojecten

Uit een nadere analyse van de planning –en controlcylcus met betrekking tot het nieuwbouwproces is naar voren gekomen dat verbeteringen mogelijk zijn op de onderdelen risicobeheersing en periodieke sturingsinformatie. Hiertoe zijn in 2018 verbeteringen doorgevoerd.

c. Cultuurverandering

Om de doelstellingen van de organisatie te realiseren is het van belang dat het personeel volop mee beweegt in de veranderingen om ons heen en voortdurend wil werken aan het verbeteren van zijn/haar prestaties. Dit betekent dat er binnen de organisatie een cultuur aanwezig is, waarin medewerkers bestaande en nieuwe klanten bedienen met de beste dienstverlening, voortdurend bereid zijn zichzelf en de organisatie te verbeteren, elkaar behandelen als een interne klant en open zijn naar elkaar toe. Intussen is een onderzoek uitgevoerd met als doel na te gaan of de gewenste cultuur aanwezig is. Speerpunten van deze gewenste cultuur is het verbeteren van de onderlinge samenwerking en communicatie. Als gevolg van de uitkomsten van dit onderzoek zijn een aantal verbeteracties in gang gezet, met als doel een begin te maken met het implementeren van de gewenste cultuur.

2.6.4. Belangrijkste geïdentificeerde risico's

Het proces van risicomanagement betekent ook dat periodiek risico's worden geïnventariseerd, gekwantificeerd en zo nodig worden belegd met beheersingsmaatregelen. Begin 2018 is een risico-inventarisatie uitgevoerd en zijn de belangrijkste risico's gekwantificeerd en zo nodig belegd met beheersingsmaatregelen. De uitvoering en effectiviteit van de beheersingsmaatregelen zijn vervolgens getoetst en hierover is bestuur en RvC periodiek geïnformeerd. Geconstateerd is dat er in 2018 geen risico's hebben voorgedaan, welke een grote impact hebben gehad op de bedrijfsvoering, dan wel de financiële positie. Onderstaand volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's:

Risicobeschrijving	Beheersingmaatregelen	Effectiviteit beheersingsmaatregelen
Er worden onvoldoende energiemaatregelen getroffen in het bestaande bezit, waardoor concurrentiepositie verslechtert	We voorzien met ingang van 2020 het grootste deel van het bezit met zonnepanelen	De verwachting is dat na het uitvoeren van de beheersingsmaatregelen het risico overeenkomt met onze risicobereidheid
Er is een onvoldoende gestructureerde methode van plannen, uitvoeren en evalueren van (nieuwbouw)projecten	Tijdens de startfase, waarin de gesprekken met de bewoners plaatsvinden, is met een grote mate van zekerheid duidelijk hoe de volgende fasen (zoals welke woningen worden teruggebouwd) eruit zien. We evalueren proces herstructurering Eikenlaan.	Na uitvoering van de beheersingsmaatregelen is het risico in overeenstemming met onze risicobereidheid
Er vindt onvoldoende bewaking van de investeringsbegroting plaats	Van de projecten sloop en nieuwbouw wordt in de kwartaalrapportage de voortgang en realisatie ten opzichte van de, door het bestuur/rvc goedgekeurde, begroting gerapporteerd	Na uitvoering van de beheersingsmaatregelen is het risico in overeenstemming met onze risicobereidheid
Het verkoopprogramma leidt tot ongewenste versnippering van het bezit	Om ongewenste versnippering tegen te gaan wordt de verkoopstrategie en de voor verkoop gelabelde woningen herzien en aangepast.	Na uitvoering van de beheersingsmaatregelen is het risico in overeenstemming met onze risicobereidheid
Door landelijk beleid (bv. hogere verhuurderheffing,huurtoeslag,	We kunnen dit risico niet of nauwelijks beïnvloeden. Mogelijke nadelige effecten van het	Door het aanhouden van een voldoende financiële buffer op basis van de eigen

risico van onderlinge verevening) zijn er onvoldoende middelen beschikbaar voor de betaalbaarheid en investeringen	landelijk beleid op het gebied van de betaalbaarheid en/of investeringen, vangen we op door het creëren van voldoende financiële buffer. Niet alleen voor de korte termijn, maar ook voor de langere termijn, onder andere door te sturen op een hogere ICR dan de door het WSW gestelde (minimale) norm .	financiële normen is het risico voldoende laag.
Personeel is zich onvoldoende bewust van het lekken van bedrijfs -en privacygevoelige gegevens	Alle noodzakelijke organisatorische en technische maatregelen worden getroffen, zodat de organisatie AVG-proof is	De organisatie voldoet aan de AVG. Op basis van de uitkomsten van de workshop worden verder nog vervolgacties uitgevoerd, om het bewustzijn van risico's op datalekken te vergroten
De organisatie is onvoldoende in staat zich aan te passen aan de gewenste cultuur en gedrag (zoals samenwerken, verbeteren prestaties, klantgericht zijn, veranderingsbereid zijn, inzet en initiatief tonen)	In 2017/2018 zijn een aantal onderzoeken/acties uitgevoerd. De uitvoering van de voorgestelde verbeteracties dienen te leiden tot de gewenste cultuur.	Na uitvoering van de voorgestelde acties is sprake van de gewenste cultuur en is het risico voldoende laag.
De organisatie is zich onvoldoende bewust van risico's en de nadelige gevolgen (zoals bijvoorbeeld imagoschade) voor de corporatie	Er doen zich situaties voor, welke een reëel imagorisico voor de corporatie met zich meebrengen. Medewerkers zijn zich hiervan bewust en informeren en communiceren, in het geval een dergelijke situatie zich voordoet, dit terstond tot op directieniveau	Na uitvoering van de beheersingsmaatregelen is het risico in overeenstemming met onze risicobereidheid

Voor een verdere toelichting op de financiële risico's en het beleid van Woningstichting Weststellingwerf met betrekking tot financiële instrumenten wordt verwezen naar de niet uit de balans blijkende verplichtingen op bladzijde 79 van de jaarrekening.

2.6.5. Frauderisico's

Met verwijzing naar hetgeen er hiervoor al over gemeld is, herhalen we hier specifiek dat met betrekking tot frauderisico's expliciet een frauderisicoanalyse is uitgevoerd. Hierbij is benoemd welke risico's, gerelateerd aan fraude we lopen en of er voldoende beheersingsmaatregelen worden getroffen. Ter beheersing van mogelijke frauderisico's zijn de volgende reglementen van toepassing:

- Integriteitscode, gedragscode, klokkenluidersregeling, bestuursreglement, treasurystatuut;
- Aanbestedingsbeleid;
- Betalingsproces, waarbij voor alle betalingen het vier-ogenprincipe van toepassing is.

Uit de uitgevoerde risicoanalyse volgt de conclusie dat mogelijke fraudes van materieel belang in voldoende mate worden beheerst. De effectiviteit van de interne beheersing wordt structureel gemonitord. Vooral wat betreft het beheersen van frauderisico's zijn de zogenaamde soft-controls belangrijk. In dat kader wordt voortdurend aandacht besteed aan het onderwerp 'integriteit'.

2.6.6. Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen.

Het bestuur is van mening dat het interne controlesysteem adequaat en effectief is. De instrumenten daarvoor worden gevormd door de toegesneden administratieve organisatie en door operationele en financiële doelstellingen zoals weergegeven in de taakstellende begroting 2018. De periodieke

rapportages van kwartaal- en jaarcijfers worden samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Dit systeem heeft ook in het verslagjaar overeenkomstig de opzet gefunctioneerd.

De externe accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en het jaarverslag getoetst op de aansluiting bij de cijfers. De accountant heeft vervolgens vastgesteld dat sprake kan zijn van een goedkeurende accountantsverklaring. Daarnaast heeft de accountant een rapportage opgesteld waarin aanbevelingen voor optimalisatie van het presteren van de corporatie worden gedaan. Die aanbevelingen zullen in samenspraak met accountant en Raad van Commissarissen nader worden beoordeeld en zo nodig door ons in aangepast beleid worden uitgewerkt en geïmplementeerd.

2.7. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Het bestuur en de Raad maken ieder tenminste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Vanaf en met inbegrip van de jaarrekening over 2016 -en vooreerst voor een periode van 4 jaar- is accountantskantoor Deloitte verantwoordelijk voor de controle-activiteiten die in dat kader moeten worden uitgevoerd. De controlewerkzaamheden over de jaarrekening 2018 zijn naar het oordeel van Raad en bestuur naar tevredenheid uitgevoerd.

De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de vaststelling van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de Raad van Commissarissen.

2.8. Visitatie

Woningstichting Weststellingwerf heeft zich in 2018 laten visiteren door een onafhankelijke, (geaccrediteerde) visitatiecommissie. Het visitatieonderzoek is voor het eind van dat jaar afgerond en de rapportage is in januari 2019 definitief geworden.

De visitatie is uitgevoerd onder het regime van de ‘Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 5.0’. Binnen dat regime geldt, voor wat betreft de cijfermatige beoordeling, een 6 als voldoende en als de norm van waaruit, afhankelijk van presteren, afwaardering of ophoging van de score plaatsvindt. Op de vier te beoordelen velden realiseerde de corporatie, samengevat, de volgende scores:

- Presteren volgens ambitie en opgave: 7,4
- Presteren volgens belanghouders: 7,5
- Presteren naar vermogen: 8,0
- Governance: 7,0

Het visitatierapport en de opvatting van bestuur en Raad van Commissarissen hierover zijn op de website van de corporatie geplaatst.

3. Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1. Visie

Onze Raad ontleent haar bestaansrecht rechtstreeks aan de externe en interne maatschappelijke belangen die centraal staan in de missie en doelstelling van woningstichting Weststellingwerf en de belangen die daardoor geraakt worden. Deze belangen behoren toe aan de extern en intern betrokkenen. Daartoe worden niet alleen de huurders en de medewerkers van de Woningstichting gerekend, maar ook de (potentiële) indirecte externe betrokkenen, zoals mogelijke nieuwe huurders, de gemeente, de externe toezichthouders, maatschappelijke organisaties, financiers, leveranciers en opdrachtnemers, etc. Als interne toezichthouder beoordeelt de Raad voorgenomen besluiten mede op de mate waarin en wijze waarop de belangen van de verschillende belanghouders zijn meegenomen.

Voorgaande alinea is ontleend aan de 'Toezichtvisie raad van commissarissen Woningstichting Weststellingwerf'. Het volledige document staat op de website van de stichting.

3.2. Kaders

Om op een goede manier toezicht te kunnen houden is meer nodig dan een gedragen visie. De visie krijgt handen en voeten door een uitgebreide set aan toezichtkaders (wat is het speelveld en wat zijn de spelregels) en toetsingskaders (waaraan moeten we voldoen, wat willen we presteren).

In de vergadering van 9 november 2018 zijn toezichtkader en toetsingskader gewijzigd vastgesteld. Een groot aantal documenten daaruit werd geactualiseerd vastgesteld:

- reglement Raad van Commissarissen
- bestuursreglement
- checklijst procedure nieuwe accountant
- checklijst visitatie
- checklijst werving en selectie
- checklijst zelfevaluatie

Als **toetsingskader** voor het beoordelen van vordering van activiteiten en te leveren prestaties hanteerde de Raad van Commissarissen **onder meer** de volgende instrumenten:

- het 'Ondernemingsplan 2016 – 2020', bestaande uit:
  - 'Strategisch kader 2016 – 2020' (ideële grootheden, ondernemingsdoelstellingen, strategieën);
  - 'Activiteitenplan 2018';
  - 'Begroting 2018' (taakstellend) en het 'Financieel meerjarenperspectief 2019 – 2023' (prognosticerend);
- 'Business Balanced Scorecard' (de perioderapportages aan de hand waarvan de voortgang wordt gemonitord);
- het systeem van risicobeheersing waarbij de concerncontroller een belangrijke rol heeft;
- de prestatieafspraken met de gemeente Weststellingwerf voor 2018;
- het Treasurystatuut en het daarbijbehorende jaarplan;

Het ondernemingsplan is op de site van de corporatie geplaatst.

3.3. Taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De raad heeft tevens de rol van werkgever van het bestuur. Het bestuur wordt gevormd door één bestuurder die de titel directeurbestuurder voert (hierna wordt het bestuur ook steeds met die titel geduid).

De vergaderingen worden agenda-technisch voorbereid door de voorzitter en directeurbestuurder. De voorzitter informeert de vicevoorzitter hierover, zodat deze ingevoerd is, mocht de voorzitter onverhoopt moeten verzuimen. In 2018 heeft de vicevoorzitter één vergadering voorgezeten bij afwezigheid van de voorzitter.

Ter ondersteuning en voorbereiding van deeltaken van de RvC is een remuneratiecommissie ingesteld (zie verderop in dit verslag). De raad heeft er niet voor gekozen om een auditcommissie in te stellen. De taak berust bij de voltallige raad, waarbij het lid met het financieel profiel het voortouw heeft.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:
- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van Woningstichting Weststellingwerf omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het 'Reglement werkwijze voor de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf'.

Informeren
Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig, mondeling dan wel schriftelijk, door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast informeert de directeurbestuurder de RvC ook proactief.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er gaande was in het speelveld van Woningstichting Weststellingwerf:
- het voeren van overleg met de directeurbestuurder, de ondernemingsraad, het management;
- het voeren van overleg met externe accountant;
- het voeren van overleg met een vertegenwoordiger van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- het organiseren van een belanghoudersoverleg; hiertoe waren de gemeente, zorgpartijen, verenigingen van plaatselijk belang (en hun koepel, de Vereniging Kleine Dorpen Weststellingwerf -VKD-), de collega-corporaties in het werkgebied en huurdersvereniging De Bewonersraad uitgenodigd in de MFC de Hoeve (17 mei 2018);
- het voeren van exclusief overleg met huurdersvereniging De Bewonersraad op basis van de overeenkomst volgend uit de Overlegwet (genoemde overeenkomst werd overigens in 2018 vernieuwd en bestuurlijk ondertekend op 16 oktober 2018);
- het in voorkomende gevallen kennis nemen van op de voorgenomen besluiten uitgebrachte adviezen van de Ondernemingsraad van de woningstichting en/of van huurdersorganisatie De Bewonersraad en van de reacties daarop van de directeurbestuurder;
- het kennisnemen van verslagen van de treasurycommissie;
- het afleggen van een werkbezoek op 11 oktober 2018 bij de collega-corporaties vh De Bouwvereniging (Harlingen) en Elkien (werklocatie in Leeuwarden) om bijgepraat te worden over de ontwikkelingen rond duurzaamheid;
- het volgen van seminars/workshops/themabijeenkomsten over diverse onderwerpen.
- het hebben van contacten met 'collega'-toezichthouders tijdens voornoemde bijeenkomsten;

- het bestuderen van vakliteratuur en digitale informatie(-mailingen) van diverse instellingen/partijen, werkzaam in de volkshuisvesting (zoals VTW, Aedes, Kennisnetwerk Woningcorporaties, enz.).

Besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar besloten over de volgende onderwerpen:

- het voorstel voor items van de Balanced Scorecard 2018 (vastgesteld);
- beoordeling van de directeurbestuurder aan de hand van verslag van gesprek met de remuneratiecommissie en diens bezoldiging (vastgesteld);
- jaarverslaglegging 2017 (vastgesteld);
- het aangepaste (des-)investeringsvoorstel voor de sloop van 20 bestaande woningen, de aankoop van een aangrenzende bouwlocatie van de gemeente en de nieuwbouw van 30 woningen aan de W. Lodewijkstraat e.o. in Wolvega (goedgekeurd);
- de (des-)investering verbonden aan de sloop van 26 bestaande en de bouw van 20 nieuwe woningen aan de Ds. Reitsma/Ds. van der Tuukstraat in Noordwolde (goedgekeurd);
- profiel en procedure voor de opvolging van de heer Bouma in de Raad (vastgesteld);
- de voorgestelde statutenwijziging (goedgekeurd);
- de keuze voor het visitatiebureau (goedgekeurd).
- actualiseren van diverse regelingen (vastgesteld);
- het addendum op het ‘Strategisch kader’ (goedgekeurd);
- het bod áán en de prestatieafspraken mét de gemeente Weststellingwerf voor 2019 (goedgekeurd);
- aanpassing van de taakstelling met betrekking tot het aantal woningverkopen uit de bestaande voorraad (goedgekeurd);
- het ‘Activiteitenplan 2019’ en de ‘Meerjarenbegroting 2019 – 2028’ (taakstellend voor 2019, prognosticerend voor 2020 – 2028); goedgekeurd;
- treasury-jaarplan 2019 (goedgekeurd);
- honorering RvC vanaf 2019 (vastgesteld);
- benoeming van de heer R. Bos in de Raad na ontvangst goedkeuring door Autoriteit Woningcorporaties op 7 december 2018;
- bestendiging van de regeling die voorziet in de opvolging van de Raad bij structurele ontstentenis of belet (vastgesteld).

Bespreken

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar daarnaast nog gesproken over de volgende onderwerpen:

- de managementletter van de accountant over 2017 naar aanleiding van de interim controle;
- opleidingsbehoefte van leden van de Raad (de verplichting tot het halen van PE-punten);
- de impact van de waardering van het vastgoed volgens het systeem van de marktwaarde;
- de wijze waarop de VPB-afdracht wordt bepaald;
- de inrichting en (verdere) uitwerking van het (systeem voor) risicomanagement;
- Balanced Scorecard-resultaten over 4^{e} kwartaal 2017, 1^{e} kwartaal, 1^{e} half jaar en periode t/m 3^{e} kwartaal 2018 (een bijlage van deze rapportage is de risicorapportage door de controller);
- het volkshuisvestelijke bod aan de gemeente Weststellingwerf;
- de scores van de corporatie in de Aedes-benchmark;
- het concept-visitatierapport.

Bijeenkomsten

De Raad van Commissarissen is tijdens het afgelopen jaar 6 maal in reguliere vergadering bijeen geweest en daarnaast nog enkele malen vanwege een specifiek onderwerp of bijzondere activiteit (zelfevaluatie over 2017, belanghoudersoverleg, themabijeenkomst over duurzaamheid, excursie).
Na afloop van het jaar nog eens een keer ten behoeve van de zelfevaluatie van de Raad (over 2018, op 31 januari 2019).

De zelfevaluatie van de Raad over 2017, uitgevoerd in januari 2018, is gedaan zonder externe begeleiding. De zelfevaluatie is voorbereid door gebruik te maken van de rapportages uit de vooraf ingevulde vragenlijsten van BoardResearch.

In de bijeenkomst 31 januari 2019 heeft de Raad onder begeleiding van Strategic Management Centre (de heer L. Hoeksema) haar eigen inrichting en functioneren over 2018 beoordeeld, evenals het functioneren van de voorzitter, de leden, de relatie en samenwerking met de directeurbestuurder, enz. De Raad van Commissarissen heeft daarbij ook kennis genomen van de opvattingen van de directeurbestuurder over het functioneren van de Raad. Ook bij deze zelfevaluatie is gebruik gemaakt van vooraf ingevulde vragenlijsten van Boardresearch.

In de zelfevaluaties worden standaard betrokken:

- het document 'Toepassing Governancecode bij Woningstichting Weststellingwerf';
- de statuten van de stichting, het 'Reglement werkwijze Raad van Commissarissen bij Woningstichting Weststellingwerf' en het bestuursreglement;
- de vooraf gevraagde visie van de directeurbestuurder;
- de maatschappelijke opvattingen over governance.

De beoordeling van de directeurbestuurder is geen onderdeel van de zelfevaluatie, maar procesmatig, gelet op het handige vergadermoment in het jaar, wel aan dit overleg verbonden, zodat de remuneratiecommissie dáárna, met opvattingen gevoed, het overleg met de directeurbestuurder kon aangaan.

De Raad van Commissarissen heeft op 23 februari 2018, buiten aanwezigheid van de directeurbestuurder, overleg gehad met de Ondernemingsraad van Woningstichting Weststellingwerf. Over de besproken onderwerpen heeft daarna wel terugkoppeling plaatsgevonden aan de directeurbestuurder. Op overeenkomstige wijze, dus eveneens buiten aanwezigheid van de directeurbestuurder, heeft de Raad in haar decembervergadering overleg gehad met het management (met inbegrip van de controller) van de woningstichting.

Tijdens haar themabijeenkomst op 10 mei 2018 besprak de Raad met de directeurbestuurder zijn idee over het lange termijn-perspectief van de woningvoorraad. Indachtig de -naar leeftijd- onevenwichtige opbouw van de woningportefeuille enerzijds en de noodzaak om te komen tot een CO2-uitstoot arme voorraad per 2050 anderzijds, werd het voorliggende conceptplan van aanpak voor ingrepen in voorraad voor de periode tot 2050 indringend bediscussieerd.

De Raad van Commissarissen heeft op 17 mei 2018 in de aanloop naar de productie van een nieuw activiteitenplan het jaarlijks terugkerende 'belanghoudersoverleg' gevoerd met gemeente Weststellingwerf, met de in de gemeente werkzame zorg- en welzijnspartijen, met verenigingen van plaatselijk belang van kleine dorpen in de gemeente, met de koepel van de laatstgenoemde verenigingen, met collega-corporaties en met de huurdersorganisatie. De bijeenkomst werd in het het MFC van De Hoeve gehouden. De bijeenkomst kende een interactieve setting, inclusief digitale stemkastjes. Ook de Raad had een actieve rol.
In het overleg wordt standaard stilgestaan bij de jaarverslaglegging over het voorbije jaar (in dit geval 2017) en bij de voornemens voor het komende jaar (2019). De voornemens voor 2019 omvatten de beoogde elementen van het aan de gemeente uit te brengen volkshuisvestelijke bod. De dilemma's, waarmee de corporatie zich daarbij geconfronteerd zag, zijn in groepen besproken. De inhoudelijke invulling werd verzorgd door Ellen Stutterheim van Partoer. Zij besprak o.a. de Woonatlas en de demografische ontwikkelingen van Weststellingwerf tot 2050 en de consequenties van de herverdeling van zorgtaken voor de huisvestingsopgave van corporaties.

Op 14 november vond op basis van de overeenkomst die tussen deze organisatie en de corporatie bestaat, een afzonderlijk overleg met de huurdersvereniging De Bewonersraad plaats.

De Raad hecht aan deze informerende gesprekken, omdat zij daarmee transparantie betracht en tegelijkertijd zelf kan vaststellen hoe het zit met de relatie van de corporatie met de belanghouders.

Remuneratiecommissie
De Raad van Commissarissen heeft een remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie was in 2018 als volgt samengesteld:

Commissie	Naam	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
Remuneratiecommissie	A. Schenkel (voorz.)	01-01-2018	n.v.t.	31-12-2019
	E. Elgersma	01-01-2017	n.v.t.	31-12-2018

De commissie is op basis van artikel 3 in bijlage E van het reglement onder meer belast met:
- het doen van voorstellen ten aanzien van bezoldigingsbeleid en –uitwerking voor leden van de Raad en de directeurbestuurder;
- het selecteren en voorstellen van kandidaat leden voor de Raad of voor de bestuur(der)spositie;
- het adviseren ten aanzien van herbenoeming van leden van de Raad;
- het voeren van resultaatafspraken-, functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeurbestuurder;
- het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC aan de hand van de daartoe opgestelde checklist.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de selectie-/remuneratiecommissie in 2018 overleg gevoerd over de beoordeling van de directeurbestuurder voor wat betreft de prestaties over 2017 en de prestatieafspraken voor 2018 (begin 2018).
De Raad van Commissarissen maakt jaarlijks, via de remuneratiecommissie, een set van afspraken met de directeurbestuurder aangaande een door te maken ontwikkeling, de te vertonen gedragingen, de te verrichten activiteiten en de anderszins te leveren prestaties.
Aan het eind van het jaar wordt beoordeeld in hoeverre die afspraken zijn gerealiseerd. De Raad van Commissarissen heeft begin 2019 in een vergadering buiten diens aanwezigheid het functioneren van de directeurbestuurder over 2018 besproken. De remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek benoemd, dat de te leveren prestaties in 2018 naar tevredenheid zijn gerealiseerd.

De remuneratiecommissie was betrokken bij het werving- en selectieproces dat door huurdersorganisatie De Bewonersraad werd geïnitieerd, om te komen tot de aanstelling van een nieuw lid van de Raad als vervanger van de heer P. Bouma (bindende voordracht van De Bewonersraad). Het proces ‘werving en selectie’ is gedetailleerd beschreven in de daartoe opgestelde checklist. Dit proces is, voor zover mogelijk, gelet op regierol De Bewonersraad, gevolgd. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen over genoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen. De uitkomst is dat de heer R. Bos is benoemd tot lid van de RvC.

De commissie verzorgde de voorbereiding van de zelfevaluatie over 2018 overeenkomstig de afspraken uit de daartoe opgestelde checklist. De commissie kent als zodanig geen vergaderingen waarvan verslag wordt vastgelegd. Het gewisselde en besprokene vindt rechtstreeks zijn weerslag in informatievoorziening en voorstellen aan de RvC, die vervolgens in de reguliere vergaderingen van de RvC worden geagendeerd.

3.4. Governance

De Raad van Commissarissen functioneert overeenkomstig de principes welke zijn vastgelegd in de ‘Governancecode woningcorporaties 2015’ en die zijn ingevoerd met ingang van 2016. De wijze waarop deze code is geïmplementeerd is terug te vinden op de website van de woningstichting. Gedurende 2018 hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij de onafhankelijkheid van een lid van de Raad in het geding is geweest. Ook de onafhankelijkheid van de directeurbestuurder is gedurende 2018 niet in het geding geweest.

Gedurende 2018 hebben zich geen transacties met tegenstrijdige belangen voorgedaan waarbij leden van de Raad en/of het bestuur betrokken waren. Evenmin vervulden leden van de Raad van Commissarissen

en/of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Nieuw aanvaarde nevenfuncties zijn aan de raad gemeld en daar besproken.
Zoals onder 3.2 reeds aangehaald, zijn in de vergadering van 9 november 2018 diverse regelingen geactualiseerd.

In de vergadering van mei zijn de drie regelingen die de integriteit reguleren onder de loep genomen. De integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de gedragscode zijn geactualiseerd en aangepast. De klokkenluidersregeling is omgezet naar een 'regeling melden vermoeden van misstand of onregelmatigheid', met duiding van mogelijkheden om vermoedens ook extern aanhangig te maken (verwijzing naar 'Huis van de klokkenluider').

De 'regeling melden vermoeden van misstand of onregelmatigheid', maakt het de medewerkers onder andere mogelijk de Raad van Commissarissen te informeren over verondersteld wangedrag van de directeurbestuurder. Er zijn geen meldingen bij de Raad geweest in het kader van de genoemde regeling.

3.5 Samenstelling en deskundigheid; nevenfunctie en bezoldiging

De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 leden. Per 31 december 2018 was de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf als volgt samengesteld:

Naam	Lftd	Functie	Deskundigheids-gebied (vlgns opge-stelde profielen)*	Beroep (per 31-12-2018)	Nevenfuncties (per 31-12-2018)
Mevr. E.H. Elgersma	56	Voorzitter Lid remuneratie-commissie	Juridische zaken, naleving van wet en regelgeving	Advocaat/partner Advocatenkantoor Elgersma de Jong, Steenwijk	• Lid bezwaar- en adviescomm. SNN; • Voorzitter RvC Almelose Woningstichting Beter Wonen; • Voorzitter RvC N.V. Waterbedrijf Drenthe en WMD Drinkwater B.V.; • Secretaris bestuur Steenwijkerlandse Uitdaging; • Lid gemeenteraad Steenwijkerland, fractie D66. • Adviseur Over Morgen
Dhr. P. Bouma	66	Lid	Maatschappij, welzijn, volkshuisvesting en leefbaarheid	Gepensioneerd	• Vrijwilligerswerk t.b.v. Museum Oold Ark, Makkinga; • penningmeester dorpshuis Makkinga; • Vrijwilligerswerk VTPZ, Drachten.
Dhr. M.T. Jansen	41	Vicevoorzitter	Bouwkunde, techniek en milieu	Senior Manager bij Anders Invest	• Lid RvC Woningstichting Leusden
Dhr. A. Schenkel	66	Lid Voorzitter remuneratie-commissie	Management, organisatie- en bedrijfskunde	Gepensioneerd	• Voorzitter poppodium Neushoorn. • Voorzitter Wmo-adviesraad Sûdwest Fryslân
Mw. E.T. Halman	56	Lid	Financiën, administratieve organisatie en interne controle	Interim-manager Haute-Equipe	• Voorzitter pl.belang Beetsterzwaag • Lid RvT O2G2 • Lid RvT Nijegaast • Lid Partoer/FSP • Bestuur Vrienden van Nij Smellinghe

***** Aangegeven is welk aandachtsgebied primair wordt behartigd. De individuele expertise is in alle gevallen breder dan hier geduid.

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten voor een periode van maximaal 4 jaar benoemd worden. Op basis van de van toepassing zijnde wetgeving is de zittingsduur beperkt tot twee maal maximaal 4 jaar (totaal maximaal 8 jaar). Dit leidt het volgende schema van aantreden, herbenoeming en aftreden:

Naam	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
E.H. Elgersma	01-01-2012	14-04-2016	31-12-2019
P. Bouma	01-01-2011	01-01-2015	31-12-2018
M.T. Jansen	07-03-2016	n.v.t.	31-12-2019*
A. Schenkel	01-02-2017	n.v.t.	31-12-2020*
E.T. Halman	01-01-2018	n.v.t.	31-12-2021*

*) Herbenoembaar

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. De profielschets voor de Raad als geheel en voor de aandachtsgebieden vertegenwoordigende leden is opgenomen als bijlage A in het 'Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Weststellingwerf'. Bij vacatures in de Raad worden deze profielen op dat moment op bruikbaarheid en actualiteit getoetst.

Permanente educatie (PE)
Met betrekking tot het aspect 'deskundigheid' kan hier nog worden opgemerkt dat vanaf en met inbegrip van 2015 voor bestuur en leden van een raad van commissarissen van woningcorporaties bepalingen m.b.t. permanente educatie en het halen van studiepunten (PE-punten) gelden.

Bestuurders van woningcorporaties dienen voortschrijdend over een periode van 3 jaar 108 PE-punten te halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.
De bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf heeft over de periode 2016 -2018 108 PE-punten behaald.

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2016 t/m 2018	Minimaal aantal te behalen punten in 2019
S. Lageveen	108	48,5

Interne toezichthouders die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) dienden gedurende 2018 5 PE-punten te behalen. Dit is gebaseerd op 5 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.
In 2018 hebben de toezichthouders van Woningstichting Weststellingwerf het volgende aantal punten behaald.

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten over 2018
E. Elgersma	5
A.Schenkel	6
P. Bouma	5
M.T. Jansen	10
Y. Halman	5

Honorering directiebestuurder
De huidige directeurbestuurder is in 2009 benoemd voor onbepaalde tijd. Gelet op de zich enkele jaren daarna aandienende discussie over de hoogte van de bezoldiging van topfunctionarissen bij woningcorporaties (WNT en staffel), is de totale bezoldiging van de bestuurder vanaf 2012 niet meer verhoogd (ook niet naar onderdelen), maar tussen 2012 en 2018 wel verlaagd, vooral door het wegvallen van een deel van de door de werkgever betaalde pensioenpremie. De totale bezoldiging is gelijk aan de som van het brutosalaris, de daarin verwerkte vakantietoeslag, de fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto en de betalingen op termijn (door de werkgever betaalde pensioenpremies).

Aan de directeurbestuurder wordt door de corporatie een auto ter beschikking gesteld en de corporatie draagt conform de CAO Woondiensten bij in de pensioenpremie van de directeurbestuurder. Met de directeurbestuurder is afgesproken dat -voor wat betreft de neerwaartse bijstelling van zijn totale bezoldiging, volgend uit de toepassing van de WNT en de voor de sector geldende staffel ('Regeling van minister Blok')- de overgangsregeling van de WNT wordt gerespecteerd. Volgens de staffel bedroeg de bezoldiging voor een topfunctionaris bij een woningcorporatie in grootteklasse E in 2018 maximaal € 137.000,00. Vanaf en met inbegrip van 2018 gelden 3 overgangsjaren waarin de bezoldiging in overeenstemming moet worden gebracht met de geldende regels. Het afbouwschema volgde in 2018 de berekening uit de 'Overgangsregeling met vrijwillige verlaging'. In 2019 zal de bezoldiging onder het maximum voor de betreffende grootteklasse liggen.

Nevenfuncties bestuurder
In het kader van zijn functie als bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf vervulde de heer S. Lageveen de volgende onbezoldigde nevenfuncties:
- secretaris/penningmeester VFW (Vereniging Friese Woningcorporaties);
- lid Platform Zuidoost Fryslân (toetsingscommissie voor Provinsje Fryslân inzake subsidieverzoeken Plattelandsprojecten Zuidoost Fryslân).

Daarnaast vervulde de heer Lageveen in privé de volgende nevenfunctie:
- bestuurslid Stichting sportgebouw Kortezwaag (onbezoldigd).

Honorering Raad van Commissarissen
De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Weststellingwerf.

Indachtig de werking van WNT2 en de 'staffelregeling' en gelet op de positie van de corporatie in de 'range' van grootteklasse E, heeft de Raad besloten om haar beloning voor de periode vanaf en met inbegrip van 2017 niet uit te tillen boven het maximum van de beroepsregel van grootteklasse C. De Raad volgt de indexering die daarin jaarlijks door de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) wordt aangebracht.

Voor toezichthouders van Woningstichting Weststellingwerf gold daardoor voor 2018 een maximale bezoldiging van € 12.650,= voor de voorzitter en € 8.450,= voor de leden van de Raad.
De bezoldiging is per 1 januari 2019 geïndexeerd naar de nieuwe maxima voor de beroepsregel voor corporaties in grootteklasse C.

3.6. Tenslotte

De Raad van Commissarissen waardeert de inzet en de loyaliteit van de betrokken medewerkers voor de huurders van de woningstichting. De raad bedankt de directeurbestuurder voor alle inspanningen die het resultaat mogelijk maakten.

4. Volkshuisvestelijk verslag

In dit verslag wordt verantwoording afgelegd over de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting langs de lijn van de prestatievelden van het BTIV.

4.1. Kwaliteit van woongelegenheden

4.1.1. Algemeen

Voor het maken van keuzes voor mutaties in de voorraad zijn de voorraadstrategie, het voorraadbeleid en het voorraadbeheerplan leidend. De voorraadstrategie is vastgelegd in het “Ondernemingsplan 2016 – 2020” van de corporatie. In 2018 is een start gemaakt met de actualisatie van het Strategisch Voorraad Beheer (SVB). De uitvoering hiervan vindt in 2019 plaats.

Het kwaliteitsniveau van het woningbezit is redelijk tot goed. De onderhoudsplanning wordt jaarlijks geactualiseerd. Nieuwbouw vindt zoveel mogelijk plaats volgens de eisen van aanpasbaar, duurzaam en veilig bouwen. Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan gescheiden afvalinzameling, gebruik milieuvriendelijke verven, beheer binnenmilieu en duurzame vormgeving en materiaalkeuzes. Tevens wordt, alvorens tot nieuwbouw wordt overgegaan, advies ingewonnen bij de VAC (Voorlichtings- en Advies-Commissie).

4.1.2. Het woningbezit

Per 31 december 2018 bestaat ons woningbezit uit 2.621 woningen. Specificatie van de mutaties in 2018:

Aantal per 1 januari 2018	2.660
• Opgeleverde nieuwbouw	0
• Aankoop	0
• Verkoop	13
• Sloop	26
• Aantal per 31 december 2018	2.621

Daarnaast zijn nog in eigendom:
- 65 garageboxen en 2 carports
- 1 parkeergarage (Frieslandia)
- 65 garages bij woningen
- 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)

4.1.3. Het slopen van woningen

In 2018 zijn er 26 woningen gesloopt. Hiervan stonden 6 aan de Ds. Reitsmastraat en 20 aan de Ds. v.d. Tuukstraat in Noordwolde.

4.1.4. Het verkopen van woningen

Verkoop van geëxploiteerde woningen (verkoop van bestaand bezit)
Vooruitlopend op de goedkeuring van de Raad van Commissarissen (vergadering 22 februari 2019) is eind 2018 de voorraad “te verkopen woningen” kritisch bekeken en is de verkoopvijver ingeperkt met 190 woningen. De corporatie heeft ultimo 2018 een voorraad woningen waaruit mag worden verkocht van totaal 348 woningen. Deze omvang achten wij voorlopig voldoende om het aantal jaarlijks te verkopen woningen (2019 t/m 2022: 10 stuks per jaar en vanaf 2023: 5 woningen per jaar) te realiseren. We verwachten in de beleidsperiode 2016 – 2020 totaal ca. 73 woningen te verkopen, dit zijn er 13 minder dan in het ondernemingsplan 2016 – 2020 aangegeven. Omdat de financiële noodzaak voor verkoop lijkt

te gaan ontbreken en de vraagdruk naar huurwoningen lijkt toe te nemen, zijn we, lopende het jaar 2018, gestart met matiging van het aantal woningen. Verkoop zal plaatsvinden op het moment dat een woning “vrij van huur komt”. In 2018 zijn totaal 13 woningen verkocht (begroot 18 woningen), alle woningen zijn verkocht op de vrije markt.

4.1.5. Nieuwbouw/herstructurering van woningen

Opgeleverde projecten in 2018
In 2018 zijn er geen projecten opgeleverd.

Projecten in uitvoering per ultimo verslagjaar
In Wolvega is begin 2019 daadwerkelijk met de bouw begonnen van 30 woningen op de locatie W. Lodewijkstraat/J.W. Frisostraat/Sickengastraat.

In Noordwolde heeft eind 2018 de sloop van 6 woningen aan de Ds. Reitsmastraat (18 t/m 28) en 20 woningen aan de Ds. Tuukstraat (1 tm 39) plaatsgevonden. Met de bouw van 20 woningen is begin 2019 gestart en de verwachting is dat de oplevering in de zomer van 2019 zal plaatsvinden.

Projecten in ontwikkeling
Ultimo 2018 zijn er twee projecten in ontwikkeling. In Noordwolde vindt herstructurering plaats aan de Rotanstraat (nr. 25 t/m 51) en in Wolvega vindt herstructurering plaats aan de Eikenlaan (nr. 16 t/m 38).

4.1.6. Onderhoud aan woningen

Regulier onderhoud
Regulier bouwkundig en installatietechnisch onderhoud is het gevolg van veroudering van materialen in en aan een woning in een normale omgeving en bij normale bewoning.
Dit onderhoud is noodzakelijk om de gebruikswaarde van de woning op peil te houden. Het reguliere onderhoud, dat zich onderscheidt van groot onderhoud en renovatie, is te verdelen in planmatig en niet-planmatig onderhoud. Het niet-planmatig onderhoud kent een onderverdeling in klachtenonderhoud (reparatieverzoeken) en mutatieonderhoud.

Klachtenonderhoud
Klachtenonderhoud is herstel van schade welke inbreuk maakt op het woongenot en/of hinder of gevaar veroorzaakt. Dit onderhoud wordt verricht na melding door de bewoner of derden, of indien dit tijdens een mutatie wordt geconstateerd. Indien de frequentie van bepaalde klachten daartoe aanleiding geeft, wordt overgegaan tot preventief onderhoud binnen de kaders van planmatig onderhoud.
In 2018 is aan klachtenonderhoud € 590.989 (2017 € 487.318) uitgegeven. Het aantal klachtmeldingen bedroeg in 2018 4.639 (2017: 4.681). Dit is gemiddeld 1,8 klacht per woning (2017: 1,7). De gemiddelde kosten per klacht bedroegen in 2018 € 127,39 (2017 € 104,10).

Contractonderhoud
Het contractonderhoud betreft het onderhoud aan onder anderen liften, cv-installaties, riolering, dakgoten en wtw-installaties. In 2018 zijn de bestede kosten hoger dan de begroot. Er is € 12.000 meer uitgegeven dan begroot. Dit komt door de prijsstijging van het cv-onderhoud en de verschuiving van posten van klachtenonderhoud naar contractonderhoud.

Van het totale woningbezit zijn inmiddels 2.532 woningen (96%) voorzien van een CV-installatie. Hiervoor zijn onderhoudscontracten afgesloten voor service- en storingsonderhoud.

Mutatieonderhoud
Mutatieonderhoud is het onderhoud dat wordt verricht om de woning na een verhuizing weer optimaal bewoonbaar te maken. Dit onderhoud is te onderscheiden naar bouwtechnisch onderhoud en verhuurbaarheidsonderhoud. Zo nodig wordt hierbij tevens het voorzieningenniveau aangepast.
In de begroting voor het jaar 2018 gingen we uit van € 314.000 voor 220 mutaties. In 2018 is voor 167 mutaties € 156.995 uitgegeven (2017 € 267.955), oftewel ca. € 940 per mutatie (2017: 214 mutaties; ca.

€ 1.417 per mutatie). Er is dus sprake van een onderschrijding op het mutatieonderhoud van € 157.000.

Het aantal opdrachten per mutatie bedroeg 3,0 (2017: 3,6). Uitgedrukt in een bedrag per verhuurde woning bedroegen de mutatiekosten € 51 (2017: € 101).

Dynamisch onderhoud
Bij “dynamisch onderhoud” wordt het tijdens een mutatie niet uitgevoerde groot onderhoud (altijd op verzoek van huurder niet uitgevoerd) alsnog uitgevoerd, terwijl anderzijds sprake kan zijn van het naar voren halen van groot onderhoud van het eerstvolgende begrotingsjaar, dit om de overlast voor de nieuwe huurder te beperken. De lasten voor dynamisch onderhoud vallen hoger uit dan ingeschat, wat resulteert in een overschrijding van de begroting (€ 352.000) met afgerond € 60.000. Oorzaak hiervan is het hogere aantal situaties/mutaties dan begroot en tevens hogere lasten per situatie/mutatie dan begroot. Daarnaast zijn er in 2018 ook eenmalig kosten opgenomen die niet begroot waren.

Planmatig onderhoud
Onder planmatig onderhoud wordt verstaan onderhoud dat op basis van inventarisatie of klachtenanalyse is vastgesteld en waarbij bij alle woningen binnen één (technisch) complex in één procesgang dezelfde werkzaamheden worden uitgevoerd. Deels worden deze werkzaamheden uitbesteed (o.a. buitenschilderwerk, aanleggen/vervangen CV-installaties, vervangen riolering, herstellen straatwerk, betonreparatie, herstellen metselwerk, herstel en aarding van elektrische installaties) en deels worden ze in eigen beheer uitgevoerd (o.a. herstellen en/of vervangen van kozijnen, ramen en deuren, herstellen en vervangen van plafonds, vervangen oude keukens). Hieraan is ten laste van 2018 in totaal € 1.863.516 uitgegeven (2017: € 1.565.305; 2016: € 1.406.949).

Groot onderhouds- en verbeteringsprojecten
De begroting 2018 was gebaseerd op 7 verbeteringsprojecten en 1 groot onderhoudsproject.
Van het totaal van de in 2018 beoogde 150 woningen werden er 130 woningen aangepakt, waarvan 91 woningen grondig werden aangepakt. Er is aan projectmatig-/verbeteronderhoud € 1.051.324 uitgegeven, ofwel € 8.087 per woning (2017: € 9.636).

ZAV-beleid
Door Woningstichting Weststellingwerf wordt een eigentijds beleid voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) gevoerd, dat in co-creatie met de huurdersvereniging de Bewonersraad is gerealiseerd.
Onder het ZAV-beleid wordt verstaan het samenstel van afspraken en gedragingen (‘zo doen we het’), gericht op het in goede banen leiden van de uitvoering/realisatie van door de huurder zelf aangebrachte of aan te brengen veranderingen, beoordeeld vanuit de aspecten ‘keuzevrijheid voor de huurder’ en ‘bewaking prijs-/kwaliteitsverhouding en toekomstwaarde van het gehuurde’.

Na het indienen van een ZAV-aanvraag zijn er 3 mogelijkheden:
- geen toestemming;
- blijf-ZAV: bij verhuizing mag deze achterblijven en wordt of eigendom van de Woningstichting of gaat over “in eigendom “ naar de nieuwe huurder; in voorkomende gevallen wordt een vergoeding verstrekt;
- gedoog-ZAV: tijdens huurperiode wordt de ZAV gedoogd, bij verhuizing moet deze worden verwijderd of worden overgenomen door de nieuwe huurder.

In 2018 zijn 53, soms gecombineerde, ZAV-aanvragen binnengekomen (2017: 69; 2016: 73; 2015: 42). Hiervan waren er op 31 december nog 5 aanvragen in behandeling en is er 1 aanvraag afgekeurd. De goedgekeurde ZAV’s zijn onder te verdelen in:
- 10 blijf-ZAV’s;
- 37 gedoog-ZAV’s

4.1.7. Energiecertificering

De energieprestatie van ons bezit is in beeld gebracht. Van nagenoeg alle woningen is het energielabel bekend. De labelling wordt gebruikt voor de woningwaardering.

In het “Ondernemingsplan 2016 – 2020” is aangegeven wat ten aanzien van de verbetering van de energieprestatie van het totale bezit de doelstelling van de corporatie is. Onze ambitie is t.o.v. het voorgaande ondernemingsplan aangescherpt. We willen eind 2020 zo dicht mogelijk tegen een “gemiddeld B-label” aan zitten en alle E-, F- en G-labels goeddeels hebben weggewerkt.
Met een Energie-Index van 1,48 (label C) per 31 december 2018 zitten wij goed op schema.
Maatregelen ter verbetering van de energieprestatie worden getroffen bij groot onderhoud en in efficiënte combinaties met de uitvoering van ander planmatig onderhoud. Het energiebeleid van de corporatie gaat uit van veel resultaat halen uit basale maatregelen (vloer-, gevel- en dakisolatie, isolerende beglazing, kierdichting en gestuurde ventilatie).

Woningstichting Weststellingwerf heeft een beheerovereenkomst met INVENT uit Beilen. Het contract betreft: de EPBD beheerfase, kwaliteitsborging en voorraadanalyse. Daarnaast zijn we in het bezit van het pakket EPA-view van Delto om beleidsmatig voor het gehele bezit snel simulaties te kunnen uitvoeren.

4.1.8. Onrendabel investeren

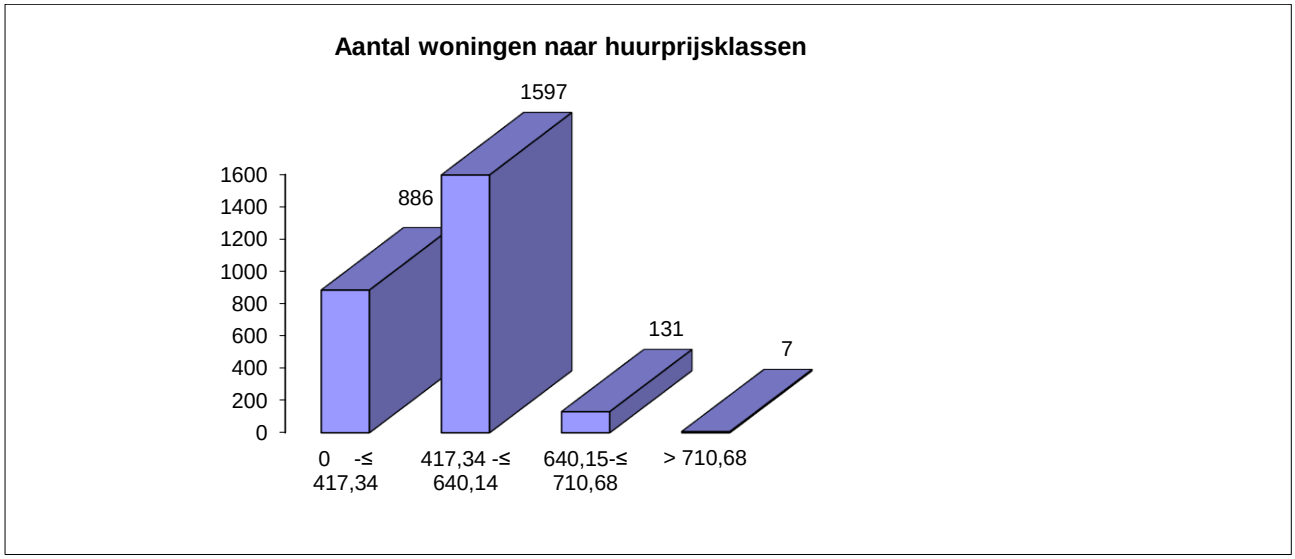
Aangezien betaalbare nieuwbouw voor de primaire doelgroep niet realiseerbaar is zonder extra bijdragen, wordt, als die nieuwbouw zich voordoet, een bedrag beschikbaar gesteld om de aanvangshuren laag te houden. Met deze bedragen worden de niet uit de exploitatie terug te verdienen delen van de investeringen “gefinancierd”.

4.2. Het verhuren van woningen

4.2.1. Algemeen

Een overzicht van het woningbezit naar huurklasse en woningtype:

	Gezins-woningen	**Senioren-woningen**	**Jongeren-huisvesting**	**Totaal**
Goedkope voorraad ≤ € 417,34	689	131	66	886
Betaalbare voorraad > € 417,34 ≤ € 477,33	475	151	0	626
> € 477,33 ≤ € 537,32	349	129	0	478
> € 537,32 ≤ € 597,30	185	155	0	340
> € 597,30 ≤ € 640,14	106	47	0	153
Duur (subsidiabel) > € 640,15 ≤ € 710,68	75	56	0	131
Duur (boven grens voor huurtoeslag) > € 710,68	7	0	0	7
Totaal	**1.886**	**669**	**66**	**2.621**



4.2.2. Toewijzen en verhuren van woningen

Woningstichting Weststellingwerf hanteert voor de verdeling van haar woningen een aanbodsysteem. Het eerste toewijzingscriterium is de zoekduur. Het aanbod wordt tweewekelijks gepubliceerd op onze website en op verzoek toegezonden aan woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen reageren middels het insturen van een woonbon of via een reactieformulier op de website. In 2018 kwam 98% van de reacties via internet binnen (2017: 97%; 2016: 95%; 2015: 93%).

Het aantal reacties in 2018 bedroeg gemiddeld 43,5 per aangeboden woning (2017: 38,5; 2016: 34; 2015: 31). Het gemiddelde aantal reacties ligt het hoogst in Wolvega. In Noordwolde en de buitendorpen ten oosten van de spoorlijn ligt het gemiddeld aantal reacties een stuk lager, namelijk rond de 20 per aangeboden woning. Ook voor woningen met huur tussen de 2e aftoppingsgrens huurtoeslag en de liberalisatiegrens geldt een lager aantal reacties dan gemiddeld.

In 2018 hebben we 192 mutaties verwerkt, een daling van 22 (10,3%) ten opzichte van 2017. Ten opzichte van voorgaand jaar is de gemiddelde zoekduur gestegen. De gemiddelde zoekduur bedroeg ultimo 2018 28,9 maanden, in 2017 bedroeg deze 28,2 maanden.

In 2018 werd ruim 80% van de vrijgekomen woningen aan huishoudens uit de primaire doelgroep (de groep met de laagste inkomens) verhuurd (2017: 76,1%; 2016: 76,6; 2015: 75%).
In de goedkoopste huurklasse zijn 35 van de 36 vrijgekomen woningen aan de doelgroep verhuurd (97,2%). Van de “betaalbare” woningen is 81,7% van de vrijgekomen woningen bij de primaire doelgroep terecht gekomen en van het segment “duurdere woningen” is 70,4% van de vrijkomende woningen door de primaire doelgroep betrokken.

Op basis van Europese regelgeving moet tenminste 90% van de woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 1-1-2018). Van de vrijgekomen woningen werd in totaal 95,4% toegewezen aan een huishouden met een dergelijk gemaximaliseerd inkomen (2017: 93,5%; 2016: 98%; 2015: 96%).

Daarnaast geldt vanaf 1-1-2016 het zogenaamde “passend toewijzen”. Dit houdt in dat minimaal 95% van de huurders die volgens een voorgeschreven rekenmethode recht hebben op huurtoeslag, een woning toegewezen wordt die onder de voor hen geldende huurtoeslag grens valt. In 2018 zijn van de 167 toewijzingen er 121 aan huurders met recht op huurtoeslag. Deze woningen zijn op één woning na, passend toegewezen. Dit resulteert in een score van 99,2% passend toegewezen.

AANHANGSEL E: AANTALLEN AAN WIE VERHUURD IN PERIODE 01-01-18 T/M 31-12-18

1. Aantallen éénpersoonshuishoudens				
Leeftijd	**Inkomen**	**Huurgrenzen**		
		≤ 417,34	**> 417,34 - ≤ 597,30**	**> 597,30**
< 66	≤ 22.400,00	29	29	1
< 66	> 22.400,00	1	8	1
≥ 66	≤ 22.375,00	3	9	10
≥ 66	> 22.375,00	0	3	5
2. Aantallen tweepersoonshuishoudens				
		≤ 417,34	**> 417,34 - ≤ 597,30**	**> 597,30**
< 66	≤ 30.400,00	3	20	0
< 66	> 30.400,00	0	3	3
≥ 66	≤ 30.400,00	0	4	2
≥ 66	> 30.400,00	0	0	5
3. Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens				
		≤ 417,34	**> 417,34 - ≤ 640,14**	**> 640,14**
< 66	≤ 30.400,00	0	23	0
< 66	> 30.400,00	0	3	0
≥ 66	≤ 30.400,00	0	1	0
≥ 66	> 30.400,00	0	0	0

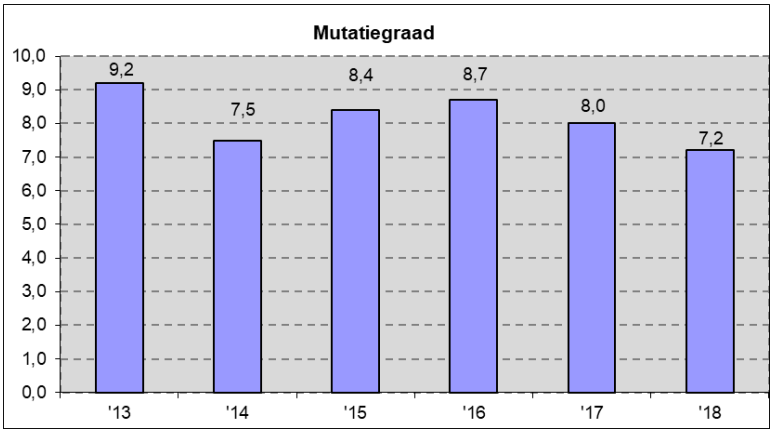
4.2.3. Leegstandsontwikkeling

De leegstand in ons bezit is te verwaarlozen. Het betreft over het algemeen te renoveren woningen tijdens mutatie en te koop staande woningen.

4.2.4. Mutaties

Het aantal verhuizingen over de laatste 6 jaar luidt als volgt:

	Aantal	**Mutatiegraad (%)**	**Acceptatiegraad (%)**
2013	251	9,2	61
2014	203	7,5	66
2015	229	8,4	62
2016	234	8,7	67
2017	214	8,0	72
2018	192	7,2	75



De mutatiegraad is gedaald van 8,0 in 2017 naar 7,2% in 2018. De acceptatiegraad is hoger dan het voorgaande jaar, namelijk 75%. Van de 158 aangeboden woningen werden 119 bij eerste aanbieding geaccepteerd.

Na het opzeggen van de woning door een huurder, wordt een vertrekkersenquête ingevuld, met het doel om de belangrijkste vertrekmotieven in beeld te krijgen. Van de in 2018 vertrokken huurders heeft 41% een koopwoning betrokken en is 12% vertrokken vanwege huwelijk en/of samenwonen.

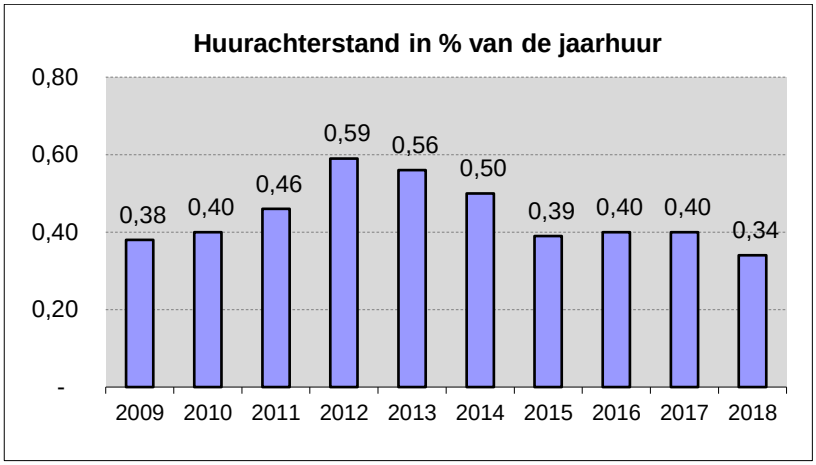
4.2.5. Huurverhoging

De rijksoverheid bepaalt het beleid ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging. De totale huursom mag in 2018 niet met meer dan 2,4% stijgen. Op individueel woningniveau bedraagt de maximale stijging 1,4% en een opslag van 2,5%. Wij hebben echter besloten om in 2018 een beperkte huurverhoging toe te passen van gemiddeld 1,2%.

OVERZICHT HUURPRIJZEN T.O.V. MAXIMAAL REDELIJKE HUURPRIJS	
Percentage van maximaal redelijke huur	Aantal woningen in procenten
< 50%	20,4
50% - 60%	46,8
60% - 70%	26,8
70% - 80%	4,7
> 80%	0,3
Gemiddelde huurprijs: 56,5% van maximaal redelijk	

4.2.6. Huurincasso

Het beleid is erop gericht, de achterstand zo laag mogelijk te houden, ook teneinde de huurders zoveel mogelijk tegen zichzelf te beschermen. Dankzij de inspanningen van het team huuradministratie is het percentage huurachterstand ultimo verslagjaar lager dan de stand ultimo 2017, namelijk 0,34% van de jaarhuur (2017: 0,40%; 2016: 0,40%; 2015: 0,39; 2014: 0,50%; 2013: 0,56%). Dit percentage ligt onder de gedefinieerde doelstelling (< 0,5%). De betalingsdiscipline en/of de betalingsmogelijkheden van onze huurders blijft een punt van aandacht.



Bij een achterstand van 2 maanden krijgt de huurder een oproep om over de achterstand te praten. Hij of zij bepaalt het maandelijks af te lossen bedrag, mits sprake is van een redelijke termijn waarbinnen de schuld wordt afgelost. Voorwaarde voor deze regeling is, dat de maandhuur tijdig wordt voldaan. Indien geen gehoor wordt gegeven aan deze oproep, volgt een schrijven, waarin de huurder binnen 14 dagen de volledige achterstand moet betalen; bij in gebreke blijven hiervan wordt de vordering in handen gegeven van de gerechtsdeurwaarder. Er wordt naar gestreefd deze laatste zoveel mogelijk buiten de deur te houden, omdat het inschakelen van de gerechtsdeurwaarder voor de huurder aanzienlijke kosten met zich meebrengt.

In 2018 is in 23 gevallen de deurwaarder ingeschakeld (2017: 15; 2016: 23; 2015: 35; 2014: 50; 2013: 56). Vorderingen op vertrokken bewoners worden bij niet-betaling in handen gesteld van een extern incassobureau.

Het stringente incassobeleid heeft ook ten doel het aantal uitzettingen te beperken. In 2018 heeft dit geresulteerd in maar 1 uitzetting vanwege huurachterstand (2017: 0; 2016: 3).

4.2.7. Kerninformatie huurdebiteuren ultimo 2018

Aantal betalingsregelingen: 26 (2017: 21)
Aantal zaken bij deurwaarder: 14 (2017: 15)

Huurachterstand zittende huurders	Aantal huurders	Bedrag
0 – 1 maand	57	15.678
1 – 2 maanden	16	13.749
2 – 3 maanden	5	7.191
> 3 maanden	8	15.760
Totaal per 31.12.2018	**86**	**52.378**

VERTROKKEN HUURDERS		
Vorderingen ontstaan in	**Aantal huurders**	**Bedrag**
2002	1	2.533
2006	2	3.679
2007	2	617
2008	4	13.921
2009	1	862
2010	1	3.791
2011	4	6.985
2012	3	6.165
2013	3	10.551
2014	4	11.402
2015	6	9.381
2016	6	15.039
2017	4	6.707
2018	14	28.492
TOTAAL	**55**	**120.125**

Indien natuurlijke personen niet meer in staat zijn hun schulden te betalen, kunnen ze gebruik maken van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP). Onder de vertrokken huurders met een huurschuld zijn er 6 die onder de WSNP vallen, voor een totaalbedrag van € 16.014. Daarnaast vallen er 2 die onder schuldhulpverlening voor een bedrag van € 3.808.

In 2018 is € 32.000 als oninbaar afgeboekt (2017: € 18.049; 2016: 43.364; 2015: € 30.963; 2014: € 83.149).

4.2.8. Huisvesting van ouderen

Eén van de speerpunten binnen het huisvesten van de primaire doelgroepen betreft het bieden van passende huisvesting aan ouderen.
In 2018 zijn door mutaties 52 woningen voor senioren beschikbaar gekomen (2017: 67).

4.2.9. Huisvesting van gehandicapten

Een ander speerpunt binnen het beleid van de corporatie is het huisvesten van gehandicapten.
Naast de realisatie van geëigende nieuwbouw, die direct geschikt is, en het aanpassen van woningen op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, wordt samengewerkt met Talant, een provinciaal werkende instelling voor gehandicaptenzorg (onderdeel van Alliade). Het overgrote deel van haar cliënten in Wolvega is in een “reguliere” woning in een wijk gehuisvest, waarbij ondersteuning plaatsvindt vanuit kleine steunpunten. In het voormalige gezinsvervangende tehuis De Spanten is een woongroep, die meer begeleiding nodig heeft, gehuisvest. In totaal zijn aan Talant 11 woningen verhuurd en 1 hobbyruimte.
In verslagjaar 2018 zijn er 3 woningen aangepast op basis van de WMO (2017: 3; 2016: 0; 2015: 2).

4.2.10. Huisvesting van asielzoekers/statushouders

In de tussen gemeente en woningcorporaties afgesloten prestatieafspraken zijn voor de huisvesting van statushouders concrete realisatieafspraken vastgelegd. Woningstichting Weststellingwerf zal zich tot het uiterste blijven inspannen om ook asielzoekers en statushouders zo goed mogelijk te huisvesten. Ook in 2018 heeft onze inzet ertoe bijgedragen dat aan de gemeentelijke taakstelling is voldaan.

4.2.11. Huisvesting mensen met een chronische beperking

Zorggroep de Stellingwerven biedt in de regio Zuid Oost Friesland begeleiding aan cliënten met een (licht) verstandelijke beperking en/of bijkomende psychische of psychiatrische problematiek. Belangrijke

uitgangspunten van de zorggroep zijn het stimuleren van de zelfredzaamheid en het verwerven van een eigen plek in de maatschappij, waaronder het zo zelfstandig mogelijk wonen. Aan Zorggroep de Stellingwerven zijn ultimo 2018 10 woningen en 3 garageboxen verhuurd.

4.2.12. Kwaliteitsmeting

Woningstichting Weststellingwerf is aangesloten bij Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het KWH hanteert een permanent meetsysteem om de tevredenheid van onze huurders te meten. Daarnaast wordt door deskundigen op dat gebied, een oordeel gegeven over de beschikbare en verstrekte informatie. Op basis van de in 2017 uitgevoerde metingen, heeft het KWH besloten om ons tot 16 maart 2020 het KWH-huurlabel te verstrekken.

4.3. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

4.3.1. Relatie individuele bewoner/verhuurder

De basisrelatie tussen bewoner en Woningstichting Weststellingwerf is formeel geregeld in de huurovereenkomst en het daartoe behorende huurreglement. Bij ondertekening van de huurovereenkomst ontvangt de nieuwe bewoner het bovengenoemde reglement.

4.3.2. Relatie bewonersgroepen/verhuurder

Iedere bewoner heeft het recht om door middel van een getrapte vertegenwoordiging deel te nemen aan de collectieve belangenbehartiging van de bewoners naar de verhuurder.
Met huurdersvereniging De Bewonersraad wordt vanuit dat perspectief al heel lang een relatie onderhouden. De corporatie beschikt daardoor over een overlegstructuur met een professionele organisatie die de huurders vertegenwoordigt, op basis van de Wet overleg huurder - verhuurder. Bij De Bewonersraad stonden eind 2018 2.035 huurders van Woningstichting Weststellingwerf als lid geregistreerd.

Overige overlegstructuren met bewonersgroepen:
- Bij groot onderhoud c.q. woningverbetering, wordt structureel vooraf in een tijdig stadium overleg gevoerd met de betreffende groep bewoners. Indien dit mogelijk is, dan wordt tevens een modelwoning gemaakt. Huurdersvereniging De Bewonersraad is hierbij betrokken;
- Bij nieuwbouw vindt structureel overleg met de toekomstige bewoners plaats, zodat nog diverse keuzes kunnen worden gemaakt m.b.t. tegels, keukeninrichting, e.d.

4.3.3. Klachtencommissie

Huurders die een klacht over de dienstverlening van de corporatie niet naar genoegen door de corporatie afgehandeld zien worden, kunnen zich wenden tot de onafhankelijke klachtencommissie van de corporatie. In 2018 zijn er geen klachten ingediend bij de klachtencommissie van Woningstichting Weststellingwerf.

De samenstelling van de commissie is gedurende het verslagjaar niet gewijzigd en luidt per ultimo 2018 als volgt:

1 vertegenwoordiger namens huurdersvereniging De Bewonersraad:	dhr. mr. A. Atema
1 vertegenwoordiger namens de OR van de woningstichting:	vacant
1 vertegenwoordiger aangewezen door deze twee leden gezamenlijk:	mevr. mr. S.E. van der Heijden (voorzitter)

De Friese corporaties werken gezamenlijk aan de inrichting van een provinciaal klachten advies orgaan dat vanaf 1 januari 2019 operationeel is. Ook Woningstichting Weststellingwerf maakt daar gebruik van. De eigen commissie is daartoe ontbonden.

4.3.4. Overleg bij groot onderhoud, herstructurering en nieuwbouw

Indien op enig moment sprake is van groot onderhoud in een complex, dan worden bewoners van deze complexen voorafgaand aan het definitief maken van de plannen via informatieavonden gevraagd naar hun voorkeuren. In geval van herstructurering geldt het met de huurdersvereniging overeengekomen “protocol herstructurering”, waarin het traject van planvorming en de daarbij behorende overlegmomenten en –bijeenkomsten met de zittende huurders zijn vastgelegd. In alle gevallen, ook bij nieuwbouw, wordt aan huurders keuzemogelijkheid geboden ten aanzien van keukens, sanitair en tegelwerk. Huurders hebben voorts via het ZAV-beleid van de corporatie de mogelijkheid de eigen identiteit binnen en rondom het gehuurde desgewenst verder vorm te geven.

4.3.5. Enquêtering

Via kwaliteits- en tevredenheidsonderzoeken toetst de corporatie regelmatig de kwaliteit van dienstverlening en uitgevoerd werk bij de huurder.

4.3.6. Informatie

Nieuwe bewoners ontvangen het informatieboekje voor huurders. Indien nodig wordt dit informatieboekje geactualiseerd en aan alle huurders opnieuw verstrekt. Ieder kwartaal wordt er een bewoners/infoblad samengesteld en bij alle bewoners bezorgd. De onderhoudsbegroting van het eerstvolgende jaar wordt in verkorte versie in het bewonersblad opgenomen.

Statuten, reglementen, begroting en jaarstukken liggen op ons kantoor ter inzage voor de bewoners. Tevens is alle van belang zijnde informatie op de website van de corporatie te vinden.
De website neemt een steeds belangrijker wordende positie in als het gaat om informatieverstrekking en klantcontacten.

Om aan de voortschrijdende informatiebehoefte te kunnen blijven beantwoorden, wordt voortdurend gestreefd naar verbetering van informatie en informatiekanalen.

4.4. Financiële continuïteit

4.4.1. Algemeen

Het financieel beleid van Woningstichting Weststellingwerf is erop gericht om de continuïteit van de corporatie te waarborgen. Een belangrijk onderdeel van de financiële continuïteit is de borging van onze leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. We onderkennen en beperken de risico’s, mede met behulp van kengetallen en benchmarks. Jaarlijks wordt de “planning en control”-cyclus geactualiseerd. Onze interne rapportages worden per kwartaal samengesteld conform de methodiek van de Balanced Scorecard. In onze “planning en control”-cyclus kennen wij (o.a.) de volgende zaken:

- kwartaalrapportages volgens de methodiek van de Balanced Scorecard;
- beheersing bedrijfsprocessen;
- projectanalyse (uit verhuurtechnisch en financieel oogpunt);
- begroting en activiteitenplan;
- treasurystatuut en treasuryjaarplan;
- evaluatie en actualisering van het Strategisch voorraadbeleid (SVB);
- diverse benchmarks.

4.4.2. Jaarresultaat

Het geprognosticeerde jaarresultaat vóór belastingen bedroeg volgens de begroting 2018 € 295.000 negatief. Het gerealiseerde resultaat (vóór belastingen) is € 20.058.698 positief. Onderstaand volgt de specificatie van de posten welke het geraamde resultaat positief dan wel negatief beïnvloed hebben:

o Huuropbrengsten hoger	+	€	32.000
o Opbrengsten servicecontracten hoger	+	€	4.000
o Lasten verhuur en beheeractiviteiten lager	+	€	131.000
o Onderhoudslasten lager	+	€	30.000
o Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	+	€	54.000
o Verkoop woningen lager	-	€	98.000
o Verkoop grond uit voorraad (niet begroot)	-	€	1.000
o Waardeverandering vastgoedportefeuille	+	€	21.086.000
o Overige bedrijfsopbrengsten hoger	+	€	4.000
o Kosten overige activiteiten lager	+	€	9.000
o Overige organisatiekosten hoger	-	€	3.000
o Leefbaarheid lager	+	€	61.000
o Lagere rentelasten	+	€	45.000

Toelichting op de grootste afwijkingen:

De huuropbrengsten in 2018 vallen afgerond € 32.000 hoger uit dan begroot. Op 1 januari 2018 is de jaarlijkse huurverhoging doorberekend aan de huurders. Deze huurverhoging bedroeg gemiddeld 1,2%.

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn lager uitgevallen dan begroot. Deze verlaging zit in de lagere lonen en salarissen.

De lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn lager dan begroot. Deze verlaging komt vooral door de lagere aanslagen OZB en waterschapslasten.

In 2018 is het aantal te verkopen woningen bijgesteld van 18 naar 13 woningen. Dit levert een lagere verkoopopbrengst op. De reden voor dit besluit is de toenemende druk op de huurmarkt en doordat er minder woningen vrij zijn gekomen.

De waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille is aanzienlijk hoger dan begroot. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door parametersaanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen. Zo is de gemiddelde disconteringsvoet gedaald van 8,21% naar 7,57%, wat een stijging van de marktwaarde tot gevolg heeft. Bij de verloopstaat van de marktwaarde op pagina 69 wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de marktwaardestijging.

De kosten met betrekking tot leefbaarheid vallen € 61.000 lager uit dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het niet aanspreken van het leefbaarheidsbudget door derden.

In 2018 is het niet noodzakelijk geweest om nieuwe financiering aan te trekken (wel begroot) als gevolg van het uitblijven van nieuwbouw in het kader van de herstructurering. Hierdoor vallen de rentelasten lager uit dan begroot.

4.4.3. Financiering

In 2018 is het niet nodig geweest om geld aan te trekken.

De aflossingen bedroegen in 2018 (afgerond) € 4,3 mln.

Voor de borging van onze financiering maken wij gebruik van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ons volledige bezit aan (DAEB)huurwoningen is voor borging aangemeld en conform het reglement van deelneming vrijgegeven voor vestiging van hypotheek door het WSW.
Jaarlijks stelt het WSW het borgingsplafond vast op basis van de financieringsbehoefte zoals deze blijkt uit de gegevens van de meest recent ingediende dPi. De risicobeoordeling weegt mee bij de vaststelling van het borgingsplafond. Het borgingsplafond bedraagt ultimo 2018 € 51,1 mln.

Met Gemeente Weststellingwerf is een achtervangovereenkomst afgesloten, waarbij de gemeente richting WSW jaarlijks op basis van onze begroting de hoogte van de financiering, waarvoor men achtervang verleent, vaststelt.

4.4.4. Kasstromen

Bedragen x € 1.000	**Werkelijk 2018**	**Begroot 2018**	**Verschil**
Operationele kasstroom	3.928	2.160	1.768
Investeringskasstroom	(195)	(3.142)	2.947
Financieringskasstroom	(4.280)	758	(5.038)

Het verschil met betrekking tot de operationele kasstroom ontstaat hoofdzakelijk door lagere personeelskosten, lagere onderhoudslasten, lagere uitgaven vennootschapsbelasting en lagere uitgaven inzake leefbaarheid.

In de investeringskasstroom is te zien dat we weinig aan nieuwbouw hebben gerealiseerd ten opzichte van hetgeen wij bij het opstellen van de begroting hadden ingeschat.

Door het uitblijven van de voorgenomen investeringen is het in 2018 niet nodig geweest om nieuwe financiering aan te trekken. Dit verklaart het verschil bij de financieringkasstroom.

Dit alles resulteerde in een afname van de liquide middelen. Op totaalniveau resulteert dit in een verschil van € 323.000 op de verwachte eindstand van de liquide middelen.

4.4.5. Beleggingen

Het eigen vermogen van Woningstichting Weststellingwerf is ultimo 2018 als volgt belegd:
- Interne financiering vaste activa;
- Rekening Courant;

Er zijn geen middelen belegd in andere producten.

4.4.6. Treasury

Onder treasury verstaan we het bestuurlijk proces waarbij de huidige en toekomstige financiële positie, kasstromen en hieraan verbonden financiële en operationele risico’s worden bestuurd en beheerst.
De treasury-activiteiten zijn de financierings- en beleggingsactiviteiten alsmede ook het risicobeheer en alle activiteiten die erop gericht zijn huidige en toekomstige financiële risico’s in kaart te brengen en te beheersen. De kaders, afspraken en procedures waarbinnen we de treasury-activiteiten uitvoeren worden vastgelegd in de volgende interne beheersinstrumenten:
- treasury-statuut;
- treasury-jaarplan;
- reglement financieel beleid en beheer;
- kwartaalrapportage;
- treasurycommissie;
- AO/IC van de treasuryprocessen.

Het treasurystatuut heeft tot doel een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk te maken middels een formeel kader waarbinnen de treasuryactiviteiten dienen plaats te vinden en geldt derhalve als gedragscode. Jaarlijks wordt op basis van de uitgangspunten uit het treasurystatuut een treasuryjaarplan opgesteld waarin de activiteiten voor het eerstvolgende verslagjaar zijn omschreven. Verantwoording wordt afgelegd in de kwartaalrapportages.
De treasurycommissie komt enkele keren per jaar samen om activiteiten op het gebied van treasury voor te bereiden, de directeur te adviseren over treasuryvraagstukken en het beheersen van treasuryrisico's. De directeur, de controller, het hoofd bedrijfsdiensten en de senior medewerker financiële administratie vormen de commissie, incidenteel ondersteund door een externe treasurydeskundige.
Voor nadere informatie omtrent doel, werkwijze en risicobeheer wordt verwezen naar het treasurystatuut.

4.4.7. Financiële prognoses

Voor de meerjarenplanning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- rentepercentage herfinanciering: i.v.m. de onzekerheden op de kapitaalmarkt en de daarmee verwachte stijging van de rente, is besloten om in de prognose voor alle jaren uit te gaan van de WSW-norm van 5%;
- in 2019 staat de oplevering van 30 woningen aan de W. Lodewijkstraat, J.W. Frisostraat en Sickengastraat te Wolvega op de planning en 20 woningen aan de Ds. Reitsmastraat 18-28 en Ds. van der Tuukstraat 1-39 te Noordwolde;
- er zal een aanvang gemaakt worden met de herstructurering van de Eikenlaan 16-38 te Wolvega de Rotanstraat 25-51 te Noordwolde en het Bornego-terrein in Wolvega;
- verkoop van woningen uit bestaand bezit in 2019: 10 woningen; 2020 t/m 2022: 10 woningen per jaar; vanaf 2023 5 woningen per jaar.

Het vigerende ondernemingsplan 2016-2020 is de basis voor de financiële prognoses. Het activiteitenplan 2019, de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2020 – 2028 zijn gebaseerd op dit ondernemingsplan. De financiële continuïteit wordt bewaakt door middel van het sturen op de financial- en businessrisks, zoals door het WSW gedefinieerd. Daarnaast streeft Woningstichting Weststellingwerf ernaar om in de Aedes Benchmark tot de A-corporaties te (blijven) behoren voor wat betreft de hoogte van de bedrijfslasten.

De in onze meerjarenbegroting gepresenteerde cijfers voldoen aan de criteria van het WSW, alsmede van de AW. Hieronder vindt u een weergave van de belangrijkste kengetallen en bijbehorende normen.

	WSW norm	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
LTV beleidswaarde (in %)	75,0	47,3	50,3	52,3	52,7	52,8
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	20,0	52,1	48,9	46,8	46,4	46,4
ICR	1,4	1,8	2,6	2,6	2,7	3,2
Dekkingsratio marktwaarde (in %)	70,0	24,0	25,3	26,1	26,0	25,8

Bij de doorrekening van onze meerjarenbegroting 2019 – 2023 zijn de volgende economische parameters gehanteerd:

Parameters	2019	2020	2021	2022	2023
Prijsinflatie	2,3%	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%
Looninflatie	3,1%	2,8%	2,6%	2,5%	2,5%
Bouwindex	4,2%	2,8%	2,6%	2,5%	2,5%
Onderhoudsindex	4,2%	2,8%	2,6%	2,5%	2,5%
Marktindex	5,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Korte rente	-0,3%	0,1%	0,5%	0,9%	1,2%
Opslag korte rente	-0,3%	-0,2%	-0,1	0,0%	0,1%
Lange rente inclusief opslag	1,7%	2,4%	3,1%	3,2%	3,2%

Overige uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op prijsinflatie en huurharmonisatie;
- jaarlijkse huurderving vanwege leegstand 0,5%;
- jaarlijkse stijging van de personeelskosten en vastgoed gerelateerde kosten o.b.v. looninflatie;
- jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten (zowel planmatig als niet-planmatig) op basis van de onderhoudsindex;
- de verhuurderheffing wordt gedurende de restant exploitatieduur volledig ingerekend.

Prognoses (x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Resultaat vóór belastingen	2.434	1.520	2.947	4.445	6.212
Belastingen	(934)	(963)	(980)	(1.049)	(1.208)
Resultaat ná belastingen	1.491	557	1.967	3.396	5.004
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde	174.213	174.770	176.737	180.133	185.136

4.4.8. Vennootschapsbelasting

De te betalen vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat vóór belasting, rekening houdend met vrijgestelde bestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten.

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2016 zijn afgehandeld. De aangiften over de jaren 2017 en 2018 moeten nog worden ingediend.

4.5. Leefbaarheid van wijken en dorpen

4.5.1. Algemeen

Niet alleen de kwaliteit van een woning, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving is van invloed op de acceptatie van een aangeboden woning en op het woongenot na het betrekken van de woning. Daarom is het voor de verhuurbaarheid van onze woningen en voor de klanttevredenheid van onze huidige en toekomstige huurders van belang dat de kwaliteit van de leefbaarheid op orde blijft in de wijken waar onze woningen staan en dat wij ons inspannen om daar mede voor te zorgen. Een goede leefbaarheid van wijken en dorpen draagt natuurlijk ook bij aan een algemeen gevoel van welzijn. In de volgende paragrafen volgt een opsomming van onze activiteiten in leefbaarheid.

Aan de activiteiten, zoals hierna beschreven onder 4.5.2 en 4.5.3., werd in 2018 € 19.000 uitgegeven (2017: € 16.000).

4.5.2. Sociale interventie

In 2018 is het ***AVE-platform*** in plaats gekomen van het Sociaal Team. Het convenant van het Sociaal Team is nog steeds van kracht, alleen het overleg is nu meer op het samenwerkingsproces gericht. Het doel van het platform is dan ook:

1. samenwerkingen versterken;
2. trends en ontwikkelingen gezamenlijk oppakken;
3. gezamenlijk oplossen van ingewikkelde vraagstukken voor de kwetsbare groep.

Deelnemers van het platform zijn collega-woningcorporatie WoonFriesland, de Politie, GGZ, VNN, KBNL, Gemeente Weststellingwerf, scholen (basis- en voortgezet onderwijs), Veilig Thuis, Fier en Timpaan.

4.5.3. Breuningslaanproject

In het kader van het project “Werken aan wijken” is in het gebied Breuningslaan, een buurtinitiatief opgestart. Uitgangspunt van het project is om de bewoners meer bij hun buurt te betrekken. Het initiatief lag bij WoonFriesland, aangezien Woningstichting Weststellingwerf de helft van de woningen in de Breuningslaan bezit, werd gevraagd te participeren in het project.

Er is een woning beschikbaar die fungeert als buurthuis. Hier worden activiteiten georganiseerd als koffieochtenden, klaverjassen, sjoelen en zondagsbrunch. Ook wordt regelmatig een buurtkrant uitgegeven. Een en ander bevordert de sociale cohesie en het begrip voor elkaar.

Ten behoeve van de vertegenwoordiging van de bewoners uit de Breuningslaan is de “Stichting Breuningslaan” opgericht. In 2010 is een convenant afgesloten met de betrokken partners van het Breuningslaanproject (Woningcorporaties, Gemeente, Politie, Timpaan Welzijn en de Stichting Breuningslaan).

In het convenant staan o.a. de activiteiten benoemd die Stichting Breuningslaan dient te organiseren. Tevens dient er jaarlijks een begroting gemaakt te worden van de te organiseren activiteiten met de bijbehorende dekking daarvoor. Na uitvoering van de activiteiten vindt er een nacalculatie plaats alsmede een financiële verantwoording. Gemeente en woningcorporaties faciliteren in eerste instantie een deel van deze activiteiten. Het is de intentie dat de Stichting Breuningslaan op den duur zelf financiële dekking zal vinden voor de activiteiten.
Het (blijvend) slagen van het project valt of staat met de inzet van de vrijwilligers. In 2018 heeft reguliere voortzetting van het project plaatsgevonden.

4.5.4 Verkoop van huurwoningen

Bij de aanwijs van woningen die verkocht mogen worden, wordt ook het effect dat “verkoop” kan sorteren op de kwaliteit van de leefbaarheid betrokken. De opvatting is dat de stabiliteit in wijken door (enige) verkoop van huurwoningen zal toenemen, aangezien bekend is dat een eigenaar-bewoner gemiddeld langer in een woning woont dan een huurder-bewoner. Zie ook paragraaf 4.1.5. Het effect van verkoop van woningen op leefbaarheid is niet financieel vertaald.

4.5.5. Herstructurering

Herstructurering draagt bij aan de leefbaarheid in de betreffende wijken. In het verslagjaar is de voorbereiding getroffen van enkele herstructureringsprojecten, welke in 2019 uitgevoerd gaan worden. Zie ook paragraaf 4.1.6. Het effect van herstructurering op leefbaarheid is niet vertaald in een financiële bijdrage aan leefbaarheid.

4.5.6. Inzet ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen

Woningstichting Weststellingwerf heeft in haar ondernemingsplan de condities gedefinieerd waaronder in maatschappelijk vastgoed kan worden geïnvesteerd. Een dergelijke omstandigheid heeft zich in 2018 niet voorgedaan.

4.5.7. Inbraakpreventie

Inbraakwerende maatregelen worden structureel meegenomen in de nieuwbouw en de groot onderhouds- en verbeterplannen. De maatregelen worden getoetst aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen, echter het certificaat wordt niet meer verstrekt. Genoemde inspanningen zijn niet vertaald in een financiële bijdrage aan leefbaarheid.

4.5.8. Tuinonderhoud

Verwaarloosde tuinen geven aan een buurt een negatieve uitstraling. De corporatie voert daarom met enige regelmaat tuincontroles uit bij woningen die ze in eigendom en beheer heeft. Dit leidde in 2018 tot het sturen van een eerste aanschrijven aan 87 huurders, aanzienlijk minder dan in 2017 (178). Naar aanleiding van dit schrijven, heeft de corporatie ook geen verdere actie hoeven te nemen, aangezien de huurders zelfstandig de tuin hebben aangepakt.

Ter informatie heeft de corporatie in december 2018 alle huurders voorzien van een tuinwijzer. Hierin wordt een nadere uitleg gegeven aan het door ons gevoerde tuinbeleid (zie ook artikel 7 in de Algemene Huurvoorwaarden). Naast deze wet- en regelgeving is de huurder vrij om de tuin natuurlijk en naar eigen wens in te richten.

4.5.9. Leefbaarheidsklachten

Waar mensen dicht bij elkaar wonen, ontstaan af en toe irritaties. Door middel van adviezen in het bewonersblad, proberen wij preventief overlast te beperken. Dit lukt niet in alle gevallen en daar waar het tot klachten komt, ondernemen wij actie door het aanschrijven van betrokkenen, het plegen van huisbezoeken en het voeren van gesprekken.

In 2018 werden 94 klachten geregistreerd die betrekking hebben op de leefbaarheid. 31 van de (schriftelijk) ingediende klachten betrof meldingen i.v.m. geluidsoverlast. Andere klachten waren o.a. burenruzie/bedreiging/ongepast gedrag (29) en overlast van huisdieren (15). De overige klachten waren van diverse aard.

4.6. Wonen en zorg

4.6.1. Zorgarrangementen

Met de zorginstellingen (Meriant -onderdeel Alliade-, Liante en Thuiszorg De Friese Wouden) in de gemeente Weststellingwerf zijn afspraken gemaakt m.b.t. zorgpakketten (incl. alarmeringsfaciliteiten) voor de bewoners in de buurt van de verzorgingstehuizen.
Voor Meriant, locatie LindeStede, betreft dit 85 woningen.
Voor Liante gaat het om 102 woningen in Wolvega (Het Vierkant, Deken Mulderstraat en De Drietippe). In Noordwolde gaat het om 81 woningen (Mandehof, Kleine Singel, Trambaan, Koemarkt en Kortebaan).
Thuiszorg De Friese Wouden heeft de mogelijkheid om bij 64 woningen in Wolvega zorg aan te bieden (Nachtegaalstraat, Et West en Catharina Amalia State).

4.6.2. Structurele samenwerking met Liante

Het verzorgingshuis Lycklama Stins (54 zorgkamers met ondersteunende dienst- en gemeenschappelijke ruimtes) is in 2002 overgenomen van Liante en wordt sindsdien door Liante gehuurd van Woningstichting Weststellingwerf.

Er is met Liante inzake Lycklama Stins een huurcontract afgesloten tot 31 december 2029. Deze termijn komt overeen met de economische levensduur van de gedane investeringen.

4.6.3. Coöperatie De Burcht

Met een groep ouders van (volwassen) kinderen met een geestelijke beperking, verenigd in “Coöperatie De Burcht”, is in 2013 een langdurig huurcontract afgesloten voor de huur van 6 zelfstandige studio’s aan de Dr. Dreeslaan in Wolvega. Vanaf de oplevering in december 2013 worden deze studio’s bewoond

4.7. Relatie met belanghouders

4.7.1. Algemeen

Woningstichting Weststellingwerf heeft via het “Ondernemingsplan 2016 – 2020” de strategie jegens belanghouders opgetekend en vervolgens in belanghoudersbeleid vastgelegd. Tot de belangrijkste belanghouders op lokaal niveau rekent de corporatie:

- gemeente Weststellingwerf;
- huurdersvereniging De Bewonersraad;
- zorginstelling Liante;
- zorginstelling Alliade via de onderdelen Meriant (ouderenzorg) en Talant (gehandicaptenzorg);
- zorgbureau De Stellingwerven;
- welzijnsinstelling Timpaan Welzijn;
- de (respectievelijke) verenigingen van dorpsbelang;
- Vereniging Kleine Dorpen Weststellingwerf (VKD);
- de in de gemeente Weststellingwerf werkzame collega-corporaties (WoonFriesland, PSB Wonen).

Genoemde belanghouders worden jaarlijks uitgenodigd voor een specifiek overleg met bestuurder en Raad van Commissarissen van de woningstichting om van gedachten te wisselen over de jaarverslaglegging van het voorafgaande jaar, de loop van de activiteiten in het onderhavige jaar en de plannen (activiteiten) voor het komende jaar. Van deze gelegenheid tot overleg en beïnvloeding maakten, met uitzondering van enkele van de uitgenodigde verenigingen van dorpsbelang, alle partijen ook in 2018 gebruik. Naast het genoemde overleg vindt met een aantal van de genoemde partijen structureel bestuurlijk overleg plaats. Met andere partijen vindt overleg plaats op basis van onderhanden projecten of een andere gelegenheid.

Onderstaand worden enkele relaties met belanghouders nader geduid.

4.7.2. Huurdersvereniging De Bewonersraad

Met huurdersvereniging De Bewonersraad vindt structureel 4x per jaar bestuurlijk overleg (2018: 6x) plaats, waarbij voor beide partijen het belang van de huurder voorop staat. Daarnaast is sprake van functionarissenoverleg en is de huurdersvereniging betrokken bij de optekening van wensen van bewoners ten aanzien van gewenste verbeteringen aan de woning bij groot onderhoud.

In 2018 heeft De Bewonersraad geadviseerd over de huurverhoging, over het bod inzake de prestatieafspraken, over activiteitenplan en begroting voor 2019 en over het van toepassing verklaren van het sociaal pakket inzake de herstructurering Eikenlaan (Wolvega) en Rotanstraat (Noordwolde). In het exclusieve overleg van De Bewonersraad met bestuur en Raad van Commissarissen is ondermeer de

jaarverslaglegging over 2017 behandeld. Daarnaast is er in co-creatie gewerkt aan een uniform overzicht met mogelijke geriefsverbeteringen voor bewoners.
Ultimo 2018 bedraagt het aantal leden (huurders van Woningstichting Weststellingwerf) dat is aangesloten bij De Bewonersraad: 2.035. In 2018 werd de tussen De Bewonersraad en Woningstichting Weststellingwerf gesloten overeenkomst vernieuwd.

4.7.3. Gemeente Weststellingwerf

Met gemeente Weststellingwerf vindt eveneens structureel bestuurlijk overleg plaats. In 2018 werd de agenda vooral bepaald door de bespreking van voortgang van projecten, terwijl een andere hoofdlijn gevormd werd door het maken van prestatieafspraken voor 2019.
Behoudens bestuurlijk overleg is sprake van divers functionarissenoverleg, gericht op projecten, sociaal beheer, wonen-welzijn-zorg, enzovoort.

4.7.4. Zorginstelling Liante

Met zorginstelling Liante vindt in principe structureel 4x per jaar bestuurlijk overleg plaats. In 2018 spraken bestuurders elkaar slechts één keer. Liante exploiteert verzorgingshuis Lyclama Stins, waarvan de woningcorporatie eigenaar is (54 zorgplaatsen). Aanvullend op het bestuurlijk overleg vindt functionarissenoverleg plaats.

4.7.5. Overige zorg- en welzijnsinstellingen

In totaal worden er 10 woningen en 3 garages verhuurd aan zorggroep De Stellingwerven.

4.7.6. Overleg met plaatselijk belang/dorpsbelang

Met de verenigingen voor plaatselijk c.q. dorpsbelang vindt periodiek overleg plaats, waarbij naast woningbouw met name leefbaarheid een bespreekpunt is.

4.7.7. Overleg met collega-woningcorporaties

Met de corporaties, die naast Woningstichting Weststellingwerf in de gemeente actief zijn, wordt overleg gevoerd dat ten doel heeft van elkaar te weten wat de respectievelijke plannen zijn en zo nodig afstemming te zoeken.

Op provinciaal niveau wordt door Woningstichting Weststellingwerf geparticipeerd in de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW). De VFW beoogt namens het collectief van Friese woningcorporaties overlegpartij te zijn voor provincie, de Friese huurdersorganisaties en de Vereniging Friese Gemeenten (VFG). Door de bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf wordt binnen het bestuur van voornoemde vereniging de functie van secretaris/penningmeester uitgeoefend.

4.8. De organisatie

4.8.1. Toelating en inschrijving

Naam van de stichting:	Woningstichting Weststellingwerf
Gemeente van vesting:	Weststellingwerf
Adres:	Keiweg 14, 8471 CZ Wolvega
Postadres:	Postbus 116, 8470 AC Wolvega
Telefoon:	0561 - 613815
Email:	info@wstweststellingwerf.nl
Website:	www.wstweststellingwerf.nl

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten:

- 3 januari 1912, no. 20
- 17 augustus 1961, no. 34
- 29 september 1980, no.21

Nummer van de inschrijving in het openbare register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken, binnen welk rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft: 01031973

4.8.2. Governance-organisatie

Bestuur en management
De leiding van de corporatie rust bij de directeurbestuurder, die zich laat ondersteunen door een tweehoofdig managementteam (gevormd door de afdelingshoofden).

Controller
Vanaf mei 2016 wordt een functionaris ingehuurd die structureel in deeltijd de coltrolfunctie invult. De controller ressorteert direct onder de bestuurder en is rechtstreeks benaderbaar door de Raad van Commissarissen.

Intern toezicht
De Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de statuten van de stichting en de sectorale Governancecode Woningcorporaties. Voor haar verslag wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze verslaglegging.

Statuten
In 2018 zijn de statuten van Woningstichting Weststellingwerf aangepast zodat deze weer aansluiten bij de eisen zoals gesteld in de “Veegwet Wonen” die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

4.8.3. Administratieve organisatie

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening wordt in eigen beheer uitgevoerd. De financiële administratie is volledig geautomatiseerd, waarbij gebruik gemaakt wordt van de programmatuur van het NCCW te Almere.

De huur-, onderhouds- en salarisadministratie zijn volledig geïntegreerd met de financiële administratie. Met betrekking tot de verdere kantoorautomatisering wordt gebruik gemaakt van een aantal PC pakketten in een netwerkomgeving.

Het jaarverslag is conform de Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging.

4.8.4. Ondernemingsraad

De ondernemingsraad van Woningstichting Weststellingwerf bestaat per 31 december 2018 uit de volgende leden:

Mevr. P. Wilming	Voorzitter
Dhr. A.S. Hoekstra	Secretaris
Dhr. H. Dozy	Lid

De OR vergaderde in 2018 5x met de directeurbestuurder, 1x met de RvC en had 1x een gesprek met de visitatiecommissie.

De belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn geweest:
- Voortgang diverse projecten t.b.v. interne organisatie;
- PMO;
- Contract ArboAnders;
- Werkkostenregeling;

- Beoordelings- en startgesprekken;
- Activiteitenplan 2018;
- Arbo jaarplan 2018, Arbo jaarverslag 2017;
- Invulling vacature medewerker Bedrijfsbureau;
- AVG;
- Stand van zaken CAO-overleg.

Tevens volgde de OR in 2018 2 trainingsdagen met als onderwerp Power Brein en Integriteit

4.8.5. Organisatieschema Woningstichting Weststellingwerf

Het organogram van Woningstichting Weststellingwerf is opgenomen in het Governanceverslag onder 2.2.

4.8.6. Ondernemingsplan 2016 - 2020

De corporatie heeft gedurende 2018 haar werkzaamheden verricht indachtig het van toepassing zijn van het “Ondernemingsplan 2016-2020”. Voor informatie over de totstandkoming, de inhoud en de reikwijdte van het plan wordt hier verwezen naar het governanceverslag (hoofdstuk 2).

4.8.7. Personeelsbeleid

Algemeen
Woningstichting Weststellingwerf is een zelfstandige onderneming met een maatschappelijke taak. De uitvoering van deze taak dient op een bedrijfsmatige wijze plaats te vinden, de (financiële) risico’s zijn voor eigen rekening.

We willen een modern en professioneel personeelsbeleid (blijven) voeren en hebben daartoe ons personeelsbeleid vastgelegd in een “Personeelshandboek” wat jaarlijks wordt getoetst op actualiteit.

Naast het wettelijk verplichte overleg met de Ondernemingsraad, vinden regelmatig personeelsbijeenkomsten plaats waar aandacht aan bovengenoemde zaken wordt besteed.

Omvang en mutaties personeelsbestand
In 2018 hebben er twee mutaties in het personeelsbestand plaatsgevonden. Er zijn twee medewerkers door de woningstichting aangesteld voor bepaalde tijd. Het personeelsverloop is als volgt samen te vatten:

In:

Mevr. I. Jasper-Schokker	senior medewerker financiële administratie	per 01-01-2018
Mevr. S. van der Laag	technisch medewerker bedrijfsbureau	per 01-08-2018

Ultimo 2018 bedroeg het aantal personeelsleden bij Woningstichting Weststellingwerf 38 (aantal fte’s 31,8). Uitgesplitst per afdeling bedroeg het personeelsbestand:

Directie	1
Directiesecretariaat	1
Klanten en service	9
Bedrijfsdiensten	6
Vastgoed *beheer en ontwikkeling*	8
Vastgoed *beheer en ontwikkeling*, onderhoudsdienst	10
Huishoudelijke Dienst	3
	38

Salaris
De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden in de winst- en verliesrekening gesplitst naar lasten verhuur- en beheeractiviteiten en lasten onderhoud. De totale lasten over 2018 zijn:

	31.12.18	31.12.17
○ lonen en salarissen	(1.592)	(1.561)
○ sociale lasten	(272)	(245)
○ pensioenlasten	(240)	(227)
Totaal	(2.104)	(2.033)

Ziekteverzuim
Het ziekteverzuim over 2018 is uitgekomen op 10,2% gemiddeld (2017: 7,7%; 2016: 7,4%; 2015: 2,9%; 2014: 3,6%). In totaal zijn er 918 ziektedagen geregistreerd, waarbij de ziekteoorzaak in geen van de gevallen werk-gerelateerd was. De aan onszelf opgelegde norm van 4% is in 2018 ruim overschreden.

In 2018 heeft een extern bureau (Tigra) een PMO (Pré Medisch Onderzoek) uitgevoerd. Een aantal medewerkers is een interventie geadviseerd. Verder zijn zowel enkele werkplekonderzoeken als trajecten bij het bureau geadviseerd (werkvermogen en lifestyle). De medewerkers hebben hier de gelegenheid voor gekregen. Het doel hiervan is het verbeteren of herstellen van het werkvermogen en/of van (werk gerelateerde) gezondheidsaspecten.

Verder zijn over de verzuimbegeleiding met Arbo Anders afspraken gemaakt. Onderdeel hiervan is het Verzuimteamoverleg (VTO) dat periodiek plaats vindt. Tijdens dit VTO worden van belang zijnde zaken betreffende verzuim en verzuimbeleid besproken.

Scholing
Teneinde te blijven beschikken over voldoende kennis, inzicht en vaardigheden wordt jaarlijks door medewerkers deelgenomen aan één- of meerdaagse cursussen. In 2018 is hiervoor € 35.974 (2017: € 17.071) ten laste van het resultaat gebracht. Dit bedrag is exclusief loonkosten, echter inclusief de mutatie betreffende de voorziening inzake het Flow-budget ad € 8.793. Woningstichting Weststellingwerf wil blijven investeren in de kwaliteit van haar personeel. Via het invullen van stageplaatsen op de afdelingen Vastgoed *beheer en ontwikkeling*, hebben wij wederom geïnvesteerd in de scholing van (voorbereidend)middelbaar en/of hoger beroepsonderwijs.

Arbozaken/VGM
Woningstichting Weststellingwerf heeft (een deel van) de Arbo-zaken geregeld via Arbo Anders. Jaarlijks vindt overleg plaats en wordt het contract geëvalueerd. Zowel in het managementteamoverleg als tijdens de overlegvergadering van directeurbestuurder en ondernemingsraad (OR) zijn de onderwerpen Arbo-zaken en Veiligheid, gezondheid en milieu (VGM) vaste agendapunten.

4.8.8. Kwaliteitszorg

KWH-huurlabel
De uitkomst van de jaarlijkse toetsing door het KWH, heeft opnieuw geresulteerd in het behouden van het KWH huurlabel. Wij zien dit als een middel om de filosofie, dat de klant centraal dient te staan, meer gestalte te blijven geven.

VCA-certificering

Woningstichting Weststellingwerf is in het bezit van het VCA**-certificaat. De afkorting VCA staat voor Veiligheidscertificaat Checklist Aannemers. Het mogen voeren van het label impliceert dat Woningstichting Weststellingwerf werkt volgens strenge normen op het gebied van veiligheid. Jaarlijks vindt er een her-audit plaats door AJA registrars. In 2018 heeft de Woningstichting Weststellingwerf opnieuw de certificering VCA** weten te behouden.

4.8.9. Innovatief vermogen

Woningstichting Weststellingwerf speelt op pragmatische wijze in op nieuwe ontwikkelingen. Deze worden kritisch op effectiviteit en haalbaarheid beoordeeld, waarna, na een zorgvuldige afweging, al dan niet gekozen wordt voor invoering en/of aanbieding aan klanten.

Woningstichting Weststellingwerf is door haar platte structuur en de daarbij behorende korte lijnen een organisatie met een hoge mate van flexibiliteit. Er kan daardoor op een snelle en effectieve wijze worden ingespeeld op zich voordoende vragen uit de markt.

4.8.10. Lidmaatschappen

Woningstichting Weststellingwerf is aangesloten bij Aedes, de brancheorganisatie voor woningbouwcorporaties, gevestigd te Den Haag. Deze organisatie behartigt de belangen van de aangesloten corporaties op landelijk niveau.

Woningstichting Weststellingwerf is ook lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) en wordt daarin vertegenwoordigd door de directeurbestuurder. De directeurbestuurder heeft zitting in het bestuur van de vereniging. Daarnaast is de directeurbestuurder nog lid van de NVBW (Nederlands Vereniging Bestuurders Woningcorporaties).

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

Het hoofd Vastgoed *beheer en ontwikkeling* (tevens adjunctdirecteur) neemt deel aan het Interprovinciaal overleg Projectontwikkeling (I.P.P.) en Kring Beheer en Onderhoud. Het hoofd Bedrijfsdiensten / Klanten en service maakt deel uit van de Provinciale Kring Financiële Managers.

4.8.11. Bereikbaarheid

Buiten kantooruren is de organisatie bereikbaar voor dringende zaken via de aansluiting op de meldkamer Hoorn. Het kantoor is op maandag tot en met donderdag van 8.00 uur tot 13.00 uur geopend en op vrijdag van 8.00 uur tot 12.00 uur. Tevens kan via onze website 24 uur per dag een reactie naar de woningstichting verzonden worden, waarbij beantwoording binnen 2 werkdagen plaats vindt.

5. Verklaringen

5.1. Verklaring directeurbestuurder

De directeurbestuurder verklaart dat Woningstichting Weststellingwerf uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Wolvega, 19 april 2019

.....
S. Lageveen
Directeurbestuurder

5.2. Vaststelling Raad van Commissarissen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten is door het bestuur van Woningstichting Weststellingwerf aan ons de jaarrekening over 2018 aangeboden.

Wij verklaren deze jaarrekening te hebben nagezien en akkoord bevonden. Mede gelet op de daarover afgegeven controleverklaring door Deloitte, welke is opgenomen vanaf pagina 95 van de jaarrekening, verlenen wij het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

Wolvega, 19 april 2019

Raad van Commissarissen

.....
Mr. E.H. Elgersma (voorzitter)

.....
Ing. Ir. M.T. Jansen MSc MRE (vice-voorzitter)

.....
Drs. A. Schenkel (lid)

.....
Mw. E.T. Halman MBA (lid)

.....
Dhr. R. Bos ing. (lid)

JAARREKENING 2018

BALANS PER 31.12.18 NA RESULTAATBESTEMMING (x € 1.000)

ACTIVA		**31.12.18**	**31.12.17**
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	239.065	220.390
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	481	541
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	16	981
Totaal vastgoedbeleggingen		239.562	221.912
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	715	779
Totaal materiële vaste activa		715	779
Financiële vaste activa	3		
- latente belastingvordering	3.1	217	428
Totaal financiële vaste activa		217	428
Som der vaste activa		240.494	223.119
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.1	974	1.213
- overige voorraden	4.2	206	203
		1.180	1.416
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren	5.1	68	93
- gemeenten	5.2	19	9
- overige vorderingen en overlopende activa	5.3	24	44
- belastingen en premies sociale verzekering	5.4	0	210
Totale vorderingen		111	356
Liquide middelen	6	2.303	2.849
Som der vlottende activa		3.594	4.621
TOTAAL		**244.088**	**227.740**

PASSIVA		31.12.18	31.12.17
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	70.041	65.096
Herwaarderingsreserves	7.2	123.584	108.641
Totaal eigen vermogen		193.625	173.737
VOORZIENINGEN	8		
- voorziening onrendabele investeringen herstructurering	8.1	1.402	1.250
- overige voorzieningen	8.2	224	204
Totaal voorzieningen		1.626	1.454
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
- schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	41.825	46.184
Totaal langlopende schulden		41.825	46.184
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
- schulden aan kredietinstellingen	10.1	4.359	4.280
- schulden aan leveranciers	10.2	877	610
- belastingen en premies sociale verzekering	10.3	409	345
- schulden ter zake van pensioenen	10.4	28	27
- overlopende passiva	10.5	1.339	1.103
Totaal kortlopende schulden		7.012	6.365
TOTAAL		**244.088**	**227.740**

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018 (x € 1.000)

		2018	2017
Huuropbrengsten	11	15.165	15.083
Opbrengsten servicecontracten	12	232	231
Lasten servicecontracten	13	(229)	(227)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14	(2.396)	(2.270)
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	(4.414)	(4.267)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	(3.173)	(2.880)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**5.185**	**5.670**
Opbrengst vastgoed in ontwikkeling	17	237	316
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	(239)	(318)
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**(2)**	**(2)**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18	1.573	2.363
Toegerekende organisatiekosten	18	(100)	(159)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	18	(842)	(1.330)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.		**631**	**874**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	(2.367)	(1.414)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	19	21.242	(330)
Gerealiseerde waardeverandering wegens sloop	19	(1.631)	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**17.244**	**(1.744)**
Opbrengst overige activiteiten	20	79	75
Kosten overige activiteiten	21	(66)	(58)
Netto resultaat overige activiteiten		**13**	**17**
Overige organisatiekosten	22	**(78)**	**(80)**
Kosten omtrent leefbaarheid	23	**(19)**	**(16)**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	(1.916)	(2.035)
Saldo financiële baten en lasten		**(1.916)**	**(2.035)**
Resultaat vóór belastingen		**21.058**	**2.684**
Belastingen	26	(1.171)	(343)
Resultaat ná belastingen		**19.887**	**2.341**

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DIRECTE METHODE (X € 1.000)

Operationele activiteiten:	**2018**		**2017**	
Ontvangsten				
o Huurontvangsten	15.395		15.303	
o Vergoedingen	233		231	
o Overige bedrijfsontvangsten	14		4	
o Ontvangen interest	4		3	
	---		---	
Saldo ingaande kasstromen:	15.646		15.541	
Uitgaven				
o Betalingen aan werknemers	2.127		2.065	
o Onderhoudsuitgaven	2.528		2.578	
o Overige bedrijfsuitgaven	2.339		2.503	
o Betaalde interest	1.990		2.052	
o Verhuurdersheffing	1.816		1.629	
o Sectorspecifieke heffing onafh. v/h resultaat	187		0	
o Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgeb.	15		14	
o Vennootschapsbelasting	715		888	
	---		---	
Saldo uitgaande kasstromen:		11.717		11.729
		---		---
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**3.929**		**3.812**
Investeringsactiviteiten:				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom				
o Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenh.	1.573		2.363	
o Verkoopontvangsten grond	220		353	
o Desinvesteringenontvangsten overig	0		24	
	---		---	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van Vastgoedbeleggingen en MVA		1.793		2.740
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom				
o Nieuwbouw huurgelegenheden	(806)		(1.361)	
o Woningverbetering	(1.052)		(1.243)	
o Investeringen overig	(56)		(85)	
o Externe kosten bij verkoop	(74)		(108)	
	---		---	
Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA		(1.988)		(2.797)
		---		---
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**(195)**		**(57)**
Financieringsactiviteiten				
Uitgaand				
o Aflossingen geborgde leningen	(4.114)		(1.339)	
o Aflossingen ongeborgde leningen	(166)		(158)	
	---		---	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**(4.280)**		**(1.497)**
		---		---
Mutatie van geldmiddelen		**(546)**		**2.258**

Controle:

Saldo liquide middelen per 31.12.17 c.q. 31.12.16	2.849	591
Saldo liquide middelen per 31.12.18 c.q. 31.12.17	2.303	2.849
	---	---
Toename c.q. afname liquide middelen	(546)	2.258
	======	======

Onder de investeringen in materiele vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2018 geldmiddelen zijn opgeofferd. De totale investeringen kunnen volledig als investeringen voor uitbreiding en verbetering van materiele vaste activa worden aangemerkt.

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Algemeen
Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten
De activiteiten van Woningstichting Weststellingwerf, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Wolvega, Keiweg 14 8471 CZ, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en dorpen.

Het KvK-nummer van Woningstichting Weststellingwerf is 1031973.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening
De jaarrekening van Woningstichting Weststellingwerf is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.
De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.
Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.
Voor de uitvoering van de Wet normering topfunctionarissen heeft de stichting zich gehouden aan het controleprotocol WNT 2018 (artikel 1.10 Staatscourant) bij het opmaken van de jaarrekening.

Stelselwijziging

Investeringsberekeningen herstructureringsprojecten
Vanaf 2018 is er een besluit genomen omtrent de verschillende kostenposten in een investeringsteringsberekening van een herstructureringsproject. In de investeringsberekening wordt een bedrag van € 18.150 (incl. btw) meegenomen voor de grond. Daarnaast worden kosten van sloop, sanering, 'flora en faun'-verplichtingen, bouwrijp maken en de sociale kosten niet meer meegenomen in de investeringsberekening. Deze kosten komen ten laste van de exploitatie. In 2018 gaat het om een kostenpost van € 628.740 welke ten laste van het resultaat komt.

Financiële instrumenten
Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.
In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten
Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Hedge accounting
De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruik maken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruik maken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Derivaten en hedge accounting
Woningstichting Weststellingwerf maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten), een cap en een floor, ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Woningstichting Weststellingwerf de derivaten als 'Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting'.

Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting
Woningstichting Weststellingwerf past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Inzake derivaten hedge-accounting worden de volgende zaken gedocumenteerd door Woningstichting Weststellingwerf:
- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Woningstichting Weststellingwerf scheidt een in een contract besloten derivaat ('embedded derivative') af van het basiscontract indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

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

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Voor het onderscheid DAEB/niet-DAEB is het scheidingsvoorstel leidend.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde
Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 31 van het ‘Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015’ vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de ‘Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015’ plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de ‘Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015’ (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Woningstichting Weststellingwerf hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

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

Materiële vaste activa

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

Onderhoud
Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen
Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De contante waarde wordt bepaald tegen de netto-rente. Deze netto-rente is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet op langlopende schulden (percentage bedraagt 3,90%) * 0,75.

Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft een aantal grondposities zonder concrete bouwbestemming. Voor deze grondposities geldt dat er besloten is om deze af te stoten. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere verwachte opbrengstwaarde.

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

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito’s met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.
Verwachte verliezen als gevolg van herstructureringen worden nu in tweeën gedeeld, namelijk het verlies naar aanleiding van de sloop (indien er een sloopbeleid aanwezig is) en de het verlies als gevolg van de onrendabele investering. Er is altijd sprake van onlosmakelijke verbondenheid tussen een sloopproject en een nieuwbouwproject, de eventuele afwaardering wordt dus altijd op hetzelfde moment verantwoord.
Het verlies, ofwel de kosten die verband houden met de sloop, worden op het moment van gereedmelding van het project als bedrijfslast meegenomen in de winst- en verliesrekening. Mocht een project jaaroverschrijdend zijn, dan wordt er voor deze kosten een voorziening gevormd, welke op het moment van gereedmelding weer vrij valt. Daarnaast het verlies als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

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

Onder de overige voorziening is opgenomen een voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel op grond van de CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Deze voorziening is opgenomen tegen contante waarde, uitgaande van een disconteringsvoet van 4%.

Daarnaast is er een voorziening gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.
De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Huuropbrengsten
Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 3,9%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:
- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.
- verhuurderheffing
- saneringsheffing

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
De post netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van de verkochte bouwkavels en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Resultaten op verkochte bouwkavels worden verantwoord op moment van economische levering (veelal passeren transportakte).

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

Gerealiseerde waardeverandering wegens sloop
De kosten van sloop, sanering, 'flora en faun'-verplichtingen, bouwrijpmaken en de sociale kosten t.b.v. een herstructureringsproject zijn niet meer onderdeel van de investeringsberekening van het project. Deze projectkosten (n.a.v. het sloopbesluit) komen ten laste van het resultaat in het betreffende boekjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten
Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten
Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

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

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

Belastingen
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningstichting Weststellingwerf heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.
Woningstichting Weststellingwerf heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van

VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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

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

Pensioenlasten
Woningstichting Weststellingwerf heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft Woningstichting Weststellingwerf geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.
De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioenleeftijd is 68 jaar;
- 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 1,875% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 1,875% 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 woningcorporatie;
- De woningcorporatie 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 dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017: 113,4%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale dekkingsgraad van 105% welke is voorgeschreven door De Nederlandse Bank. Op de langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus op lange

termijn een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

Toerekening baten en lasten
Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal vhe's.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.
De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE BALANS
(X € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1 MATERIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE

	DAEB vastgoed	Niet DAEB Vastgoed	Totaal
1 januari 2018			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	78.289	134	78.423
Cumulatieve herwaardering	142.101	407	142.508
	---	---	---
Boekwaarde per 1/1/2018	220.390	541	220.931
Mutaties			
Overboekingen naar DAEB	120	-120	0
Buitengebruikstellingen	(1.785)	0	(1.785)
Afstotingen	(842)		(842)
Aanpassing marktwaarde	21.181	61	21.242
	---	---	---
Totaal mutaties 2018	18.674	-59	18.615
31 december 2018			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	77.838	105	77.943
Cumulatieve herwaardering	161.226	377	161.603
	---	---	---
Boekwaarde per 31/12/2018	239.064	482	239.546
	=======	=======	=======

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa opgenomen herwaarderingen € 161.603.000.

Marktwaarde

Toegepaste waarderingsgrondslag
Het materieel vastgoed in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB) is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de 'Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting' (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Waarderingscomplex
Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht.
Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet DAEB vastgoed.

Woningstichting Weststellingwerf heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 156 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de

marktwaarde zijn gebaseerd op de oorspronkelijke bouwstromen van deze complexen en sluiten aan op de technische complexindeling die Woningstichting Weststellingwerf hanteert.

Woningstichting Weststellingwerf heeft per 31 december 2018, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgend de basisversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	**Aantal onroerende zaken per 31/12/18**
Woongelegenheden	2.621
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerende goed	0
Parkeergelegenheden	67
Intramuraal vastgoed	1

Relevante veronderstellingen

Disconteringsvoet
De volgende gemiddelde disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	**Disconteringsvoet**
Woongelegenheden DAEB	7.57%
Woongelegenheden niet-DAEB	7.33%
Parkeergelegenheden	7.44%
Intramuraal vastgoed	9.90%

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

Categorie onroerende zaken	**Methoden**
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Parkeergelegenheden	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Relevante veronderstellingen
Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor Woningstichting Weststellingwerf rekening gehouden met de volgende relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden
Mutatiekans (gem.)	7.46%
Mogelijkheid tot verkoop	100%
Achterstallig onderhoud	0
Erfpacht	0
Erfpacht afkoopbedrag	0
Erfpachtcanon	0
Beklemmingen	0

Voor parkeergelegenheden en Intramuraal vastgoed hanteren we het doorexploiteerscenario, bij parkeergelegenheden geldt uitponden na 3 jaar, bij Intramuraal vastgoed bij einde contract.

De marktwaarde in verhuurde staat stijgt in 2018 ten opzichte van 2017. Op basis van onderstaande gemiddelden in combinatie met de vanaf 2018 geldende exploitatieverplichting van 7 jaar in het uitpondscenario voor een groot deel van het bezit, lijkt deze stijging plausibel.

	2018	2017
Gemiddelde WOZ waarde	118.592	115.185
Gemiddelde contracthuur	471	461

Schattingswijziging marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt jaarlijks berekend op basis van het waarderingshandboek welke de uitwerking is van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV2015).

De berekening vindt plaats op basis van diverse parameters die jaarlijks worden geschat aan de hand van de kenmerken van het vastgoed en de omstandigheden op de markt. Inherent aan dit proces is dat er jaarlijkse een nieuwe schatting wordt gemaakt van de diverse parameters welke zijn te classificeren als schattingswijziging. Op de volgende pagina wordt inzichtelijk gemaakt wat de impact en achtergrond is van de diverse schattingswijzigingen in de marktwaarde 2018.

Verloopstaat Marktwaarde 2017-2018 van de vastgoedportefeuille

	DAEB Woningen	DAEB Zorg	DAEB Totaal	Niet-DAEB Totaal	Totaal	
Marktwaarde 2017	**217.374**	**3.016**	**220.390**	**540**	**220.931**	
Voorraadmutaties						
Verkoop	-842	0	-842	0	-842	
Sloop	-1.785	0	-1.785	-6	-1.791	1
Classificatiewijzigingen	114	0	114	-114	0	
Subtotaal voorraadmutaties	***-2.513***	***0***	***-2.513***	***-120***	***-2.633***	
Mutatie objectgegevens						
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	0	0	0	0	0	
Contracthuur en leegstand	2.144	0	2.144	6	2.150	2
Maximaal redelijke huur	8	0	8	0	8	
WOZ-waarde	2.764	-12	2.752	14	2.766	3
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	-12	-12	0	-12	
Mutatiekans	-1.092	81	-1.011	62	-949	
Complexdefinitie en verkooprestricties	2.449	0	2.449	0	2.449	4
Subtotaal mutatie objectgegevens	***6.274***	***57***	***6.331***	***81***	***6.413***	
Methodische wijzigingen handboek en software						
Versieverschil	396	0	396	0	396	
Aftoppen markthuur	1.449	0	1.449	3	1.452	5
Overdrachtskosten eindwaarde	-1.112	-42	-1.154	-4	-1.157	6
Overige rekenmethodiek woningen	-13	0	-13	0	-13	
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	***720***	***-42***	***678***	***-1***	***677***	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek						
Markthuur na validatie	-413	0	-413	0	-413	
Instandhoudingsonderhoud na validatie	133	0	133	0	133	
Disconteringsvoet na validatie	-5.184	0	-5.184	-4	-5.188	7
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	***-5.465***	***0***	***-5.465***	***-4***	***-5.469***	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen						
Macro-economische parameters	1.441	-32	1.410	1	1.411	8
Boveninflatoire huurverhoging	2.552	0	2.552	1	2.553	9
Markthuur	329	141	470	0	470	
Leegwaardestijging	2.494	0	2.494	-20	2.474	10
Splitsings- en verkoopkosten	131	0	131	-1	130	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.788	-29	-1.817	-7	-1.824	11
Beheerkosten	-241	0	-241	-1	-242	
Belastingen en verzekeringen	735	5	740	1	741	
Verhuurderheffing	1.041	0	1.041	0	1.041	12
Disconteringsvoet	12.744	121	12.864	9	12.874	13
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	***19.439***	***205***	***19.644***	***-16***	***19.628***	
Marktwaarde 2018	**235.829**	**3.236**	**239.065**	**481**	**239.546**	
Percentage marktwaarde 2018 t.o.v. 2017	*108,49%*	*107,30%*	*108,47%*	*88,97%*	*108,43%*	

Toelichting:

1. Er zijn in 2018 26 woningen en 2 niet-woningen gesloopt, met in totaal een marktwaarde van € 1,791 miljoen.
2. Door de mutatie in de contracthuur en door leegstand is de markwaarde gestegen met € 2,150 miljoen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat de gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van € 461 in 2017 naar € 471 in 2018.
3. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 116.181 in 2017 naar 118.899 in 2018 (+2,34%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.
4. Het aantal woningen in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, gedaald van 1.294 in 2017 naar 968 in 2018 (-25,19%). Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde van afgerond € 2,5 miljoen.

5. Bij een lagere markthuur dan de contracthuur wordt deze niet meer direct afgetopt, maar pas bij mutatie. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
6. Volgens handboek 2018 wordt voor alle modellen een extra correctie gedaan in de eindwaarde voor de overdrachtskosten. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
7. De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is *als gevolg van de validatie* van het handboek 2017 gestegen van 7,94% naar 8,21% (+0,27%).
8. De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in de 2018 hoger ingeschat dan in 2017. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect op de marktwaarde.
9. In het handboek van 2018 wordt ten opzichte van 2017 een structureel hogere, eeuwigdurende boveninflatoire huurverhoging voor zelfstandige woongelegenheden ingerekend.
10. De gemiddelde historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 11,2% in 2017 naar 13,4% in 2018 (+2,2%). Dit leidt tot een hogere gehanteerde leegwaarde en dus hogere verkoopopbrengsten.
11. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen van 884,41 naar 933,94 (+5,6%).
12. Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.
13. De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is *als gevolg van de marktontwikkelingen* gedaald van 8,21% naar 7,57% (-0,64%). Dit is de belangrijkste veroorzaker van de stijging van de marktwaarde. De marktwaarde stijgt hierdoor met €12,9 miljoen.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woningstichting Weststellingwerf is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Weststellingwerf en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

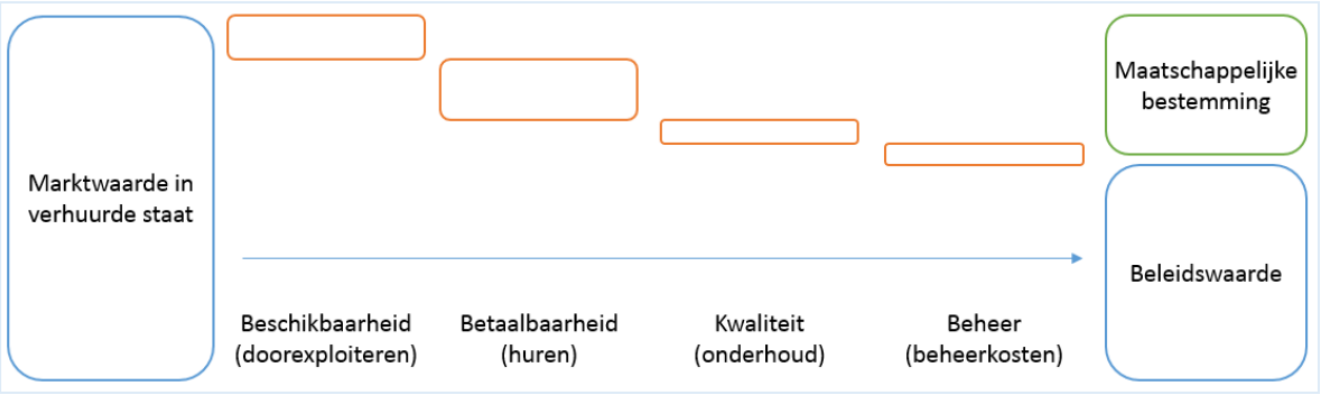
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 afgerond € 115 miljoen. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 0,4 miljoen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Voor de afslag kwaliteit wordt gerekend met een eigen onderhoudsnorm. Deze norm is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting welke gebaseerd is op meerjarig onderhoudsplan. Voor alle complexen geldt dezelfde norm per vhe (€ 1.505,91 per vhe).

Voor de afslag beheer wordt gerekend met een eigen beheernorm. Deze beheernorm sluit aan bij de meerjarige kosten voor beheer (beheerkosten, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten). Aangezien er geen structurele wijzigingen hebben plaatsgevonden in deze kosten, is aangesloten bij de laatste vastgestelde jaarrekening. De beheernorm is gebaseerd op jaarrekening 2017 en dus ook op begroting 2019. In tegenstelling tot de onderhoudsnorm is er een beheernorm per complex.



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB vastgoed	niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2018:	239.065	481
- afslag wegens beschikbaarheid (doorexpl. scenario)	-65.916	-74
- afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-13.348	-3
- afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-14.608	-6
- afslag wegens beheer (beheerskosten)	-29.708	-7
	---	---
Beleidswaarde per 31-12-2018	115.485	391
	========	========

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario):
Wanneer voor het volledige woningbezit uit wordt gegaan van het doorexploiteerscenario, dan daalt de marktwaarde met € 66,0 miljoen.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur):
Om de beleidswaarde te berekenen, wordt niet uitgegaan van de markthuur, maar van de geformuleerde streefhuur door de corporatie, ofwel de beleidshuur. Dit leidt tot een daling van € 13,3 miljoen.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud):
In de marktwaarde wordt gerekend met lagere onderhoudsuitgaven. Voor de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van een hoger onderhoudsniveau en dus hogere kosten. Dit heeft een daling van de € 14,6 miljoen als effect.

Afslag wegens beheer (beheerskosten):
Net als de onderhoudskosten, wordt ook voor het beheer uitgegaan van een hoger kostenniveau voor de beheerstaken. Een afslag van € 29,7 miljoen heeft dit tot gevolg.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Ons volledige woningbezit is ingezet als onderpand voor door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financieringen. Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.
Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze

obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de ‘Niet uit de balans blijkende verplichtingen’.

1.2 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

	31.12.18	31.12.17
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Onroerende zaken		
- Woningen en woongebouwen	16	981
Totaal onroerende en roerende zaken		
In ontwikkeling	16	981

Door de stelselwijziging worden de kosten nu gesaldeerd met de voorziening ORT. Per project wordt nu gekeken of het project onder de activa of onder voorzieningen ORT moet worden verantwoord.

Het verloop van de post “woningen en woongebouwen” is als volgt:

Beginsaldo	981
Mutaties in het boekjaar:	
- investeringen	1.251
- rubricering bij voorzieningen	-2.216
Saldo mutaties	-965
Eindsaldo	16

De investeringen betreffen de gemaakte kosten in verband met de volgende (nieuwbouw) projecten:

- herstructurering W. Lodewijkstraat/J.W. Frisostraat te Wolvega;
- herstructurering Ds. v.d. Tuukstraat/Ds. Reitsmastraat te Noordwolde;
- herstructurering Eikenlaan te Wolvega;
- herstructurering Rotanstraat te Noordwolde.

In 2018 zijn er geen woningen opgeleverd, derhalve zijn er geen desinvesteringen in 2018. In 2018 zijn er 26 woningen aan de Ds. Reitsmastraat en Ds. van der Tuukstraat gesloopt.

Het eindsaldo is als volgt te specificeren:

- herstructurering Eikenlaan	8
- herstructurering Rotanstraat	8
	16

2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	31.12.18	31.12.17
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Bedrijfspand Wolvega	450	480
- Werkplaats Noordwolde	10	14
- Inventarissen	108	107
- Vervoermiddelen	147	179
	---	---
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	715	779
	========	========

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bedrijfspand Wolvega	Werkplaats Noordwolde	Inventarissen	Vervoer-middelen	Totaal
Beginsaldo:					
- Aanschaffingswaarde	1.414	86	227	385	2.112
- Cumulatieve afschr. incl. waardeverandering	(934)	(72)	(120)	(206)	(1.333)
Boekwaarde	479	14	107	179	779
Mutaties in het boekjaar					
- Investeringen	11		37	6	54
- Desinvesteringen					
- Afschrijvingen	(40)	(4)	(36)	(38)	(118)
- Waardeveranderingen					
- Correcties afschr. incl. waardeveranderingen					
Saldomutaties	(29)	(4)	1	(32)	(64)
Eindsaldo:					
- Aanschaffingswaarde	1.425	86	264	391	2.166
- Cumulatieve afschr. Incl. waardeverandering	(975)	(76)	(156)	(244)	(1.451)
Boekwaarde	450	10	108	147	715

De gehanteerde afschrijvingstermijnen (lineair) luiden als volgt:

Grond	geen afschrijving
Kantoorgebouwen	50 jaar 1)
Kantoorgebouw en werkplaats	5, 10, 15 en 30 jaar
Inventarissen	5 jaar
Hard- en software	5 jaar
Vervoermiddelen	5 en 10 jaar

1) Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

Actuele waarde
De actuele waarde (vervangingswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31.12.18	31.12.17
3.1 LATENTE BELASTINGVORDERING	217	428
	========	========

Van deze latente belastingvordering betreft € 95.000 de latent te vorderen vennootschapsbelasting over het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de leningportefeuille.
Op grond van de VSO II moeten opgenomen geldleningen - in ons geval - fiscaal lager dan nominaal worden gewaardeerd. In de resterende looptijd zal de fiscale waarde ''toegroeien'' naar nominaal en zullen de jaarlijkse bijstellingen ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht.

Omdat het commercieel resultaat hier niet door beïnvloed wordt, valt het fiscaal resultaat alsdan lager uit dan commercieel. Om de verschillen in belastingdruk die dan zullen ontstaan te compenseren, is bij het ontstaan van de belastingplicht een latente belastingvordering opgenomen, die met het verstrijken der jaren geleidelijk aan vrijvalt. Overigens geldt een en ander op basis van de vaststellingsovereenkomst alleen voor de op 1 januari 2008 bestaande leningen. Voor nadien aangegane leningen wordt zowel fiscaal als commercieel de nominale waarde aangehouden. De resterende looptijd van deze latentie bedraagt 8 jaar.

Het saldo per 31 december 2018 bestaat uit:

			Latentie	Vrijval 2019
Lagere fiscale waardering leningen o/g	:	€ 371.241	€ 94.667	€ 38.068

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo	135
Vrijval resultaat	(40)
Eindsaldo	95

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering
Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen.
Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 6,2 mln.
Voor het deel wat betrekking heeft op de verkoopportefeuille is de latentie wel verwerkt in de balans.
Onderstaand is de toelichting op dit bedrag opgenomen.

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen 5 jaar
Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop.

Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar.

Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd.

Bij verkoop van woningen binnen vijf jaar dient op grond van de vigerende verslaggevingsstandaarden voor het waarderingsverschil een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen te worden. Het berekende waarderingsverschil tussen de marktwaarde en de fiscale waarde bedraagt afgerond € 530.000. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 132.000, contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 3% bedraagt deze actieve latentie € 123.000.

De verwerking van deze post is als volgt:

Beginsaldo	293
Mutatie 2018	-170
Eindsaldo	123

Voor het woningbezit wordt voor tijdelijke waarderingsverschillen geen latentie verantwoord omdat de contante waarde van dit actief gelet op de zeer lange exploitatie tendeert naar nihil. Indien deze latentie nominaal zou worden gewaardeerd zou deze actieve latentie € 6,2 mln. bedragen.

De nominale waarde van de te vormen actieve latentie die betrekking heeft op fiscaal afschrijvingspotentieel is niet verwerkt in de jaarrekening.

Derivaten
Woningstichting Weststellingwerf beschikt over rente instrumenten in de vorm van een cap en een floor (een collar) om het renterisico af te dekken. Beide instrumenten zijn gekoppeld aan een bestaande lening en worden uitsluitend om bedrijfseconomische redenen aangehouden. De rente instrumenten worden op basis van voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden volgens het systeem van kostprijs hedge-accounting verwerkt op basis van RJ290, waarbij zowel de afgedekte post als het instrument tegen kostprijs in de balans is verwerkt. Aangezien de fiscale waardering gelijk is aan de commerciële waardering, is geen voorziening voor latente belastingen gevormd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN	**31.12.18**	**31.12.17**
4.1 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP	974	1.213
	======	======

Dit betreft grondposities zonder concrete bouwbestemming. Voor deze locaties geldt dat in principe besloten is tot afstoting van deze grond.

De boekwaarde van de voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 974.119 (2017: 1.213.586). In 2018 is er een kavel verkocht aan de Koninginnepage te Wolvega, totaal 1.497 m2. De kosten hiervoor zijn als last in de winst- en verliesrekening opgenomen. In 2018 vond er geen afwaardering van de grondposities plaats.

	31.12.18	31.12.17
4.2 OVERIGE VOORRADEN	206	203
	======	======

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen. Deze voorraad is gewaardeerd tegen de laatst geldende inkoopprijzen. De omloopsnelheid van de voorraad bedroeg over 2018: 0,68 (2017: 0,93).
De kostprijs van de voorraden die gedurende het boekjaar als last in de winst en verliesrekening is verwerkt bedraagt ca. € 151.000.

5. VORDERINGEN

5.1 HUURDEBITEUREN

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten.

	31.12.18	31.12.17
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Huurdebiteuren	180	201
Af: Voorz. Dubieuze debiteuren	(111)	(108)
	---	---
Totaal huurdebiteuren	69	93
	=======	=======
Specificatie:		
- zittende huurders	60	70
- vertrokken huurders	120	131
	---	---
	180	201
	=======	=======
Toelichting voorziening dubieuze debiteuren:		
- beginsaldo	108	91
- onttrekking	(32)	(18)
- dotatie	35	35
	---	---
Saldo per 31 december	111	108
	=======	=======

Ultimo 2018 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,34% van de huuropbrengsten (2017: 0,40%).

5.2 GEMEENTEN	31.12.18	31.12.17
Totaal gemeente	19	9
	=======	=======
Dit betreft vorderingen op de gemeente Weststellingwerf, gespecificeerd als volgt:		
- bijdrage ineens t.b.v. woningaanpassingen (incl. afkoop onderhoud)	17	6
- overige verrichte werkzaamheden	2	3
	---	---
	19	9
	=======	=======

5.3 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	31.12.18	31.12.17
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige vorderingen	24	44
Totaal overige vorderingen	24	44

	31.12.18	31.12.17
Specificatie:		
- verzonden nota's (inclusief keukens)	7	18
- verrekenen met derden	1	5
- diversen	16	21
	24	44

5.4 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING

	31.12.18	31.12.17
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vennootschapsbelasting	0	210
Totaal vennootschapsbelasting	0	210

6. LIQUIDE MIDDELEN

	31.12.18	31.12.17
Deze post is als volgt samengesteld:		
Direct opvraagbaar:		
- Kas	3	8
- Rekening-courant banken	600	541
- BedrijfsSpaarRekeningen	1.700	2.300
Totaal liquide middelen	2.303	2.849

De kredietfaciliteit in rekening-courant bedraagt ultimo 2018 € 500.000.

PASSIVA	31.12.18	31.12.17
7. EIGEN VERMOGEN	193.625	173.737
	193.625	173.737

7.1 OVERIGE RESERVES

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari volgens jaarrekening	65.096	60.851
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	(14.942)	1.904
Resultaat	19.887	2.341
Stand per 31 december	70.041	65.096

7.2 HERWAARDERINGSRESERVES	123.584	108.641

Verloop van de post herwaarderingsreserves is als volgt:	**Herwaardering DAEB**	**Herwaardering niet-DAEB**
Boekwaarde per 01/01/2018	108.426	215
Realisatie uit hoofde van verkoop	(541)	0
Desinvestering / sloop	(1.611)	0
Toename a.g.v. stijging marktwaarde	17.029	66
Verschuiving van niet-DAEB naar niet-DAEB	96	(96)
Stand per 31 december	123.399	185

WINSTBESTEMMING

Het jaarresultaat wordt toegevoegd c.q. onttrokken aan het eigen vermogen.
Voor 2018 wordt voorgesteld om het resultaat afgerond ad. € 19.887.000 toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening 2018 verwerkt.

	31.12.18	31.12.17
8. VOORZIENINGEN	1.626	1.454

8.1 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN

- voorziening onrendabele investeringen herstructurering	1.402	1.250
	1.402	1.250

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

Stand 31/12/17	1.250
Onttrekking in het boekjaar	0
Dotatie in het boekjaar	2.368
Rubricering n.a.v. stelselwijziging	-2.216
Stand 31/12/18	1.402

Door de stelselwijziging met betrekking tot projecten in ontwikkeling worden de kosten nu gesaldeerd met de te vormen voorziening ORT. Per project wordt nu gekeken of het project onder de activa of onder voorzieningen ORT moet worden verantwoord.

De voorziening voor onrendabele investering en herstructurering is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat het bedrag op balansdatum binnen een jaar wordt gerealiseerd.

8.2 OVERIGE VOORZIENINGEN

	31.12.18	31.12.17
- voorziening uitgestelde beloningen	93	82
- voorziening Flow-budget	131	122
	---	---
	224	204
	=======	=======

Voorziening uitgestelde beloningen

Vanaf 2005 is de gewijzigde richtlijn 271 van toepassing. Hoofdstuk 271.4 van deze richtlijn geeft aan dat organisaties die onderhevig zijn aan deze richtlijn, een voorziening dienen te vormen voor de zogenaamde uitgestelde beloningen. Deze voorziening is langlopend (> 5 jaar).
In dit kader dient gedacht te worden aan gratificaties en jubilea-uitkeringen bij een meerjarig dienstverband, evenals (extra) pensioentoezeggingen voor zover deze niet verzekerd zijn.
De tot 1 januari 2005 opgebouwde rechten –ook wel overgangsverplichting of cumulatief effect genoemd- zijn nooit in de jaarrekening verwerkt. Woningstichting Weststellingwerf heeft ervoor gekozen de overgangsverplichting tot en met het boekjaar 2005 ineens ten laste van het resultaat 2005 te brengen.
De jaarlijkse dotatie wordt als last geboekt onder overige personeelskosten. De stand ultimo 2018 is actuarieel berekend op € 93.217 (2017: € 81.594). In 2019 wordt er inzake één medewerker een uit te keren bedrag aan beloningen verwacht.

Het verloop van deze voorziening luidt als volgt:

Saldo 31/12/17	82
Mutaties in het boekjaar;	
○ uitgekeerde beloningen	(0)
○ dotatie	11
Saldo 31/12/18	93

Voorziening Flow-budget

In de cao Woondiensten is vastgelegd dat elke werknemer vanaf 1 januari 2010 recht heeft op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Elke medewerker heeft recht op € 4.500 per vijf jaar, of een deel daarvan naar rato van de contracturen. Op basis van het personeelsbestand per 31 december 2016 is hiervoor een voorziening gevormd ter dekking van toekomstige kosten inzake opleidingen die vallen onder het loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is langlopend (> 5 jaar).

Saldo 31/12/17	122
Mutaties in het boekjaar;	
○ opgenomen budget	(0)
○ vervallen i.v.m. uitdiensttreding	(0)
○ dotatie	9
Saldo 31/12/18	131

	31.12.18	31.12.17
9. LANGLOPENDE SCHULDEN	41.825	46.184
	=======	=======
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	9.000	16.066
	=======	=======
9.1 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN	41.825	

	41.825	
	=======	

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginstand leningen (inclusief aflossingsverplichting 2017	50.464
Mutaties in het boekjaar:	
- Nieuwe leningen	0
- Aflossingen	(4.280)
- Extra aflossingen	0

	46.184
- Aflossingsverplichting 2018	(4.359)

Eindsaldo	41.825
	=======

De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2018: 3,90% (2017: 3,94%). Het aflossingsdeel voor het boekjaar 2019 zal € 4.358.700 bedragen. Dit aflossingsdeel is verantwoord onder de kortlopende schulden. De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijssysteem.

Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

De leningen kredietinstellingen (met uitzondering van een lening van de Rabobank) zijn geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woningstichting Weststellingwerf zich verbonden het onderliggend onroerend goed niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.
Woningstichting Weststellingwerf heeft in het verleden een collar afgesloten, om een lening met variabele rente te fixeren op vaste rente. Een collar is een rentecontract met een waardeontwikkeling, afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de collar een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde. De marktwaarde van de collar ultimo 2018 is circa € 309.000 (2017: € 495.000) negatief omdat de rentestanden lager zijn dan de afgesproken rente. De reële waarde van de collar is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie van de geldgevers. De resterende looptijd van de collar is 2 jaar.

De marktwaarde van de leningen op balansdatum bedraagt € 52.273 (2017: € 61.816) (x € 1.000).

10. KORLOPENDE SCHULDEN	31.12.18	31.12.17
10.1SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN		
- aflossingsverplichting komende boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	4.359	4.280
Totaal schulden aan kredietinstellingen	4.359	4.280
10.2 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS		
Totaal schulden aan leveranciers	877	610
Specificatie:		
Crediteuren	862	
Overige	15	
	877	
10.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOC. VERZ.		
Totaal belastingen en premies soc. verz.	409	345
Specificatie:		
Omzetbelasting	315	290
Loonheffing december	35	35
Vennootschapsbelasting	36	0
Afrekening sociale lasten	23	20
	409	345

De post ‘Vennootschapsbelasting’ betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar 2017 en 2018, hierbij rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgelegd op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Daarnaast is met de al betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting over de jaren 2017 en 2018 rekening gehouden.

10.4 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN	31.12.18	31.12.17
Afrekening pensioenfonds	28	27
10.5 OVERLOPENDE PASSIVA		
Totaal overlopende passiva	1.339	1.103
Specificatie:		
Niet vervallen rente leningen	729	812
Verplichting vakantietoeslag/vakantiedagen	209	185
Te verrekenen servicekosten	18	22
Overige overlopende passiva	280	0
Vooruit ontvangen huren	103	84
	1.339	1.103

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen
Op balansdatum is Woningstichting Weststellingwerf twee investeringsverplichtingen aangegaan. Deze investeringsverplichtingen hebben betrekking op:

- de bouw van 30 woningen aan de Sickengastraat, W. Lodewijkstraat en J.W. Frisostraat te Wolvega voor een bedrag ad € 3.860.813 excl. omzetbelasting
- de bouw van 20 woningen aan de Ds. Van der Tuukstraat en Ds. Reitsmastraat te Noordwolde voor een bedrag ad € 2.699.931 excl. omzetbelasting

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Op grond van artikel 25 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt een obligo (garantievermogen) aangehouden van (afgerond) € 1,8 miljoen (= 3,85% van totaal aan restant geborgde leningen en 75% van totaal met betrekking tot leningen met een variabele hoofdsom). Aangezien het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen over te nemen, wordt geen beroep gedaan op de obligoverplichting. Het WSW verwacht op basis van haar meerjarenliquiditeitsprognose dat deze situatie de komende vijf jaren onveranderd zal blijven.

Wet keten-aansprakelijkheid
Aangezien wij door de wetgever als eigenbouwer worden aangemerkt, passen wij de wet ketenaansprakelijkheid toe bij alle investeringen en onderhoudswerkzaamheden.
Dit houdt in dat een deel van de loonsom in het factuurbedrag op een geblokkeerde rekening wordt gestort. Tevens passen wij in genoemde gevallen de btw-verleggingsregeling toe.

Bankgarantie
Op 30 december 2013 is er door de Woningstichting Weststellingwerf een bankgarantie ad € 141.470 afgegeven jegens de Hervormde Gemeente van Boyl inzake de verplichtingen die voortvloeien uit het kettingbeding benoemd in de akte van levering betreffende een perceel grond aan de Boschoordweg te Boyl.

Financiële instrumenten
De gegevens opgenomen in deze toelichting zijn bedoeld om informatie te verschaffen die behulpzaam kan zijn bij het inschatten van de omvang van de risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's
Bij Woningstichting Weststellingwerf dienen de financiële instrumenten, anders dan derivaten, primair ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woningstichting Weststellingwerf is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.
Ons beleid is erop gericht om het jaarlijkse renterisico te maximeren op 15% van de leningen portefeuille. In dit kader heeft Woningstichting Weststellingwerf gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten zoals een renteswap, overigens uitsluitend bij aanwezigheid van een onderliggende lening. Hierbij is kostprijshedge-accounting toegepast (zie hierna onder paragraaf hedges).

Overigens is in het in 2015 geactualiseerde treasurystatuut (hoofdstuk 6) vastgelegd dat er vanaf moment goedkeuring in de Raad van Commissarissen (6 november 2015) geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten meer worden aangegaan. In 2016 zijn opnieuw aanpassingen in het treasurystatuut verwerkt om aan het gestelde in de Woningwet te voldoen.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn in voornoemd treasurystatuut onderkend en er zijn beheersmaatregelen vastgelegd.

Kredietrisico
Kredietrisico is het risico dat de tegenpartij niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Krediet- of tegenpartijrisico loopt Woningstichting Weststellingwerf op financiële contracten waarbij Woningstichting Weststellingwerf een ongedekte vordering heeft op de tegenpartij, zoals uitzettingen (tot twee jaar).
Om dit kredietrisico te beperken heeft Woningstichting Weststellingwerf de volgende richtlijnen voor tegenpartijen opgesteld:

a. Uitzettingen tot drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
    - Solide debiteuren waarvan het land van vestiging tot het eurogebied behoort én het desbetreffende land én de debiteur minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling heeft van A3/A- toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings);
    - Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;
b. Uitzettingen langer dan drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
    - Solide debiteuren waarvan het land van vestiging tot het eurogebied behoort én het desbetreffende land én de debiteur minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling heeft van Aa3/AA-, toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings);
    - Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;
c. Bestaande (embedded) derivaten dienen te voldoen aan:
    - Het land van vestiging van de financiële instellingen behoort tot het eurogebied én het desbetreffende land én de financiële instelling (of in het geval van Artesia Nederland de moeder General Electric) heeft minimaal een kredietbeoordeling van A2/A, toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde ratingbureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings).

Indien de kredietbeoordeling van een debiteur, dan wel de staat waarin deze gevestigd is, verlaagd 'Downgrading') wordt tot een niveau lager dan de voorgeschreven lange termijn kredietbeoordeling, zal het hoofd bedrijfsdiensten dit direct melden aan de directeurbestuurder en direct onderzoeken of de lopende uitzettingen afgewikkeld kunnen worden en tegen welke kosten. Binnen een week neemt de directeurbestuurder een besluit, na advies van de Treasurycommissie, dat direct ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC.

Het maximale kredietrisico dat Wst. Weststellingwerf accepteert per tegenpartij bedraagt € 5 mln. plus maximaal € 0,5 mln. opgelopen rente. Overschrijding van dit kredietrisico wordt door het hoofd bedrijfsdiensten terstond gemeld aan de directeurbestuurder, die dit direct meldt aan de RvC.

Voor kredietrisico is de beheersstrategie *beëindigen* en *beheersen* en waar dat niet mogelijk is *accepteren*.

Liquiditeitsrisico
Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiele) financiële verplichtingen of het leveren van onderpand op de vervaldatum. Onderstaand zijn het doel en de beheersmaatregelen beschreven.

Woningstichting Weststellingwerf kan te allen tijde aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen voldoen. Uitgangspunt is dat er voldoende liquide middelen beschikbaar zijn, dan wel voldoende ruimte in de gecommitteerde kredietfaciliteiten beschikbaar is in combinatie met eventueel beschikbare opnamecapaciteit op roll-over leningen met een variabele hoofdsom.
Woningstichting Weststellingwerf dient te voldoen aan een minimale ICR conform de eisen van het WSW.
Woningstichting Weststellingwerf zorgt dat zij voldoet aan de eisen van het Eigen Middelen beleid van het WSW.
Woningstichting Weststellingwerf bouwt eigen middelen op conform het Eigen Middelen beleid van het WSW.

Voor liquiditeitsrisico is de beheersstrategie *beheersen*.

Valutarisico
Valutarisico wordt door Woningstichting Weststellingwerf uitgesloten, doordat financiële instrumenten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

Voor valutarisico is de beheersstrategie *beëindigen*.

Renterisico
Woningstichting Weststellingwerf loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder de financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).
Ons renterisicobeheer betreft het geheel aan maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en beheersing van renteresultaten tegen nadelige invloeden van rentebewegingen.

Woningstichting Weststellingwerf beheerst en monitort het renterisico integraal.
De doelstelling van renterisicobeheer is het beperken van de gevoeligheid voor renteschommelingen in enig jaar middels een evenwichtige spreiding van renterisico's over de tijd (gemeten in tijdvakken van twaalf maanden).
Renterisico wordt inzichtelijk gemaakt, gemeten en genormeerd door twee methodes:

- De WSW-methode. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt: De WSW deelnemers mogen gezamenlijk een renterisico hebben van maximaal 15% van het vreemd vermogen op de meest recente achterliggende balansdatum, gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden. Onder renterisico verstaat het WSW de optelsom van de contractuele (eind-) aflossingen op leningen, leningen met een variabel rentetype, leningen met renteconversies, opslagherzieningen van basisrenteleningen en de kortgeld(faciliteit) minus de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten en minus (uitgestelde) stortingen van leningen;
- De Bedrijfseconomische-methode. Het renterisicovolume wordt gemeten aan de hand van het (netto) geldvolume dat gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Dit omvat de kasstromen uit exploitatie, (des)investeringen en financieringen aangevuld met renteconversies en leningen met een variabel rentetype verminderd met het matigende effect van stortingen van leningen en derivaten. Het bedrijfseconomisch renterisico wordt uitgedrukt in een nominaal bedrag én een percentage van het vreemd vermogen per ultimo voorgaand boekjaar en bedraagt in enig aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden maximaal 15%.

De rente op de vastrentende leningen is voor de gehele (restant) looptijd van de leningen vastgelegd. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente.
- De herfinanciering van tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Woningstichting Weststellingwerf bezit een variabel rentende lening (roll-overlening). De hoofdsom van deze lening bedraagt € 6,5 mln. en de rente op deze leningen is gebaseerd op de drie-maands euribor met een opslag van drie basispunten. Deze lening is afgedekte met een collar (cap op 5,5%, floor 2,83%). Elders in de jaarrekening vindt u hierop een toelichting.

Er worden geen renteafspraken gemaakt voor rente op leningen, renteconversies of opslagherzieningen die een startdatum hebben die verder dan drie jaar in de toekomst liggen (conform WSW-eisen).
Het gebruik van Derivaten ter afdekking van renterisico's is niet toegestaan (zie ook hoofdstuk 6 Derivaten van het Treasurystatuut).

Voor renterisicobeheer is de Beheersstrategie *beheersen*.

Marktrisico/beschikbaarheidsrisico
Beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn om tegen acceptabele tarieven geld te verstrekken.
Woningstichting Weststellingwerf vermindert het beschikbaarheidsrisico door te voldoen aan de eisen en normen van het WSW en het CFV/FAW, en de specifieke eisen van haar geldgevers.
Woningstichting Weststellingwerf mitigeert het beschikbaarheidsrisico door het spreiden van de afloopdata van langlopende leningen en faciliteiten, door voldoende gecommitteerde kredietfaciliteiten ter beschikking te hebben en door haar financieringsbronnen te diversifiëren.
Het jaarlijks beschikbaarheidsrisico wordt beperkt door de 15% renterisiconorm.
Woningstichting Weststellingwerf voldoet aan de Kasstroomtoets van het WSW, waarbij de som van de exploitatiekasstroom minus de rente en een fictieve aflossing van 2% voor de eerste vijf jaar positief dient te zijn. Indien hieraan niet voldaan wordt, dienen terstond maatregelen genomen te worden.
Woningstichting Weststellingwerf dient te voldoen aan een minimale ICR conform de eisen van het WSW.
Woningstichting Weststellingwerf tracht een spreiding aan te brengen in de geldgevers.

Voor beschikbaarheidsrisico is de beheersstrategie *beheersen*.

Reële waarde
De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

De reële waarde van de leningen is berekend met gebruikmaking van de IRS zonder afslag per 31 december 2018. De reële waarde van de derivaten is berekend door een contante waarde berekening met als disconteringsvoet de 3-maands euribor per 31 december 2018.

Zowel de reële waarde van de leningen als van de derivaten zijn opgenomen onder de toelichting op de balans voor betreffende posten.

Hedges
Algemene hedgestrategie

Woningstichting Weststellingwerf voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswap- en rentecapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Weststellingwerf een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug. Met een rentecap ontvangt Weststellingwerf boven een vooraf overeengekomen maximaal rentepercentage (cap) het verschil tussen deze cap en het hogere marktrentepercentage.

Hedgeaccounting
Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past Woningstichting Weststellingwerf in de jaarverslaggeving kostprijshedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedgedocumentatie
Woningstichting Weststellingwerf heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter.

Effectiviteit hedge-relatie
Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Op de volgende derivaten wordt kostprijshedge-accounting toegepast:

- *Renteswaps*
  Woningstichting Weststellingwerf heeft een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past Weststellingwerf daarbij kostprijshedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

- *Collar*
  Woningstichting Weststellingwerf heeft in 2005 bij het afsluiten van een roll-over lening met variabele hoofdsom ervoor gekozen om het renterisico te maximeren op de toenmalige hoogte van de portefeuille, zijnde 5,5%. Om deze rentecap tegen zero-cost aan te kunnen schaffen, is gekozen voor een collar, waarbij de floor gesteld is op 2,83%.

  Nominaal: € 6.500.000, looptijd 15 jaar: 23 mei 2005 tot 23 mei 2020.

  Er bestaat geen bijstortverplichting, er zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen, er zijn geen onderpand verplichtingen opgenomen en uit de uitgevoerde stresstest zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Ondanks dat de Beleidsregels van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) d.d. 5 september 2012 de ruimte bieden om de door Woningstichting Weststellingwerf gebruikte derivaten in te zetten indien ze afgesloten zijn ter afdekking van het opwaartse renterisico op variabele leningen, is bij goedkeuring van het geactualiseerde treasurystatuut dd. 11 december 2013 besloten dat er geen gebruik meer gemaakt zal worden van deze producten, uitgezonderd de reeds aanwezige producten.

Aangezien we kostprijshedge-accounting toepassen is het gebruikte derivaat niet afgewaardeerd naar de reële waarde. Het gebruikte derivaat is beoordeeld op effectiviteit en voldoet daaraan volgens de daarop betrekking hebbende regelgeving.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1.000)

	31.12.18	31.12.17
11. HUUROPBRENGSTEN		
Woningen en woongebouwen DAEB	15.290	15.193
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	12	20
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	32	33
	15.334	15.246
Af: Huurderving wegens leegstand en huurgewenning	(169)	(163)
Totaal huuropbrengsten	15.165	15.083

De gemiddelde huurverhoging per 1 januari 2018 bedroeg 1,2% (1 juni 2016: 0,6%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

12. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	234	233
Subtotaal	234	233
Af: Vergoedingsderving		
- wegens leegstand	2	2
Subtotaal	2	2
Totaal opbrengsten servicecontracten	232	231

13. LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Lasten servicecontracten	(229)	(227)

14. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Woningstichting Weststellingwerf heeft gekozen voor de functionele indeling van de winst- en verliesrekening die hierna wordt uitgewerkt en waarbij een splitsing wordt gemaakt naar de kosten van verhuur, verkoop, leefbaarheid en overig.

	31.12.18	31.12.17
Lonen en salarissen		
- Bruto salarissen	(1.177)	(1.109)
- Uitzendkrachten	(28)	(73)
Totaal lonen en salarissen	(1.205)	(1.182)

Bij Woningstichting Weststellingwerf zijn ultimo 2018 38 werknemers in dienst. Het totaal aantal fte's bedraagt ultimo 2018 31,8 (2017: 30,7). Voor een uitsplitsing naar organisatieonderdeel verwijzen wij u naar 4.8.7 Personeelsbeleid.

	31.12.18	31.12.17
Sociale lasten		
Sociale lasten	(196)	(177)
	=======	=======

Naar verwachting hebben de reeds vastgestelde gedifferentieerde verzekeringspremies inzake arbeidsongeschiktheidsrisico's voor toekomstige jaren geen materiële invloed op de hoogte van de toekomstige personeelslasten.

Pensioenlasten		
CAO-pensioenpremie SPW	(183)	(176)
	=======	=======
Totaal		
○ lonen en salarissen	(1.205)	(1.182)
○ sociale lasten	(196)	(177)
○ pensioenlasten	(183)	(176)
	---	---
Totaal	(1.584)	(1.535)
Af:		
○ doorbelasting naar nieuwbouw woningen	59	53
○ doorbelasting naar verkoop woningen	4	5
	---	---
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.521)	(1.477)
	=======	=======

Indirecte beheerkosten				
Overige personeelskosten		(118)		(71)
Huisvestingskosten		(89)		(71)
Algemene kosten:				
○ controle jaarrekening	(76)		(68)	
○ fiscaal advies	(8)		(12)	
○ contributie Aedes	(20)		(23)	
○ automatiseringskosten	(237)		(257)	
○ overige kosten	(327)		(291)	
	---		---	
		(668)		(651)
		---		---
Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten		(875)		(793)
		=======		=======
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten		**(2.396)**		**(2.270)**
		=======		**=======**

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 Deloitte	2017 Deloitte
- Andere controleopdrachten	0	0
- Controle jaarrekening	(76)	(68)
Totaal accountantskosten	(76)	(68)

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

	31.12.18	31.12.17
15. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
- Kosten werk derden en materiaal		
(incl. activa, glasverz./geisers e.d.)	(3.878)	(3.695)
Bij: onderhoudslasten werkapparaat	(679)	(677)
Subtotaal lasten onderhoud	(4.557)	(4.372)
- Doorberekend aan huurders	143	105
Totaal lasten onderhoud	(4.414)	(4.267)

Onderhoudslasten werkapparaat betreffen de kosten van de Onderhoudsdienst. Deze bedragen maken onderdeel uit van o.a. de post salarissen, sociale lasten, pensioenlasten, overige personeelslasten, huisvestingskosten en overige algemene kosten.

De onderhoudskosten zijn te verdelen in:

	31.12.18	31.12.17
Onderhoudslasten cyclisch	(3.238)	(3.147)
Onderhoudslasten niet cyclisch	(1.176)	(1.120)
Totaal onderhoudskosten	(4.414)	(4.267)

16. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	31.12.18	31.12.17
Belastingen	(1.041)	(1.108)
Bijdrage verhuurderheffing	(1.816)	(1.629)
Bijdrage saneringsheffing	(171)	0
Verzekeringen	(39)	(38)
Bijdrageheffing toezichtskosten Aw	(16)	(13)
Dotatie dubieuze debiteuren	(35)	(35)
Energiekosten leegstaande woningen	(4)	(7)
Energielabeling	(15)	(16)
Diversen	(36)	(34)
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie vastgoed	(3.173)	(2.880)

17. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	31.12.18	31.12.17
Verkoop grond (voorraad)	237	316
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	(239)	(318)
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(2)	(2)

De verkoop van de grond (in totaal 1.497 m2) heeft betrekking op de verkoop van een deel van een kavel in de Lindewijk te Wolvega.

18. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.18	31.12.17

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB aan derden.

Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed in exploitatie)	1.573	2.363
Toegerekende organisatiekosten	(100)	(159)
Boekwaarde verkopen	(842)	(1.330)
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	631	874

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 13 verkochte woningen (2017: 19 woningen)

Tot de directe verkoopkosten behoort een bedrag van afgerond € 22.400 (2017: € 41.000) met betrekking tot kosten leegstand van te koop staande woningen in 2018.

19. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.18	31.12.17
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(2.367)	(1.414)
Gerealiseerde waardeverandering wegens sloop	(1.631)	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(3.998)	(1.414)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	21.242	(330)

De overige waardeverandering vastgoedportefeuille bestaan uit mutaties in de zogenaamde ‘onrendabele top’ in het kader van nieuwbouw en herstructurering van huurwoningen.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

20. OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.18	31.12.17
Vergoedingen/verrichte diensten	15	14
Overige bedrijfsopbrengsten	2	4
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	59	53
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	3	4
Totaal opbrengsten overige activiteiten	79	75

Er zijn geen andere belangrijke overige opbrengstcategorieën verwerkt in de winst- en verliesrekening dan de bovengenoemde. Er is geen sprake geweest van ruil van goederen of diensten.

21. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.18	31.12.17
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	(59)	(53)
Kosten onderhoud grond / OZB o.a. Lindewijk	(5)	(3)
Overige kosten	(2)	(2)
Totaal kosten overige activiteiten	(66)	(58)

22. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Kosten Raad van Commissarissen	(78)	(80)
Totaal overige organisatiekosten	(78)	(80)

23. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	(19)	(16)
	=======	=======

24. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

Rente liquide middelen	0	0
	---	---
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
	=======	=======

25. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente leningen onder overheidsgarantie	(1.899)	(2.021)
Rente en kosten rekening courant	(6)	(6)
Rente Belastingdienst (Vpb 2014/2015)	(3)	(0)
Borgstellingsvergoeding WSW	(8)	(8)
	---	---
	(1.916)	(2.035)
	=======	=======

26. BELASTINGEN

Onderstaand geven we een zo nauwkeurig mogelijke specificatie van het fiscale resultaat (x € 1000).

	2018	2017
Resultaat vóór belastingen	21.058	2.684
Bij:		
- waardeverandering niet fiscaal	0	1.744
- terugname woz stijging	350	0
- saneringssteun	171	0
- niet aftrekbare gemengde kosten	6	6
- energiemaatregelen in onderhoud	350	0
- fiscaal resultaat verkoop DAEB vastgoed	367	376
- waardeverandering fiscaal (geschat)	0	80
Af:		
- commerciële opbrengst verkoop DAEB vastgoed	(631)	(875)
- toepassing HIR	(377)	(409)
- fiscaal verschil afschrijving eigen panden	(11)	(13)
- waardeveranderingen niet fiscaal	(17.243)	0
- vrijval (dis) agio op leningen	(157)	(159)
Belastbaar bedrag	3.883	3.434

De berekening van de verschuldigde vennootschapsbelasting luidt als volgt:

Belastingbedrag 20% over € 200 =	40	40
Belastingbedrag 25% van € 3.683 =	921	808
	961	848

De verwerking in de winst- en verliesrekening is als volgt:	2018	2017
- Vrijval actieve vennootschapsbelastinglatentie i.v.m. lagere fiscale waardering van de leningen o/g (jaarmutatie)	40	41
- Verschuldigde vennootschapsbelasting over het belastbaar bedrag	961	848
- Dotatie actieve vennootschapsbelastinglatentie i.v.m. hogere fiscale waardering materiële vaste activa bestemd voor verkoop	170	(292)
- Correctie voorgaande jaren	0	(253)
Ten laste van het resultaat	1.171	344

De effectieve belastingdruk bedraagt 5,6% (2017: 12,8 %).

Overige toelichtingen

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Woningstichting Weststellingwerf. Het voor Woningstichting Weststellingwerf toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 137.000 op basis van bezoldigingsklasse E.
De totale bezoldiging is gelijk aan de som van het brutosalaris, de vakantietoeslag, de fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto en de betalingen op termijn (door de werkgever betaalde pensioenpremies).

Over 2018 heeft de directeurbestuurder de volgende beloning ontvangen:

Bedragen x € 1	S. Lageveen
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.809
Beloningen betaalbaar op termijn	20.134
Subtotaal	*140.943*
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	137.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging	**140.943**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	overgangsrecht
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2017	
Bedragen x € 1	S. Lageveen
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde dienstvervulling in 2017	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.235
Beloningen betaalbaar op termijn	19.708
Subtotaal	*140.943*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	132.000
Totale bezoldiging	**140.943**

De bezoldiging van de directeurbestuurder valt onder de uitvoering van de overgangsregeling. De hoogte van de bezoldiging is in de jaren 2013 – 2018 gedaald met € 11.340. In 2018 is de totale bezoldiging gelijk aan die van 2017 en voldoet daarmee aan de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Honorering Raad van Commissarissen
De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Weststellingwerf.

Voor toezichthouders van Woningstichting Weststellingwerf geldt volgens de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) voor 2018 een maximale bezoldiging van 15% van € 137.000 (= € 22.550,00) voor de voorzitter en 10% van dit bedrag voor de leden (= € 13.700,00). De uitgekeerde bezoldigingen liggen daar fors onder.

Bedragen x € 1	E.H.Elgersma	M.T. Jansen	P. Bouma	A. Schenkel	E. Halman
Functiegegevens	Voorzitter + comm.lid	Vice-voorzitter	Lid	Lid + comm. lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	12.756	8.704	8.450	8.660	8.564
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017					
Bedragen x € 1	E.H. Elgersma	M.T. Jansen	P. Bouma	A. Schenkel	E. Halman
Functiegegevens	Vice-voorzitter	Lid	Lid + comm. lid	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde dienstvervulling in 2017	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	02/02-31/12	n.v.t.
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	8.086	8.590	7.986	7.506	0
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.200	13.200	13.200	12.043	0

Splitsing DAEB en niet-DAEB

De splitsing van DAEB en niet-DAEB moet in de jaarrekening zichtbaar gemaakt worden in het kasstroomoverzicht en de Winst- en verliesrekening. Deze overzichten zijn opgenomen.

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DIRECTE METHODE (X € 1.000)

	Totaal		DAEB		niet-DAEB	
Operationele activiteiten:						
Ontvangsten						
- Huurontvangsten	15.395		15.351		44	
- Vergoedingen	233		233		-	
- Overige bedrijfopbrengsten	14		14		-	
- Ontvangen interest	4		4		-	
Saldo ingaande kasstromen:		15.646		15.602		44
Uitgaven						
- Betalingen aan werknemers	2.127		2.122		5	
- Onderhoudsuitgaven	2.528		2.527		1	
- Overige bedrijsuitgaven	2.339		2.332		7	
- Betaalde interest	1.990		1.990		-	
- Verhuurdersheffing	1.816		1.816		-	
- Sectorspecifieke heffing onafh. v/h resultaat	187		187		-	
- Leefbaarheid externe uitgaven niet invest. geb.	15		15		-	
- Vennootschapsbelasting	714		708		6	
Saldo uitgaande kasstromen:		11.717		11.697		20
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**3.929**		**3.904**		**25**
Investeringsactiviteiten:						
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom						
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenh.	1.573		1.573		-	
- Verkoopontvangsten grond	220		-		220	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA		1.793		1.573		220
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom						
- Nieuwbouw huurgelegenheden	-806		-806		-	
- Woningverbeteringen	-1.052		-1.052		-	
- Investeringen overig	-56		-56		-	
- Externe kosten bij verkooop	-74		-74		-	
Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA		-1.988		-1.988		-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-195**		**-415**		**220**
Financieringsactiviteiten						
Uitgaand						
- Aflossingen geborgde leningen	-4.114		-4.114		-	
- Aflossingen ongeborgde leningen	-166		-166		-	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-4.280**		**-4.280**		**-**
Mutatie van geldmiddelen		**-546**		**-791**		**245**

Winst- en verliesrekening over 2018 (x € 1.000)	Totaal (DAEB / Niet-DAEB)	DAEB	niet-DAEB
Huuropbrengsten	15.165	15.121	44
Opbrengsten servicecontracten	232	232	-
Lasten servicecontracten	229-	229-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.396-	2.389-	7-
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.414-	4.413-	1-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.173-	3.170-	3-
Netto restultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.185	5.152	33
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	237	-	237
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	239-	-	239-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2-	-	2-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.573	1.573	-
Toegerekende organisatiekosten	100-	100-	-
Martktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	842-	842-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	631	631	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.367-	2.367-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgp	21.242	21.242	-
Gerealiseerde waardverandering wegens sloop	1.631-	1.631-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.244	17.244	-
Opbrengst overige activiteiten	79	79	-
Kosten overige activiteiten	66-	61-	5-
Netto resultaat overige activiteiten	13	18	5-
Overige organisatiekosten	78-	78-	-
		-	
Kosten omtrent leefbaarheid	19-	19-	-
		-	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.916-	1.916-	-
Saldo financiele baten en lasten	1.916-	1.916-	-
Resultaat voor belastingen	21.058	21.032	26
Belastingen	1.171-	1.165-	6-
Resultaat na belastingen	**19.887**	**19.867**	**20**

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. De woningstichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn conform artikel 2 van de statuten.

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Sophialaan 24-26
8911 AE Leeuwarden
Postbus 826
8901 BP Leeuwarden
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9877
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf

VERKLARING OVER DE IN DE IN JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting Weststellingwerf te Wolvega gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Weststellingwerf 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 topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. 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 controle-standaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Weststellingwerf zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.
Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2019.065394/HV/1

Deloitte.

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 zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 58. Hier staat beschreven dat Woningstichting Weststellingwerf 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 op pagina 70 tot en met 71. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag
- Overige gegevens
- Bijlage 1 kengetallen

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.

2019.065394/HV/2

Deloitte.

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.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

2019.065394/HV/3

Deloitte.

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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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.

Leeuwarden, 19 april 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA

2019.065394/HV/4

BIJLAGE 1:

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN VIJF JAAR (ULTIMO BOEKJAAR)

BOEKJAAR	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
1. Woningen/woongebouwen	2.621	2.660	2.693	2.728	2.716
2. Garageboxen	65	67	67	66	66
3. Garage bij woningen	65	65	65	65	65
4. Bedrijfsruimten	-	-	-	-	-
5. Overige verhuureenheden	-	-	-	-	-
6. Eenheden in verzorgingstehuizen	54	54	54	54	54
TOTAAL	**2.805**	**2.846**	**2.879**	**2.913**	**2.901**
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	81.798	76.130	74.875	74.730	74.459
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	118.592	115.185	114.132	114.691	120.625
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	0	8	10	34	4
2. Aantal aangekocht	0	0	0	0	0
3. Aantal verkocht	13	19	21	22	26
4. Aantal gesloopt	26	22	24	0	0
Aantal woningen naar huurprijsklassen*)					
Goedkoop 0 - ≤ 417,34	886	947	957	985	972
Betaalbaar 417,34 > - ≤ 640,14	1.597	1.572	1.581	1.586	1.539
Duur 640,14 > - ≤ 710,68	131	133	147	149	196
Boven grens huurtoeslag > 710,68	7	8	8	8	9
TOTAAL	**2.621**	**2.660**	**2.693**	**2.728**	**2.716**
*) voorgaande jaren andere huurprijsklassen					

BOEKJAAR	2018	2017	2016	2015	2014
Kwaliteit					
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	1,8	1,7	1,6	1,7	1,8
2. Aantal woningen groot onderhoud en woningverbetering	130	129	105	112	148
3. Kosten niet planmatig onderhoud per woning					
- dagelijks onderhoud (incl. CV onderhoud)	353	294	190	285	309
- mutatieonderhoud	217	180	100	215	252
4. Kosten planmatig onderhoud per woning	711	516	573	502	446
5. Kosten groot onderhoud en woning-verbetering per woning	401	426	585	453	505
6. Totaal kosten onderhoud per woning	1682	1.416	1.448	1.455	1.512
7. Aantal woningen glasverzekering	2.511	2.563	2.571	2.597	2.579
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	164	159	155	147	145
2. Gemiddelde netto huurprijs	471	461	456	451	438
3. Gemiddelde prijs per punt	2,92	3,07	2,96	3,24	3,18
4. Huurprijs in % van max. redelijke huur	57	58	60	59	59
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties	192	214	234	229	203
2. Mutatiegraad	7,2	8,0	8,7	8,4	7,5
3. Acceptatiegraad	75	72	67	62	66
4. Huurachterstand in % jaarhuur	0,34	0,40	0,40	0,39	0,50
5. Huurderving in % jaarhuur	0,42	0,43	0,47	0,57	0,63
6. Aantal leden servicefonds	2.621	2.660	2.693	2.728	2.716
7. Gemiddelde leeftijd woningbezit (in jaren)	44,9	44,2	43,6	43,1	42,7
8. Aantal woningen met CV	2.532	2.367	2.383	2.402	2.415
Financiële continuïteit (sprong vanaf 2015 is wijten aan overgang naar waardering op marktwaarde)					
1. Solvabiliteit:					
- Eigen vermogen	79,33	76,29	75,70	74,64	24,62
- Eigen vermogen + voorzieningen	79,99	76,93	75,95	74,82	25,95
2. Liquiditeit	0,51	0,73	0,64	0,71	1,02
3. Rentabiliteit eigen vermogen	10,27	1,35	(1,81)	0,50	8,67
4. Rentabiliteit ev + voorzieningen	10,19	1,34	(2,35)	0,50	8,23
5. Rentabiliteit totaal vermogen	8,93	2,20	(0,42)	1,50	5,98
6. Rentevoet externe financiering	3,90	3,94	3,95	4,11	4,00
7. Cash-flow per woning	1.921	(1.577)	(1.461)	354	1.576
8. Loan-to-value (beleidswaarde)	40	48	47	48	-
9. Interest-Coverage-Ratio	3,0	2,9	2,5	3,3	-
10. Debt-Service-Coverage-Ratio	0,9	0,8	1,5	1,8	-

BOEKJAAR	2018	2017	2016	2015	2014
Balans en winst- en verliesrekening					
1. Boekwaarde per woning;					
- inclusief grond					
- exclusief grond					
2. Bedrijfswaarde per woning		39.209	40.056	39.736	39.209
3. Geleend bedrag per woning	17.621	18.972	19.295	20.471	18.972
4. Boekwaarde fin. vaste activa per woning	83	51	65	80	51
5. Eigen vermogen per woning	73.874	65.315	63.645	64.310	65.315
6. Totaal opbrengsten per woning	6.596	6.793	6.889	6.722	6.793
7. Afschrijvingen per woning	0	0	0	0	0
8. Overige lasten per woning	3.997	3.743	3.685	3.310	3.743
9. Rentebaten per woning	0	0	1	2	0
10. Rentelasten per woning	731	765	799	808	765
11. Jaarresultaat (vóór belastingen) per woning	7.558	1.009	(1.155)	487	1.009
Personeelsbezetting					
1. Gemiddelde leeftijd personeel	52	51	52	51	50
2. Gemiddeld aantal dienstjaren	18	18	19	19	18
Aantal formatieplaatsen per 31-12 gesplitst naar activiteiten:					
1. Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Directiesecretariaat	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6
3. Klanten en service	6,7	7,0	6,6	6,8	5,6
4. Bedrijfsdiensten	4,4	3,9	3,9	3,9	3,9
5. Vastgoed *beheer en ontwikkeling*	8,0	7,0	8,0	8,0	9,0
6. Onderhoudsdienst	9,7	9,8	9,8	10,8	10,8
7. Huishoudelijke dienst	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
TOTAAL	**31,8**	**30,6**	**31,1**	**32,3**	**32,1**

TOELICHTING BEREKENING KENGETALLEN

Het verhuren van woningen

1. Mutatiegraad:
   Het aantal mutaties gedeeld door het aantal woningen maal 100.
2. Acceptatiegraad:
   Het aantal mutaties gedeeld door het aantal aanbiedingen maal 100.

Financiële continuïteit

1. Solvabiliteit eigen vermogen:
   Het totale eigen vermogen gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
   Solvabiliteit eigen vermogen + voorzieningen:
   De som van het eigen vermogen en de voorzieningen gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
2. Liquiditeit (current ratio):
   Het totaal van de vlottende activa gedeeld door het totaal van de kortlopende schulden ultimo boekjaar.
3. Rentabiliteit eigen vermogen:
   Het jaarresultaat gedeeld door 1% van het eigen vermogen ultimo boekjaar.
4. Rentabiliteit eigen vermogen + voorzieningen:
   Het jaarresultaat gedeeld door 1% van de som van eigen vermogen en voorzieningen ultimo boekjaar.
5. Rentabiliteit totaal vermogen:
   De som van het jaarresultaat en de verschuldigde rente over het boekjaar gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
6. Rentevoet externe financiering:
   De verschuldigde rente geldleningen gedeeld door 1% van het schuldrestant van de leningen einde boekjaar.
7. Cash - flow per woning:
   De som van jaarresultaat en afschrijvingen, gedeeld door het aantal woningen.
8. Loan-to-value:
   Het totaal van de leningen gedeeld door de 1% van de beleidswaarde van de woningen.
9. Interest-Coverage-Ratio:
   Totaal van de operationele kasstroom gecorrigeerd met de renteuitgaven gedeeld door de renteuitgaven.
10. Debt-Service-Coverage-Ratio:
    Totaal van de operationele kasstroom gecorrigeerd met de renteuitgaven gedeeld door het totaal van de renteuitgaven, de renteontvangsten en de aflossingsverplichting van de leningen.

Balans en winst- en verliesrekening

1. Boekwaarde per woning:
   De totale boekwaarde van het woningbezit, gedeeld door het aantal woningen.
2. Bedrijfswaarde per woning:
   De totaal berekende bedrijfswaarde van het woningbezit, gedeeld door het aantal woningen.