Jaarverslag

Datum: 16-04-2018

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Woningstichting Maasdriel

Inhoudsopgave

	Bladzijde
Voorwoord	**3** t/m 6
JAARVERSLAG 2017	
Bestuursverslag	
Algemene gegevens	7
Inleiding	8 t/m 11
Kwaliteit van het woningbezit	12 t/m 21
Het verhuren van woningen	22 t/m 25
Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	26
Financiële continuïteit	27 t/m 36
Investerings- en huurbeleid	37 t/m 39
Leefbaarheid	40 t/m 43
Wonen en zorg	44 en 45
De organisatie & administratieve controle	46 t/m 53
Verslag van de Raad van Commissarissen van WSM	54 t/m 65
Verklaring bestuur en RVC	66
Jaarrekening 2017	
Balans	68 en 69
Winst- & Verliesrekening 2017	70
Kasstroomoverzicht	71 en 72
Waarderingsgrondslagen	73 t/m 85
Toelichting op de balans	86 t/m 94
Toelichting op de Winst- & Verliesrekening	95 t/m 97
Toelichting op de vennootschapsbelasting	98
Toelichting WNT	99 t/m 100
Overige gegevens	
Controleverklaring	101 en 102

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Voorwoord door de bestuurder

Beste lezer,

Voor u ligt het Jaarverslag van Woningstichting Maasdriel (WSM) over het verslagjaar 2017.
Het jaar 2017 is een dynamisch/hectisch jaar geweest waarin WSM verdere professionalisering heeft doorgevoerd. Dit zowel op het gebied van de medewerkers als ook op de Governance. Dit heeft ertoe geleid dat WSM wederom het vertrouwen heeft verkregen van de toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Organisatie:
Per 1 januari 2017 zijn er twee nieuwe leden, ter vervanging, tot de Raad van Commissarissen toegetreden.

Voor wat betreft de invulling van de functies binnen de RVC is eerder gekozen verder te gaan met een RvC bestaande uit drie leden.
De daaraan voorafgaande sollicitatie en selectieprocedure voor vervanging van de oude leden is medio 2016 voortvarend opgepakt. Dit heeft geleid tot het aanstellen, na de procedure via de IL&T/Aw, van twee nieuwe leden, mevrouw A. Bode en de heer T. van Boksel, voor de RvC per 1 januari 2017.

Bouwen
Omdat de Aw en het WSW eind 2015 WSM onder verscherpt toezicht resp. bijzonder beheer hadden geplaatst waren investeringen niet meer mogelijk tot het moment dat er orde op zaken is gesteld. Medio mei 2017 is door de Aw groen licht gegeven en is het verscherpt toezicht opgeheven. Voor de bouw van de derde fase Centrumplan (MCD-locatie / locatie Julianastraat/Kruisstraat) kon daardoor opdracht worden gegeven.
In deze laatste fase van het Centrumplan realiseert WSM 20 grondgebonden sociale (DAEB) huurwoningen, met een huurprijs die beneden de tweede aftoppingsgrens ligt. Voor de realisatie van de woningen is een extra subsidie toegekend door de Provincie Gelderland. Medio juni 2017 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. In het eerste kwartaal van 2018 zullen de woningen voor bewoning worden opgeleverd.

Gedurende 2017 zijn de onderhandelingen gestart met Bouwgroep Klok BV uit Nijmegen. Met Klok is overeengekomen dat zij ten behoeve van WSM in Velddriel zeven grondgebonden sociale huurwoningen, op basis van een turn-key opdracht, zullen realiseren. Medio derde kwartaal van 2018 zal een aanvang worden gemaakt met de bouwactiviteiten. De realisatie van de woningen past binnen het strategisch Voorraadbeleid van WSM en geeft, wat betreft woningtype als ook berekende huurprijs, invulling aan de bestaande behoefte ter plaatse.

WSM heeft verder nog plannen met de locatie Empelenhof. Deze plannen zijn verkocht aan een ontwikkelaar, welke op die locatie huurwoningen (met een huurprijs tussen de € 710,-- en € 900,--) gaat realiseren. Wijziging van het bestemmingsplan is hier noodzakelijk. Hierdoor ligt de verwachte passeerdatum in 2018.

Aan de Bussenerweg is door WSM in 2013 zo'n 17.700 m2 grond aangekocht. De bedoeling is hier in de toekomst woningbouw te realiseren. Vooralsnog kan dit gebied echter, gelet op de ontwikkeling van bouwgronden in Kerkdriel-Noord, niet in ontwikkeling worden gebracht.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Samenwerking:
WSM werkt, ten behoeve van de realisatie van haar doelstelling, samen met diverse marktpartijen, zoals de gemeente Maasdriel, Stichting BrabantZorg, Cello, STMR (inmiddels na fusie: Stichting Santé Partners), collega corporaties (De Kernen en Woonlinie) en de Huurdersvereniging Bommelerwaard. Daarnaast bestaan er vanuit intervisie contacten relaties met St Joseph uit Boxtel en Sint Joseph uit Stramproy, Wovesto uit Sint-Oedenrode (inmiddels Woonmeij) en Woonforte uit Alphen aan de Rijn.

Met gezamenlijke partners wordt jaarlijks in overleg getreden om enerzijds te bezien of voldoende benodigde woningen kunnen worden opgeleverd met als doel onze klanten te bedienen. Anderzijds worden discussies gevoerd over betaalbaarheid en optimalisering van de organisaties en verbetering van de dienstverlening (in welke vorm of op welk gebied dan ook).
Met de Huurdersvereniging wordt, naast de prestatieafspraken die worden gemaakt met de gemeente en de wettelijke verplichte onderwerpen, de begroting van WSM uitvoerig besproken en toegelicht.
Medio 2018 zal de huurdersvereniging ook nadrukkelijk worden betrokken bij de visitatie en het traject voor de totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan voor WSM.
In de Regionale Volkshuisvestingscommissie (bestuurlijke commissie tussen de corporaties in de Bommelerwaard – De Kernen, Woonlinie en WSM – en de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel) is aan samenwerkingen nog eens extra aandacht besteed en zijn er tijdens een bijzondere vergadering gezamenlijk nadere afspraken gemaakt om verder ook de andere stakeholders, mat name die uit de zorg, te betrekken bij onder meer leefbaarheidsvraagstukken.

Verkoopbeleid:
Vier huurwoningen uit het bestaande bezit zijn, conform het huidige verkoopbeleid, verkocht. WSM heeft gedurende 2017 het pand Mgr. Zwijsenplein 32, commerciële bezit, afgestoten.
Het verkoopbeleid is gebaseerd op het door WSM opnieuw opgestelde Strategisch Voorraadbeleid en houdt rekening met de ontwikkelingen, wat betreft de vraag/behoefte en de kwaliteit van de woningen, voor de toekomst. Een visie tot 2030 is hierin uitgewerkt.
Met de opbrengst uit die verkopen wordt (mede) het onrendabel gedeelte van nieuwbouwplannen gefinancierd, alsmede wordt de vervangende nieuwbouw gefinancierd.
In de komende jaren wordt het verkoopbeleid aan de hand van een nieuw op te stellen woningmarktonderzoek (samen met de corporaties De Kernen, Woonlinie en de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel) binnen de Bommelerwaard geëvalueerd en zal de noodzaak van verkoop en het type te verkopen woningen verder ter discussie worden gesteld.

Woningtoewijzing:
Door de overheid zijn aan woningcorporaties spelregels opgelegd voor de toewijzing van woningen met een huurprijs lager dan € 710,68. Om voor die woningen in aanmerking te komen mag het gezamenlijk belastbaar huishoudinkomen jaarlijks niet hoger zijn dan € 36.165,-- (op jaarbasis) voor 2017 (voor 2018 wordt dat € 36.798,--).
In 2017 moest de corporaties zich aan de volgende regels houden:

- Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot €710,68 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot €36.165,-.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot €710,68 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen €36.165,- en €40.349,-.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

- Voor maximaal 10% van de toe te wijzen woningen hoeven corporaties niet naar het inkomen van huurders te kijken, maar wel naar regels uit de plaatselijke huisvestingsverordening. Wat dat voor regels zijn verschilt per gemeente.

Als gevolg van deze maatregel dreigt nog steeds een deel van de woningzoekenden buiten de boot te vallen. De gezamenlijke corporaties blijven zich nog steeds op landelijk niveau tot de minister en politiek richten om wijziging in de ontstane situatie te verkrijgen. Inmiddels springen van allerlei kanten particuliere beleggers in de ontstane lacune en kopen diverse goedkope panden op die zij dan aan deze doelgroep, tegen een forse prijs, verhuren. In dit kader is ook het hiervoor al genoemde project Empelenhof aan een ontwikkelaar overgedragen. Met de ontwikkelaar zijn wel afspraken gemaakt met betrekking tot de hoogte van de vraaghuur.

Bedrijfsvoering:
Als gevolg van de uitvoering van het Herstelplan zijn de kosten voor bedrijfsvoering hoger uitgevallen dan gemiddeld voor een corporatie van gelijke grootte als de onze. Oorzaak hiervan is met name gelegen in de inhuur van specialistisch personeel om in korte tijd samen met onze medewerkers de organisatie op een professioneel hoger niveau te brengen. De bedrijfslasten zullen dan in de komende jaren ook weer afnemen tot het niveau dat gebruikelijk is binnen dezelfde klassengrootte.

WSM heeft in 2017 een bedrag ter hoogte van € 766.915,--, dit is ongeveer 9,8% van de bruto huren, afgedragen als verhuurdersheffing. De saneringsbijdrage is vanaf 2015 opgeschort. Als gevolg van deze heffingen komen de kasstromen (liquiditeiten en dus de investeringen) jaarlijks onder druk te staan.

Daarnaast wordt er steeds grotere eis gesteld aan de verslaglegging en de accountantscontrole daarop. Dit geeft een groot kostenverhogend effect, waarbij er tevens vanuit de overheid op aangestuurd wordt om de bedrijfslasten te verlagen. Dit beleid staat haaks op elkaar.

Mede aan de hand van het toezicht op de Jaarcijfers en de Prognoses, door de Aw, was WSM in verband met onder meer de verlaging van de bedrijfslasten en verlaging van het percentage LTV onder verscherpt toezicht gesteld.
De uitvoering van het eerder genoemde Herstelplan gedurende 2016 en 2017, heeft ertoe geleid dat WSM, beter in control is, er een beter toegeruste professionele organisatie (personeelsbestand en RvC) is en dat WSM financieel weer ruim voldoende gezond is.

WSM wil haar zelfstandigheid behouden, omdat zij meent dat zij hierdoor dichter bij haar cliënten kan staan en een betere service kan verlenen. In het laatste kwartaal van 2016 is nogmaals afgewogen of WSM de juiste weg is ingeslagen en of WSM als zelfstandige organisatie bestaansrecht heeft. In de vergadering van de RvC in december 2017 is dit, mede aan de hand van de uitgevoerde zelfevaluatie van de RvC, kort aan de orde gesteld. Mede aan de hand van de interne rapportages en de laatste oordeelsbrief van de Aw (het opheffen van het verscherpt toezicht), heeft de RvC besloten om als zelfstandige organisatie verder te gaan. Eens per twee jaren wordt opnieuw geëvalueerd of de organisatie nog adequaat werkt en als zelfstandige organisatie bestaansrecht heeft.

Huurbeleid.
Tijdens de periode van het verscherpt toezicht was het huurbeleid afgestemd op de stijging van inkomsten met de bedoeling om leningen versnelt af te lossen. Inmiddels is dit doel bereikt en wordt er een meer gematigd huurbeleid toegepast. In 2018 zal een geheel nieuw beleid worden ontwikkeld, waarbij met name de betaalbaarheid, door de doelgroepen van het beleid, van onze huurwoningen voorop komt te staan.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Gebeurtenis na Balansdatum
Er zijn geen specifieke vermeldingswaardige gebeurtenissen na balansdatum te melden.
Met betrekking tot de acties die vanwege het Rijk zijn ingezet aan de hand van het instorten van de parkeergarage in Eindhoven, kan niet anders worden vermeld dat we afwachten op de definitieve voorstellen tot aanpak van tenminste ons kantoorgebouw.

Een woord van dank is op zijn plaats voor de extra inzet van de medewerkers van WSM, het bestuur en de RvC. Immers de druk op de werkzaamheden naar aanleiding van de uitvoering daarvan en het invulling aan de in het Herstelplan genoemde veranderingsprocessen, is bijzonder groot geweest.

WSM ziet vol vertrouwen de toekomst tegemoet en wil in 2018 en de toekomstige jaren wederom een wezenlijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de gemeente Maasdriel.

E.A.M. (Antoon) Giezen
Directeur-bestuurder WSM

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

Woningstichting Maasdriel

I 1 ALGEMENE GEGEVENS

N.a.w.- gegevens

Woningstichting Maasdriel (WSM)
Gasthuisstraat 1
5331 BK Kerkdriel
Postbus 16
5330 AA Kerkdriel
Telefoonnummer: 0418-631735
Faxnummer: 0418-633667
Website: www.woningstichtingmaasdriel.nl
Emailadres: info@woningstichtingmaasdriel.nl

Algemeen

Boekjaar	1 januari 2017 t/m 31 december 2017
Oprichtingsdatum	6 september 1968
Koninklijk Besluit	26 februari 1969, nummer 22
Wijziging Statuten / gewijzigd	4 augustus 2016
Handelsregister	te Tiel onder nummer 11013536
Werkgebied	Gemeente Maasdriel
VROM-nummer	L 1835
NRV-nummer	1572
Stichting Woningborg	4037

Bestuurssamenstelling t/m 31 december 2017.

Directeur – bestuurder vanaf 1 januari 2014:
E.A.M. Giezen

De RVC is vanaf 1 januari 2017 als volgt samengesteld:

Naam:	Functie	Aftredend	Herkiesbaar
Dhr. Mr. P.J. de Ridder	voorzitter	31-12-2018	Ja
Mw. Drs. L.J. Bode	lid	31-12-2020	Ja
Dhr. Drs. T. van Boksel RA	lid	31-12-2020	Ja

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

I 2 INLEIDING

2.1. Doelstelling

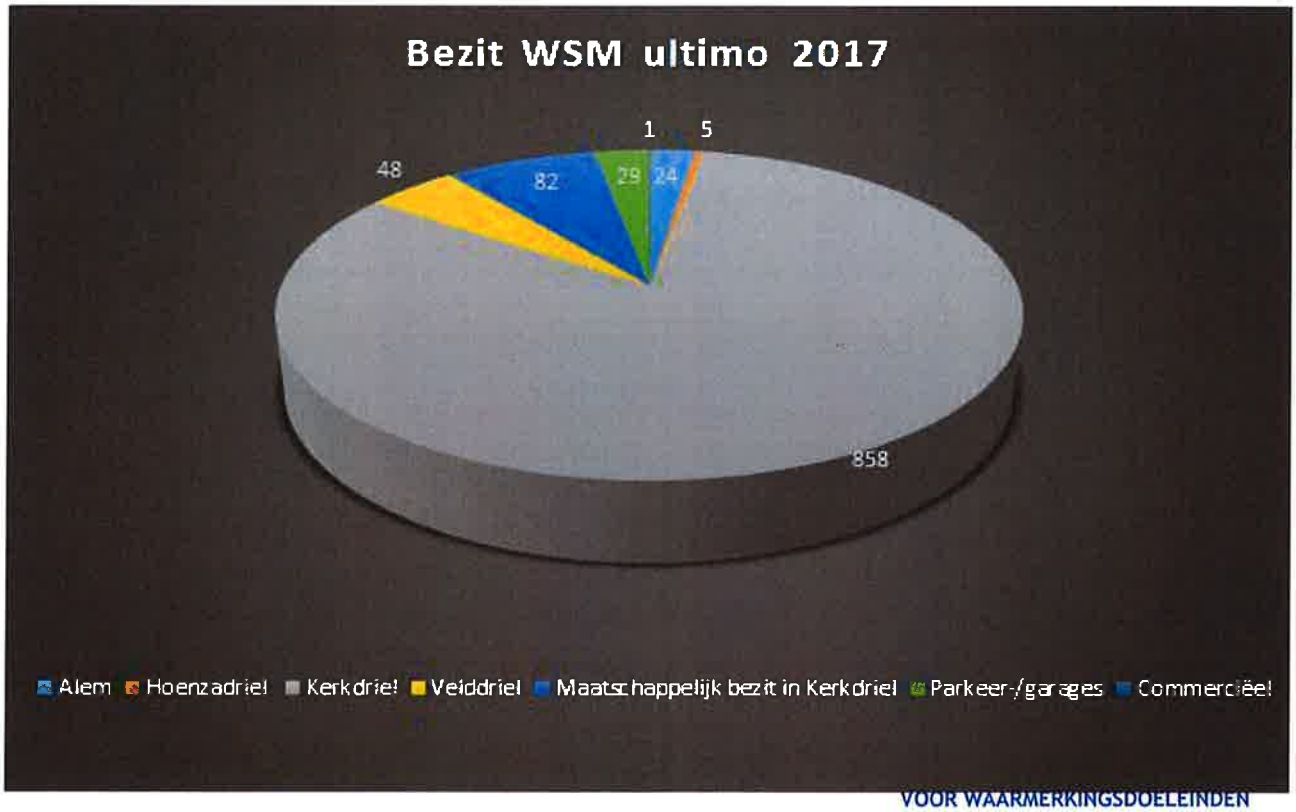
Conform de Statuten vanaf 4 augustus 2016 is de doelstelling van de corporatie in overeenstemming gebracht met de vigerende wetgeving (de Nieuwe Woningwet). Conform artikel 3 van de nieuwe Statuten leidt de doelstelling van WSM: "De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Nieuwe Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet." Aan de hand van de Veegwet heeft de RvC op 10 november de statuten van WSM gewijzigd op nieuw vastgesteld. De Aw / Il&T heeft op 5 december 2017 haar goedkeuring aan deze wijziging gegeven.

2.2. Ontwikkelingen en verwachtingen

2.2.1. Algemeen

WSM is gevestigd in de gemeente Maasdriel. De gemeente is gelegen in het zuiden van de Bommelerwaard en maakt deel uit van het Gelders Rivierengebied. Een landelijke gemeente met 23.500 inwoners en een oppervlakte van 7.480 ha. Gelegen tussen de Maas en de Waal. Maasdriel bestaat uit 11 kernen; te weten: Alem, Ammerzoden, Hedel, Heerewaarden, Hoenzadriel, Hurwenen, Kerkdriel, Rossum, Velddriel, Well en Wellseind.

WSM is in overeenstemming met haar Statuten (hoewel in de Statuten, in tegenstelling tot voorgaande, geen werkgebied meer wordt vermeld) werkzaam in de gemeenten die zijn aangesloten bij de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (SWR). WSM beperkt zich echter tot de kernen Alem, Hoenzadriel, Kerkdriel en Velddriel. In de andere kernen van de gemeente is de corporatie "Woonstichting De Kernen" werkzaam. WSM werkt samen met Woonstichting De Kernen en met Woningstichting Woonlinie uit Zaltbommel.



VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

Onze kerntaak is het zorgen voor goed & passend wonen:

- voor mensen met lage inkomens, die goed en betaalbaar willen wonen;
- voor mensen op leeftijd, die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen;
- voor mensen die voor het eerst een woning zoeken en die geen jaren willen wachten;
- voor mensen met psychische en/of fysieke beperkingen, die volwaardig willen wonen;
- voor de kansarmen: dak- en thuislozen, die een dak boven hun hoofd nodig hebben.

Voor het huisvesten van mensen met psychische, fysieke beperkingen en kanslozen worden samenwerkingsverbanden gesloten met zorginstellingen en collega woningcorporaties in de regio. Dit alles binnen het systeem van passende huisvesting.

Buiten deze, voor ons belangrijkste doelgroepen, richten we ons ook, hoewel uiterst beperkt, op mensen die een woning willen huren in de middel dure en dure prijsklasse. Opbrengsten hieruit worden aangewend ten behoeve van de financiering van onze volkshuisvestelijke kerntaken. Woningcorporaties onderscheiden zich hiermede van reguliere projectontwikkelaars, die uitsluitend voor de winst gaan.

Met het gemeentebestuur zijn afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

- kernvoorraad;
- strategisch nieuwbouw/bouwprogramma;
- herstructurering;
- kwaliteit van de voorraad;
- kwaliteit van de woonomgeving;
- veiligheid en leefbaarheid;
- woonruimteverdelingsbeleid;
- wonen en zorg;
- huisvesting van specifieke aandachtsgroepen, o.a. geclusterde woonvormen;
- woningmarktonderzoek en monitoring.

Eind 2017 zijn vernieuwde Prestatieafspraken met de gemeente Maasdriel en gemeente Zaltbommel vastgesteld en ondertekend. Dit gezamenlijk met de andere twee in de Bommelerwaard werkzame corporaties. Deze prestatieafspraken zijn ook verder voorafgaand met de Huurdersvereniging Bommelwaard doorgesproken.

Onze woningmarktregio omvat het "Woongaardgebied". Dit laatste is geaccordeerd door de Minister.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Huurprijzen van de woningen van WSM ultimo 2017

Alem:		
Gemiddelde huurprijs per won.	€	670,70
Gemiddeld aantal punten per won.		184,3
Gemiddelde prijs per punt	€	3,64
huurprijs t.o.v. max. redelijk		73,0%

Hoenzadriel:		
Gemiddelde huurprijs per won.	€	434,30
Gemiddeld aantal punten per won.		145,0
Gemiddelde prijs per punt	€	3,00
huurprijs t.o.v. max. redelijk		60,7%

Kerkdriel:		
Gemiddelde huurprijs per won.	€	569,14
Gemiddeld aantal punten per won.		169,9
Gemiddelde prijs per punt	€	3,35
huurprijs t.o.v. max. redelijk		67,4%

Velddriel:		
Gemiddelde huurprijs per won.	€	579,85
Gemiddeld aantal punten per won.		176,0
Gemiddelde prijs per punt	€	3,29
huurprijs t.o.v. max. redelijk		66,2%

Totaal WSM		
Gemiddelde huurprijs per won.	€	571,57
Gemiddeld aantal punten per won.		170,5
Gemiddelde prijs per punt	€	3,35
huurprijs t.o.v. max. redelijk		67,5%

2.2.2. Bedrijfsactiviteiten

Het bedrijfsbeleid van WSM is als volgt samen te vatten:

- Betaalbare huurwoningen bouwen voor de doelgroepen;
- Het verhuren van de woningen aan de doelgroepen van beleid;
- Een huurontwikkeling afgestemd op de lokale marktsituatie;
- Specifieke aandacht voor ouderen- en jongerenhuisvesting;
- Aandacht voor huisvesting ten behoeve van gehandicapten;
- Handelen op basis van een intern en extern milieubeleidsplan;
- Binnen de organisatie werken op basis van een arbobeleidsplan en
- Uitvoering geven aan het Herstelplan zoals dat is opgesteld ten behoeve van de AW.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

2.2.3. Verbonden partijen

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

Aandelen Woningnet

Ten behoeve van het woningzoekendenregistratiesysteem, Woongaard (kvK.nr.: 30171204), is WSM aangesloten bij Woningnet. Op grond daarvan worden door Woningnet, mede aan de hand van de grootte van de corporatie, aandelen verstrekt. WSM heeft een paar aandelen tot een zeer beperkt bedrag (€ 1.049,--), welke worden verantwoord in de Jaarrekening onder "Financiële vaste activa; andere deelnemingen".
De aard van deze verbinding is: dienstverlening.

"

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

Woningstichting Maasdriel

I 3. DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

3.1 Samenstelling van het woningbezit

WSM streeft ernaar om de woningen die zij verhuurt zoveel als mogelijk is, beschikbaar te houden voor de doelgroep van het beleid. WSM is voorstander van passende huren, d.w.z. dat inkomsten en huren met elkaar in evenwicht dienen te zijn (goede betaalbaarheid van de woningen).
Voor de overheid geldt dat er sprake is van staatssteun aan woningcorporaties. Op grond daarvan dienen corporaties hun activiteiten en dus ook de verhuur van woningen te splitsen in activiteiten ten behoeve van Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB) en zogenaamde niet DAEB-activiteiten. Verhuringen van wooneenheden met een huurprijs lager dan € 710,68 worden, mits toegewezen aan huishoudens met een lager belastbaar inkomen dan € 36.165,--, gerekend tot de DAEB-activiteiten (ofwel toegestane staatssteun).
In het Strategisch Voorraadbeleid wordt verder uitwerking gegeven aan de wijze waarop WSM straks haar wensportefeuille (passend op de Drielse woningmarkt en –behoefte, conform het woningmarkt-onderzoek) zal gaan bereiken.

Woningen die kunnen behoren tot sociale verhuur (DAEB) activiteiten (ultimo 2017):

Klasse	huurprijzen	aantal
kwaliteitsgrens:	tot < € 414,02	31
Aftoppingsgrens 1 of 2 pers.huish.	van € 414,02 tot < € 592,55	576
aftoppingsgrens 3 en meer pers.huish.	van € 592,55 tot < € 635,05	138
tot maximale huurgrens	van € 635,05 tot < € 710,68	162
Totaal sociale verhuur		907
dure woningbezit		
Boven de huurtoeslaggrens	hoger dan € 710,68	28
Totaal verhuurd woningbezit		935

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

3.2 Mutaties bezit in 2017

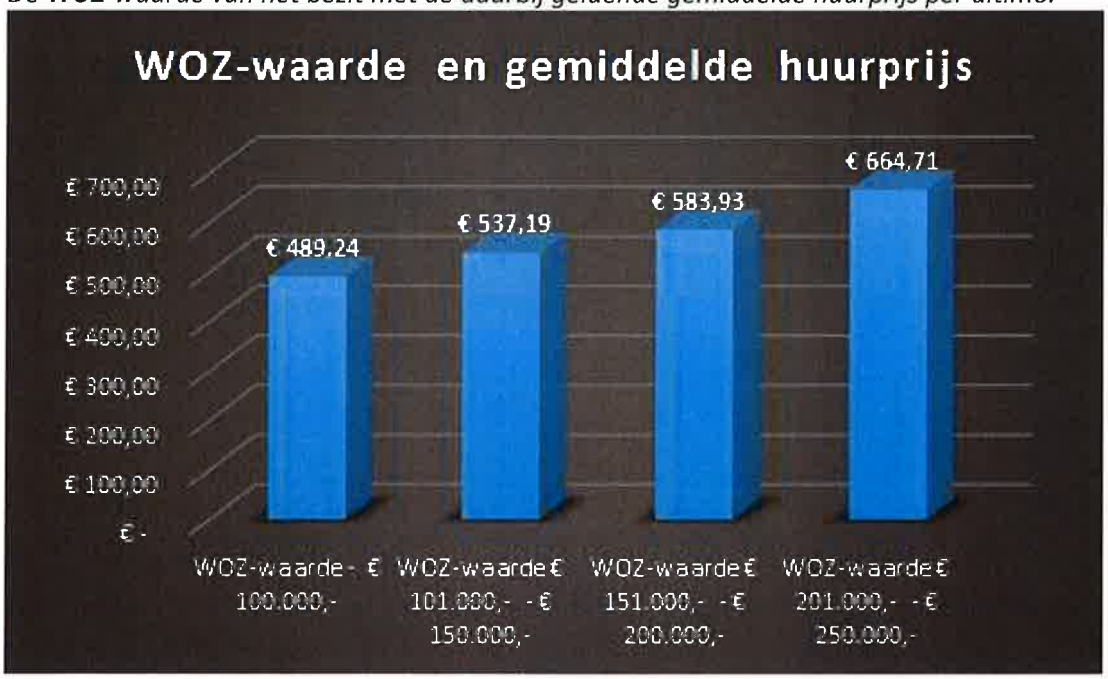
Omschrijving	Woningen	Maatsch.bezit	Comm.bezit	Aantal eenhede
Beginsaldo woningbezit	**939**			
Nieuwbouw huurappartementen				
Nieuwbouw huurwoningen				
Verkocht aan bewoners	-/- 4			
Correctie voorgaande jaren				
Naar Niet-DAEB				
Eindsaldo woningbezit	**935**			**935**
Garages	29			**29**
Totaal bezit toegelaten instelling				
Maatschappelijk bezit				
Leyenstein (verpleeg 31 / zorg 40)		71		
Kulturhus				
Maatschappelijk vastgoed		5		
Groepswoning Cello		6		
		82		**82**
Commercieel bezit:			1	
Woningen				
Commerciële activiteiten				
Totaal commercieel bezit			**1**	**1**
Totaal bezit ultimo 2016	**964**	**82**	**1**	**1.047**

In 2017 zijn er 4 sociale huurwoningen verkocht en is een commerciële pand, met daarin twee winkels aan het Mgr. Zwijsenplein nr. 32 verkocht.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Verdeling verhuurd sociaal bezit (incl. maatschappelijk bezit) naar bouwjaren:

De WOZ-waarde van het bezit met de daarbij geldende gemiddelde huurprijs per ultimo.



VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

3.3 Nieuwbouwprojecten

WSM ontwikkelt woningbouwplannen, waarbij in het bijzonder voor de benoemde doelgroep een goede en passende huisvesting wordt gerealiseerd. De gewijzigde regelgeving (Nieuwe Woningwet) bepaalt, dat in de toekomst uitsluitend nog huurwoningen worden gerealiseerd welke WSM passend verhuurd aan de doelgroepen. D.w.z. woningen met een huurprijs tot in principe maximaal de maximale huurgrens, ad. € 710,68, voor de huurtoeslag en een daarbij behorend inkomensmaximum van € 36.165 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen dient aan deze huishoudens te worden toegewezen.

Ultimo 2017 kent WSM feitelijk slechts twee projecten. Dit betreft het project MCD-locatie (Julianastraat/Kruisstraat), wat de laatste fase is van het Centrumplan Kerkdriel en de plannen samen met Bouwbedrijf Klok BV in Velddriel.
Met de gemeente Maasdriel wordt inmiddels ook gesproken over nieuwbouwprojecten in de locatie Kerkdriel-Noord (Perenbuurt). Hier zouden vanaf 2020 zo'n 27 woningen door WSM kunnen worden ontwikkeld voor de doelgroepen van ons beleid.
De overige locaties zijn, als gevolg van het gegeven dat er vooralsnog op middellange termijn geen bouwmogelijkheden zich zullen voordoen, als voorraad opgenomen.

A. <u>Onder voorraad zijn opgenomen:</u>

1ste <u>Empelenhof</u>
Plan betrof het bouwen van 15 appartementen, waarvoor reeds eerder het besluit was genomen om dit om te zetten naar grondgebonden woningen. Een projectontwikkelaar heeft hiervoor interesse getoond en heeft de gronden in principe van WSM gekocht. Een en ander voor een bedrag groot € 505.000,-- (excl. BTW) en met de restrictie dat er ter plaatse 9 huurwoningen worden gerealiseerd met een huurprijs tussen de € 710,-- en maximaal € 900,-- per maand. WSM verleent daarbij medewerking aan de omzetting van de bouwmogelijkheid naar grondgebondenwoningen. Voor de definitieve verkoop aan de projectontwikkelaar is voorafgaand toestemming verkregen van het WSW. In de eerste helft van 2018 zal het project verder aan de projectontwikkelaar Van Wanrooij worden overgedragen.

2de <u>Ipperakkeren</u>
Grond was destijds aangekocht omdat de gemeente Maasdriel voornemens was de sportvelden uit het Centrum van Kerkdriel naar de rand van Kerkdriel te verplaatsen. Omdat de onderhandelingen met de sportverenigingen niet vorderden, heeft de gemeente afgezien van dit voornemen. WSM had toen al wel geanticipeerd op mogelijke woningbouw en had gronden aangekocht. Deze grond wordt inmiddels verpacht aan de voetbalvereniging die daarop kleedlokalen heeft staan. Hierin hebben zich in 2017 geen veranderingen voorgedaan.

3de <u>Bussenerweg</u>
Ten behoeve van de verplaatsing van een paardenmennerij aan de Paterstraat te Kerkdriel is WSM destijds, op verzoek van de gemeente, onderhandeling gestart met een plantenkweker aan de Bussenerweg te Kerkdriel. WSM zou op deze gronden een nieuwbouwproject kunnen realiseren van tenminste zo'n 100 grondgebonden woningen in de huur- en koopsfeer. Tevens zou over het terrein van de mennerij een verbindingsweg kunnen worden gerealiseerd. Gemeente heeft besloten af te zien van dit bouwplan en geen medewerking meer te verlenen. Op grond van verwekte verwachtingen heeft verkopende partij destijds WSM, met tussenkomst van de rechter, gedwongen de gronden alsnog af te nemen. Een van de buren van het kleinere perceel heeft aan WSM aangegeven interesse te hebben in de

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

aankoop van dit perceel. WSM heeft destijds een bedrag aan schadevergoeding, een bedrag van € 35, -- per m2 betaald voor de gronden. Indien het perceel per heden wordt aangeboden en wordt verkocht, zou er – blijkens taxatie door bureau Gloudemans – een bedrag van € 20,-- per m2 moeten worden afgeboekt. Op grond daarvan is besloten deze verkooponderhandelingen vooralsnog te stoppen en nog niet te verkopen. De afboeking is deels in de Jaarrekening opgenomen.

5de Eerste bouwlaag kantoorvilla

M.b.t. de eerste etage van de kantoorvilla aan de Gasthuisstraat, deze is in principe verkocht aan een particulier. Deze is voornemens hierin twee tot drie appartementen te realiseren. Verkoop stagneert nu vanwege het gegeven dat het gebouw van WSM is gerealiseerd met zgn. "Bubble-deck vloeren" (zoals de parkeergarage in Eindhoven) en de Omgevingsdienst Rivierenland de ruimte vanwege veiligheid heeft laten onderstempelen. Momenteel is realisatie van die appartementen dus geblokkeerd.
Een procedure is gestart bij de Rechtbank (sector Kanton) en daarna in hoger beroep het Hof te Arnhem. Beide procedures zijn inmiddels gelopen. Voor de gehele eerste bouwlaag is nu vervangende toestemming verleend tot omzetting naar woningbouw.

B. Onder projecten / nieuwbouw zijn opgenomen:

1ste MCD-locatie

Dit betreft de laatste fase van het uitgebreide project Centrumplan Kerkdriel. Met de oplevering en overdracht van het commerciële deel van het Centrumplan fase 2 is ook de overdracht van de gronden van dit terrein tot stand gekomen. (Immers destijds was bepaald dat oud tegen nieuw zou worden geruild, met gesloten beurzen.) Gedurende 2015 zijn de opstallen op die locatie gesloopt en heeft sanering van het gebied plaatsgevonden. Het terrein is inmiddels volledig bouwrijp gemaakt en er kan direct op worden gebouwd. Op deze locatie worden 20 grondgebonden sociale huurwoningen (bereikbaar voor de doelgroep) gerealiseerd.

De investering (uitgaande kasstroom) die hiermede nog gemoeid is bedraagt € 2.861.984 (incl. BTW). Bouwbedrijf Gebroeders Van Stiphout uit Sint-Oedenrode realiseert deze woningen.

WSM zal dit project zonder het aantrekken van gelden kunnen realiseren. Financiering uit onder meer:

- Van de Provincie Gelderland is eind 2015 een toezegging voor subsidie voor realisatie van dit project voor een bedrag van € 500.000,-- ontvangen. Een bedrag van € 400.000,-- is bij wijze van voorschot reeds aan WSM uitbetaald.
- Inzet van de opbrengst van de verkoop van de gronden aan de Empelenhof (zie onder voorraad) zijnde € 505.000,--. (als gevolg van de vertraging in de bestemmingsplanprocedure laat dit bedrag nog even op zich wachten.)
- Inzet van het restant subsidiëring voor het Centrumplan Kerkdriel, zo'n € 694.000,- nog te ontvangen van de Provincie Gelderland en de Gemeente Maasdriel.

Voor het overige wordt de bouw gefinancierd uit inzet van eigen middelen.

Start bouw heeft formeel plaatsgevonden in juli 2017. De woningen, met een huurprijs onder de € 635,--, zijn in het eerste kwartaal van 2018 voor bewoning opgeleverd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Met de provincie Gelderland zijn afspraken gemaakt over de afwikkeling van de subsidietrajecten en de toezegging die de Provincie zal doen ten behoeve van de voortgang van het project MCD-locatie (3de fase Centrumplan).

2de Locatie Velddriel (verantwoord onder "niet uit de balans opgenomen rechten en verplichtingen)

Met Bouwbedrijf Klok uit Nijmegen is WSM overeen gekomen dat zij ten behoeve van WSM 7 grondge bonden huurwoningen gaan realiseren. Deze woningen zullen in 2018 worden gebouwd. WSM zal deze als turnkey project opdragen aan Klok B.V.

Binnen Velddriel bestaat er blijkens de reacties op vrijkomende woningen en uit de rapportage uit het woningverdeelsysteem voldoende behoefte aan deze woningen. Ook wat betreft de huurprijzen sluiten deze woningen aan bij de vraag ter plaatse. Het project is verder getoetst aan het Strategisch Voorraadbeleid van WSM. Geconcludeerd is dat de realisatie van deze woningen past binnen dat Strategische plan.
Het contract met Klok B.V. is in maart 2018 ondertekend.
Ten behoeve van de financiering van het project zijn nadere afspraken gemaakt met het WSW.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

3.4 Strategisch Voorraadbeleid (beheer)

Mede ter verbetering van de interne organisatie en het verkrijgen van meer inzicht in het bestaande bezit van de corporatie is besloten om vanaf 2016 het gehele onderhoudsproces en verbeteringsplannen voor alle woningen opnieuw in beeld te brengen. Daarnaast is in 2016 een woonbehoefte onderzoek voor de gehele Bommelerwaard (in opdracht van de drie corporaties en de twee gemeenten) opgeleverd. Van daaruit zijn het Strategisch Voorraadbeheer en het Strategisch Voorraadbeleid opnieuw opgesteld en vastgesteld. In het derde kwartaal van 2016 is deze eerste fase van het project Strategisch Voorraadbeleid afgerond. Begin 2017 zijn de beleidsnotities over het Huurbeleid en Verkoopbeleid opgesteld. Eveneens wordt het assetmanagement verder uitgewerkt. Voor dit laatste zal WSM zich laten ondersteunen door Atrivé.
Omdat in het woningmarktonderzoek er enkele foutieve aannames waren opgenomen, wordt medio 2018 een nieuw woningmarkt / woonbehoefte onderzoek (wederom in opdracht van de vijf partijen) uitgevoerd. Het voorraadbeleid zal hierop dan moeten worden aangepast.

3.5 Onderhoud en voorzieningen

Aan het onderhoud van het woningbezit wordt veel aandacht besteed. Het daartoe ontwikkelde Onderhoudsbeleid is vastgelegd in het Meerjarenonderhoudsplan. Het plan wordt jaarlijks bijgestuurd en maakt onderdeel uit van het Strategisch Voorraadbeleid.

Het onderhoud wordt verdeeld in de volgende onderdelen:

- *Cyclisch onderhoud: planmatig onderhoud, gebaseerd op een inschatting van de levensduur van de verschillende onderdelen van de woningen;*
- *Niet-cyclisch onderhoud: reparatieverzoeken (klachten) en mutatieonderhoud.*

Omschrijving	in hele euro's			
	2017		2016	
Niet-cyclisch onderhoud:				
Onderhoud CV-ketels	€	97.210	€	95.031
Dagelijks onderhoud	€	174.486	€	146.197
Mutaie- / Groot-onderhod	€	81.430	€	81.351
Overig regulier onderhoud	€	46.620	€	80.947
Subtotaal niet-cyclisch onderhoud	€	399.746	€	403.526
Cyclisch onderhoud:				
Vervanging c.v. en onderhoudscontract c.v.	€	37.903	€	5.114
Schilderwerk	€	98.763	€	74.275
Overig onderhoud	€	154.671	€	240.215
Subtotaal cyclisch onderhoud	€	291.336	€	319.604
Totaal onderhoudslasten per ultimo	€	**691.082**	€	**723.130**
Uitgaven leefbaarheid	€	*32.764*	€	*30.735*

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Aangezien de hoogte van de uitgaven voor het onderhoud en groot onderhoud over de jaren heen vrij stabiel blijven, is besloten deze uitgaven jaarlijks ten laste van het resultaat te brengen en geen afzonderlijke voorziening voor onderhoud te vormen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

Verdeling van het onderhoud in 2017:

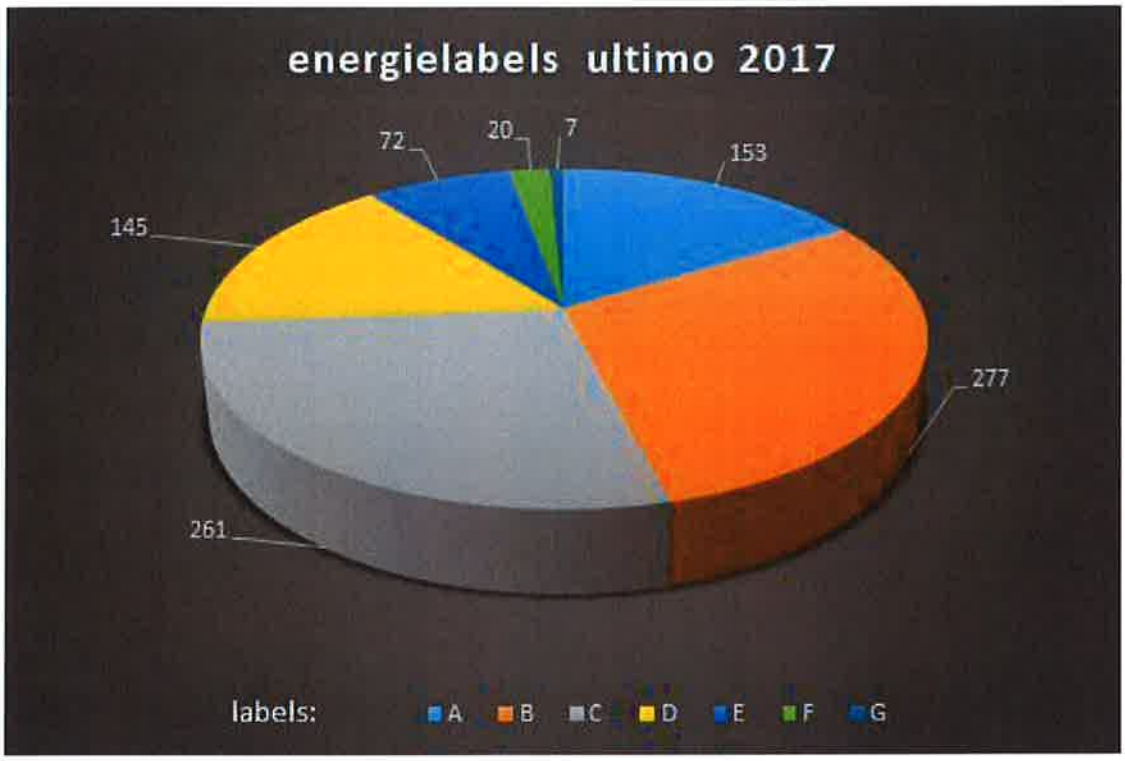
3.6 Woningaanpassingen

De gemeenteraad van Maasdriel heeft een verordening in het kader van de Wet Voorziening Gehandicapten vastgesteld. In samenwerking met de gemeente is een uitvoeringsconvenant opgesteld. WSM voert de woningaanpassingen ten behoeve van de betreffende huurders zelf uit. In 2017 werden op verzoek van de huurder in enkele woningen aanpassingen uitgevoerd. De kosten worden, op basis van de WMO, nagenoeg volledig door de gemeente Maasdriel vergoed.

3.7 Milieubeleid

Het milieu en met name het energiebeleid met de daaruit voortkomende acties, heeft aandacht binnen WSM en reeds jaren een hoge prioriteit. Duurzaam bouwen wordt toegepast in de nieuwbouwplannen en bij dagelijks en planmatig onderhoud.
Bij de ontwikkeling van elk nieuwbouwproject wordt aandacht besteed aan energetisch bouwen en het zo goed mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden om energie te besparen. Bij de nieuwbouwplannen worden de nieuw opgeleverde woningen voorzien van zonnepanelen. Dit levert naast een CO_2 reductie ook een besparing op in de woonlasten van onze huurders.
Daarnaast is het voornemen van WSM om in 2020 voor alle woningen gemiddeld op energielabel "B"-niveau uit te komen. Reeds 46% van het bezit heeft een energielabel "B" of hoger.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....



De woningen hebben ultimo 2017 nog een gemiddeld label dat ligt tussen B & C.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

I 4. HET VERHUREN VAN WONINGEN

4.1. Het verhuurbeleid

Voor het verhuren / toewijzen van woningen werkt WSM in Bommelerwaards gebied samen met de woonstichtingen de Kernen en Woonlinie. Gezamenlijk is tot een eensluidend beleid ten behoeve van een toewijzingssysteem gekomen.

Als gevolg van aantal woningmutaties in de Bommelerwaard en de oplevering van nu nog een beperkt aantal nieuwbouwplannen, wordt de druk op de huurwoningmarkt steeds groter. Om de huisvesting van de aandachtsgroepen niet in gevaar te laten komen, worden nieuwbouwplannen met veel enthousiasme opgepakt.

Het toewijzingssysteem "Woongaard" is in 2015 en 2017 door de deelnemende corporaties gezamenlijk geëvalueerd. De evaluatie is positief uitgevallen en besloten is het proces op de ingeslagen weg te continueren.

4.2 Het doelgroepenbeleid

In overleg met de verantwoordelijke wethouder van de gemeente Maasdriel probeert WSM samen met woonstichting De Kernen (die eveneens werkzaam is binnen de gemeente Maasdriel) zo goed als mogelijk invulling te geven aan de taakstelling met betrekking tot onder andere huisvesting van statushouders. Het blijkt steeds moeilijker om de woningen toegewezen te krijgen. De taakstelling tot en met 2017 heeft WSM, samen met De Kernen, kunnen invullen. Er is ultimo 2017 een voorstand (gezamenlijk Maasdriel en Zaltbommel) op de taakstelling, dit dankzij extra inspanningen in 2017 door de corporaties bij het toewijzingen van woningen.
WSM heeft gedurende 2017 woningen toegewezen aan 27 statushouders, incl. 11 zgn. "na-reizigers" *(gezinshereniging), er zijn 12 woningen beschikbaar gesteld.*

Huisvesting vergunninghouders BOMMELERWAARD

Cijfers tot en met maand	dec			Zaltbommel	Maasdriel	Totaal
# PERSONEN						
1. Opgave		Voor / achterstand voorgaand jaar	# personen	-7	27	20
		taakstelling 2017 totaal	# personen	37	33	70
		# nareizigers (gerealiseerd)	# personen	26 -	19 -	45 -
		Netto opgave	# personen	4	41	45
2. Gerealiseerd (= getekend huurcontract)		Woonstichting Maasdriel	# personen		27	27
		Woonlinie	# personen	10		10
		Wooningstichting De Kernen	# personen	7 +	20 +	27 +
		Gerealiseerd	# personen	17	47	64
3. restopgave tm einde jaar			# personen	-13	-6	-19
4. Vergunninghouders toegewezen aan woning (= huurcontract nog niet getekend)		Woonstichting Maasdriel	# personen		0	0
		Woonlinie	# personen	1		1
		Wooningstichting De Kernen	# personen	0 +	3 +	3 +
		Gerealiseerd	# personen	1	3	4
5. Nareizigers prognose		Nareizigers (geprognosticerd)	# personen	4	9	13
6. Prognose restopgave tm einde jaar			# personen	-18	-18	-36
2. Gerealiseerd vs 1. Opgave (naar rato)			status (= enkel kleur is relevant!)			

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

4.3 Het woningaanbod

Als gevolg van het gewijzigde volkshuisvestelijke overheidsbeleid met betrekking tot het verkrappen van de woningmarkt, als gevolg van de invoering van de zgn. staatssteunregels en de politieke discussie rondom de afschaffing van hypotheekrenteaftrek, alsmede als gevolg van de bancaire wijzigingen ingevolge Bazel III en aanscherping van hypotheekverstrekking voorwaarden, zit er nauwelijks beweging in de woningmarkt. Doorstroming blijft achterwege. Het aantal nieuwe verhuringen (op basis van getekende contracten) in 2017 komt uit op 69. Dit is een mutatiepercentage van: 7,4.

Er is geen sprake van leegstand of dreigende leegstand. Ondanks gerealiseerde nieuwbouw en bouwplannen staat de markt voor huurwoningen nog steeds onder druk.

De volgende aantallen woningen werden in de afgelopen jaren aangeboden:

Jaar	Aantal mutaties
2009	139 woningen
2010	65 woningen
2011	44 woningen
2012	47 woningen
2013	45 woningen
2014	35 woningen
2015	92 woningen
2016	47 woningen
2017	69 woningen

Het gemiddeld mutatiepercentage voor WSM ligt normaliter tussen de 4 en 5. Voor 2017 is dit nu ruim 7%. De verdere hogere aantallen mutaties hebben te maken met de oplevering van grotere nieuwbouwprojecten. Zoals in 2009: De Leyenstein en in 2015: het Centrumplan fase 2.

2017

			Verhuringen				Verhuringen
Eigenaar	Woningsoort	Woningtype	Laag	Midden-laag	Midden-hoog	Hoog	
Wst Maasdriel	Egw/laagbouw	Eengezinswoning		14	11	16	41
	Egw/laagbouw Totaal			14	11	16	41
	gestapeld/appartement	Appartement/Flat		9	1	1	11
		Benedenwoning		2			2
		Bovenwoning	1	2	1	1	5
		Galerijwoning		8			8
	gestapeld/appartement Totaal		1	21	2	2	26
Wst Maasdriel Totaal			1	35	13	18	67
Eindtotaal			1	35	13	18	67

In 2017 zijn er 70 huuropzeggingen geweest. Er hebben 3 personen een huurcontract ondertekend voor een woning die reeds in 2016 was opgezegd en verlaten. Er dient, in 2018, voor vier woningen, welke waren opgezegd in 2017, nog een huurcontract te worden ondertekend.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Het totale woningaanbod van 2017 bestond uit:

- *eengezinswoningen met 3 of meer slaapkamers;*
- *woningen met 2 slaapkamers;*
- *nieuwbouw appartementen;*
- *seniorenwoningen;*
- *seniorenappartementen;*
- *appartementen zonder lift.*

Acht woningen zijn ten behoeve van de huisvesting van statushouders geaccepteerd.

2017

Eigenaar	Woongaardregio	Gemeente woning	Verhuringen totaal
Wst Maasdriel	Bommelerwaard	Maasdriel	8
	Bommelerwaard		8
Eindtotaal			8

In 2017 zijn 4 DAEB-huurwoningen en 1 niet DAEB-pand (zijnde twee winkelruimtes en 3 potentiële in aanbouw zijnde woningen aan het Mgr. Zwijsenplein 32) verkocht.

Aantal ingeschreven woningzoekenden in de gemeente Maasdriel

2017

Woongaardregio	Gemeente woningzoekende	Woonplaats woningzoekende	Ingeschreven wz einde periode	Aantal urgenten
Bommelerwaard	Maasdriel	Alem	71	1
		Ammerzoden	519	3
		Hedel	635	0
		Heerewaarden	176	2
		Hoenzadriel	22	0
		Hurwenen	105	0
		Kerkdriel	1.325	2
		Rossum	343	1
		Velddriel	174	1
		Well	116	0
	Totaal		3.486	

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

4.4 Woningtoewijzingen

Aantal toewijzingen 2017

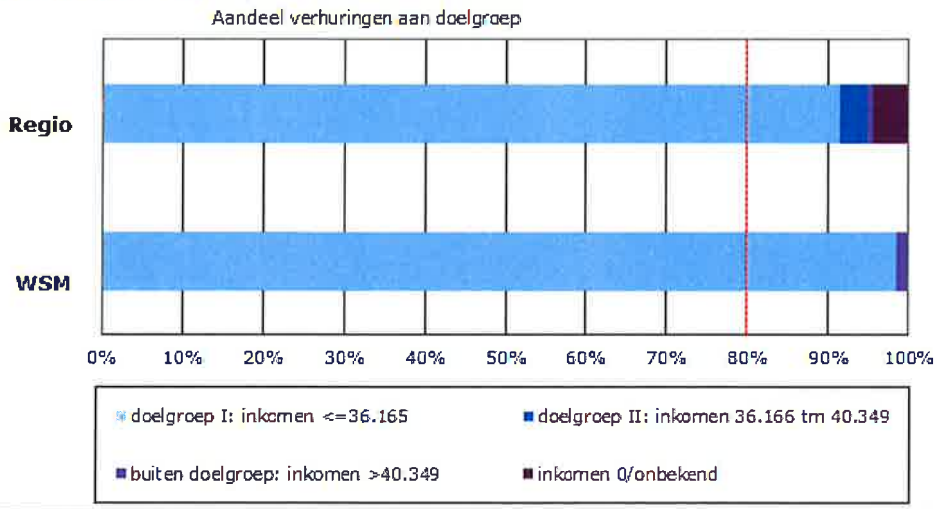
1-persoon		Huur <= 414,02	Huur 414,03 t/m 592,55	Huur > 592,55	Totaal
<65	<= € 22.200	1	15	0	16
	> € 22.200	0	0	11	11
>=65 jaar	<= € 22.200	0	7	0	7
	> € 22.200	0	0	2	2
Subtotaal		**1**	**22**	**13**	**36**
2-personen		**Huur <= 414,02**	**Huur 414,03 t/m 592,55**	**Huur > 592,55**	**Totaal**
<65	<= € 30.150	0	6	0	6
	> € 30.150	0	0	9	9
>=65 jaar	<= € 30.175	0	4	0	4
	> € 30.175	0	0	0	0
Subtotaal		**0**	**10**	**9**	**19**
>=3 personen		**Huur <= 414,02**	**Huur 414,03 t/m 635,05**	**Huur > 635,05**	**Totaal**
<65	<= € 30.150	0	8	3	11
	> € 30.150	0	0	1	1
>=65 jaar	<= € 30.175	0	0	0	0
	> € 30.175	0	0	0	0
Subtotaal		**0**	**8**	**4**	**12**
	onbekend	0	0	0	0
Totaal		**1**	**40**	**26**	**67**

Op een woning na voldoen alle toewijzingen aan de vigerende passendheidseisen en aan het staatssteundossier.

80%-10%-10% Monitor 2017

WoningNet

Verhuringen corporatie aan doelgroep



Verhuringen corporatie aan doelgroep

	doelgroep I: inkomen <=36.165	doelgroep II: inkomen 36.166 tm	buiten doelgroep: inkomen >40.349	inkomen 0/onbekend	totaal	doelgroep I: inkomen <=36.165	doelgroep II: inkomen 36.166 tm	buiten doelgroep: inkomen >40.349	inkomen 0/onbekend
WSM	66	0	1	0	67	99%	0%	1%	0%
REGIO	2830	101	24	139	3094	91%	3%	1%	4%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

I 5. HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BEHEER EN BELEID

5.1 Bewonersparticipatie

Tussen de HVB en WSM is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin het bewonersoverleg conform de eisen van het BBSH nader is uitgewerkt. Woonlinie uit Zaltbommel heeft eenzelfde overeenkomst afgesloten. De HVB ontvangt jaarlijks een bedrag van € 2,35 per woning ter ondersteuning van haar activiteiten. De bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer en is mede afhankelijk van haar jaarlijkse Begroting.

In 2017 is frequent overleg gevoerd over zaken die voortvloeien uit het convenant.

De belangrijkste punten die met de huurdersvereniging zijn besproken, zijn:
- Het Huurbeleid;
- Toelichting op de jaarstukken en de Begroting;
- De stand van zaken rond nieuwbouwprojecten;
- De reorganisatie van WSM;
- Situaties in de woon- en leefomgeving;
- Huurachterstanden en woningontruimingen;
- De Nieuwe Woningwet en daaruit voortkomende beleidsnotities;
- Het verscherpt toezicht;
- De Prestatieafspraken met de gemeenten;
- Het aantrekken van nieuwe RvC-leden en
- Ontwikkelingen binnen de huurdersvereniging.

De huurdersvereniging is tevens, als een van de belangrijkste stakeholders, betrokken geweest bij de visitatie destijds door bureau Raeflex van WSM en in 2018 de visitatie die gaat worden uitgevoerd door Ecorys. Gedurende 2016 is de Huurdervereniging nadrukkelijk betrokken geweest bij de selectie (onderdeel van de selectiecommissie) van de nieuwe leden voor de RvC.

5.2 De Klachtencommissie

Met de SWR (Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland) is een onafhankelijke regionale Klachtencommissie opgesteld. Gedurende 2017 zijn hier twee ontvankelijke klachten van huurders van WSM gemeld. Voor een klacht is WSM door de Klachtencommissie in het gelijk gesteld.
De andere gemelde klacht wordt, wegens omstandigheden, in januari 2018, behandeld.
In de Kwartaalrapportage wordt de RvC tevens geïnformeerd over de ingediende klachten, het verloop en het resultaat daarvan.
Een derde klacht die was ingediend is door de Klachtencommissie niet ontvankelijk verklaard, waarbij is gesteld dat de corporatie correct en in lijn met het beleid heeft gehandeld.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

I 6. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

6.1 Financiële positie WSM

WSM is een toegelaten instelling (woningcorporatie), ofwel wordt aangeduid als een maatschappelijk ondernemer, die vanuit haar doelstelling bij de uitvoering van haar taken geen winstoogmerk heeft. Zij draagt daarbij uiteraard zorg voor, enerzijds een goede betaalbaarheid en conditie van het woningbezit en anderzijds voor een goede financiële continuïteit van haar bedrijfsvoering. Hiertoe dient de organisatie dus financieel gezond te blijven.

Indicatoren voor de bepaling van die gezonde financiële positie zijn onder andere de verhouding tussen geldleningen en waarde van het bezit (LTV), de ratio omtrent de terugverdiencapaciteit, de gemiddelde rentelast en de liquiditeitspositie. Deze vormen een van de toetsingscriteria op basis waarvan de Aw en het WSW een oordeel vormen over het presteren van de corporatie.
Daarnaast is van belang het voorgenomen beleid van de organisatie, zoals dat wordt weergegeven in de jaarlijkse Begroting en de Meerjarenbegroting.
In het Financieel Reglement, dat in 2016 is opgesteld en in 2017 aan de hand van de Veegwet is aangepast, zijn de minimale eisen voor liquiditeit en solvabiliteit waaraan de organisatie dient te voldoen intern vastgelegd.
Daarnaast streeft de corporatie er naar om de organisatie en de verslaglegging zodanig te hebben ingericht en verbeterd dat als gevolg heeft dat door WSM een goede beoordeling door onder meer de Aw / stakeholders wordt behaald. Primair blijft een kwalitatief goed functionerende organisatie ten behoeve van de correcte uitvoering van de taakstelling.

6.2 Waarde van het bezit

De waardering in je jaarrekening 2017 is voor het tweede jaar op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Daarvoor was de waardering van het vastgoed in exploitatie op bedrijfswaarde. Het verschil tussen beide waardebegrippen is dat bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van de maximale te realiseren waarde in de markt indien alle omstandigheden ideaal zijn en de bedrijfswaarde wordt gebaseerd op een beste inschatting van te realiseren inkomsten en uitgaven conform het beleid. De marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2017 bedraagt € 120,4 miljoen terwijl deze ultimo 2016 nog € 115,3 miljoen bedroeg. De toename van de marktwaarde is met name het gevolg van parameteraanpassingen door marktontwikkelingen.
De bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2017 € 71,6 miljoen tegen € 76,5 miljoen een jaar eerder. De afname wordt vooral veroorzaak door het gematigde huurbeleid, stijging van de ingerekende organisatiekosten en de verhuurdersheffing. De stijging van deze kosten wordt grotendeels ongedaan gemaakt door een daling van de ingerekende onderhoudskosten.

Verschil marktwaarde versus bedrijfswaarde
Bij de woningen wordt uitgegaan van de maximale waarde van twee scenario's:

1. De woning wordt bij mutatie opnieuw verhuurd, maar dan tegen markthuur;
2. De woning wordt direct verkocht tegen de leegwaarde.

Om het belangrijkste verschil tussen beide waarden inzichtelijk te maken wordt een marktwaarde in verhuurde staat berekend na volkshuisvestelijke bestemming. In deze marktwaarde wordt uitgegaan van een meer beleidsmatige benadering die bij corporaties gebruikelijk is. De verschillen zijn:

1. De woningen worden niet verkocht, maar altijd opnieuw verhuurd;
2. De woningen worden niet tegen markthuur verhuurd, maar tegen de geldende streefhuur.

Het totale effect van deze volkshuisvestelijke bestemming op het bezit bedraag € 32,1 miljoen. Deze € 32,1 miljoen zal nooit gerealiseerd gaan worden en zal dus nooit uit het vermogen kunnen vloeien.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

De marktwaarde in verhuurde staat na volkshuisvestelijke bestemming bedraagt € 88,3 miljoen (na aftrek van bovenstaande maatregelen) en komst daarmee dicht in de buurt van de bedrijfswaarde. Het restant verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat na volkshuisvestelijke bestemming en de bedrijfswaarde wordt veroorzaakt door rekenkundige verschillen en overige uitgangspunten, waarvan de belangrijkste zijn:

1. De marktwaarde wordt berekend over een levensduur van 15 jaar, de bedrijfswaarde over de restant levensduur conform beleid, op dit punt is de bedrijfswaarde hoger dan de marktwaarde;
2. De bedrijfslaten en onderhoudslasten in de marktwaarde zijn niet hoger dan minimaal noodzakelijk in de bedrijfswaarde op het werkelijke corporatieniveau, daarmee is de bedrijfswaarde op dit punt lager dan de marktwaarde;
3. De disconteringsvoet waartegen contant wordt gemaakt ken in de marktwaarde een hogere risico-opslag dan in de bedrijfswaarde, omdat de onzekerheid van de te realiseren kasstromen in de marktwaarde groter is dan in de bedrijfswaarde. Dit zorgt ervoor dat de bedrijfswaarde hoger is dan de marktwaarde op dit punt;
4. Beide waarden kennen een restwaarde. In de marktwaarde worden een compleet complex verkocht aan het einde van de looptijd. In de bedrijfswaarde wordt uitgegaan van sloop en levering van de grond. De marktwaard is hierdoor hoger dan de bedrijfswaarde.

Deze verschillen tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde hebben een gezamenlijk effect van € 16,4 miljoen en leiden tot een bedrijfswaarde van € 71,9 miljoen.

6.3 Invloed van Overheidsheffingen en belastingen

Vanaf 2012 is de zogenaamde verhuurdersheffing voor woningcorporaties ingevoerd. (Corporaties betalen aan het Rijk een extra belasting vanwege het gegeven dat zij kennelijk staatsteun zouden ontvangen.) Deze steun vindt haar oorsprong in de achtervang die het WSW verleent bij de borging van geldleningen. Corporaties zijn zich verzekerd van een lagere te betalen rente aan de bancaire instellingen dan die een reguliere geldnemer zou moeten betalen.
Daarnaast dient, met de oprichting van de Aw, door de corporatie nog een bijdrage te worden betaald, ten behoeve van deze Autoriteit; de zgn. bijdrageheffing Aw.
Naast bovenstaande heffingen bestaat de "Saneringsheffing", deze heffing is een soort van solidariteitsheffing welke kan worden opgelegd in geval corporaties in ernstige financiële problemen komen.

De jaarlijkse bijdrages die door WSM zijn betaald bedragen: in 2017 € 766.915,-- als verhuurdersheffing (in 2016: € 702.808,--) en € 5.566,95 als bijdrageheffing (in 2016: € 5.705,--). In de begroting 2018 is een bedrag van € 840.373,-- opgenomen als verhuurdersheffing. Dit geeft een stijging van 9,6% t.o.v 2017 en blijft daarbij ruim 5,2% achter op de maximale stijging van de huursom in 2018.
De verhuurdersheffing zal stijgen tot een bedrag van bijna € 1.000.000,-- in 2020.
Voor saneringsheffing is over de jaren 2015, 2016 en 2017 niets betaald.

De oorspronkelijke gedachte was, dat de negatieve invloed van de verhuurdersheffing op de bedrijfswaarde, voor een groot deel zou worden gecompenseerd door, enerzijds de mogelijkheid tot verkoop van sociale huurwoningen en anderzijds door onder meer de inkomensafhankelijke huurverhoging, welke voor vijf jaren kon worden ingerekend. Inmiddels is het systeem en het Rijksbeleid in deze gewijzigd. D.w.z. dat met ingang van 2017 het systeem van de huursombenadering wordt toegepast en er feitelijk weinig ruimte overblijft voor de doorberekening van de jaarlijkse huurverhoging, op basis van een inkomensafhankelijke verhoging. Daarbij dient de corporatie zich tevens nog te houden aan de regels van het passend toewijzen. De corporatie blijft nu alleen met een extra belastinglast als afroming van haar vermogen door de Overheid.

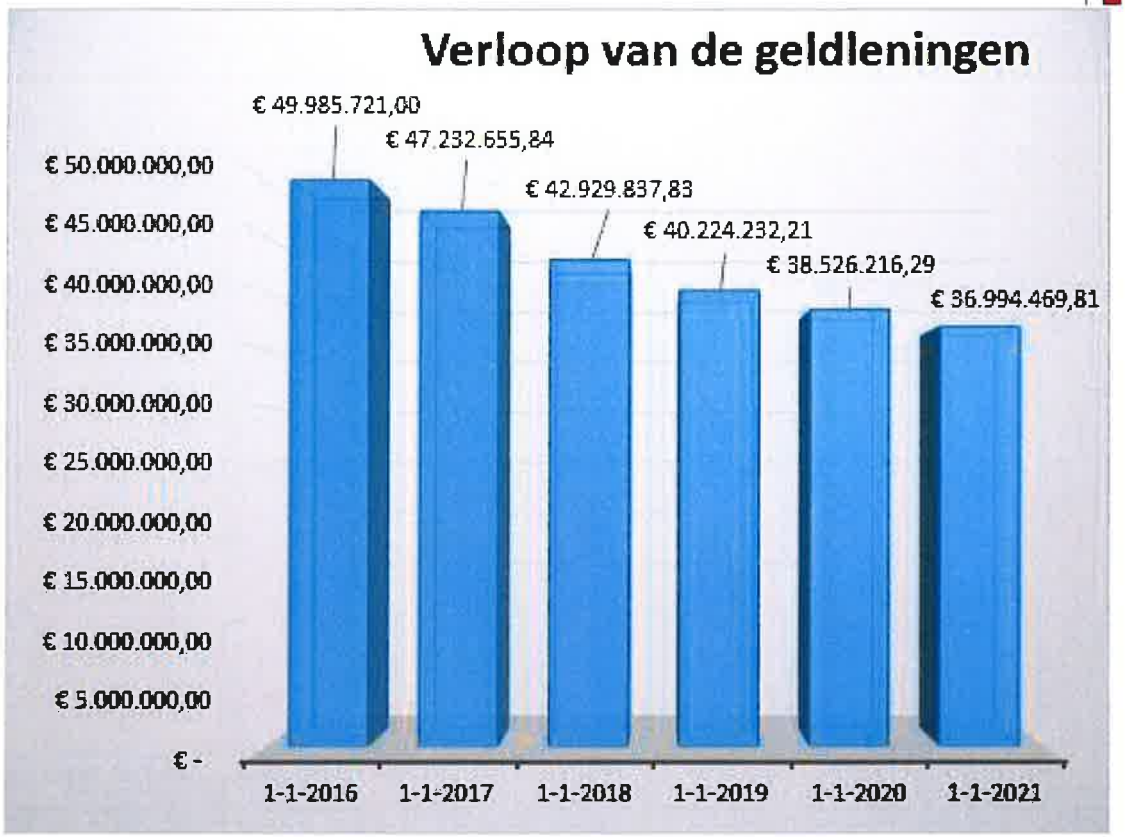
VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

De WOZ-waarde van het bezit (als basis voor de Verhuurdersheffing)

Bij het opstellen van de Meerjarenprognose, waarbij WSM primair uitgaat van het sturen op kasstromen, zal terdege rekening moeten worden gehouden met de voornoemde maatregelen van het Rijk.
Als gevolg van de verhuurdersheffing komen de liquide middelen onder druk te staan en zal het vermogen om te investeren afnemen. WSM zal derhalve interne beheermaatregelen moeten treffen om kosten te verlagen en anderzijds mogelijk extra opbrengsten (d.m.v. bij jaarlijks extra verkopen vanuit het bestaande bezit) te genereren.
Als gevolg van de bepaling van de zgn. "indicatieve bestedingsruimte" door de overheid en de mogelijkheid voor de gemeente en huurdersvereniging om gebruik te maken van die ruimte, komt de financiële speelruimte nog meer onder druk te staan.

Eind 2015 heeft WSM vanuit het toezicht door het Ministerie de opdracht gekregen om, als gevolg van het instellen van verscherpt toezicht, een Herstelplan op te stellen. Dit Herstelplan houdt onder meer in dat de hoogte van de opgenomen geldleningen moet worden teruggebracht, dat de bedrijfslasten dienen te worden verminderd, dat de bedrijfswaarde en de onderhoudsuitgaven opnieuw in beeld dienen te worden gebracht (een nieuw Strategisch Voorraadbeleid dient te worden opgesteld) en dat de kwaliteit van de administratieve verslaglegging wordt verbeterd.
In 2017 heeft WSM een bedrag van € 4.302.818,-- afgelost (dit is bijna 10% van de totale leningenportefeuille), als anticipatie op dat onderdeel van het verscherpt toezicht. In 2018 zal nog een bedrag van € 2.705.620 worden afgelost. Het verscherpt toezicht is door de Aw per 1 juli 2017 opgeheven. Opgemerkt in deze wordt dat WSM in 2017 nagenoeg de volledige jaarhuuropbrengst in 2017 heeft ingezet ter verbetering van haar financiële positie. Immers de aflossing samen met het bedrag dat uit eigen middelen wordt gefinancierd voor nieuwbouw bedraagt: € 6.950.000,--.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....



Gedurende 2015 is de borgingsruimte voor de corporatiesector in het algemeen en daarmede ook voor WSM aanzienlijk ingeperkt. WSM kan, vanwege het overschrijden van haar borgingsplafond, tot nader besluit van het WSW geen geborgde geldlening aantrekken.
Ten behoeve van het WSW heeft WSM een generiek hypothecair contract afgesloten, waarmede het WSW in geval van calamiteiten of illiquiditeit onverkort een hypotheek kan laten leggen op het gehele bezit van WSM.
Aan de hand van onder meer het instellen van het verscherpt toezicht door de Aw, heeft het WSW de status Bijzonder Beheer aan WSM toegekend. D.w.z. dat voor WSM geldt dat de leningenportefeuille moet worden teruggebracht (extra aflossingen), ofwel de LTV moet worden verbeterd en dat er geen mogelijkheden zijn voor het aantrekken van nieuwe geldleningen. Gedurende 2016 en 2017 heeft WSM voor een bedrag van € 7.056.000,-- aan leningen afgelost. Dit is zo'n kleine 15% van de leningenportefeuille per 01-12-2016.

Vanaf 1 januari 2006 zijn de corporaties belastingplichtig in het kader van de Vpb. Om de invoering van deze belastingplicht in goede banen te leiden is een "vaststellingsovereenkomst-2" opgesteld en ondertekend met de Belastingdienst. Deze wordt steeds met één jaar verlengd en heeft dus ook haar geldigheid in 2017.
WSM heeft in 2013 de ANBI-status aangevraagd en heeft deze verkregen.
Voor wat betreft de Vpb-heffing voor woningcorporaties heeft er in de Tweede Kamer begin 2017 nog discussie plaatsgevonden omtrent het voortzetten van de Vpb-plicht. Dit heeft niet geleid tot enige verandering in de generieke belastingplicht voor corporaties.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

In overleg met "Deloitte fiscalisten" is een herwaardering (afwaardering) van het in exploitatie bezit berekend en zal als (verrekenbaar) verlies in de aangifte Vpb worden opgenomen. Dit betreft de herziene aangifte Vpb voor het belastingjaar 2013. Deze aangifte (en afwaardering van het bezit) is na een ingesteld boekenonderzoek in 2016, goedgekeurd en de betaalde Vpb over 2012 is als gevolg daarvan (verrekenbare periode) terug ontvangen. Ten behoeve van de resterende verliescompensatie is een latentie opgenomen.
De aangifte Vpb voor 2015 is ingediend.

Corporaties dienen zich te beraden of een huurprijsvaststelling aan de hand van het door de overheid opgelegde puntenwaarderingssysteem nog wel actueel is, dan wel of zij bij nieuwe verhuringen wel of niet moet uitgaan van 100% van de maximaal redelijke huurprijs, dan wel een huurprijs van tenminste € 710,68 per maand (prijspeil 1 januari 2015). Daarbij dient rekening gehouden te worden met de normen voor het passend toewijzen.
WSM heeft als beleid dat de huurprijzen niet mogen stijgen boven de 70% van de maximaal redelijke huurprijs, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen (afhankelijk van het type nieuwbouwwoningen en de beoogde doelgroep). Ook bij harmonisatie, na mutatie, wordt de huurprijs niet verder verhoogd dan in principe 70% van de maximaal redelijke huurprijs, passend binnen de regels van het passend toewijzen. Opgemerkt wordt dat gedurende de uitvoering van het herstelplan de 70%-grens was losgelaten en dat bij mutaties de grens van € 710,68 is aangehouden. Met het opheffen van het verscherpt toezicht is teruggekeerd naar de uitgangspunten van het beleid, d.w.z. wordt de 70% grens wederom als maximum aangehouden.

Ten behoeve van het verkrijgen van inzicht in de toekomstige financiële ontwikkelingen van WSM wordt jaarlijks een Begroting en een Meerjarenbegroting opgesteld. Per kwartaal wordt een rapportage opgesteld waarin de financiële gegevens van de corporatie, de stand van zaken met betrekking tot het onderhoudsproces, de verhuringen, de voortgang van de nieuwbouw, etc. wordt verantwoord. Tevens wordt in de rapportage de afwikkeling van de aandachtspunten volgend uit de Managementrapportage opgenomen. Aan de hand daarvan wordt geëvalueerd of de voorgenomen taken en doelstellingen, zoals die daarin zijn vastgelegd, ook daadwerkelijk worden gehaald.
In de vergadering van de RvC van december jaarlijks wordt nog een "over-all"- evaluatie besproken. Eens per twee jaar beoordeeld de RvC de gehele organisatie, d.w.z. het bestaansrecht als kleine organisatie met de daarbij behorende geleverde prestaties.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

Vergelijking begroting en gerealiseerde cijfers 2017 (2016)

3.1 A3 Winst- en Verliesrekening Functioneel model (Enkelvoudig)

WINST- EN VERLIESREKENING	Begroting 2017	Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
15. Huuropbrengsten	€ 7.569.832	€ 7.702.565	€ 7.623.326
16.1. Opbrengsten servicecontracten	€ 125.000	€ 69.815	€ 128.383
16.2. Lasten servicecontracten	€ -123.865	€ -65.990	€ -115.730
17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -1.370.065	€ -1.042.992	€ -1.098.328
18. Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -764.896	€ -801.906	€ -723.130
19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.014.285	€ -1.446.698	€ -1.337.479
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€ 4.421.721**	**€ 4.414.795**	**€ 4.477.042**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ 220.000	€ -
Lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -197.521	€ -
20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**€ -**	**€ 22.479**	**€ -**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 484.167	€ 921.130	€ 2.047.750
Toegerekende organisatiekosten	€ -	€ -24.738	€ -83.314
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -	€ -494.786	€ -1.343.890
21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€ 484.167**	**€ 401.606**	**€ 620.546**
22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -1.730.491	€ -1.364.238	€ -982.222
22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 126.876	€ 5.608.078	€ 7.162.123
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ -1.603.615**	**€ 4.243.840**	**€ 6.179.901**
23. Netto resultaat overige activiteiten	**€ -**	**€ -**	**€ -**
27. Overige organisatiekosten	**€ -**	**€ -**	**€ -**
28. Leefbaarheid	**€ -39.600**	**€ -32.764**	**€ -30.735**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 4.260	€ 2.902	€ 6.689
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -1.907.212	€ -1.906.503	€ -2.018.650
29. Saldo financiële baten en lasten	**€ -1.902.952**	**€ -1.903.601**	**€ -2.011.960**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**€ 1.359.721**	**€ 7.146.355**	**€ 9.234.794**
30. Belastingen	€ -109.714	€ -1.989.640	€ -367.218
31. Resultaat deelnemingen	€ -	€ -	€ -
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**€ 1.250.007**	**€ 5.156.715**	**€ 8.867.576**

De resultaatbestemming vindt plaats conform de statuten.

Vanuit de vergelijkende cijfers met de Begroting valt direct het resultaatverschil tussen begroting en gerealiseerd op.

Met namen het verschil in de "Waardeveranderingen vastgoedportefeuille", zo'n € 6 miljoen, verklaart het verschil tussen de cijfers vanuit de begroting en de werkelijkheid per 31 december 2017. De overige posten, "Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille", "Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille", "Saldo financiële basten en Lasten", zijn steeds per saldi nagenoeg geheel gelijk aan de begrotingscijfers.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Vanwege het verscherpt toezicht heeft er het eerste half jaar van 2017 frequent overleg met de AW plaatsgevonden. Dit overleg is na de opheffing van het verscherpt toezicht weer als regulier overleg verder gegaan. Opgemerkt moet worden dat de vergaderingen met de Aw altijd constructief, naar tevredenheid en plezierig zijn verlopen.

Investeringen, d.w.z. nieuwbouw zijn, nadat eerst orde op zake is gesteld vanuit het Herstelplan, weer hervat. Dit heeft geleid tot de opdrachtverstrekking van de 20 grondgebonden woningen op de voormalige MCD-locatie (Julianastraat/Kruisstraat) te Kerkdriel. Deze woningen zijn geheel met eigen middelen gefinancierd. Hetgeen tevens het gemiddelde leningsbedrag per woning verlaagd en de LTV voor WSM versterkt.

Aan de hand van het bijzonder beheer heeft het WSW aangegeven dat WSM geen investeringen mag doen. In 2017 heeft een aantal maal overleg plaatsgevonden tussen het WSW en de RvC inzake het Bijzonder Beheer. Het WSW conformeert zich in principe aan de zaken en oplossingen die zijn voorgesteld in het Herstelplan en volgen verder de Aw in deze. Los van het gegeven dat het WSW het Bijzonder Beheer niet heeft ingetrokken zijn deze toch akkoord gegaan met de investeringen die WSM in het kader van de nieuwbouw doet.

Met het WSW is verder overeengekomen dat voor de financiering van de woningen in Velddriel een financiering zal worden aangetrokken. Dit met een variabele hoofdsom. Uit de meerjarenbegroting blijkt immers dat WSM door de jaren steeds meer financiële armslag gaat krijgen en in staat is om verdere aflossingen op bestaande geldleningen te doen. Tijdelijk heeft WSM, eveneens in overleg met het WSW, een rekeningcourantkrediet aangetrokken via de Rabobank. Ook deze zal slechts, gelet op de financiële forecast, voor maximaal enkele jaren noodzakelijk zijn.

Financiële ruimte impliceert in deze tevens dat WSM haar middelen zal gaan aanwenden, naast de realisering van nieuwbouw in Kerkdriel-Noord (de Perenbuurt) t.z.t., in het kader van de betaalbaarheid van huurwoningen en de duurzaamheidsopgave.

Zie financiële ontwikkelingen, als zijnde "solvabiliteit en LTV" op de volgende blz. onder de kengetallen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

6.3 Kerngegevens

In onderstaande tabel worden 2017 de verslagleggingsregels weergegeven is overeenkomstig de Begroting (2018):

KENGETALLEN						
SOLVABILITEIT EIGEN VERMOGEN: (C/A) X 100	65,24	67,73	69,41	71,14	72,81	74,37
SOLVABILITEIT TOTAAL VERMOGEN: (A/B) X 100	287,69	309,85	326,88	346,51	367,79	390,18
SOLVABILITEIT EIGEN/VREEMD VERMOGEN: (C/B) X 100	187,69	209,85	226,88	246,51	267,79	290,18
INTEREST COVERAGE RATIO: (J+I-M)/I	2,70	2,88	2,40	2,46	2,61	2,71
INTEREST COVERAGE RATIO 2% aflossingsfiche: (J+I-M-K)/I	2,22	2,39	1,93	2,00	2,16	2,26
GEWOGEN INTEREST COVERAGE RATIO: (J+I-M)*/I*	2,65	2,62	2,52	2,62	2,73	2,84
-> Conform WSW model. * = Gewogen 5-jaars voortschr. met factoren 5,4,3,2,1						
DEBT SERVICE COVERAGE RATIO: (J+I)/(I+L)	1,07	1,43	1,25	1,24	1,33	1,34
GEWOGEN DEBT SERVICE COVERAGE RATIO: (J+I-M+U+V)*/((I-M-W)*+((X-Y)*x5-Z)/AA))	1,29	1,25	1,18	1,2	1,21	1,22
-> Conform WSW model. * = Gewogen 5-jaars voortschr. met factoren 5,4,3,2,1						
RENTABILITEIT EIGEN VERMOGEN Voor Belastingen: (G/D) X 100	5,29	4,84	4,74	4,96	4,79	4,21
RENTABILITEIT EIGEN VERMOGEN Na Belastingen: (F/D) X 100	4,42	3,97	3,88	4,14	4,15	3,58
RENTABILITEIT TOTAAL VERMOGEN: (H/E) X 100	4,89	4,62	4,61	4,78	4,68	4,27
RENTABILITEIT VREEMD VERMOGEN: (I/B) X 100	4,18	4,18	4,33	4,34	4,37	4,45
RENDEMENT OP ACTIVA O.B.V. BEDRIJFSRESULTAAT: (P/((O-1jr + O)/2) X 100	3,84	3,71	3,72	3,95	3,90	3,52
RENDEMENT OP ACTIVA O.B.V. RESULTAAT NA BELASTINGEN: (F/((O-1jr + O)/2) X 100	2,95	2,73	2,76	3,05	3,16	2,82
RENDEMENT OP ACTIVA O.B.V. OPERATIONELE KASSTROOM: (J/((O-1jr + O)/2) X 100	2,65	2,68	1,97	1,97	2,10	2,14
RENDEMENT OP EIGEN VERMOGEN: (F/(C-1jr + C)/2) X 100	4,32	3,91	3,81	4,05	4,07	3,51
INVESTERINGS/FINANCIERINGSRATIO: ((Q-R-J)/(Q-R)) X 100	-142,52	1533,99	864,75	469,95	491,00	-515,21
LOAN TO VALUE OBV. MARKTWAARDE: (N/(AB+T)) X 100	34,28	31,87	30,44	29,00	27,63	26,12
DIRECT RENDEMENT OBV. MARKTWAARDE: (J/(AB+T)) X 100	2,53	2,60	1,91	1,91	2,04	2,07
INDIRECT RENDEMENT OBV. MARKTWAARDE: ((AB+T)-((AB+T)-1jr)/((AB+T)-1jr)) X 100	3,59	0,53	0,53	0,53	0,53	1,00
EFFICIENCYRATIO:						
Personeelsuitgaven: (AD/AC) X 100	7,17	7,19	7,31	7,44	7,56	7,66
Onderhoudsuitgaven: (AE/AC) X 100	8,53	8,56	8,73	8,92	9,09	9,24
Renteuitgaven: (I/AC) X 100	22,54	20,71	20,48	19,59	18,81	18,11
Overige Bedrijfsuitgaven: (AF/AC) X 100	14,00	13,98	14,17	14,36	14,55	14,71
Sectorspecifieke heffingen: (AG/AC) X 100	0	0	0	0	0	0
Verhuurderheffing: (AH/AC) X 100	10,61	11,20	11,58	11,84	12,00	11,65
Leefbaarheid: (AI/AC) X 100	0,47	0,47	0,48	0,49	0,50	0,50
Vennootschapsbelasting: (AJ/AC) X 100	0	6	9	9	7	7
Erfpacht: (AK/AC) X 100	0	0	0	0	0	0
Free cashflow: (AL/AC) X 100	36,77	31,39	28,57	28,58	30,36	30,95

De herrekende ratio's op basis van de huidige Jaarrekening (een jaar) zijn als volgt:

Omschrijving	Jaarreke-ning	Begroting 2017	WSW-normen
ICR	2,09	2,45	1,4
DSCR	1,42	1,25	1
LTV (op basis bedrijfswaarde)	59,7%	58,3%	< 75%
LTV (op basis marktwaarde)	35,7%	44,7%	
Solvabiliteit (op basis bedrijfswaarde)	40,0%	45,0%	20%
Solvabiliteit (op basis marktwaarde)	63,0%	56,3%	
Dekkingsratio	28%	31%	< 50%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Zoals uit bovenstaande staat (volgt nog nieuwe voor 2017) kan worden gesteld dat WSM voldoet aan de normeringen voor de kengetallen zoals die zijn gesteld door het WSW en de AW.

3.1.3 Kasstroomovericht toegelaten instelling

		Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
1.	**(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN**		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	€ 7.634.098	€ 7.735.766
1.2	Vergoedingen	€ 12.028	€ 729
1.3	Overheidsontvangsten	€ -	€ 41.250
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 46.285	€ 6.689
1.5	Renteontvangsten	€ 2.902	€ -
	Saldo ingaande kasstromen	€ 7.695.313,76	€ 7.784.434
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	€ -	€ -
1.7	Personeelsuitgaven:	€ -624.573	€ -580.729
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -700.502	€ -895.429
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.221.583	€ -1.134.460
1.10	Renteuitgaven	€ -1.957.422	€ -2.053.993
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -	€ -
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ -766.915	€ -702.808
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -	€ -
1.13	Vennootschapsbelasting	€ 42.230	€ -
	Saldo uitgaande kasstromen	€ -5.228.765,24	€ -5.367.419
	Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.466.548,52	€ 2.417.015
2.	**(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN**		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€ 929.745	€ 1.623.676
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€ 200.000	€ 351.288
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
2.4 A	Verkoopontvangsten grond		
2.4 B	Verkoopontvangsten grond		
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig		€ -
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -816.440	€ -450.916
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		€ -10.268
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -1.280.052	€ -446.086
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
2.13 A	Aankoop grond		
2.13 B	Aankoop grond		
2.14 A	Investeringen overig	€ -11.979	
2.14 B	Investeringen overig		
2.15 A	Externe kosten bij verkoop		
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	€ -16.896	
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	€ -995.622,08	€ 1.067.694

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

3.1.3 Kasstroomovericht toegelaten instelling

		Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen		
2.17.2	Ontvangsten overig		
2.18.1 A	Uitgaven verbindingen DAEB		
2.18.1 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB		
2.18.2 A	Uitgaven overig DAEB		
2.18.2 B	Uitgaven overig niet-DAEB		
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	€ -	€ -
	Kasstroom uit (des)investeringen	€ -995.622,08	€ 1.067.694
3.	**(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN**		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen		
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen		
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen		
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -3.407.840	€ -1.858.559
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -895.000	€ -895.000
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen		
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -4.302.839,99	€ -2.753.559
4.1	Mutatie liquide middelen	€ -2.831.913,55	€ 731.150
4.2	Wijziging kortgeldmutaties		
	Liquide middelen per 1-1	€ 3.098.293	€ 2.367.143
	Liquide middelen per 31-12	€ 266.379	€ 3.098.293

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

I 7. INVESTERINGS- EN HUURBELEID

7.1 Investeringen en financiering

De investeringen in de nieuwbouw van huurwoningen worden in de regel gefinancierd met onderhandse geldleningen onder borgstelling van het WSW. Het laatste project van de 20 woningen op de voormalige MCD-locatie is met eigen middelen gefinancierd.
Om onder meer het renterisico's te kunnen beheersen, wordt bij financiering en herfinanciering gestreefd naar een goede spreiding in de leningenportefeuille, zowel qua looptijd en leningtype als qua rente. Interne financiering heeft in principe de voorkeur.
Zo is destijds ten behoeve van de realisatie woon- zorgcentrum "De Leyenstein" de financiering / de leningsvorm zo veel als mogelijk aangesloten op de vergoeding voor de kapitaalslasten zoals die wordt gedaan door het College bouw ziekenhuisvoorzieningen (Cbz). Dat wil zeggen dat voor dit zorgcentrum twee lineaire leningen zijn afgesloten met een looptijd van 40 jaar. In de beschikking van het Cbz wordt uitgegaan van een rentepercentage van 5,5. De lineaire geldleningen zijn aangetrokken tegen een vast rentepercentage (gemiddeld 4,3, op basis van 40 jaar rente vast). Deze leningen zijn, met een vaste looptijd en onder boetebeding voor vervroegde aflossing, afgesloten. Met de huidige rentestand had hier nu een nog groter voordeel behaald kunnen worden.

Regelmatig, doch steeds beperkter, vindt ook met bancaire instellingen (zoals BNG, NWB, Rabobank) overleg plaats om inzicht te verkrijgen in de markt en de rentetarieven.

Specifiek voor de Kwartaalrapportages en de fasering van nieuwbouwprojecten is een kwaliteitsslag qua processen en besluiten gemaakt. Middels o.a. faserapportages worden de te doorlopen fasen inzichtelijk gemaakt, zodat op de betreffende momenten de juiste goed onderbouwde beslissingen kunnen worden genomen en de projecten daardoor in 'control' zijn en blijven. Risicomanagement is hierbij van vitaal belang. Vanuit de faserapportages en de Kwartaalrapportages (overzicht van de kasstromen) wordt de financieringsbehoefte bepaald.
De aanpassing van de borging door het WSW aan de hand van het zgn. staatssteun dossier noopt de corporaties (en met name de kleinere corporaties zoals ook WSM) tot een nog nadrukkelijker volgen van de kasstromen.

7.2 Huurprijsbeleid

WSM is van mening dat de huren van de woningen in principe niet sterker moeten stijgen dan strikt noodzakelijk is. De woningen moeten te allen tijde bereikbaar blijven voor de doelgroepen van het beleid. In dat kader streeft WSM er verder naar om de nieuwbouw te realiseren binnen de huurprijzen waaronder een bijdrage in het kader van de huurtoeslag mogelijk is, een huurprijs onder de € 710,68, waarbij de grens van € 635,05 de streefhuur is.
Als gevolg van het gewijzigde overheidsbeleid aan de hand van het staatssteundossier zal het noodzakelijk blijken om ook hogere huren te vragen om daarmede de doelgroepen die dreigen tussen de wal en het schip te geraken, als gevolg van die tijdelijke regelgeving DAEB, toch blijvend te kunnen bedienen en voorzien van woonruimte.

In 2017 is de huurverhoging uitgekomen op gemiddeld 0,4 %. Ten aanzien van de huurverhoging heeft overleg plaatsgevonden met de in de Bommelerwaard actieve woningcorporaties en de huurdersvereniging.
Daarnaast vindt er tussen de drie in de Bommelerwaard werkzame woningcorporaties (Woonlinie, De Kernen en WSM) afstemming plaats over de jaarlijkse huurverhoging.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Tegen de huurverhoging per 1 juli 2017 zijn een beperkt aantal bezwaren schriftelijk aangetekend. Daarvan waren er enkelen (achteraf) terecht en de huurverhoging is aangepast, d.w.z. de huurprijs is afgetopt op de maximale grens van € 710,68.

Als uitwerking van het Herstelplan geldt dat WSM tot 1 juli 2017 optimaal gebruik heeft gemaakt van de ruimte die er binnen het huurprijzen systeem mogelijk was. D.w.z. daar waar mogelijk, harmonisatie optimaal inzetten en zo optimaal als mogelijk gebruik maken van de jaarlijkse huurverhoging. Vanaf 2017 (huurverhoging 2018) gaat een ander beleid worden gehanteerd. Immers er dient dan te worden uitgegaan van het systeem van huursombenadering (voor 2018: 2,4% is: inflatie 1,4% plus een procentpunt), waarbij ook de verhogingen als gevolg van harmonisatie en anderszins aanpassingen voor die huursomberekening van juli mee gaan tellen.

7.3 Huurachterstanden

De huurincasso wordt met veel aandacht en de benodigde zorgvuldigheid verzorgd. WSM hanteert een strikt beleid met betrekking tot huurachterstanden. Huurders worden in een zo vroeg mogelijk stadium aangeschreven en aangemaand de huurpenningen te voldoen.
Indien een huurder geen betalingsregeling wil treffen c.q. de betalingen wil hervatten, wordt getracht om binnen drie maanden, met tussenkomst van een deurwaarder, een eventuele juridische procedure bij de kantonrechter te starten.
Deze snelle procedure voorkomt dat huurders uiteindelijk worden geconfronteerd met torenhoge schulden waar zij niet meer overheen kunnen komen. WSM heeft zich in 2017 ook aangesloten bij het zgn. "Vroeg eropaf" project van de gezamenlijke gemeenten Maasdriel en Zaltbommel.

De huurachterstand van de zittende huurders (excl. betalingsregelingen en WSNP) ultimo 2017 bedroeg 0,36 % tegenover 0,33 % in het vorige boekjaar.
Wanneer de éénmaandsachterstand (zogenaamde slepers) buiten beschouwing wordt gelaten, is dit percentage 0,28 %.

Overzicht huurachterstand	Stand per 31 december 2016			Stand per 31 december 2017			
		in % van de				in % van de	
Omschrijving	Jaarhuur bedrag	jaar-huur	achter-stand	huur-ders	bedrag	jaar-huur	achter-stand
Totaal van de jaarhuur	7.623.326,00				7.823.305,00		
Zittende huurders	25.532,00	0,33%	100,0%	14	28.035,79	0,36%	100,0%
Commerciële huurders	0,00			2	181.365,40		
[1]) Transitorisch: Bernhardstraat 2				1	-180.943,36		
Vertrokken huurders	26.216,00			8	17.677,41		
Overige vorderingen uit huurover.					1.869,01		
Totaal van de achterstand	51.748,00				48.004,25		
Specificatie							
- 1 maand	3.607,00		14,1%	12	5.780,69		20,6%
- 2 maanden	0,00		0,0%	1	1.312,62		4,7%
- 3 maanden of meer	0,00		0,0%	1	1.914,38		6,8%
- deurwaarder	21.925,00		85,9%	16	19.028,10		67,9%
Buiten de huuradministratie/ wordt afzonderlijk gevolgd							
- betalingsregeling				3	149,98		
- betalingsregeling		3.524,00		12	5.601,11	5.751,09	
- wsnp		4.452,00		7		5.814,53	
Totaal buiten reguliere achterstanden		7.976,00				11.565,62	

[1]) Betreft een verhuring van maatschappelijk vastgoed. Met betrekking tot dit bedrag zijn afspraken gemaakt. Een en ander beruste op een misverstand en het bedrag is op 5 januari 2018 in zijn geheel voldaan. Het is derhalve op de balans onder transitorische posten opgenomen in plaats van onder de huurachterstanden.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Er heeft in 2017 één woningontruiming wegens overlast plaatsgevonden.

7.4 Betaalbaarheid huurwoningen.

Medio 2018 zal een nieuw huurbeleid worden ontwikkeld binnen WSM.
Hiervoor is een afzonderlijke werkgroep ingesteld.
Deze heeft tot taak de betaalbaarheid van huurwoningen voor de doelgroepen van beleid in beeld te brengen. Dit mede in samenhang met duurzaamheid, het strategisch voorraadbeleid, de uitkomst van het nieuwe woonbehoefte onderzoek, de huurtoeslag en de passendheidscriteria bij woonruimte-verdeling.
Aan de hand daarvan zal door de RvC een meerjarig-huurbeleid (betaalbaarheidsbeleid) worden vastgesteld. Bij de opstelling van dit beleid is ook de Huurdersvereniging nadrukkelijk betrokken.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

I 8. LEEFBAARHEID

8.1 Kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving

Algemeen
Ten behoeve van het Meerjarenonderhoud en het strategische beleid van WSM zijn alle woningen opgenomen in een geautomatiseerde systeem. Alle cyclische bouwonderdelen zijn hierin, met hun vervangingsplanning, opgenomen. Het geheel is verder uitgewerkt in het Strategisch Voorraadbeleid van WSM. Ook de plannen rond duurzaamheid zullen hierin steeds verder worden opgenomen en uitgewerkt.
Met het opstellen van de begroting worden jaarlijks ook het dagelijks onderhoud en het regulier groot onderhoud gepland. Daarbij wordt de theoretische situatie vergeleken met onder meer de werkelijke onderhoudstoestand en noodzaak en de financiële beschikbare middelen bij WSM.
Dit heeft in een aantal gevallen tot gevolg, dat bepaalde onderhoudsingrepen worden verschoven.

Om de leefbaarheid te bevorderen, hebben de volgende zaken voortdurend de aandacht:
- inbraakbeveiliging;
- brandgangenverlichting;
- onderhoud van groenvoorziening bij gemeenschappelijke tuinen;
- verbetering van de woonomgeving bij flats;
- Het aanbrengen van energetische voorzieningen zoals zonnepanelen.

Kerkdriel
Naast bovenstaande 'algemene' investeringen pleegt WSM ook specifieke investeringen. Zo wordt nadrukkelijk geïnvesteerd in de verbetering van de woon- en leefkwaliteit voornamelijk in het centrum van Kerkdriel. Met het Centrumplan Kerkdriel zijn woonruimten gecreëerd voor diverse doelgroepen. Daarnaast zijn voorzieningen gerealiseerd voor commerciële activiteiten, zoals winkels, horeca en kantoren.
Ook is er zorggedragen voor voldoende parkeervoorzieningen, dit zowel op maaiveld als ook ondergronds. WSM heeft met de start van de werkzaamheden voor het centrumplan de kiosk van de gemeente Maasdriel geadopteerd en daarmee gegarandeerd dat die kiosk en het karakter van het plein behouden zal blijven.
Zowel van de gemeente Maasdriel als van de Provincie ontvangt WSM bijdragen in de financiering van dit grootschalige project: "het Centrumplan". Begin 2015 is het Centrumplan (t/m de tweede fase) in zijn geheel opgeleverd, waarmede het centrum van Kerkdriel volledig is gerenoveerd. De afronding van dit Centrumplan wordt geeffectueerd door de realisatie van 20 grondgebonden woningen op het zgn. voormalige MCD-terrein aan de Julianastraat / Kruisstraat te Kerkdriel.

Supermarkt te Velddriel
In de kern Velddriel verhuurde WSM een winkelruimte aan een supermarkt. Medio 2014 is deze afgestoten aan een derde. Hierbij is bedongen dat, gelet op de leefbaarheid van deze kern, de gematigde huurprijs ongemoeid moet blijven, zodat de huidige winkelier haar bedrijf kan blijven voortzetten. Helaas heeft de supermarkt in Velddriel, in verband met te weinig klandizie per einde van het eerste kwartaal 2017, haar deuren gesloten. De belegger is voornemen om van de winkelruimte nu woonruimte te maken. In de winkelruimte kunnen 3 tot 4 woningen worden gerealiseerd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Strategisch Voorraad (Beheer) Beleid

Mede ingegeven door het Herstelplan is door WSM een nieuw Strategisch Voorraadbeleid opgesteld. Dit beleid gaat verder dan het eerder opgestelde beheerplan.

De insteek voor het opstellen is dat dit Strategisch Voorraadbeleidsplan door de gehele organisatie zal worden gedragen, elke discipline draagt hier bij. Daarnaast is het woningmarktonderzoek / woonbehoefteonderzoek dat gezamenlijk met de drie in de Bommelerwaard werkzame corporaties en de beide gemeenten Maasdriel en Zaltbommel, is opgesteld de basis geweest voor het strategische beleid. Immers hieruit worden de ontwikkelingen voor de toekomst gedistilleerd, waarop ons beleid moet zijn geënt.

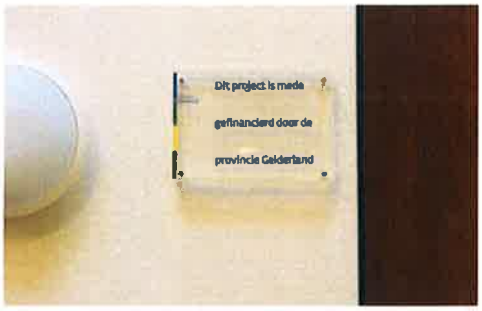
Het traject wordt (nu nog deels) begeleid door Atrivé.

Een eerste start is gemaakt in de maand april van 2016, waarbij dit Strategisch Voorraadbeleid in haar definitieve vorm in het derde kwartaal van 2016 aan de Aw is toegezonden.

Het volledige bezit van WSM zal op verhuurbaarheid, exploitatie (financieel) en onderhoud technisch zijn daarbij doorgenomen en is in kaart gebracht. Van daaruit is een verdere voorraadstrategie aangaande nieuwbouw, verkoop en verbouwing/aanpassing van het bestaand bezit bepaald.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Het Kulturhus



WSM heeft gelijktijdig met de bouw van het woonzorgcentrum De Leyenstein een zogenaamd Kulturhus gerealiseerd. De provincie Gelderland heeft voor dit Kulturhus subsidie verstrekt.
Hierbij is samenwerking gezocht met het reeds in Kerkdriel functionerende multifunctioneel centrum De Kreek.
Afspraken met betrekking tot bezetting en gebruik zijn onder meer gemaakt met:

- *gemeente Maasdriel;*
- *stichting BrabantZorg;*
- *stichting Thuiszorg en Maatschappelijk werk (nu Santé-partners);*
- *openbare bibliotheek Rivierenland;*
- *openbare basisschool De Meidoorn;*
- *R.K. basisschool Mgr. Zwijsenschool;*
- *oranjecomité;*
- *wereldwinkel;*
- *biljartvereniging De Piepers;*
- *toneelvereniging;*
- *mindervalidensoos;*
- *Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland;*
- *overige participerende partijen.*

BrabantZorg verzorgt in zijn geheel de exploitatie van het Kulturhus. Begin 2013 is de verhuur van het Kulturhus ondergebracht in de verhuring van het Woonzorgcentrum. Podium Maasdriel vervult bij de exploitatie nog slechts een coördinerende rol bij het voorzien van ruimte ten behoeve van culturele uitvoeringen in het Kulturhus De Leyenstein.

Het Kulturhus is medio 2010 volledig in gebruik genomen. Diverse voorstellingen en bijeenkomsten hebben er reeds plaatsgevonden. Dit alles met medewerking van de verenigingen en vrijwilligers die actief zijn binnen het Kulturhus.
Gastheren en gastvrouwen (vrijwilligers van De Leyenstein) houden het Kulturhus verder draaiende.
Vanaf 2013 is, zoals hiervoor reeds aangehaald, het Kulturhus onder de verantwoordelijkheid van de zorgstichting (BrabantZorg) verder gegaan.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Woonomgeving/veiligheid

Op incidenten basis, doch niet meer gestructureerd, vindt zowel preventief als (soms) curatief overleg met gemeente Maasdriel, GGZ en politie plaats. Dit overleg over de woonomgeving wordt in voorkomende gevallen gevoerd in twee overleggroepen: het regionaal overleg en het overleg integrale veiligheid. Problemen die ontstaan of te verwachten zijn in de wijken worden in deze overleggroepen aan de orde gesteld.

De andere binnen de gemeente Maasdriel en Bommelerwaard werkzame corporaties nemen veelal eveneens deel aan dit overleg.

In de overleggroepen komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- *alternatieve huisvesting bij extreme overlast;*
- *het beleid rond hennepkwekerijen;*
- *inbraakpreventie;*
- *specifieke overlastsituaties;*
- *tweede kans beleid;*
- *het veiligheidshuis / tijdelijke woonvoorzieningen;*
- *de doorstroming van mensen uit instellingen naar passende huisvesting;*
- *de gezamenlijke ervaringen.*

In 2014 is tevens een convenant in het kader van de Woonladder ondertekend (zie ook onder Wonen en Zorg). Hierin worden afspraken gemaakt omtrent hoe om te gaan met huurachterstanden en de problemen daaruit en omtrent diverse woonsituaties. Van woondoos / skaeve huzen tot tijdelijke opvang en regulier bewoning.

Tussen de gemeenten in het Rivierengebied, de Politie en de in dit gebied werkzame corporaties is een zgn. "Hennepconvenant" gesloten. Er zijn daarin afspraken gemaakt omtrent hoe te handelen in geval van weet-plantages in de woningen of anderszins overtredingen van de Opiumwet.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

I 9. WONEN EN ZORG

Woonzorgcentrum De Leyenstein

Eind 2010 is het Woonzorgcentrum "De Leyenstein" geheel voor gebruik opgeleverd. BrabantZorg heeft ten behoeve van de huur van het verpleeg- en verzorgingsdeel een huurcontract met WSM afgesloten voor de duur van 33 jaar.
Met Brabant zorg is afgesproken dat zij met de toewijzing van de verzorgingsappartementen rekening zullen houden met de spelregels die er gelden in het kader van het "Passend toewijzen".
De infrastructuur rondom het gebouw, evenals de tuin is aangelegd en verder afgewerkt.
In dit centrum is gerealiseerd:

- *30 verpleeghuisplaatsen, waarvan 10 somatisch en 20 psychogeriatrisch;*
- *40 verzorgingsappartementen;*
- *1 tijdelijke opvangplaats;*
- *54 huurappartementen (in principe voor ouderen);*
- *1 groepswoning ten behoeve van 6 verstandelijk gehandicapten;*
- *8 appartementen in het kader van het zelfstanding wonen door verstandelijk gehandicapten;*
- *1 kantoorruimte ten behoeve van de Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk (STMR);*
- *1 Kulturhus.*

Het geheel is gerealiseerd in opdracht van WSM. WSM treedt als verhuurder op naar de diverse deelnemende partijen in dit complex.
De stichting BrabantZorg huurt het verpleeg- en verzorgingsgedeelte "De Leyenstein", alsmede draagt zij zorg voor het beheer en de exploitatie van het Kulturhus. Eind 2012 zijn er met BrabantZorg bindende afspraken gemaakt over de huur en exploitatie van het Kulturhus.
De stichting Cello huurt de groepswoningen en de appartementen ten behoeve van haar cliënten (verstandelijk gehandicapten).
STMR huurt de ruimte ten behoeve van de thuiszorg en het maatschappelijk werk. Verder worden daarin nog ruimten gehuurd door een kapper, door de wereldwinkel en een tandtechnisch bureau.

WSM heeft in 2016 met BrabantZorg een overleg geïnitieerd om tot actualisering te komen van het bestaande huurcontract. Het bestaande contract is nog geënt op de situatie die gold voor alle wijzigingen in de zorg en voor het systeem van passend toewijzen. In samenspraak met BrabantZorg wordt momenteel een nieuw en actueel contract opgesteld, met eenzelfde looptijd, doch toegespitst op de nieuwe regelgeving. Gedurende 2017 heeft vanwege personele perikelen bij BrabantZorg geen afronding kunnen plaatsvinden van het opstellen van dit vernieuwde huurcontract. Verwacht wordt dat dit in 2018 wel zal kunnen plaatsvinden.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

In voorgaande jaren is in samenwerking met de regio Bommelerwaard een notitie rond Wonen en Zorg opgesteld. Daarnaast is er binnen de regio zowel op het niveau van SWR gebied als ook op het niveau Bommelerwaard een zogenaamde Woonladder ontwikkeld (in samenwerking met destijds Bloeii).
De Woonladder wordt zowel door de beide gemeenten Maasdriel en Zaltbommel als ook door de drie in deze regio functionerende corporaties (Woonstichting De Kernen, Stichting Woonlinie en WSM) onderschreven. De gemeentes, de corporaties en de verschillende participerende zorgpartijen hebben hierover een convenant ondertekend.

Daarnaast worden er momenteel afspraken gemaakt omtrent de invulling daarvan, zoals bijvoorbeeld over het Tweede Kansbeleid. Het zgn. "Verleanen" van procedures en andere samenwerkingen. Geconstateerd moet worden dat de processen hieromtrent moeizaam en traag verlopen.
De afspraken met de betrekking tot het project "Vroeg eropaf" zijn een voortvloeisel van enerzijds de Woonladder en anderzijds het zgn. verlean-proces.

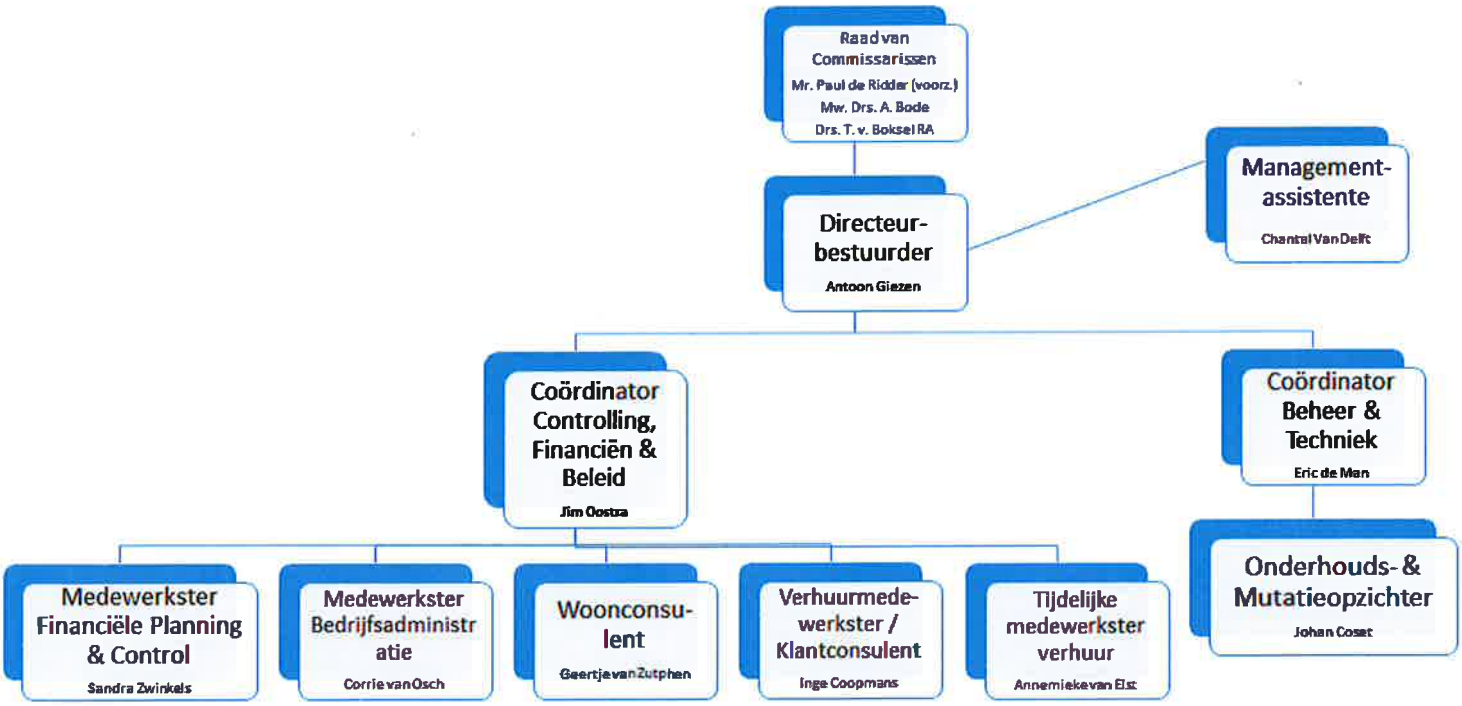
VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

I 10 GOVERNANCE

1. Governance

WSM (WSM) onderschrijft de in de Aedescode en de nieuwe Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De vernieuwde Governancecode Woningcorporaties, wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen WSM. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.woningstichtingmaasdriel.nl). WSM heeft eerder de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties opgevolgd, deze zullen worden aangepast en aangevuld met de aanbevelingen uit de nieuwe code.
Eerder is er al, met medewerking van de accountant, een intern onderzoek gedaan naar de naleving van het eerder reeds vastgestelde integriteitbeleid en de klokkenluidersregeling. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat wordt gehandeld overeenkomstig het vastgestelde beleid van WSM. Dit beleid wordt periodiek geëvalueerd en wordt waar nodig verder bijgesteld.

2. Organisatieschema per 31 december 2017.



3. Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC bestaat uit drie personen. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de RvC zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop hieraan in 2017 invulling is gegeven.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

4. Het bestuur

4.1 Taak en werkwijze

Het bestuur / de bestuurder is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:
- de dagelijkse leiding aan de organisatie;
- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- uitvoering geven aan de in het Herstelplan opgenomen acties en verbeteringen;
- 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 RvC. 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 RvC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de RvC. 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 aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de RvC. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur / de bestuurder zijn in de artikelen 7 t/m 21 van de Statuten van WSM omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in een bestuursreglement. Een aantal (materiële) besluiten van het bestuur, waaronder het doen van investeringen boven een limiet van € 3 miljoen, welk limiet in 2017 in de procuratieregeling is opgenomen, zijn onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de RVC.

4.2 Leden van het bestuur

Het bestuur bestaat per 31 december 2017 uit één persoon:
De heer E.A.M. Giezen, (directeur-bestuurder), geboren 18 juni 1955, in dienst bij WSM vanaf december 2004 en in functie vanaf 1 januari 2014. Nevenfunctie: lid van de ledenraad van de Rabobank Hart van de Meierij (werkzaam in de gemeenten: Sint-Oedenrode, Boxtel, Schijndel en Sint Michielsgestel) – buiten het werkgebied van WSM -. Daarnaast zelfstandig freelance fotograaf. Beide nevenfuncties zijn niet strijdig met het directeur-bestuurderschap.
Bezoldiging van de bestuurder is, met in achtneming van de overgangsregeling, overeenkomstig de WNT Klasse B (750 – 1.500 woningen).

4.3 Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen WSM en de bestuurder wordt vermeden. Het bestuursreglement, als ook het integriteitsbeleid van WSM bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2017 is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder zoals bedoeld in II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf CMW

4.4 Dagelijkse leiding

De dagelijkse leiding van de woningcorporatie is in handen van de heer E.A.M. Giezen, directeur-bestuurder.

4.5 Medewerkers

Per 31 december 2017 had WSM negen medewerkers in dienst. Dit betreft onderstaande personen:

Dhr. J. Oostra	Coördinator Controlling, Financiën & Beleid
Mw. S. Zwinkels	Medewerkster Financiële planning & Control
Mw. C.W.A. van Osch	Medewerkster Financiële Administratie
Mw. G.A.J.M. van Zutphen	Woonconsulent
Mw. I. Coopmans	Verhuurmedewerkster annex klantconsulent
Mw. A. van Elst	Tijdelijk medewerkster Verhuur
Dhr. E.M. de Man	Projectleider
Dhr. J. Coset	Medewerker technische dienst dagelijks onderhoud
Mw. C.C.J.M. van Delft	Management assistente

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

5. Beleidsdoelstellingen

5.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Het bestuur heeft na goedkeurig van de RvC de volgende doelstellingen gehanteerd.

1) *De stichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.*
2) *De stichting is werkzaam in de gemeenten aangesloten bij de Regio Rivierenland, thans bestaande uit de gemeenten: Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel en Zaltbommel. Daarbij of daarnaast hebben de corporaties werkzaam in die gemeenten zich verzameld binnen de zogenaamde SWR (Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland).*
3) *Zij tracht dit doel onder meer te bereiken door:*
   a) *het stichten en verwerven van woningen en de daarbij behorende onroerende aanhorigheden, alsmede het vervreemden en slopen van die woningen en aanhorigheden;*
   b) *het beheren, toewijzen, verhuren, vernieuwen en in stand houden van woningen die eigendom dan wel in beheer zijn van de stichting; voor wat betreft het verhuren geschiedt een en ander met de bereidheid van de stichting om haar woningen onder nader vast te stellen voorwaarden aan de bewoners in eigendom over te dragen, zulks met inachtneming van daaromtrent geldende regels;*
   c) *het vernieuwen en in stand houden van de direct aan deze woningen grenzende woonomgeving voor zover die activiteit niet tot de uitsluitende verantwoordelijkheid van derden kan worden gerekend;*
   d) *het verlenen van diensten aan bewoners en woningzoekenden in hun hoedanigheid van (toekomstige) bewoners;*
   e) *alle overige activiteiten die redelijkerwijs voortvloeien uit de realisatie van bovengenoemde werkzaamheden.*

Op 4 augustus 2016 zijn de nieuwe Statuten van WSM, overeenkomstig de Nieuwe Woningwet, zoals die per 1 juli 2015 van kracht is geworden, bij notariskantoor Notariaat Den Drijver-Pigmans in Kerkdriel ondertekend. De nieuwe Statuten houden, naast de nieuwe Woningwet, verband met de verandering van het aantal RVC leden. Naar aanleiding van de Veegwet zijn aan de Aw gecorrigeerde statuten voorgelegd. Deze zijn inmiddels goedgekeurd en zullen begin 2018 opnieuw bij de notaris passeren.

5.2 Horizontale dialoog

WSM heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- *bewoners (klanten, zijnde huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, en andere burgers) en hun vertegenwoordigers, zoals de HVB;*
- *relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk, regionaal en Provinciaal niveau;*
- *maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;*
- *collega-corporaties.*

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2017 plaatsgevonden door middel van diverse vormen van overleg op beider initiatief. Met de corporaties vindt in het werkgebied afstemming plaats over de diverse beleids- en prestatievelden en er is een gezamenlijk overleg met de gemeentes waarin de corporaties werkzaam zijn. Nieuwe Prestatieafspraken zijn gezamenlijk met de gemeentes gemaakt. Medio 2016 zijn deze door betrokken partijen ondertekend. Eind 2017 heeft een evaluatie van de bestaande Prestatieafspraken met de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel plaatsgevonden.

De belangrijkste aandachtspunten voor de komende jaren zijn:

- *Huur en Huurbeleid;*
- *Toelichting op de jaarstukken en op de Begroting;*
- *Het dossier staatssteun;*
- *Prestatieafspraken;*
- *Visitatie;*
- *Maatschappelijke ontwikkelingen;*
- *Huurachterstanden, en schuldsanering;*
- *Nieuwbouwprojecten;*
- *Huisvesting andere doelgroepen;*
- *Wonen en Zorg;*

In het eerste half jaar van 2018 zal visitatie opnieuw aan de orde zijn.

Verder vindt er regelmatig overleg plaats tussen de SWR-corporaties. Hierin worden gezamenlijke – algemene en specifieke – standpunten ingenomen en besproken. In voorkomende gevallen worden er gezamenlijk beleidsnotities opgesteld. In principe komt de SWR, als bestuurders, eens per kwartaal samen. Daarnaast functioneert er binnen de Bommelerwaard en zgn. Regionale Volkshuisvestings-Commissie, welke wordt bezet door de drie bestuurders van de drie corporaties in de Bommelerwaard (De Kernen, Woonlinie en WSM) en de wethouders verantwoordelijk voor Volkshuisvesting en Sociale Zaken (zorg en WMO, e.d.) van de gemeente Maasdriel en Zaltbommel.
Verder bestaat er een zgn. bestuurlijk overleg binnen de gemeente Maasdriel waaraan de wethouders van de gemeente en de bestuurders van de corporaties De Kernen en WSM deelnemen.

6. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

6.1 Risicobeheersing

Het bestuur van WSM is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben beschreven. Dit overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor WSM van belang zijn. Begin 2017 heeft een risico-inventarisatie en risico-bewustwordingsproces gedraaid met alle medewerkers van de corporatie. Daarnaast is een inventarisatie gedaan aan de hand van de AVG (datalekken e.d.) door BDO. Ook hierover is een afzonderlijke bijeenkomst met de medewerkers belegd. Inmiddels worden de acties die moeten worden ondernomen ter afdekking van de risico's vanuit de AVG, verder uitgewerkt en indien mogelijk geïmplementeerd.
Naast bovengenoemde risico's zijn er meerdere risico's te benoemen. Deze worden met de controle van het Jaarverslag, jaarlijks gemonitord. Tevens worden deze vanuit de organisatie/bestuurder en controller verder op risicomijding gecontroleerd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Strategische risico's

Als belangrijke strategische risico's zijn benoemd;

- *veranderingen ten aanzien van de regelgeving;*
- *veranderingen ten aanzien van de markt;*
- *veranderingen ten aanzien van de economie;*
- *het dossier staatssteun;*
- *politieke veranderingen.*

Financiële risico's

Belangrijke financiële risico's zijn:

- *het beheer van het werkkapitaal;*
- *de financiering van projecten;*
- *ontwikkeling van de rentestanden;*
- *het dossier staatssteun;*
- *financiële spankracht van de klanten.*

Operationele risico's

Als belangrijkste operationele risico's wordt aangegeven:

- *personele risico's;*
- *projectrisico's;*
- *treasuryrisico's;*
- *exploitatierisico's;*
- *frauderisico's.*

Medio 2016 is het Treasury-statuut vervangen door een Financieel Reglement, zoals dat verlangd wordt vanuit de nieuwe Woningwet. Eind 2017 is dit statuut aangevuld met de wijzigingen die zijn ontstaan daarin ingevolge de invoering van de zgn. Veegwet. Ook de Aw heeft inmiddels haar goedkeuring gegeven aan de opgenomen wijzigingen en correcties.
Ten behoeve van risico's die worden gelopen op het gebied van fiscaliteiten, zoals Loonbelasting, BTW en Vpb is een Tax Control Framework opgesteld waarin de diverse risico's per fiscaal item in beeld zijn gebracht en naar gewicht zijn gerangschikt.

6.2 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. Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving voor wat betreft de integriteit van medewerkers, bestuur en RvC geanalyseerd en geëvalueerd.

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar zijn:

- *regelmatige risicoanalyses;*
- *integriteitsbeleid en aanpassing daarvan;*

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

- *er is een integriteitscode opgesteld en van kracht die op de website van WSM is geplaatst. Deze code is door alle medewerkers ondertekend;*
- *kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;*
- *handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;*
- *aanpassing van de bestaande klachten- en klokkenluidersregeling en instellen van een klachtencommissie en vertrouwenspersoon. In 2017 zijn geen meldingen gedaan;*
- *een systeem van periodiek monitoring en rapportering.*

WSM zal geen bedrijfs- of andere risico's, dit zowel in positieve als ook in negatieve zin, tolereren. WSM bouwt haar niet-DAEB activiteiten af evenals grond posities. Dit om risico's te vermijden en verder uitsluitend en bij voorrang invulling te geven aan haar maatschappelijke taak.

6.3 Ondernemingsplan

Het laatste ondernemingsplan van WSM had een werking tot 2015. Omdat WSM eind 2015 onder "verscherpt toezicht" is geplaatst en er uit dien hoofde een Herstelplan moest worden opgesteld, heeft dit Herstelplan tevens dienst gedaan als Ondernemingsplan. Zowel het oude Ondernemingsplan als ook het Herstelplan waren intern gericht. Na het opheffen van het "verscherpt toezicht is besloten om een nieuw Ondernemingsplan op te stellen.
In het vierde kwartaal van 2017 is een aanvang gemaakt met het Ondernemingsplan. Met name ook de stakeholders en overige aan WSM gelieerde bedrijven en organisaties zullen bij de ontwikkeling van dit plan worden betrokken. Ook de uitkomsten van het eind 2017 uitgevoerde klant-tevredenheids-onderzoek en de uitkomsten die zullen volgen uit de begin 2018 uit te voeren visitatie zullen in dit plan, indien relevant, worden meegenomen.
Conform de planning zal het Ondernemingsplan in de vergadering van de RvC van juni 2018 in concept worden gepresenteerd en zal dit op het moment van het 50 jarig bestaan van WSM in definitieve vorm worden gepresenteerd.

6.3.1 Stakeholders betrokken bij het Ondernemingsplan (niet limitatief):

a. Gemeente Maasdriel;
b. Collega corporaties (De Kernen & Woonlinie);
c. Zorginstellingen (Brabant Zorg, Santé-partners & Cello);
d. Huurdersvereniging Bommelerwaard;
e. Klankbordgroep huurders.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

7. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van het bestuur. De RvC stelt de beloning van de externe accountant vast na overleg met het bestuur. Met ingang van de controle van de Jaarstukken 2015 is BDO (accountantskantoor) benoemd tot extern accountant van WSM.

Het bestuur en de RvC als auditcommissie maken (vanaf 2011) ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert.
Deze beoordeling heeft voor het eerst plaatsgevonden in 2015. Een en ander heeft geleid tot het hiervoor genoemde besluit tot wijziging van accountant.

De externe accountant woont in principe tweemaal per jaar een gecombineerde vergadering van de RvC en de bestuurder bij. Tijdens één vergadering wordt de Managementrapportage behandeld en tijdens de tweede vergadering wordt het Jaarverslag met de externe accountant en de bevindingen vanuit het onderzoek van het Jaarverslag besproken. De RVC neemt (na goedkeuring van het verslag van de accountant) een besluit over de goedkeuring van het Jaarverslag.
De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van het Jaarverslag worden bevraagd door de RvC en de bestuurder van WSM.

8. Visitatie

WSM laat zich, overeenkomstig de Governancecode, om de vier jaren visiteren. De laatste visitatie stamt uit 2014. Deze is uitgevoerd door een onafhankelijke visitatiecommissie vanuit Raeflex. In het eerste kwartaal van 2018 zal WSM zich opnieuw laten visiteren. Het visiterende bureau is Ecorys.

Het laatste visitatierapport en het standpunt van het bestuur en de RvC hierover zijn op de website van WSM geplaatst.

De belangrijkste aandachtspunten voor WSM hieruit zijn:

- *aandacht voor bedrijfslasten;*
- *de realisatie van het Centrumplan Kerkdriel*
- *aandacht voor interne en externe verslaglegging;*
- *aandacht voor de bestuurlijke en administratieve organisatie;*
- *de zittingstijd van de personen in de diverse gremia;*
- *de Governance.*

Zoals hiervoor reeds is aangegeven zal WSM zich in 2018 opnieuw laten visiteren. Op ambtelijk niveau zijn daarvoor inmiddels voorbereidingen getroffen om het traject t.z.t. vlot te kunnen laten verlopen. Er heeft een zgn. pré-visitatie plaatsgevonden, zodat we goed voorbereid het traject in kunnen gaan.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Woningstichting Maasdriel

Verslag van de Raad van Commissarissen van WSM

1. Voorwoord

Het jaar 2017 zal voor onze woningstichting als een goed jaar de boeken ingaan. Zo is de organisatie geprofessionaliseerd en in control gekomen. De Autoriteit Wonen heeft het verscherpt toezicht opgeheven. We hebben de vele nieuwe wetgevingen geïmplementeerd in onze werkprocessen en we zijn weer gaan bouwen. Met de gemeente Maasdriel zijn prestatieafspraken gemaakt en de samenwerking met huurders, collega-corporaties en andere externe partijen verloopt goed.

De conclusie dat de basis voor de toekomst is gelegd mag getrokken worden, maar tegelijkertijd staat WSM nog ontzettend veel te doen. De complexiteit binnen het sociale woondomein verlangt van een kleinere corporatie veel inspanningen en alertheid. Onze doelgroep heeft recht op goed wonen en we mogen het herwonnen vertrouwen niet beschamen. Kortom: werk aan de winkel.

Op deze plek wil ik al onze medewerkers van harte bedanken voor hun inzet. Zij hebben de veranderingen gedragen.

mr. P.J. de Ridder
voorzitter Raad van Commissarissen

2. Over besturen en toezichthouden

2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

Onze visie is geënt op de Governancecode 2015. Daarmee verplichten wij ons om waarden en normen te hanteren die passen bij de maatschappelijke opdracht. Wij zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af. Wij zijn geschikt voor onze taak en gaan in dialoog met belanghebbenden. Wij beheersen de risico's die verbonden zijn aan onze activiteiten.

Nadat in 2016 de Raad van Commissarissen (RvC) in omvang van vijf naar drie leden is teruggebracht, zijn in 2017 twee nieuwe commissarissen aangetreden. Gedrieën voeren wij onze taken uit conform het in 2016 vastgestelde toezichtkader. Onze inzet in onze rollen als toezichthouder, adviseur, werkgever en netwerker is waardevol en draagt effectief bij aan de prestaties van de onderneming.

Onze vaardigheden en competenties zijn complementair. Wij willen als een team opereren en ondersteunen elkaar daarin. Wij werken met de directeur-bestuurder vanuit vertrouwen samen en gunnen hem de ruimte die hem toekomt. Wij staan om hem heen maar wel in een kritische houding.

In november 2017 hebben wij onder externe begeleiding een zelfevaluatie uitgevoerd. We hebben daarin afgesproken dat, alhoewel we ieders specifieke expertise maximaal willen benutten, onze omvang verlangt dat elk lid zich in alle materie verdiept.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1. Toezicht op strategie

Waar WSM in de afgelopen jaren vooral bezig moest zijn om zijn bedrijfsvoering en financiën op orde te krijgen, heeft de RvC in 2017 expliciet aandacht gevraagd voor en toezicht gehouden op het ontwikkelen van een strategisch voorraadbeleid en de vertaalslag naar meerjarenbeleid en jaarplannen.
De voortgang van de implementatie van de nieuwe woningwet is veelvuldig besproken en geaccordeerd.
De RvC heeft daarnaast in het toezicht veel tijd besteed aan de stabilisatie van de organisatie, de werkprocessen en de verantwoordingen naar (met name externe) toezichthouders.

3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

WSM heeft geen Auditcommissie. Met de komst van de twee nieuwe commissarissen is het financiële toezicht aanmerkelijk versterkt en gezien de omvang van de RvC is bewust opnieuw de keuze gemaakt geen aparte commissie in te richten.
Investeringen worden consequent aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd. De financiële ontwikkelingen worden elke vergadering gemonitord. We sturen op de financiële ratio's zoals de ICR en de LTV.

3.2.1. Managementletter

De managementletter is besproken in de decembervergadering. Aanbevelingen worden overgenomen.
De Managementletter helpt ons om te zorgen dat de corporatie "ín control" blijft.

3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Ook op het vlak van wonen en vastgoed is er geen sprake van een aparte commissie. Onderwerpen als de portefeuillestrategie, het huur- en onderhoudsbeleid worden integraal door de RvC besproken. Na het opstellen van de verschillende beleidskaders, gaat nu veel aandacht uit naar invoering van assetmanagement. Hierbij worden de beleidskaders gebruikt om beslissingen ten aanzien van (des)investeringen te beargumenteren en beoordelen. Specifieke aandacht gaat uit naar duurzaamheid, wonen met zorg, betaalbare huren, de huisvesting van statushouders, leefbaarheid en kwaliteit van dienstverlening.
Met trots constateren we dat de organisatie weer zodanig op orde is dat er (voorzichtig) weer bouwplannen worden gemaakt. Het Centrumplan in Kerkdriel komt in 2018 tot een afronding met oplevering van de laatste woningen. In Velddriel hoopt WSM een aantal woningen te kunnen realiseren de komende periode.
De RvC heeft aangedrongen op deelname aan de landelijke benchmark om maatschappelijke prestaties te kunnen beoordelen in relatie tot die van andere (vergelijkbare) corporaties. Ook hier zijn we goed op weg: WSM heeft voor twee van de vier onderdelen meegedaan aan de benchmark, en zal naar de toekomst toe volledig participeren.
De huurders van WSM beoordelen de dienstverlening van WSM op hoofdlijnen positief. Met name de klachtafhandeling vraagt de aandacht. De RvC hecht aan herhaling van huurdersonderzoek, bij voorkeur in het kader van de landelijke Aedes-benchmark.
WSM heeft prestatieafspraken met de gemeente Maasdriel gemaakt. Daarin wordt met ieders belang voldoende rekening gehouden. Het overleg met de huurdersorganisatie is constructief. Binnen de RvC functioneert één lid als aanspreekpunt. Ook op dit punt wordt

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

uitvoering gegeven aan nieuwe wetgeving.

3.3.1. Klachtenbehandeling

De klachtenbehandeling is naar tevredenheid besproken in de RvC. Zoals ook uit het klanttevredenheidsonderzoek blijkt hebben klachten een echt incidenteel karakter en worden zij adequaat afgehandeld. Binnen het gebied waarin WSM werkzaam is (het zgn. SWR-gebied) functioneert een regionale Klachtencommissie, waar klanten hun klachten kunnen deponeren indien zij van mening zijn dat WSM hun klachten niet adequaat heeft opgelost of beantwoord. In 2017 zijn twee klachten voorgelegd aan de commissie. Beide klachten zijn behandeld, één is niet ontvankelijk verklaard, bij de ander werd de huurder in het ongelijk gesteld. Een derde klacht wordt in 2018 behandeld.

3.4. Toezicht op stakeholderdialoog

In de RvC-vergaderingen komt de communicatie tussen WSM en de stakeholders aan de orde. De dialoog met de externe toezichthouders staat prominent op de agenda. En natuurlijk wordt steeds belangrijker de dialoog met huurders, gemeente, collega-corporaties en aanbieders van zorg en welzijn in de nabije omgeving. Juist de lokale stakeholders zijn van belang om de juiste keuzes te kunnen maken naar de toekomst toe. WSM wil na een periode van focus op de interne organisatie en bedrijfslasten, nadrukkelijk weer de focus leggen op 'de blik naar buiten'. Samenwerking is daarbij onontbeerlijk. De RvC neemt, al dan niet middels een vertegenwoordiging, regelmatig deel aan bijeenkomsten met stakeholders.

3.5. Conclusies toezichthoudende rol

De nieuwe RvC heeft het toezicht meer inhoudelijk en intenser gemaakt. De relatie met de directeur-bestuurder is gebaseerd op vertrouwen en streven naar verbetering.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur

4.1.1. Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

WSM heeft een eenhoofdige raad van Bestuur. Deze is directeur–bestuurder.

4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling

De voorzitter van de RvC bespreekt het functioneren van de directeur-bestuurder. Dat gebeurt in jaar 1 d.m.v. een beoordelingsgesprek, in jaar 2 d.m.v. een functioneringsgesprek. Over 2017 is een functioneringsgesprek gehouden.

4.1.3. Beloningskader en beloning

De beloning van de directeur-bestuurder (en die van de Raad van Commissarissen) valt binnen de WNT- of Aedes-normen (conform de richtlijnen vanuit de VTW). In een afzonderlijk hoofdstuk in het Jaarverslag wordt hierover verantwoording afgelegd.

4.2. Organisatiecultuur en integriteit

4.2.1. Cultuur

De organisatie is de afgelopen twee jaar behoorlijk op zijn kop gezet. Werkzaamheden, processen en personeelssamenstelling zijn sterk veranderd. Daaraan gekoppeld is veel tijd besteed aan werkhouding, kunde en integriteit. De RvC is daarvan op de hoogte gehouden. Naar de mening van de RvC is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De directeur-bestuurder is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en draagt bij in zijn feitelijk gedrag aan de gewenste organisatiecultuur.

4.2.2. Integriteit

De RvC zorgt dat het onderwerp integriteit 'levend' wordt gehouden door codes en regelingen op dit vlak met regelmaat te bespreken en te actualiseren. WSM heeft in 2017 de bijgestelde interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling vastgesteld.

4.3. Conclusies werkgeversrol

De RvC erkent dat de directeur-bestuurder q.q. een eenzame positie binnen de organisatie vervult en alleen daarom al verdient dat er oprechte invulling plaats vindt van het werkgeverschap. De RvC hecht daarom aan regelmatige gesprekken over het functioneren en welbevinden van de directeur-bestuurder.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

5. Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC werd ook in 2017 regelmatig als klankbord in personele, strategische en meer operationele kwesties gebruikt. Dat gebeurde in de personele sfeer met name met de voorzitter van de RvC, op strategisch niveau (bijvoorbeeld over het huurbeleid of assetmanagement en financieringsbeleid met de gezamenlijke RvC) en in operationele vraagstukken al naar gelang het onderwerp.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

6. Over de RvC

6.1. Samenstelling

6.1.1. Profielschetsen

De twee in januari 2017 benoemde commissarissen zijn benoemd op basis van een geactualiseerd en breed profiel. Het betreft de profielen:

- Volkshuisvesting, vastgoed en maatschappij (op voordracht van de huurdersorganisatie)
- Financieel-economisch en bedrijfsvoering.

De commissarissen zijn generalisten die gezamenlijk alle voorkomende onderwerpen bespreken en beoordelen. De profielen zijn daarbij aandachts- en expertisevelden. Bij de selectie van nieuwe RvC-leden wordt zoveel als mogelijk gestreefd naar een evenwichtige verdeling van mannen en vrouwen in de bezetting van de RvC.

6.1.2. Benoeming

De werving en selectie van de beide benoemde commissarissen is begeleid door Evive-consultancy. De gesprekken met de voorgedragen kandidaten zijn gevoerd door de voorzitter van de RvC, een zittend RvC-lid, de voorzitter van de huurdersorganisatie, en de consultant van Evive. In de eindfase van het selectieproces heeft een kennismakingsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De Aw heeft voor beide kandidaten een positieve zienswijze afgegeven, waarna benoeming geëffectueerd is.

6.1.3. Commissies

Gelet op de grootte en samenstelling van de RvC is eerder besloten om geen afzonderlijke audit- en remuneratiecommissie in te stellen (zie ook onder 3.2 van het RvC-verslag).
Besluiten welke in deze moeten worden genomen worden tijdens de reguliere vergaderingen (daar waar dit auditzaken betreft), en indien noodzakelijk in de besloten RvC-vergadering (daar waar dit remuneratiekwesties betreft) besproken.
Indien dit noodzakelijk mocht blijken worden commissies afzonderlijk ingesteld. Dit echter maximaal voor de periode waarbinnen een onderwerp moet zijn uitgewerkt.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

6.1.4. Schema samenstelling & rooster van aftreden

Functie in 2017	Voorletters	Achternaam	Titel	M/V	Datum Start KvK	Aftredend	Herbenoembaar
Voorzitter	P.J.	De Ridder	Mr.	M	1-1-2015	31-12-2018	ja
	Geboorte datum	11-jul-60					
	Beroep/ functie	Gemeente secretaris van de gemeente Oosterhout					
	Neven functies	Voorzitter RvT De Leystroom Breda					
	Deskundig-heid	Bestuur & Organisatie, Fiscaliteiten, Politiek, Bedrijfskundig en P&O					
Vice-voorzitter / Lid	L.J.	Bode	Drs.	V	1-1-2017	31-12-2020	ja
	Geboorte datum	14-apr-63					
	Voordracht	Op voordracht van de Huurdersvereniging					
	Beroep/ functie	directeur / eigenaar van AB(bege)leiding & Advies					
	Neven functies	- Bestuurslid stichting Dorp in Bedrijf, - Lid regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen e.o., - Lid Patiëntenadviesraad van de Sint Maartenskliniek					
	Deskundig-heid	Huurdersaangelegenheden, Volkshuisvesting en Vastgoed, Sociaal Maatschappelijk en Bedrijfskundig					
Lid	T.	Van Boksel	Drs. RA	M	1-1-2017	31-12-2020	ja
	Geboorte datum	20-sep-60					
	Beroep/ functie	Teamleider Planning & Control bij Woonpartners te Helmond					
	Neven functies	Corrector bij UvA en controller bij Collonade/ Duhaf					
	Deskundig-heid	Financiën, Regelgeving & Financiering					

6.1.5. Conclusie samenstelling

Gelet op de grootte van de organisatie, zowel wat betreft het in exploitatie zijnde bezit, als ook het personeelsbestand zijn wij van mening dat de RvC voldoet, zowel in omvang als in deskundigheid.
Indien leden van de RvC uitvallen, is besloten om als dan gebruik te maken van de zogenaamde Commissarissenpool zoals deze is ingesteld bij de VTW. De continuïteit blijft hierdoor gewaarborgd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

6.2. Functioneren

6.2.1. Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC, als ook alle medewerkers van WSM, hebben het integriteitsbeleid van WSM onderschreven en ondertekend. De RvC houdt zich aan de Governancecode van Aedes voor de woningcorporaties.

6.2.2. Aanspreekbaarheid

De RvC is ook het aanspreekpunt voor klanten/huurders. In 2017 is een kennismakingsbijeenkomst geweest met het bestuur van de HVB en de voltallige RvC. Eén van de RvC-leden is vanuit haar rol het aanspreekpunt en woont uit hoofde van haar functie de jaarlijkse ledenvergadering bij van de Huurdersvereniging. De contacten met de gemeente zijn goed en de RvC informeert de gemeente pro-actief.

6.2.3. Meldingsplicht

Naast het regulier overleg dat heeft plaatsgevonden met de Aw, aan de hand van de onder verscherpt toezicht stelling, hebben er geen andere contacten met de Aw plaatsgevonden vanuit de RvC.

6.2.4. Informatievoorziening

De RvC laat zich middels de VTW en Aedes informeren over de ontwikkelingen binnen de Volkshuisvesting. Uit hoofde van hun maatschappelijke/ dagelijkse werkzaamheden worden de leden van de RvC eveneens op de hoogte gehouden en geïnformeerd over de ontwikkelingen en wetwijzigingen op het gebied van Volkshuisvesting en in het algemeen. Tevens wordt scholing, los van de verplichte te behalen PE-punten, gepromoot. RvC-leden maken daarvan gebruik.
Het toetsingskader is opnieuw vastgesteld in de RvC-vergadering van december 2017.

6.2.5. Introductieprogramma

De beide nieuwe leden hebben hun oorsprong binnen de Volkshuisvesting. Eén lid daarvan is zelfs werkzaam bij een andere woningcorporatie in een andere Provincie. De leden beschikken over meer dan voldoende kennis van corporaties en van de Volkshuisvesting. De introductie is gericht geweest op persoonlijke kennismaking (medewerkers, leden huurdersorganisatie, externe toezichthouders), en kennis van het bezit en beleid van WSM.

6.2.6. Excursiedagen

Excursiedagen, project- en bedrijfsbezoeken hebben niet, zoals hier bedoeld is, plaatsgehad.

6.2.7. Lidmaatschappen

Alle drie de RvC-leden zijn lid van de VTW.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....Cmw

6.2.8. Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding.
Conclusie / bevindingen zelfevaluatie najaar 2017:
Uit de zelfevaluatie 2017 kwam naar voren dat de RvC goed functioneert, wel zijn er nog specifieke aandachtpunten voor de individuele leden van de RvC. De specifieke aandachtpunten worden in 2018 opgepakt.

6.2.9. Permanente educatie

RvC verantwoording behaalde PE-punten

Naam	functie	verslag-jaar	aantal PE-punten	Opleiding	Instituut
Paul de Ridder	Voorzitter	2017	20	Masterclass Bestuur & Governance	TIAS te Tilburg
Anneke Bode	Vice-voorz./ lid	2017	21	Commissaris en Toezichthouders-programma	TIAS te Tilburg
Ton van Boksel	Lid	2017	7	Asset-management	Finance Ideas

De RvC verklaart dat iedereen heeft voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de VTW.

6.3. Bezoldiging

RvC verantwoording bezoldiging in 2017

Naam	functie	verslag-jaar	% conform VTW-norm	Bedrag	WNT - Klasse --> € 95.000,--
Paul de Ridder	Voorzitter	2017	11,55	€ 10.972,50	B
Anneke Bode	Vice-voorz./ lid	2017	7,7	€ 7.315,00	B
Ton van Boksel	Lid	2017	7,7	€ 7.315,00	B

Voor wat betreft het bezoldigingsbeleid voor de Raad van Commissarissen conformeert de RvC zich aan de voorschriften zoals die vanuit de VTW worden gegeven. Zie hiervoor ook de website van de VTW (www.vtw.nl), en de website van WSM (www.woningstichtingmaasdriel.nl) onder RvC-regelement.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

6.4. Vergaderingen, overleg

6.4.1. Vergader- en besluitenschema

Besproken en behandelde items door RvC WSM in 2017		
Datum	Type bijeenkomst	Onderwerpen
26-jan-17	RvC vergadering	Subsidies Centrumplan Oordeelsbrief Aw Voortgangsmonitor WSM Procedure Deloitte
30-mrt-17	RvC vergadering	Management Letter / BDO Herstelplan WSM Klokkenluidersreglement Huurovereekomst De Leyenstein Huisvesting statushouders Huurverhoging per 01-07-2017
24-mei-17	RvC vergadering	Huurbeleid Jaarrekening 2016 WSM Rapportage Aw inzake dPi 2016 Kwartaalrapportage Onderhoudsbeleid i.r.t. Strategisch Voorraadbeleid Procuratieregeling
6-jul-17	RvC vergadering	Opheffing verscherpt toezicht Voorbereiding Visitatie Voorbereiding Zelfevaluatie RvC
27-sep-17	RvC vergadering	Aanpassing Fin.Reglement aan de Veegwet Nieuwbouw Velddriel
27-okt-17	RvC vergadering	Begroting 2018 Duurzaamheid (CO2 neutraal) Aanpassingen als gevolg van de Veegwet Risicoanalyses (Cyber security)
21-dec-17	RvC vergadering	Management Letter / BDO Governance RvC- & Bestuursreglementen Treasuryjaarplan Liquiditeitenprognose Jaarplanning werkzaamheden 2018 Klanttevredenheids onderzoek
	Themasessie	Huurbeleid Strategisch Voorraadbeleid Visitatie Zelfevaluatie o.l.v. extern bureau
	Alg. overleg	Overleg met Huurdersvereniging Bommelerwaard / kennismaking

Agenda vooroverleg voorzitter: Voor elke reguliere RvC-vergadering vindt tussen de voorzitter en directeur-bestuurder een voorloverleg aangaande de agenda en afzonderlijke agendapunten ter voorbereiding plaats.

In totaal hebben er zeven RvC-vergaderingen plaatsgevonden. Van de vergaderingen worden verslagen gemaakt, er wordt een actielijst met openstaande en uit te werken punten opgesteld en er wordt een besluitenlijst vastgesteld.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Verder zijn er nog andere vergaderingen geweest waarbij de RvC aanwezig was, voorbeelden hiervan zijn ontmoetingen met het WSW en de AW.

6.4.2. Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Naast het reguliere overleg met de directie heeft de RvC in 2017 één maal een overleg gehad met de Huurdersvereniging. Een lid van de RvC, mevrouw A. Bode, woont ook informatief de jaarvergadering van de HVB bij. Zie 6.2.2.

6.4.3. Overleg OR

WSM is als organisatie te klein om een Ondernemingsraad in te stellen. Eens per jaar, tijdens een informele bijeenkomst, heeft de RvC wel contact met alle medewerkers en kan er onderling en persoonlijk met elkaar worden gesproken.

6.4.4. Overleg met overige stakeholders

De voorzitter van de RvC voert bij regelmaat (eens per twee jaar, dan wel vaker wanneer er bijv. wisselingen plaatsvinden) gesprekken met de voorzitters van de collega corporaties (in de Bommelerwaard), de gemeente en andere stakeholders. Tijdens officiële gebeurtenissen, zoals bij de start van een nieuwbouwproject of oplevering daarvan vinden eveneens, op informele wijze, uitwisselingen met stakeholders plaats.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

7. Tot slot

7.1. Vooruitblik

Vooruitblikkend op het komend verslagjaar zullen een aantal belangrijke thema's aan de orde komen:

- duurzaamheid;
- betaalbaarheid;
- algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG);
- maatschappelijke visitatie;
- opstellen van het nieuwe ondernemingsplan;
- zelfstandigheid WSM;
- 50—jarig bestaan van WSM.

De duurzaamheid zal de komende jaren een belangrijk aandachtpunt blijven zeker gezien de omvangrijke uitgaven die dit met zich meebrengt.

7.2. Ondertekening

De gehele Raad van Commissarissen, zoals deze actief is op de datum van dagtekening van het verslag, ondertekent het Verslag van de RvC.

Mr. P.J. de Ridder
Voorzitter Raad van Commissarissen WSM

Drs. A. Bode
Lid Raad van Commissarissen WSM

Drs. T. van Boksel RA
Lid Raad van Commissarissen WSM

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Woningstichting Maasdriel

Verklaring de directeur-bestuurder en RvC

Dit verslag geeft een getrouw beeld van de werkzaamheden, de besteding van middelen en van de financiële positie van de WSM over het jaar 2017.
Geen andere uitgaven zijn gedaan, dan uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en daaraan aanpalende zaken.

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met het ter zake bepaalde in Boek 2, titel 9 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede overeenkomstig de vigerende regelgeving van de Minister (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), belast met de zorg voor de Volkshuisvesting.

Aldus vastgesteld te Kerkdriel, tijdens de gecombineerde vergadering van 16 april 2018

Namens het bestuur / de RvC:

[redacted]

E.A.M. [redacted] uurder

[redacted]

Mr. P. [redacted] vC)

[redacted]

M [redacted] RvC)

[redacted]

Drs. T. [redacted]

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Woningstichting Maasdriel

Jaarrekening 2017

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

3.1 A1 Balans (Enkelvoudig) voor resultaatbestemming

	Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Overige	€ 96.743	€ 103.066
	€ 96.743	**€ 103.066**
II Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	€ 117.872.475	€ 111.888.960
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ 2.517.830	€ 3.388.053
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 137.500	€ 137.500
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 1.762.870	€ 159.979
	€ 122.290.675	**€ 115.574.492**
III Materiele vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 599.744	€ 607.179
	€ 599.744	**€ 607.179**
IV Financiële vaste activa		
1. Andere deelnemingen	€ 1.049	€ 1.049
2. Actieve latente belastingvordering(en)	€ 1.673.480	€ 1.804.248
	€ 1.674.529	**€ 1.805.297**
Som der vaste activa	*€ 124.661.691*	*€ 118.090.034*
VLOTTENDE ACTIVA		
V Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 491.850	€ 474.350
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ 1.058.570	€ 1.160.256
	€ 1.550.420	**€ 1.634.606**
VI Onderhanden projecten	€ -	€ -
VII Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	€ 30.327	€ 25.532
2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ -	€ 64.230
3. Overige vorderingen	€ 42.104	€ 57.645
4. Overlopende activa	€ 887.072	€ 1.054.500
	€ 959.503	**€ 1.201.906**
VIII Effecten	€ -	€ -
IX Liquide middelen	**€ 266.379**	**€ 3.098.293**
Som der vlottende activa	*€ 2.776.302*	*€ 5.934.805*
TOTAAL ACTIVA	**€ 127.437.993**	**€ 124.024.839**

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

3.1 A1 Balans (Enkelvoudig) voor resultaatbestemming

Passiva	Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
X EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	€ 51.059.739	€ 48.304.811
2. Wettelijke en statutaire reserves		
3. Overige reserves	€ 24.060.116	€ 17.947.468
4. Resultaat boekjaar	€ 5.156.715	€ 8.867.576
Totaal eigen vermogen	**€ 80.276.569**	€ 75.119.855
XI EGALISATIEREKENING	**€ 229.600**	€ -
XII VOORZIENINGEN		
1. Voorziening latente belastingverplichtingen	€ 1.858.872	€ -
2. Overige voorzieningen	€ 49.607	€ 30.615
Totaal voorzieningen	**€ 1.908.479**	€ 30.615
XIII LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	€ 40.223.702	€ 42.984.742
2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 132.713	€ 132.713
3. Overige schulden	€ -	€ 7.646
Totaal langlopende schulden	**€ 40.356.415**	€ 43.125.101
XIV KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan kredietinstellingen	€ 2.705.620	€ 4.247.420
2. Schulden aan leveranciers	€ 637.465	€ 126.668
3. Belastingen en premies sociale verzekering	€ 124.274	€ 66.701
4. Overlopende passiva	€ 1.199.571	€ 1.308.479
Totaal kortlopende schulden	**€ 4.666.930**	€ 5.749.268
TOTAAL PASSIVA	**€ 127.437.993**	€ 124.024.839

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Woningstichting Maasdriel

3.1 A3 Winst- en Verliesrekening Functioneel model (Enkelvoudig)

WINST- EN VERLIESREKENING	Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
15. Huuropbrengsten	€ 7.702.565	€ 7.623.326
16.1. Opbrengsten servicecontracten	€ 69.815	€ 128.383
16.2. Lasten servicecontracten	€ -65.990	€ -115.730
17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -1.042.992	€ -1.098.328
18. Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -801.906	€ -723.130
19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.446.698	€ -1.337.479
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€ 4.414.795**	€ 4.477.042
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ 220.000	€ -
Lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -197.521	€ -
20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**€ 22.479**	€ -
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 921.130	€ 2.047.750
Toegerekende organisatiekosten	€ -24.738	€ -83.314
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -494.786	€ -1.343.890
21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€ 401.606**	€ 620.546
22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -1.364.238	€ -982.222
22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 5.608.078	€ 7.162.123
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ 4.243.840**	€ 6.179.901
23. Netto resultaat overige activiteiten	€ -	€ -
27. Overige organisatiekosten	€ -	€ -
28. Leefbaarheid	€ -32.764	€ -30.735
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 2.902	€ 6.689
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -1.906.503	€ -2.018.650
29. Saldo financiële baten en lasten	**€ -1.903.601**	€ -2.011.960
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**€ 7.146.355**	€ 9.234.794
30. Belastingen	€ -1.989.640	€ -367.218
31. Resultaat deelnemingen	€ -	€ -
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**€ 5.156.715**	€ 8.867.576

De resultaatbestemming vindt plaats conform de statuten.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Woningstichting Maasdriel

3.1.3 Kasstroomovericht toegelaten instelling

		Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
1.	**(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN**		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	€ 7.634.098	€ 7.735.766
1.2	Vergoedingen	€ 12.028	€ 729
1.3	Overheidsontvangsten	€ -	€ 41.250
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 46.285	€ 6.689
1.5	Renteontvangsten	€ 2.902	€ -
	Saldo ingaande kasstromen	€ 7.695.313,76	€ 7.784.434
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	€ -	€ -
1.7	Personeelsuitgaven:	€ -624.573	€ -580.729
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -700.502	€ -895.429
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.221.583	€ -1.134.460
1.10	Renteuitgaven	€ -1.957.422	€ -2.053.993
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -	€ -
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ -766.915	€ -702.808
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -	€ -
1.13	Vennootschapsbelasting	€ 42.230	€ -
	Saldo uitgaande kasstromen	€ -5.228.765,24	€ -5.367.419
	Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.466.548,52	€ 2.417.015
2.	**(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN**		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€ 929.745	€ 1.623.676
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€ 200.000	€ 351.288
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
2.4 A	Verkoopontvangsten grond		
2.4 B	Verkoopontvangsten grond		
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig		€ -
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -816.440	€ -450.916
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		€ -10.268
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -1.280.052	€ -446.086
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
2.13 A	Aankoop grond		
2.13 B	Aankoop grond		
2.14 A	Investeringen overig	€ -11.979	
2.14 B	Investeringen overig		
2.15 A	Externe kosten bij verkoop		
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	€ -16.896	
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	€ -995.622,08	€ 1.067.694

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Woningstichting Maasdriel

		Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen		
2.17.2	Ontvangsten overig		
2.18.1 A	Uitgaven verbindingen DAEB		
2.18.1 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB		
2.18.2 A	Uitgaven overig DAEB		
2.18.2 B	Uitgaven overig niet-DAEB		
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	€ -	€ -
	Kasstroom uit (des)investeringen	€ -995.622,08	€ 1.067.694
3.	**(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN**		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen		
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen		
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen		
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -3.407.840	€ -1.858.559
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -895.000	€ -895.000
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen		
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -4.302.839,99	€ -2.753.559
4.1	Mutatie liquide middelen	€ -2.831.913,55	€ 731.150
4.2	Wijziging kortgeldmutaties		
	Liquide middelen per 1-1	€ 3.098.293	€ 2.367.143
	Liquide middelen per 31-12	€ 266.379	€ 3.098.293

Toelichting:

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

ALGEMENE TOELICHTING

Algemeen

WSM is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Kerkdriel, de feitelijke vestigingsplaats is Gasthuisstraat 1 te Kerkdriel. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft speciefiek toelating in de Woongaardregio en is werkzaaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

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

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeing (herzien 2016 en rj-uiting 2017) en de Beliedsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Verwerking verplichtingen

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheiden posten op de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze 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'.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.
WSM heeft geen financiële derivaten.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Activa

1. Immateriële vaste activa

1.1 Computersoftware/licentieovereenkomsten

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

De gekochte softwarelicenties worden afgeschreven over een periode van maximaal 10 jaren.

2. Materiële vaste activa

2.1 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. Vanaf 2015 bedraagt deze grens € 710,68.
Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een starthuurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basis/full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij 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 en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW.....

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

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

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

Macro economische parameters
Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Parameters woongelegenheden					
	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	6,50%	4,25%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderho	Bouwjaar	1960-	1975-	1990-	
Type	<1960	1974	1989	2004	>=2005
EGW	€ 937	€ 962	€ 789	€ 834	€ 881
MGW	€ 943	€ 968	€ 796	€ 840	€ 887
Studenteneenheid	€ 672	€ 697	€ 524	€ 569	€ 616
Zorgeenheid (extramuraa	€ 911	€ 937	€ 764	€ 809	€ 855
Type	Mutatieonderhoud				
EGW	€ 836				
MGW	€ 628				
Studenteneenheid	€ 188				
Zorgeenheid (extramuraa	€ 628				
Type	Beheerkosten				
EGW	€ 427				
MGW	€ 420				
Studenteneenheid	€ 395				
Zorgeenheid (extramuraa	€ 387				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten					
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2017 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2016				
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ waarde				
Verhuurderheffing	2018 en 2019	2020 en 2021		2022	2023 en verder
Tarief WOZ	0,591%	0,592%		0,593%	0,567%
Huurstijging		2018	2019	2020	2021 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving oninbaar					
Huurderving, als % van de huursom		1,00%			
Mutatiekans					
Mutatiekans 2013-2017 bij doorexploit		7,40%			
Verkoopkosten					
Verkoopkosten		1,6% van de leegwaarde			
Disconteringsvoet:					
Referentieobject disconteringsvoet		7,06%			
Corop-gebied opslag		-0,25%			
Type gebied		0,00%			

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 47 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 157 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 25,50 per jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 36 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2016.	0,25% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	0,33%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,63%
Regio opslag	0,25%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 per verhuur-eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur
WSM hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Bedrijfsmatig en Intramuraal zorgvastgoed. Voor het boekjaar 2016 is het Intramuraal zorgvastgoed en het Bedrijfsonroerendgoed volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Voor het boekjaar 2017 heeft een markttechnische update plaatsgevonden door dezelfde externe taxateur.
Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. De vrijheidsgraden die gebruikt zijn in de waarderingen van WSM zijn, indien van toepassing, separaat toegelicht.

Markthuur
In de basisversie is de markthuur voor woningen bepaald aan de hand van een modelmatige schatting. Deze schatting houdt geen rekening met specifieke omstandigheden waardoor de markthuur anders is dan uit het model voortvloeit. In de full versie heeft de externe taxateur de mogelijkheid om de modelmatig bepaalde markthuur te vervangen door zijn inschatting van de markthuur. Voor alle getaxeerde complexen is de markthuur door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

Exit yield
Als alternatief voor de berekende eindwaarde uit de basisversie mag een exit yield gebruikt worden voor het bepalen van de eindwaarde ultimo jaar 15. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages. Voor alle getaxeerde complexen is de exit yield door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complex-niveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Disconteringsvoet
De hoogte van de disconteringsvoet is modelmatig bepaald. Daarmee wordt niet altijd recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties van toepassing zijn. Deze specifieke omstandigheden kunnen een andere disconteringsvoet rechtvaardigen. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om dan een externe taxateur in te schakelen om een marktconforme disconteringsvoet vast te stellen. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages. Voor alle getaxeerde complexen is de disconteringsvoet door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

Mutatiekans
De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode een afwijkend beeld laten zien, heeft de toegelaten instelling de mogelijkheid om een externe taxateur in te schakelen om de mutatiekans aan te passen. Voor nagenoeg alle getaxeerde complexen is de mutatiekans door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

Onderhoud
In de basisvariant is voor de verschillende onderhoudscategorieën gewerkt met gemiddelde bedragen voor het onderhoud, die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van de verhuureenheid. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. Als dat zo is, kunnen de onderhoudsbedragen voor instandhoudingsonderhoud met tussenkomst van de externe taxateur worden aangepast. Voor alle getaxeerde complexen zijn de onderhoudskosten door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

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

Herwaardering
Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

2.4 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

2.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

4. Financiële vaste activa

4.1 Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.
WSM is ten behoeve van het woningtoewijzingsysteem aangesloten bij een landelijk werkende organisatie. Deze organisatie wordt gefinancierd vanuit aandelen die de participerende corporaties aankopen.

4.2 Actieve 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 nominale waarde, rekening houdend met het belastingtarief voor de vpb (20%/25%).

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering én op de aanwezigheid van compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Vlottende activa

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

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

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.
De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

6. Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreft onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.

7. 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 het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

8. Effecten

De ter beurze genoteerde aandelen en obligaties behoren tot een handelsportefeuille en worden gewaardeerd op de beurswaarde per balansdatum, waarbij zowel ongerealiseerde als gerealiseerde waardeveranderingen direct in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord.

Indien aandelen en obligaties tegen verkrijgingsprijs worden gewaardeerd en de reële waarde is hoger, dan dient in de toelichting de hogere reële waarde te worden vermeld [RJ 226.303].

9. 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

Passiva

10. Eigen vermogen

10.1 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongeraliseerde waardevermeerderingen van onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht - en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd - is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

11. Egalisatierekening

Hier zijn de te onvangen subsidies STEP (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector) opgenomen. Dit betreffen subsidies die WSM ontvangt in verband met investeringen in energiebesparingen in bestaande woningen binnen de gereguleerde huursector.

12. Voorzieningen

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

Wanneer de verwachting is dat een derde de verpichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief post in de balans opgenomen.

12.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

12.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronde anders is aangegeven. Woningstichting onderkent de volgende overige voorzieningen:
Jubileumuitkering. Op basis van kansberekening en contante waarde is een bedrag bepaald voor toekomstige jubileakosten voor medewerkers conform cao.
Persoonlijk loopbaanbudget. Hieronder is opgenomen de door de cao bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten.
Niet opgenomen vakantiedagen. Dit betreft de ultimo boekjaar niet opgenomen vakantiedagen door medewerkers, gewaardeerd tegen feitelijke uurlonen.

13. Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.
Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

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

14. 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, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op de transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

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

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat WSM naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categorale indeling.

In de functionle winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woningstichting Maasdriel. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van de verdeelsleutels.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

15. 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 per inkomenscategorie. 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.

16. 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.

17. 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;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "34. Toerekening baten en lasten".

18. 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 "34. 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.

19. 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:
- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het bezit;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "34. Toerekening baten en lasten".

20. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

21. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

22. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeveranderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

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.

23. Netto resultaat overige activiteiten

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

24. 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 totdat de restwaarde is bereikt.
De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "34. Toerekening baten en lasten".

25. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze 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 middelsde systematiek toegelicht in "34. Toerekening baten en lasten".

26. Pensioenlasten

WSM heeft een pensioenregeling. De regeling (SPW) betreft een zogenaamde toegezegde-bijdrageregeling bij het salaris en dienstjaren. Deze toegezegde-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt WSM, op verplichte basis, premies aan het pensioenfonds. De premies worden verantwoord als personeelskosten, als deze verschuldigd zijn. WSM heeft voor de pensioenregeling geen andere wettelijke of feitelijke verplichting indien er zich een tekort voordoet bij de verzekeringsmaatschappij of pensioenfonds. De dekkingsgraad op 31 december 2017 bedraagt 115,8%.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "34. Toerekening baten en lasten".

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

27. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "34 Toerekening baten en lasten". WSM heeft geen overige organisatiekosten.

28. Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van WSM, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moetenkomen.

29. Financiële baten en lasten

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

30. Belastingen

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

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 (vso2). De vso1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. WSM heeft de vso1 en vso2 getekend.
Per 1 december 2016 is de tussen woningcorporaties en de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (vso2) afgelopen. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

WSM heeft op basis van de uitgangspunten van vso1 en vso2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van vso1 en vso2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

34. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.
De personeelslasten worden verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van FTE.

GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgemaakt volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

TOELICHTING OP DE POSTEN IN DE BALANS PER 31 december 2017 (bedragen in hele euro's na resultaatbestemming)

ACTIVA

1 Immateriële vaste activa

		2017		2016
1.1 Computersoftware/licenties				
1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	134.434	€	134.424
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€	31.369	€	17.925
Boekwaarde per 1 januari boekjaar	€	103.065	€	116.499
Mutaties:				
Investeringen	€	8.188	€	-
Desinvesteringen	€	-	€	-
Afschrijvingen	€	14.511-	€	13.443-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	€	-	€	-
Totaal mutaties 2017	€	6.323-	€	13.443-
31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	142.622	€	134.434
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€	45.880	€	31.369
Boekwaarde per 31 december boekjaar	€	96.743	€	103.065

2 Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

		DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie per 31-12				
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 1-1	€	111.888.960	€	3.388.053
Investeringen	€	-	€	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	€	294.786-	€	200.000-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	€	5.562.167	€	45.911
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	€	716.134	€	716.134-
Overige mutaties	€	-	€	-
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12	€	117.872.475	€	2.517.830

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen marktwaarde € 120.390.305
Deze heeft voor € 117.872.475 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 2.517.830 op het niet-DAEB vastgoed.
De Herwaardering 2017 bedraagt € 2.754.928, waarmee de totale herwaardering uitkomt op € 51.059.739.

Marktwaarde 2016	115.277.013	
Mutaties		
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen		8.462.482
Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016		44.750
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek		-3.959.440
Andere wijzigingen in de software		-248.986
Mutaties in het bezit van de corporatie		53.629
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens		760.857
Totaal mutaties	5.113.292	
Marktwaarde 2017	120.390.305	

Marktwaarde
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Uitgangspunten

Bij het bepalen van de marktwaarde van de woningen en parkeerplaatsen en garageboxen is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd voor deze objecten, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.
Bij het bepalen van de marktwaarde van het maatschappelijk onroerend goed, bedrijfsonroerendgoed en het zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden, welke hieronder per vastgoedobject zijn weergegeven:

	Disconteringsvoet	Exit yield	
Bernhardstr. 2, Kerkdrie	6,5%	10%*	* 8% gehuurde gedeelte door Cello
Gasthuisstr. 3a, Kerkdri	7,0%	9,5%	

Inschakeling taxateur

Voor het vastgoed gewaardeerd conform de full-versie van het waarderingshandboek wordt eens in de drie jaar een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, ingeschakeld. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/ aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Voor 2016 is er door Woningstichting Maasdriel gekozen om al deze eenheden te laten taxeren aangezien dit het eerste jaar betrof. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Maasdriel en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bedrijfswaarde

	2017	2016
Bedrijfswaarde DAEB	€ 69.558.778	€ 72.759.614
Bedrijfswaarde niet-DAE	€ 2.002.667	€ 3.758.347
Totaal bedrijfswaarde	€ 71.561.445	€ 76.517.961

WOZ-waarde

	2017	2016
WOZ-waarde DAEB	€ 158.016.000	€ 146.233.000
WOZ-waarde niet-DAEB	€ 2.486.000	€ 3.812.000
Totaal WOZ-waarde	€ 160.502.000	€ 150.045.000

Verzekering & zekerheden

De materiële vaste activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 122 miljoen. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 171.438	€ 171.438
Cumulatieve herwaarderingen	€ 33.938-	€ 33.938-
Boekwaarde per 1 januari boekjaar	€ 137.500	€ 137.500
Mutaties:		
Herwaardering	€ -	€ -
Terugkopen	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ -	€ -
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 171.438	€ 171.438
Cumulatieve herwaarderingen	€ 33.938-	€ 33.938-
Boekwaarde per 31 december boekjaar	**€ 137.500**	**€ 137.500**

WSM beschikt ultimo 2017 over 1 woning welke verkocht is onder voorwaarden.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2017		2016
Mgr. Zwijsenplein 32 (te realiseren 3 huurappartementen)	€	-	€	191.237
Centrumplan Kerkdriel 3e fase MCD-terrein (aan de Julianastraat/ Kruisstraat)	€	1.762.870	€	31.258-
	€	1.762.870	€	159.979

Het verloop van het saldo vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari boekjaar				€	159.979
Mutaties:					
Investeringen	MCD	€	1.794.128		
Subsidies	MCD	€	-		
Verkoop Mgr. Zwijsenplein 32		€	191.237-		
Totaal mutaties 2017				€	1.602.891
Boekwaarde per 31 december boekjaar				€	1.762.870

3 Materiele vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2017		2016
1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	1.699.609	€	1.699.609
Cumulatieve herwaarderingen	€	-	€	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€	1.092.430-	€	1.070.451-
Boekwaarde per 1 januari boekjaar	€	607.179	€	629.158
Mutaties:				
Investeringen	€	11.979	€	9.188
Desinvesteringen	€	-	€	-
Afschrijvingen	€	19.414-	€	31.167-
Subsidies	€	-	€	-
Overboekingen	€	-	€	-
Herclassificatie/herkwalificatie	€	-	€	-
Herwaarderingen	€	-	€	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	€	-	€	-
Totaal mutaties	€	7.435-	€	21.979-
31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	1.699.609	€	1.699.609
Cumulatieve herwaarderingen	€	-	€	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€	1.099.865-	€	1.092.430-
Boekwaarde per 31 december boekjaar	€	599.744	€	607.179

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Installaties	lineair	35 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar

4 Financiële vaste activa

4.1 Andere deelnemingen		2017		2016
Aandelen in Woningnet	€	1.049	€	1.049

Er zijn geen wijzigingen in het verslagjaar in het aandelenpakket bij Woningnet. WSM is aandeelhouder vanwege het gegeven dat zij gebruik maakt van het woonruimteverdelingssysteem via Woningnet.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....CMW

4.2 Het verloop van de post actieve latente belastingvorderingen is als volgt:

	2017	2016
Leningen o/g	€ 265.679	€ 273.427
Verkopen	€ 283.778	€ 154.158
Toekomstige verliesverrekening	€ 957.386	€ 1.376.663
Afschrijving materiële vaste activa i.e. ultimo 2017	€ 166.637	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 1.673.480	€ 1.804.248

Compensabele verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord tegen het wettelijk geldende tarief van 20% (tot € 200.000) en daarna 25%, ter grootte van € 1,7 mln. . De nominale waarde van deze compensabele verliezen bedraagt ultimo 2017 € 3,9 mln.. De verwachte looptijd van deze latentie bedraagt 2 jaar (tot 2019). Vermoedelijk zal binnen het jaar € 1,7 mln verrekenbaar zijn.

5 Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2017	2016
13 parkeerplaatsen Mgr. Zwijsenplein 32	€ 99.375	€ 99.375
16 parkeerplaatsen in kelder Centrumplan fase 2 (2016: 16)	€ 154.975	€ 154.975
Kantoorvilla eerste fase centrumplan (Gasthuisstraat 3a en 3b)	€ 237.500	€ 220.000
Subtotaal voorraden	€ 491.850	€ 474.350

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2017	2016
Ipperakkeren (onbebouwde grond)	€ 132.820	€ 234.506
Empelenhof, verkoop grondgebonden woningen en kavels	€ 505.000	€ 505.000
Bussenerweg (onbebouwde grond)	€ 420.750	€ 420.750
Subtotaal voorraden in ontwikkeling	€ 1.058.570	€ 1.160.256
Totaal voorraden	€ 1.550.420	€ 1.634.606

7 Vorderingen

7.1 Huurdebiteuren

Splitsing naar omvang en aantal

	2017	2016
1 maand	€ 5.781	€ 3.607
2 maanden	€ 1.313	€ -
3 maanden en meer	€ 1.914	€ -
In handen van de deurwaarder	€ 19.028	€ 21.925
Commerciële panden	€ 422	€ -
Betalingsregelingen	€ -	€ -
Overige vorderingen uit huurovereenkomst	€ 1.869	€ -
	€ 30.327	€ 25.532

Het percentage huurachterstand (inclusief de commerciële activiteiten) bedraagt per ultimo:	0,36%	0,40%

7.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Teveel betaalde verhuurdersheffing	€ -	€ 22.000
Te verrekenen vennootschapsbelasting	€ -	€ 42.230
	€ -	€ 64.230

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

7.3 Overige vorderingen	2017	2016
Vorderingen op vertrokken huurders	€ 17.677	€ 26.216
Administratieve kosten bij huurcontract	€ 140	€ -
Serviceabonnement instaptarief	€ -	€ 3.806
Vervallen betalingstermijnen bij achterstanden	€ 5.459	€ 3.524
Diverse facturen	€ 13.014	€ 19.646
Overige vorderingen huurders (WSNP)	€ 5.814	€ 4.452
	€ 42.104	€ 57.645

7.4 Overlopende activa	2017	2016
Afwikkeling Centrumplan te ontvangen subsidiebijdragen	€ 692.668	€ 1.052.906
BrabantZorg huurcorrectie Kulturhus	€ -	€ 1.594
BrabantZorg huur	€ 180.943	€ -
Nog te ontvangen van Vve ivm Bubbledeck vloer	€ 13.461	€ -
	€ 887.072	€ 1.054.500

De ontvangen projectsubsdies hebben allemaal betrekking op het Centrumplan. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening tegen nominale waarde. Daarbij is uitgegaan van de toegekende subsidie minus de reeds ontvangen betalingen. Verdere afwikkeling vindt plaats in 2018. Aan de voorwaardelijke verplichtingen voor de 2e fase Centrumplan is reeds in het geheel voldaan. Na realisatie van de 3e fase Centrumplan zal ook aan dat deel voldaan worden. Er is geen sprake van een ontwikkelingskrediet.

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

9 Liquide middelen		2017	2016
Kas		€ 223	€ 3.082
INGbank		€ 2.381	€ 2.164
Rabobank nr's:	12.51.03.859	€ 31.221	€ 441.798
	12.51.25.119	€ 4.279	€ 861
	3178.409.408	€ 2.119	€ 690.042
	3178.416.390	€ 226.156	€ 1.960.330
Bank Nederlandse Gemeenten		€ -	€ 16
		€ 266.379	€ 3.098.293

Liquide middelen staan ter vrije beschikking van WSM.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

PASSIVA

10 Eigen Vermogen / Bedrijfsreserve

10.1 Herwaarderingsreserve

	2017	2016
Herwaarderingsreserve 1-1	€ 48.304.811	€ 45.430.586
Realisatie verkoop	€ -220.053	€ -995.588
Mutatie door herwaardering	€ 2.974.981	€ 3.869.813
Herwaarderingsreserve 31-12	€ 51.059.739	€ 48.304.811

10.3 Overige reserves

	2017	2016
Overige reserves 1-1	€ 26.815.044	€ 20.824.844
Uit resultaatbestemming boekjaar	€ 5.156.715	€ 8.867.576
Waarvan betrekking op herwaarderingsreserve	€ 2.754.928-	€ 2.874.225-
	€ 2.401.787	€ 5.993.351
Overige mutaties	€ 0-	€ 3.151-
Overige reserves 31-12	€ 29.216.830	€ 26.815.044

Bij de opstelling van de herwaarderingsreserve is uitgegaan van verkrijgingsprijs exclusief afschrijvingen.
Het resultaat boekjaar is onder 10.4 opgenomen in de balans.

Resultaatbestemming

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
In artikel 22.4 van de Statuten van WSM staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:
"De jaarstukken worden vastgesteld door de Raad van Commissarissen".

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017
De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 5.156.715 te verdelen over de herwaarderingsreserve, voor een bedrag groot € 2.754.928 en voor een bedrag groot € 2.401.787 naar de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is reeds in de Jaarrekening verwerkt.

11 Egalisatierekening

	2017	2016
Subsidie STEP	€ 229.600	€ -
	€ 229.600	€ -

12 Voorzieningen

12.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2017	2016
Opwaarderingspotentieel afwaardering naar lagere WOZ-waarde ultimo 2017	€ 1.858.872	€ -
	€ 1.858.872	€ -

Door WSM is er voor gekozen om in de aangifte vennootschapsbelasing 2013 rekening te houden met een afwaardering van de woningen waarvan de woz-waarde met peildatum 1 januari 2014 met meer dan 30% gedaald is ten opzichte van de woz-waarde met peildatum 1 januari 2008. Deze afwaardering is goedgekeurd door de Belastingdienst.
Een passieve latentie is gevormd voor het commercieel-fiscale verschil dat naar verwachting zal worden gerealiseerd door verplichte fiscale opwaarderingen bij stijging van de woz-waarden van in het verleden fiscaal afgewaardeerde woningen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

12.2 Overige voorzieningen

	2017	2016
Voorziening onrendabele Investering	€ -	€ -
Voorziening jubileumuitkering	€ 10.958	€ 10.517
Voorziening opleiding medewerkers	€ 15.305	€ 20.098
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	€ 23.344	€ -
	€ 49.607	€ 30.615

De voorziening voor jubileumuitkering is gevormd voor toekomstige uitgaven in het kader van jubilea van werknemers. Bij de bepaling is rekening gehouden met de kans op ontslag en sterfte. De contante waarde is berekend met een rekenrente van 4,12%. De voorziening heeft een overwegend langlopend karakter (> 5 jaar), m.u.v. de voorziening niet opgenomen vakantiedagen (< 1 jaar):

	Stand ultimo 2016	Af: onttrekking	Bij: dotatie	Stand ultimo 2017
jubilea	€ 10.517	€ -	€ 441	€ 10.958
plb	€ 20.098	€ 6.695	€ 1.902	€ 15.305
notn vak.dagen	€ -	€ -	€ 23.344	€ 23.344
	€ 30.615	€ 6.695	€ 25.687	€ 49.607

13 Langlopende Schulden

13.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

		2017	2016
Verloop geldleningen:			
Boekwaarde per 1 januari		€ 45.608.773	€ 47.467.332
Mutatie geldleningen			€ -
Af: Aflossing geldleningen		€ 3.407.840	€ 1.858.559-
Boekwaarde per 31 december		€ 42.200.933	€ 45.608.773
Boekwaarde per 1 januari voorfinanciering gemeente Centrumplan		€ 1.623.389	€ 2.518.389
Voorfinanciering gemeente Centrumplan	rente bijtelling	€ -	€ -
Af: aflossing voorfinanciering		€ 895.000-	€ 812.659-
Af: extra aflossing		€ -	€ 82.341-
	2de bouwstroom	€ 728.389	€ 1.623.389
Subtotaal geldleningen		€ 42.929.322	€ 47.232.162
Aflossingsverplichting volgend boekjaar (kortlopende schuld)		€ 2.705.620-	€ 4.247.420-
Saldo einde boekjaar		€ 40.223.702	€ 42.984.743

De geldleningen zijn allen geborgd door het WSW.

Aan te houden obligo	3,85%	€ 1.624.736	€ 1.755.938

Aflossingssystemen:

De leningen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem, of het lineaire systeem. Daarnaast kent WSM een aantal fixe-leningen (aflossing ineens aan het eind van de looptijd)

De schuldrest van langlopende schulden met een restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt: € 39.438.983

Rentevoet:

De gemiddelde rentevoet van de geldleningen bedraagt:	4,12%
Duration	6,04
Contante waarde geldleningen	€ 41.660.647
Rentabiliteitswaarde correctie	€ 2.181.516
Gemiddelde restant looptijd	26 jaar
De reële waarde van de geldleningen ultimo bedraagt:	€ 54.362.962

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

13.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2017	2016
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	€ 150.269	€ 150.269
Vermeerderingen/verminderingen	€ 17.556-	€ 17.556-
Boekwaarde per 1 januari boekjaar	€ 132.713	€ 132.713
Mutaties:		
Herwaardering	€ -	€ -
Terugkoop	€ -	€ -
Totaal mutaties 2016 /2015	€ -	€ -
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	€ 150.269	€ 150.269
Vermeerderingen/verminderingen	€ 17.556-	€ 17.556-
Boekwaarde per 31 december boekjaar	€ 132.713	€ 132.713

13.3 Overige schulden	2017	2016
Ontvangen waarborgsommen winkels en kantoorpand per 1-1	€ 7.646	€ 7.646
Mutaties:	€ 7.646-	€ -
Stand per 31 december boekjaar	€ -	€ 7.646

Specificatie		
Mgr. Zwijsenplein 32a	€ -	€ 6.250
Leijensteinstraat 24	€ -	€ 1.396
	€ -	€ 7.646

De overige schulden hebben betrekking op de ontvangen waarborgsommen.

14 Kortlopende schulden

14.1 Schulden aan kredietinstellingen	2017	2016
Aflossingsverplichting leningen in het volgend jaar	€ 2.705.620	€ 4.247.420

14.2 Schulden aan leveranciers	2017	2016
Crediteurenadministratie	€ 634.515	€ 127.849
Overige crediteuren	€ 2.950	€ 1.180-
	€ 637.465	€ 126.668

Het verschil tussen 2016 en 2017 wordt met name veroorzaakt door de openstaande termijnen voor de nieuwbouw Centrumplan Fase 3 MCD. Dit betreft in totaal € 400.000.

14.3 Belastingen en premies soc. verz.	2017	2016
Af te dragen BTW	€ 86.813	€ 10.152
Af te dragen pensioenpremie	€ 10.063	€ 20.827
Af te dragen loonheffing	€ 27.397	€ 35.723
	€ 124.274	€ 66.701

14.4 Overlopende passiva	2017	2016
Te verrekenen met BZ	€ 148.926	€ 148.926
Betalingen onderweg	€ 5.450	€ -
Te betalen aan Gemeente i.v.m. openbare voorziening Centrumplan fase 2	€ -	€ -
BDO kosten jr. controle	€ 18.513	€ 40.270
Reservering ontslag personeel	€ -	€ 50.000
Factuur Bouwbedrijf Pennings Centrumplan fase 2	€ -	€ 20.000
Niet vervallen rente geldleningen	€ 913.381	€ 964.402
Nog uit te voeren onderhoud De Leijenstein	€ 15.000	€ -
Afrekening servicekosten	€ 13.996	€ -
Vooruitontvangen huren van 7.1	€ 82.785	€ 84.881
Overig	€ 1.520	€ -
	€ 1.099.971	€ 1.308.179

Alle kort lopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Er hebben geen belangrijke, of van invloed zijnde gebeurtenissen na balansdatum meer plaatsgevonden.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Obligo WSW

Uit hoofde van door het WSW geborgde leningen bestaat een obligo aan het WSW, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken van het WSW te dekken. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 1.624.736

Aangegane verplichtingen

Nieuwbouw

De niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake de realisatie van 20 woningen Centrumplan 3e fase MCD-terrein bedraagt € 1.099.114, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de daarop uitgegeven bedragen op balansdatum.
De niet in de balans opgenomen verplichting inzake 7 nieuw te realiseren woningen te Velddriel bedraagt € 1.235.888.
Dit betreffen DAEB woningen ten behoeve van exploitatie.

Bubbledeck vloer

In 2017 is de Vve van de kantoorvilla (WSM 50% aandeel) geconfronteerd met een bubbledeck vraagstuk. Naar aanleiding hiervan heeft de Vve preventieve maatregelen getroffen. Herstelkosten zullen naar alle waarschijnlijkheid beperkt zijn.

Pensioenvoorziening

Maasdriel is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door het fonds verzorgde pensioenregeling is een toegezegd pensioenregeling.
Maasdriel heeft aan het SPW geen andere verplichtingen dan de pensioenpremies die moeten worden afgedragen.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Maasdriel is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA). Om risico's zoveel mogelijk te beperken worden aannemers financieel beoordeeld en wordt gebruik gemaakt van stortingen op G-rekeningen. Er zijn geen aanspraken bekend uit hoofde van de WKA.

Rekening Courant Krediet

Het rekening courant krediet bedraagt € 1.000.000 en is afgesloten bij de Rabo.

Zekerheidstellingen

Ten behoeve van het WSW en haar borgingsactiviteiten voor WSM is een algehele hypotheekverklaring afgegeven voor het totale bezit van WSM. Dit behoudens de appartementen in het Centrumplan fase 2. Hiervoor is, met goedkeuring van het WSW, een hypotheekzekerheid ter hoogte van € 3.000.000,--verstrekt aan de gemeente Maasdriel i.v.m. een voorfinanciering in het Centrumplan. Daanaast is aan de Rabo een hyppothecaire zekerheid verstrekt ter grootte van ruim € 2.000.000, deze zekerheid heeft betrekking op het verstrekte rekening-courant krediet

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

WINST EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL

15. Huuropbrengsten

		2017		2016
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	€	7.534.711	€	7.421.248
Af: huurderving wegens leegstand	€	-17.531	€	-19.819
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	€	7.517.180	€	7.401.429
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	€	126.375	€	159.505
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	€	62.423	€	65.465
Af: huurderving wegens leegstand	€	-3.413	€	-3.073
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€	185.385	€	221.898
Totaal huuropbrengsten	€	7.702.565	€	7.623.326

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:
De algemene huurverhoging per 1 juli 2017: 0,4 %

16.1. Opbrengsten servicecontracten

		2017		2016
Overige goederen, leveringen en diensten	€	69.886	€	128.500
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand	€	-70	€	-118
Totaal opbrengsten servicecontracten	€	69.815	€	128.383

16.2. Lasten servicecontracten

		2017		2016
Overige goederen, leveringen en diensten	€	-65.990	€	-115.730
Totaal servicecontracten	€	-65.990	€	-115.730

17. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

		2017		2016
Toegerekende personeelskosten	€	115.628	€	180.569
Toegerekende overige organisatiekosten	€	160.450	€	214.951
Verhuurderheffing	€	766.915	€	702.808
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€	1.042.992	€	1.098.328

18. Lasten onderhoudsactiviteiten

		2017		2016
Toegerekende personeelskosten	€	41.441	€	-
Toegerekende overige organisatiekosten	€	69.381	€	-
Toegerekende onderhoudskosten	€	691.083	€	723.130
	€	801.906	€	723.130
Onderhoudskosten				
Onderhoud cv ketels	€	97.210	€	95.031
Dagelijks onderhoud	€	174.486	€	146.197
Mutatie-/groot-onderhoud	€	81.430	€	81.351
Overig regulier onderhoud	€	46.620	€	80.947
Subtotaal niet cyclisch onderhoud	€	399.746	€	403.526
Vervanging cv en onderh.contr.	€	37.903	€	5.114
Schilderwerk	€	98.763	€	74.275
Overig onderhoud	€	154.671	€	240.215
Subtotaal cyclisch onderhoud	€	291.337	€	319.604
Af: interne doorbelasting aan nieuwbouwprojecten en onderhanden werken	€	-	€	-
Totaal onderhoudslasten	€	691.083	€	723.130

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2017	2016
Woz	€ 535.350	€ 468.045
Toegerekende personeelskosten	€ 410.369	€ 370.166
Toegerekende overige organisatiekosten	€ 500.979	€ 499.268
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 1.446.698	€ 1.337.479

20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2017	2016
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ 220.000	€ -
Af: lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -197.521	€ -
Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	€ 22.479	€ -

21. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	2017	2016
Opbrengst verkopen bestaand bezit	€ 921.130	€ 2.047.750
Af: direct toerekenbare kosten	€ -19.158	€ -63.496
Af: boekwaarde	€ -494.786	€ -1.343.890
Af: toegerekende organisatiekosten	€ -5.580	€ -19.819
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ 401.606	€ 620.546

22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2017	2016
Waardeverminderingen	€ 1.381.738	€ 1.021.800
Terugname waardeverminderingen	€ 17.500-	€ 39.578-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 1.364.238	€ 982.222
Specificatie:		
Afwaardering pand Vos Leijensteinstraat	€ -	€ 30.000
Afwaardering locatie Bussenerweg	€ -	€ 533.626
Activering onderhoudskosten	€ 1.280.052	€ 435.768
Afwaardering 5 parkeerplaatsen Centrumplan	€ -	€ 22.405
Afwaardering Ipperakkeren	€ 101.686	€ -
	€ 1.381.738	€ 1.021.800

22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2017	2016
- DAEB	€ 5.562.167	€ 7.032.695
- niet DAEB	€ 45.911	€ 129.427
Toename marktwaarde	€ 5.608.078	€ 7.162.123
- DAEB	€ -	€ -
- niet DAEB	€ -	€ -
Afname marktwaarde	€ -	€ -
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed exploitatie	€ 5.608.078	€ 7.162.123

24. Kosten overige activiteiten - afschrijvingen (im)materiële vaste activa	2017	2016
Computersoftware	€ 14.511	€ 13.443
Immateriële vaste activa	€ 14.511	€ 13.443
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 19.414	€ 31.167
Materiële vaste activa	€ 19.414	€ 31.167
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	€ 33.925	€ 44.610

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Deze kosten zijn als volgt toegerekend:				
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	8.231	€	14.390
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	3.223	€	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	22.333	€	29.500
Toegerekende organisatiekosten	€	138	€	720
	€	33.925	€	44.610

25. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

		2017		2016
Lonen en salarissen	€	424.205	€	440.996
Ontvangen uitkering ziekengeld	€	-19.978	€	-17.939
Totaal lonen en salarissen	€	404.227	€	423.057
Sociale lasten	€	89.967	€	78.312
Pensioenlasten	€	75.850	€	58.395
	€	570.044	€	559.763

Deze kosten zijn als volgt toegerekend:				
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	115.628	€	180.569
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	41.441	€	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	410.369	€	370.166
Toegerekende organisatiekosten	€	2.607	€	9.028
	€	570.044	€	559.763

	2017	2016
Aantal FTE (gemiddeld)	7,37	6,32

28. Leefbaarheid

		2017		2016
Totaal leefbaarheid	€	32.764	€	30.735

Accountantshonoraria

		2017		2016
In het boekjaar zijn aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:				
Onderzoek Jaarrekening	€	90.725	€	75.047
Overige assurance	€	7.260	€	6.697
Overige dienstverlening	€	6.080	€	6.020
	€	104.065	€	87.764

29. Financiële baten en lasten

		2017		2016
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Rentebaten rekening-courant en deposito's	€	2.902	€	6.689
Overige rentebaten	€	-	€	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.902	€	6.689
Rentelasten en soortgelijke kosten				
Rentelasten leningen kredietinstellingen	€	1.894.667	€	1.972.145
Rentelasten leningen overheid	€	52.760	€	81.848
Rentelasten rekening-courant	€	-	€	-
Resultaten derivaten	€	-	€	-
Mutatie niet vervallen interest	€	-51.022	€	-42.521
Overige rentelasten (Wsw borgstellingsvergoeding/disagio)	€	10.097	€	7.178
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€	1.906.503	€	2.018.650

30. Belastingen

		2017		2016
Mutatie latentie Vpb (verrekenbare Vpb)	€	-419.277	€	-114.588
Mutatie belasting latentie	€	-1.570.363	€	-252.630
Totaal belastingen	€	-1.989.640	€	-367.218

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Toelichting Vpb in W&V

Commercieel resultaat voor vpb			€	7.146.355
Belastingdruk				
Af:				
* Correctie verkoopopbrengsten	€	-424.085		
* Fiscale afschrijving op activa	€	-212.546		
* Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	€	-77.883		
* Correctie activeringen die kwalificeren als instandhouding	€	-1.025.584		
* Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-5.608.078		
* Investeringsaftrek	€	-3.354		
			€	-7.351.530
Bij:				
* Correctie commerciële afschrijvingen materiële vaste activa	€	30.565		
* Lasten onderhoud	€	3.223		
* Correctie gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	1.364.238		
* Opwaardering als gevolg van een gestegen woz-waarde	€	426.776		
* Fiscale vrijval disagio leningen o/g	€	13.095		
* Aftrekbeperking gemengde kosten	€	4.500		
* Correctie toegerekende rente projecten	€	13.971		
			€	1.856.368
Fiscaal resultaat 2017			€	1.651.193
Verliesverrekening			€	-1.651.193
Belastbaar bedrag			€	-0

* Mutatie actieve latentie 2017 verliescompensatie	€	-419.277	a)
* Mutatie actieve latentie 2017 leningportefeuille	€	-7.748	b)
* Mutatie actieve latentie 2017 verkopen	€	129.620	c)
* Mutatie actieve latentie 2017 afschrijvingen mva i.e. ultimo 2017	€	166.637	d)
* Mutatie passieve latentie 2017 opwaarderingspotentieel afwaardering naar lagere woz-waarde	€	-1.858.872	e)
Totale vennootschapsbelasting in W&V :	€	-1.989.640	*(= a t/m e)*

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de vaststellingsovereenkomst 2 (vso2). Vso1 is eenzijdig in 2008 door de belastindienst opgezegd. Woningstichting Maasdriel heeft vso1 en vso2 getekend.
Met ingang van 1 december 2016 is vso2 afgelopen, met dien verstande dat de overeenkomst jaarlijks stilzwijgend met 1 jaar verlengd wordt, indien deze niet voor 1 december is opgezegd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen semipublieke sector

WSM dient van iedere topfunctionaris de bezoldiging te vermelden. De maximale bezoldiging bedraagt voor 2017 € 95.000,-- (conform de WNT-tabel – B – voor WSM).
Voor WSM geeft onderstaand overzicht een weergave van de bezoldiging van de topfunctionarissen die blijkens de WNT gepubliceerd dienen te worden. De functionarissen voldoen allen aan de WNT.

Topfunctionarissen:
Directeur - bestuurder:

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling		
bedragen x € 1	E.A.M. Giezen	
Functiegegevens	directeur - bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	
Deeltijdfactor (in fte)	1,0	
Gewezen topfunctionaris?	nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	
Bezoldiging		
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	81.148	
Beloningen betaalbaar op termijn	11.171	
Subtotaal	92.319	
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	95.000	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	
Totaal bezoldiging	92.319	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	
Deeltijdfactor 2016 (in fte)	1,0	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	80.814	
Beloningen betaalbaar op termijn	13.570	
Totaal bezoldiging 2016	94.384	

*) De bezoldiging met de directeur-bestuurder is reeds in 2013 overeengekomen. Op basis van de arbeidsovereenkomst wordt de overgangsregeling toegepast. De directeur-bestuurder is over heel 2016 1 persoon, zijnde E.A.M. Giezen. Hij was de enige bestuurlijke topfunctionaris die op grond van art. 4.1. WNT onder de Wet Normering Topinkomens valt. Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2. WNT zijnde niet topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen, waar de bezoldiging de maximale WNT-bezoldiging te boven gaat. De directeur-bestuurder valt in de regeling Bezoldiging maxima topfunctionarissen toegelaten instelling Volkshuisvesting 2017 in de bezoldigingsklasse B zijnde maximaal € 95.000,--. In 2017 wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht zoals opgenomen in art. 7.2 WNT aangezien er sprake is van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Zodoende is met ingang van 1-1-2014 een overgangstermijn van maximaal 4 jaar van toepassing, waarin de overeengekomen bezoldiging wordt gerespecteerd. Daarna geldt een overgangstermijn van (min.) 3 jaar, waarbinnen een afbouw van de bezoldiging naar het alsdan geldende maximum van de klasse van de Blok-staffel moet plaatsvinden.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Woningstichting Maasdriel

Raad van Commissarissen per 31 december 2017:

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen				
bedragen x € 1	Mr. P.J. de Ridder	Drs. L.J. Bode	Drs. T. van Boksel RA	
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[LID]	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.975	7.315	7.315	
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	14.250	9.500	9.500	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	
Totaal bezoldiging	10.975	7.315	7.315	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / norm VTW: 11,55%	N.v.t. / norm VTW: 7,7%	N.v.t. / norm VTW: 7,7%	
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Beloning	10.857	-	-	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	
Totaal bezoldiging 2016	10.857	-	-	

Er zijn geen interim of overige functionarissen werkzaam geweest in 2017 welke de normering voor de WNT op basis van facturering of anderszins gedane betalingen hebben overschreden.

Namens het bestuur / de RvC:
Kerkdriel, d.d. 16 april 2018

[redacted]

E.A.M. Gi[redacted]uurder

Mr. P.[redacted]er RvC)

Me[redacted]vC)

Drs. [redacted]d RvC)

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....

Woningstichting Maasdriel

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.

Zie bijlage

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 03/05/2018
Behorende bij briefnr: 1805310
Paraaf .....