Jaarverslag WSM 2018

Datum: 11-06-2019

Inhoudsopgave

Voorwoord door de bestuurder 4
1. Algemene gegevens 10
2. Inleiding 11
2.1 Doelstelling 11
2.2 Ontwikkelingen en verwachtingen 11
3. De Kwaliteit van het woningbezit 15
3.1 Samenstelling van het woningbezit 15
3.2 Mutaties bezit in 2018 16
3.3 Nieuwbouwprojecten 18
3.4 Strategisch voorraadbeleid (beheer) 20
3.5 Onderhoud en voorzieningen 20
3.6 Woningaanpassingen 22
3.7 Milieubeleid 22
4. Het verhuren van woningen 23
4.1 Het verhuurbeleid 23
4.2 Het doelgroepenbeleid 23
4.3 Het woningaanbod 24
4.4 Woningtoewijzingen 26
4.5 Huurprijsbeleid 27
4.6 Huurachterstanden 27
4.7 Betaalbaarheid huurwoningen 28
5. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid 29
5.1 Bewonersparticipatie 29
5.2 De Klachtencommissie 29
6. Financiële continuïteit 30
6.1 Financiële positie WSM 30
6.2 Waarde van het bezit 30
6.3 Invloed van overheidsheffingen en belastingen 31
6.4 Financiële resultaten 33
6.5 Investeringen en financiering 36
7. Leefbaarheid 38
7.1 Kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving 38
8. Wonen en zorg 41
9. Governance 43
9.1 Governance 43

9.2 Organisatieschema per 31 december 2018 43
9.3 Raad van Commissarissen (RvC) 43
9.4 Het bestuur 44
9.5 Beleidsdoelstellingen 46
9.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen 47
9.7 Externe accountant 50
9.8 Visitatie 50
10. Verslag van de Raad van Commissarissen van WSM 51
10.1 Voorwoord 51
10.2 Over besturen en toezichthouden 51
10.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol 52
10.4 Verslag vanuit werkgeversrol 53
10.5 Verslag vanuit klankbordfunctie 54
10.6 Over de RvC 54
10.7 Tot slot 61
11. Jaarrekening 2018 64
11.1 Balans (enkelvoudig) voor resultaatbestemming 65
11.2 Winst- en Verliesrekening functioneel model (enkelvoudig) 67
11.3 Kasstroomoverzicht toegelaten instelling 68
11.4 Algemene toelichting 69
11.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva 70
11.6 Activa 70
Vlottende activa 76
Passiva 78
11.7 Grondslagen voor bepaling van het resultaat 80
11.8 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht 83
11.9 Toelichting op de posten op de balans 84
11.10 Toelichting op de posten in de winst- en verliesrekening 93
11.11 Toelichting vennootschapsbelasting in winst- en verliesrekening 97
11.12 Winst- en verliesrekening DAEB/ n-DAEB 98
11.13 Kasstroomoverzicht DAEB/ n-DAEB 99
12. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen semipublieke sector 100
12.1 Topfunctionarissen: 100
12.2 Raad van Commissarissen per 31 december 2018: 101
13. Overige gegevens 102

Voorwoord door de bestuurder

Beste lezer,

Voor u ligt het Jaarverslag van Woningstichting Maasdriel (WSM) over het verslagjaar 2018.
Het jaar 2018 is, naast een jubileumjaar, in verband met het 50 jarig bestaan van WSM, dynamisch/hectisch 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 toezichthouders, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW. Het verscherpt Toezicht en het Bijzonder Beheer is volledig opgeheven.

Organisatie
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 organisatie is na de laatste personele mutatie volledig op orde en voldoet aan de voorgenomen inrichting van de organisatie in het destijds opgestelde “Herstelplan”.

Bouwen
Medio mei 2017 heeft de Aw het verscherpt toezicht opgeheven. Daarmede werd tevens groen licht gegeven voor de bouw van de derde fase Centrumplan (MCD-locatie / locatie Julianastraat/Kruisstraat) en kon de opdracht daarvoor 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 tweede kwartaal van 2018 zijn de woningen voor bewoning 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 is een aanvang 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. Verwacht wordt dat de woningen in november van 2019 voor bewoning zullen worden opgeleverd.

WSM heeft verder nog plannen met de locatie Empelenhof. Deze plannen zijn verkocht aan een ontwikkelaar (Van Wanrooij uit Geffen), welke op die locatie huurwoningen (met een huurprijs tussen de € 710,-- en € 900,--) gaat realiseren. Wijziging van het bestemmingsplan is hier noodzakelijk. In het vierde kwartaal van 2018 zijn de gronden gedeeltelijk notarieel overgedragen aan Van Wanrooij.

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. Met de nieuwe wethouder in de gemeente Maasdriel zijn hierover inmiddels nadere afspraken gemaakt en kan WSM, zij het voorzichtig, starten met het maken van plannen.

Voor wat betreft Kerkdriel-Noord (Perenbuurt), hierover wordt ten behoeve van de realisering van een 27-tal sociale huurwoningen nader gesproken gemaakt met de gemeente Maasdriel. Alvorens op deze locatie iets kan worden gerealiseerd, moet eerst het bestemmingsplan voor dit gebied zijn goedgekeurd. Tevens is een van de gespreksonderwerpen de renovatie van de flats aan de Ipperakkeren. Op deze locatie zou WSM voor de doelgroep beter in de voorraad passende betaalbare grondgebonden woningen willen realiseren.

Samenwerking
WSM werkt, ten behoeve van de realisatie van haar doelstelling, samen met diverse marktpartijen, zoals de gemeente Maasdriel, Stichting BrabantZorg, Cello, Santé Partners (inmiddels na fusie: Stichting Santé Partners), collega corporaties (De Kernen en Woonlinie), de collega corporaties binnen het SWR-gebied 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).

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.
In 2018 is de huurdersvereniging (en andere stakeholders) ook nadrukkelijk als gesprekspartner 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. Binnen deze RVC is besloten om het bestaande woningmarktonderzoek te herijken en te actualiseren. Eind 2018 is deze in principe opgeleverd en begin 2019 zal deze in definitieve vorm binnen de RVC worden vastgesteld.

Visitatie
Gedurende de eerste helft van 2018 heeft de visitatie van WSM plaatsgevonden. Deze visitatie is uitgevoerd door bureau Ecorys. Het proces is vlot en soepel doorlopen, met als resultaat, ondanks de periode van verscherpt toezicht, toch een positieve score voor WSM. De adviezen en aanbevelingen in de rapportage van de visitatoren en stakeholders worden overgenomen en zullen gedurende 2019 een van de aandachtspunten zijn waaraan wordt gewerkt. Het visitatierapport en de reactie daarop van WSM vindt u terug op onze website.

Ondernemingsplan
Eind 2017 is een aanvang gemaakt met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan voor WSM. Door de medewerkers van WSM is (onder begeleiding van Atrivé) integraal gewerkt aan het opstellen daarvan. Stakeholders, als zijnde de Huurdersvereniging, leden van het klantenpanel, de gemeente, een deurwaarder en collega corporaties hebben actief een bijdrage geleverd aan de totstandkoming. Op de datum dat WSM haar 50 jarig bestaan vierde is het Ondernemingsplan gepresenteerd en aan de gemeente Maasdriel overhandigd. De komende tijd gaat de organisatie invulling geven aan hetgeen in het Ondernemingsplan is opgenomen.

Verkoopbeleid:
Zes huurwoningen uit het bestaande bezit zijn, conform het huidige verkoopbeleid, verkocht. Daarnaast heeft WSM gedurende 2018 de appartementen Gasthuisstraat 3 en 3a, commerciële bezit, afgestoten.
Het verkoopbeleid is gebaseerd op het door WSM 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 het nieuw opgestelde 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 (voor 2019: € 720,42). Om voor die woningen in aanmerking te komen mag het gezamenlijk belastbaar huishoudinkomen jaarlijks niet hoger zijn dan € 36.798 (op jaarbasis) voor 2018 (voor 2019 wordt dat € 38.035).
In 2018 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 € 36.798.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot €710,68 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen €36.798 en €41.056.
- 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.

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 2018 een bedrag ter hoogte van € 853.221, dit is ongeveer 10,9% van de bruto huren, afgedragen als verhuurdersheffing. De saneringsbijdrage welke vanaf 2015 was opgeschort is opnieuw ingesteld. Hiervoor is een bedrag van € 73.696 in 2018 betaald. Als gevolg van deze heffingen komen de kasstromen (liquiditeiten en dus de investeringen) jaarlijks onder druk te staan.

Daarbij 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 nog steeds haaks op elkaar.

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 eerste kwartaal van 2019 wordt nogmaals afgewogen of WSM de juiste weg is ingeslagen en of WSM als zelfstandige organisatie bestaansrecht heeft. In de vergadering van de RvC in februari 2019 wordt dit, mede aan de hand van de uitgevoerde zelfevaluatie van de RvC, uitvoerig aan de orde gesteld. De RvC heeft besloten om de discussie omtrent het zelfstandig voortbestaan eens per twee jaren opnieuw te evalueren.

Taken die gedurende 2018 zijn opgepakt en afgerond, zijn o.a.:

- Opstellen nieuw ondernemingsplan;
- Uitvoeren visitatie;
- Invulling gegeven aan de AVG;
- Beschrijving organisatie en functies;
- Vernieuwing Woongaardsysteem;
- Informatie beveiligingsbeleid;
- Fiscale meerjarenbegroting;
- Treasuryscan uitgevoerd.

Huurbeleid
Tijdens de afgelopen periode is verschillende malen, ook met het opstellen van het Ondernemingsplan, gediscussieerd over het huurbeleid van WSM. Een basis notitie om te komen tot een nieuw beleid is inmiddels besproken tijdens de RvC-vergadering en zal in een breder verband (incl. stakeholders) in het eerste kwartaal van 2019 verder voor definitieve besluitvorming worden bediscussieerd. Voorop staat daarbij de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van passende woningen voor de diverse doelgroepen van het beleid.

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie
In 2016 is de marktwaarde in verhuurde staat voor corporaties geïntroduceerd en in 2018 is daar de beleidswaarde als waardebegrip bijgekomen. De beleidswaarde is qua definitie nog niet uitgekristalliseerd. Desalniettemin is een beleidsmatige beschouwing van de mark- en beleidswaarde zoals hieronder weergegeven onontbeerlijk.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde
Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WSM heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 13,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 133,6 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 11%, waarvan 3% toegeschreven kan worden aan investeringen.

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

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

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.
De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt WSM bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen, afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en het huurbeleid van WSM.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WSM actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2018 is in totaal € 60,01 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 51,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WSM. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit

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

WSM heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 64,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 131.122
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- € 10.673	
Betaalbaarheid (huren)	- € 37.538	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 4.246	
Beheer (beheerkosten)	- € 20.550	
Beleidswaarde		€ 66.608

Dit impliceert dat circa 68,5% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Gebeurtenissen 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 nog steeds 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 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 2019 en de toekomstige jaren wederom een wezenlijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de gemeente Maasdriel.

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

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
E-mailadres: info@woningstichtingmaasdriel.nl

Algemeen

Boekjaar	1 januari 2018 t/m 31 december 2018
Oprichtingsdatum	6 september 1968
Koninklijk Besluit	26 februari 1969, nummer 22
Wijziging statuten / gewijzigd	31 januari 2018
Handelsregister	te Tiel onder nummer 11013536
Werkgebied	Gemeente Maasdriel
VROM-nummer	L 1835
NRV-nummer	1572
Stichting Woningborg	4037

Bestuurssamenstelling t/m 31 december 2018.

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

De RVC is vanaf 1 januari 2018 als volgt samengesteld:

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

2. Inleiding

2.1 Doelstelling

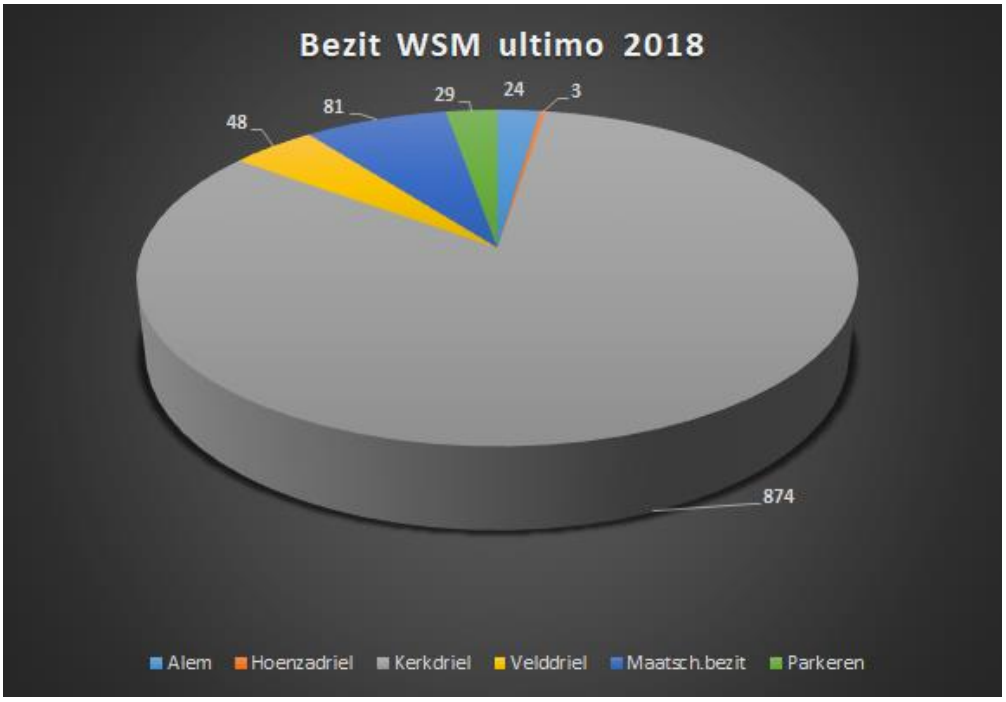
Conform de statuten vanaf 4 augustus 2016 is de doelstelling van de corporatie in overeenstemming gebracht met de vigerende wetgeving (de Nieuwe Woningwet). Conform artikel 3 van de nieuwe statuten luidt de doelstelling van WSM: “De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van 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 2017 de statuten van WSM gewijzigd opnieuw vastgesteld. De Aw / II&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.



Incl. 2 woningen op voorraad: Proosdijstraat 8 en Pastoor Sprengerstraat 11, beide in Kerkdriel.

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 of worden afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

- kernvoorraad;
- de betaalbaarheid van de voorraad;
- 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 2018 zijn nieuwe 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.

Huurprijzen van de woningen per kern ultimo 2018

Woningen Alem	Aantal woningen	Netto huurprijs	Gemiddelde netto huur per won.	Maximaal redelijke huur	Streefhuur	huur in % van max. redelijk
Kwaliteitskortingsgrens < € 417,34	0	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Laagste aftoppingsgrens < € 597,30	9	€ 5.090	€ 566	€ 7.992	€ 5.594	64%
hoogste aftoppingsgrens < € 640,14	2	€ 1.206	€ 603	€ 1.744	€ 1.221	69%
liberalisatiegrens tot € 710,68	9	€ 6.211	€ 690	€ 8.665	€ 6.065	72%
Dure huurwoningen > € 710,68	4	€ 3.686	€ 922	€ 3.752	€ 2.626	98%
	24	€ 16.194	€ 675	€ 22.152	€ 15.507	73%
gemiddelde prijs per punt volgens het WWS		€ 3,69				

Woningen Hoenzadriel	Aantal woningen	Netto huurprijs	Gemiddelde netto huur per won.	Maximaal redelijke huur	Streefhuur	huur in % van max. redelijk
Kwaliteitskortingsgrens < € 417,34	1	€ 417	€ 417	€ 594	€ 415	70%
Laagste aftoppingsgrens < € 597,30	2	€ 878	€ 439	€ 1.492	€ 1.044	59%
hoogste aftoppingsgrens < € 640,14	0	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
liberalisatiegrens tot € 710,68	0	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Dure huurwoningen > € 710,68	0	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
	3	€ 1.296	€ 432	€ 2.086	€ 1.460	62%
gemiddelde prijs per punt volgens het WWS		€ 3,10				

Woningen Kerkdriel	Aantal woningen	Netto huurprijs	Gemiddelde netto huur per won.	Maximaal redelijke huur	Streefhuur	huur in % van max. redelijk
Kwaliteitskortingsgrens < € 417,34	24	€ 9.317	€ 388	€ 17.163	€ 12.014	54%
Laagste aftoppingsgrens < € 597,30	492	€ 261.732	€ 532	€ 401.837	€ 281.286	65%
hoogste aftoppingsgrens < € 640,14	184	€ 113.587	€ 617	€ 162.769	€ 113.938	70%
liberalisatiegrens tot € 710,68	149	€ 101.336	€ 680	€ 138.147	€ 96.703	73%
Dure huurwoningen > € 710,68	25	€ 19.444	€ 778	€ 24.286	€ 17.000	80%
	874	€ 505.417	€ 578	€ 744.202	€ 520.942	68%
gemiddelde prijs per punt volgens het WWS		€ 3,42				

In de klasse tot € 597,30 zijn twee woningen opgenomen die als voorraad op de balans zijn opgenomen: Dit betreft Proosdijstraat 8 (met een netto huurprijs van € 417,57) en Pastoor Sprengerstraat 11 (met een huurprijs van € 479,22). Het totaal aantal woningen in exploitatie in Kerkdriel komt daarmede op 872.

Woningen Velddriel	Aantal woningen	Netto huurprijs	Gemiddelde netto huur per won.	Maximaal redelijke huur	Streefhuur	huur in % van max. redelijk
Kwaliteitskortingsgrens < € 417,34	0	0		0	0	0%
Laagste aftoppingsgrens < € 597,30	27	14409	€ 534	22713	15899	63%
hoogste aftoppingsgrens < € 640,14	11	6786	€ 617	9925	6948	68%
liberalisatiegrens tot € 710,68	10	6873	€ 687	9474	6632	73%
Dure huurwoningen > € 710,68	0	0		0	0	0%
	48	€ 28.067	€ 585	€ 42.112	€ 29.478	67%
gemiddelde prijs per punt volgens het WWS		**€ 3,36**				

2.2.2 Bedrijfsactiviteiten

Het bedrijfsbeleid van WSM is als volgt samen te vatten:

- Betaalbare huurwoningen bouwen voor de doelgroepen;
- Het onderhouden van het bestaand bezit;
- Uitvoering geven aan het beleid rond “Duurzaamheid”;
- 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;
- Samenwerking met de regiocorporaties en de gemeente;
- Samenwerking met de Huurdersorganisaties;
- Binnen de organisatie werken op basis van een arbobeleidsplan en
- Uitvoering geven aan het in 2018 opgestelde Ondernemingsplan.

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 het cijfermatige deel van de Jaarrekening onder “Financiële vaste activa; andere deelnemingen”.
De aard van deze verbinding is: dienstverlening.

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 een evenwichtig huurbeleid, 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 € 36.798, 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 2018):

	Aantal woningen	Netto huurprijs	Maximaal redelijke huur	Streefhuur	huur in % van max. redelijk
Kwaliteitskortingsgrens tot € 417,34	24	9317	17163	12014	54%
Laagste aftoppingsgrens van € 417,34 tot € 597,30	531	282527	434627	304239	65%
hoogste aftoppingsgrens van € 597,30 tot € 640,14	197	121579	174439	122107	70%
liberalisatiegrens van € 640,14 tot € 710,68	168	114420	156286	109400	73%
Dure huurwoningen vanaf € 710,68	29	23131	28038	19627	82%
	949	€ 550.973,82	€ 810.551,97	€ 567.386,38	68%
gemiddelde prijs per punt volgens het WWS			€ 3,42		

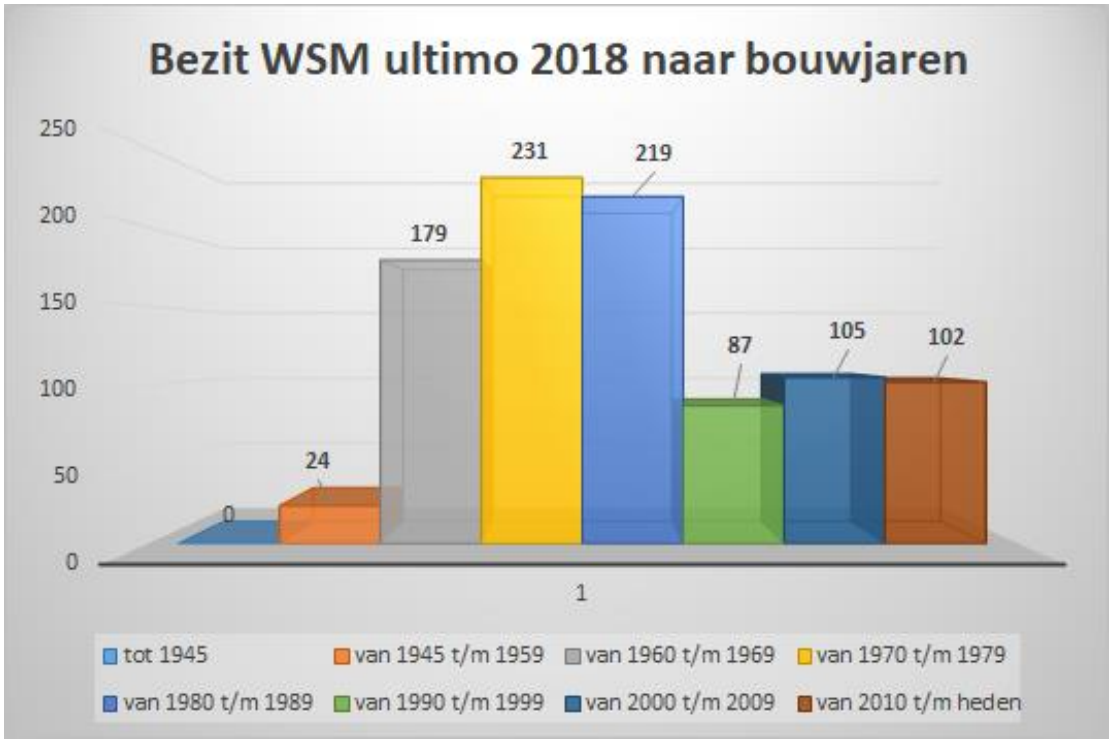
In de klasse tot € 597,30 zijn twee woningen opgenomen die als voorraad op de balans zijn opgenomen: Dit betreft Proosdijstraat 8 (netto huurprijs €417,57) en Past. Sprengerstraat 11 (netto huurprijs € 479,22). Het totaal aantal woningen in de klasse tot € 597,30 komt daarmede op 529 en het totaal op 947.

3.2 Mutaties bezit in 2018

Omschrijving	Woningen	Maatsch.bezit	Comm.bezit	Aantal eenhede
Beginsaldo woningbezit	**935**			
Nieuwbouw huurappartementen				
Nieuwbouw huurwoningen	20			
Verkocht aan bewoners	-/- 6			
Correctie voorgaande jaren				
Naar Voorraad	-/- 2			
Eindsaldo woningbezit	**947**			**947**
Garages	29			**29**
Totaal bezit toegelaten instelling				
Maatschappelijk bezit				
Leyenstein (verpleeg 31 / zorg 40)		71		
Kulturhus				
Maatschappelijk vastgoed		3		
Groepswoning Cello		6		
		80		**80**
Commercieel bezit:			1	
Woningen				
Commerciële activiteiten				
Totaal commercieel bezit			**1**	**1**
Totaal bezit ultimo 2018	**976**	**80**	**1**	**1.057**

In 2018 zijn er 6 sociale huurwoningen verkocht en is een commerciële pand, met daarin een verhuurde kantoorruimte en twee lege ruimten aan de Gasthuisstraat 3 verkocht. Daarnaast staan 2 woningen ultimo 2018 leeg, waarvan WSM voornemens is deze te verkopen in 2019. Daarom zijn deze woningen opgenomen in de voorraad. Ook heeft WSM 20 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

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



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

huurklasse	WOZ-waarde 2018			
	tot € 100.000	van € 101.000 tot € 150.000	van € 151.000 tot € 200.000	van € 201.000 tot € 250.000
< € 417,34		8	16	0
€ 417,34 tot € 597,30		179	339	11
€ 597,30 tot € 640,14		30	137	30
€ 640,14 tot € 710,68		21	113	34
> € 710,68		5	16	8
	0	243	621	83
Gem. huurprijs		€ 540,46	€ 584,16	€ 657,24
Gem. max.red.huur		€ 758,98	€ 869,46	€ 992,81
In % max redelijk		71%	67%	66%
Gem. puntprijs		€ 3,57	€ 3,39	€ 3,36

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 (2019: € 720,42), voor de huurtoeslag en een daarbij behorend inkomensmaximum van € 36.798 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen dient aan deze huishoudens te worden toegewezen.

Ultimo 2018 kent WSM feitelijk nog slechts één project. Dit betreft het project met Bouwbedrijf Klok BV, de realisatie van 7 sociale huurwoningen in Velddriel.
Met de gemeente Maasdriel wordt inmiddels ook gesproken over nieuwbouwprojecten op de locatie Kerkdriel-Noord (Perenbuurt). Hier zouden vanaf 2020 zo'n 27 woningen door WSM kunnen worden ontwikkeld voor de doelgroepen van ons beleid.
Met de gemeente Maasdriel wordt nu ook gesproken over mogelijke realisatie van woningbouw op de locaties aan de Ipperakkeren (dit in samenspraak met de voetbalvereniging in Kerkdriel) en realisatie van woningbouw op de locatie Bussenerweg (ook dit in combinatie met marktpartijen).
Beide locaties overigens worden, als gevolg van het gegeven dat de onderhandelingen met de gemeente zich nog in een primair stadium bevinden, vooralsnog als voorraad opgenomen.

A. <u>Voorraad</u>

1ste <u>Empelenhof</u>
Eind 2018 zijn de gronden die voorheen bedoeld waren voor het bouwen van 15 appartementen verkocht aan Van Wanrooij uit Geffen. Deze zal ter plaatse 9 huurwoningen realiseren met een huurprijs tussen de € 710 en maximaal € 900 per maand. WSM heeft daarbij medewerking verleend aan de omzetting van de bouwmogelijkheid naar grondgebondenwoningen. Met de bouw van de 9 woningen is overigens half januari 2019 een start gemaakt.
Voor de twee kavels aan de Kloosterstraat loopt de bestemmingsplanprocedure nog. Verwacht wordt dat deze medio juni 2019 is afgerond en dat direct daarna deze kavels aan Van Wanrooij kunnen 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. Inmiddels zijn de onderhandelingen met de voetbalvereniging en de gemeente Maasdriel weer opgestart om te bezien of we gezamenlijk tot enige ontwikkeling kunnen komen op deze locatie, danwel of WSM elders in de gemeente qua bouwlocatie kan worden gecompenseerd.

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, in onderhandeling gegaan met een plantenkweker aan de Bussenerweg te Kerkdriel. WSM zou op deze gronden een nieuwbouwproject kunnen realiseren van tenminste zo'n 100 grondgebonden woningen. WSM heeft deze gronden destijds aangekocht en heeft vanwege de kleine slaagkans een forse afboeking op de aankoopwaarde doorgevoerd. Inmiddels is enerzijds de tijd anders en anderzijds is de behoefte aan bouwlocaties aanwezig. Op grond daarvan zijn de onderhandelingen met de gemeente opnieuw gestart en wordt opnieuw bekeken of hier tot de realisatie van een bouwplan kan worden gekomen. De huidige wethouder heeft in eerdere gesprekken aangegeven dat hij hier niet negatief tegenover staat. Met een drietal externe

participanten zal nader worden bekeken wat als haalbaar kan worden beschouwd en hoe de bestemmingsplanprocedure kan gaan worden opgesteld. Het zal echter zeker nog wel een drie tot viertal jaren duren alvorens de bestemmingsplanprocedure zal zijn afgerond en er een aanvang kan worden gemaakt met enige bouwactiviteiten.

4de <u>Eerste bouwlaag kantoorvilla</u>

De eerste etage van de kantoorvilla aan de Gasthuisstraat is eind 2018 verkocht. De koper is voornemens hierin twee tot drie appartementen te realiseren. De verkoop is gestagneerd 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. WSM heeft vooruitlopend op enige besluitvorming in deze vanuit de overheid een tweede draagconstructie in het gebouw aangebracht. Op grond daarvan heeft de Omgevingsdienst het pand als veilig aangegeven.
Overigens is het na meer dan een jaar nog steeds niet duidelijk of het toepassen van de zgn. bollenvloer tot problemen zou leiden.

B. <u>Gerealiseerde nieuwbouw/projecten</u>

1ste <u>MCD-locatie</u>

Dit betreft de laatste fase van het uitgebreide project Centrumplan Kerkdriel. De 20 sociale huurwoningen binnen dit deel van het project zijn medio maart 2018 voor bewoning opgeleverd. Met de oplevering van die woningen is het Centrumplan Kerkdriel volledig tot afronding gekomen.
Ten behoeve van de resterende toegezegde subsidie is een door de accountant gecontroleerde rapportage aan de Provincie Gelderland gezonden.
De subsidie is eind december 2018 voor zowel het deel dat vanuit de Provincie aan WSM verschuldigd was, als ook voor het deel dat vanuit de gemeente Maasdriel in deze aan WSM verschuldigd was, ontvangen.

2de <u>Locatie Velddriel</u>

Met Bouwbedrijf Klok uit Nijmegen is WSM overeengekomen dat zij ten behoeve van WSM 7 grondgebonden huurwoningen realiseren.
Met de bouw van deze woningen is eind 2018 een aanvang gemaakt. De woningen zijn als turnkey project opgedragen 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 al in maart 2018 ondertekend.
In november 2019 zullen deze woningen naar verwachting voor bewoning worden opgeleverd.

Naast bovenstaande projecten zal WSM zich ook actief gaan richten op de taken die voortkomen uit de duurzaamheidsopgave.
Medio 1ste kwartaal 2019 zullen 2 maal twee woningen worden aangepakt in het kader van duurzaamheid. Dit als pilotproject. Twee woningen zullen, na volledige isolatie worden uitgerust met een zgn. hybride verwarmingssysteem en twee woningen zullen als full-electric woning worden uitgerust.
Daarnaast zal met het starten van renovatieprojecten standaard worden bezien in hoeverre woningen verder kunnen worden verduurzaamd. Voor een aantal woningen is reeds besloten dat renovatie de kosten van nieuwbouw overstijgt en dat vernieuwbouw op die locaties aan de orde zal zijn.

Om later problemen te voorkomen zullen de nieuwbouwwoningen, vanaf 2019, toch met een gasleidingwerk worden aangelegd. Op deze wijze kan de woning later (indien daarop wordt overgestapt) worden aangesloten op een waterstofnet.

3.4 Strategisch voorraadbeleid (beheer)

In 2018 een vernieuwd woonbehoefte onderzoek voor de gehele Bommelerwaard (in opdracht van de drie corporaties en de twee gemeenten) opgeleverd. Van daaruit wordt het strategisch voorraadbeleid opnieuw opgesteld en opnieuw vastgesteld. In het tweede kwartaal van 2019 zal het vernieuwde strategisch voorraadbeleid worden afgerond. Eveneens wordt het assetmanagement verder uitgewerkt.
In november 2018 is een aanvang gemaakt met de discussie over verhuurbeleid en betaalbaarheid. Deze discussie en afronding van het beleid hieromtrent zal in de eerste helft van 2019 worden afgerond. Ook de resultaten vanuit dit geactualiseerde beleid zullen worden opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

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.

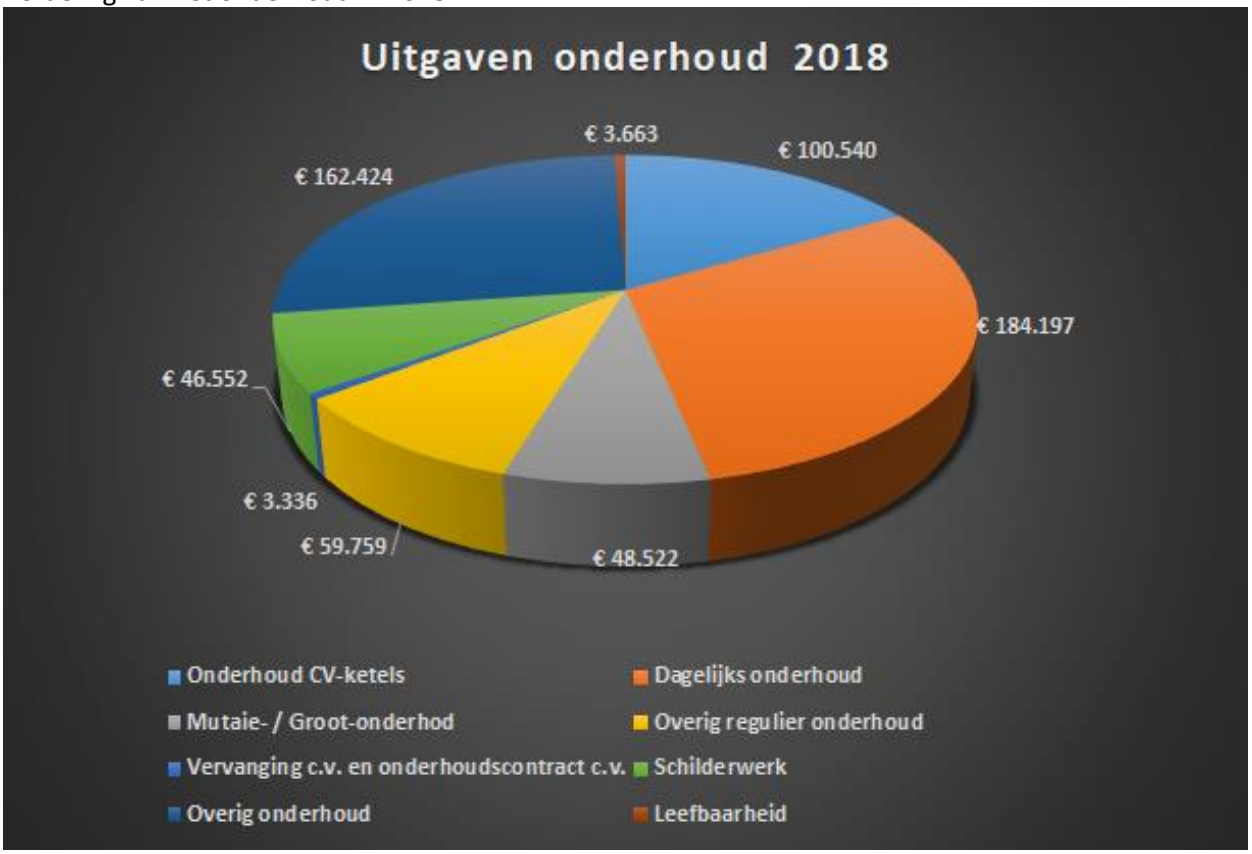
Het onderhoud wordt verdeeld in de volgende onderdelen:

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

Omschrijving	in hele euro's 2018		2017	
Niet-cyclisch onderhoud:				
Onderhoud CV-ketels	€	100.540	€	97.210
Dagelijks onderhoud	€	184.197	€	174.486
Mutaie- / Groot-onderhod	€	48.522	€	81.430
Overig regulier onderhoud	€	59.759	€	46.620
Subtotaal niet-cyclisch onderhoud	€	393.019	€	399.746
Cyclisch onderhoud:				
Vervanging c.v. en onderhoudscontract c.v.	€	3.336	€	37.903
Schilderwerk	€	46.552	€	98.763
Overig onderhoud	€	162.424	€	154.671
Subtotaal cyclisch onderhoud	€	212.313	€	291.336
Totaal onderhoudslasten per ultimo	**€**	**605.332**	**€**	**691.082**
Uitgaven leefbaarheid	*€*	*3.663*	*€*	*32.764*

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.

Verdeling van het onderhoud in 2018:

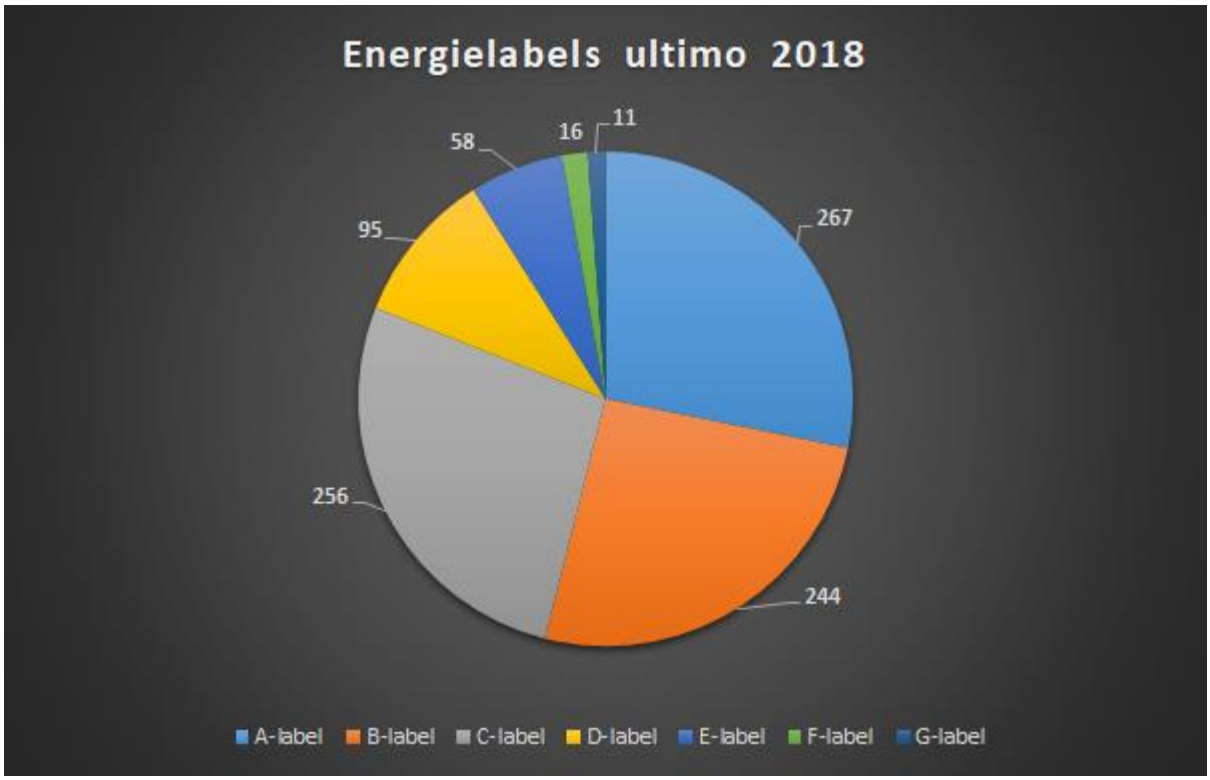


3.6 Woningaanpassingen

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 2018 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 CO2 reductie ook een besparing op in de woonlasten van onze huurders.
Daarnaast is het voornemen van WSM om in 2021 voor alle woningen gemiddeld op energielabel “B”-niveau uit te komen. Reeds 54% van het bezit heeft een energielabel “B” of hoger.



De woningen hebben ultimo 2018 nog een gemiddeld label dat ligt tussen B & C.

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 het 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 2017 door de deelnemende corporaties gezamenlijk geëvalueerd. De evaluatie is positief uitgevallen en besloten is het proces op de ingeslagen weg te continueren. Eind 2018 (medio december) heeft een upgrade van het woningzoekendesysteem plaatsgevonden.

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.

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 2018 heeft WSM, samen met De Kernen, kunnen invullen. Er is ultimo 2018 een kleine achterstand (gezamenlijk Maasdriel en Zaltbommel) van 4 personen op de taakstelling, dit dankzij extra inspanningen in 2018 door de corporaties bij het toewijzingen van woningen.
WSM heeft gedurende 2018 woningen toegewezen aan 10 statushouders, incl. 1 zgn. "na-reizigers" (gezinshereniging), er zijn 3 woningen beschikbaar gesteld. Aan één statushouders is woonruimte toegezegd, echter deze is nog niet gekoppeld aan een woning.

per 31 december 2018 **Taakstelling Maasdriel & Zaltbommel**

	taakstelling 1e helft 2018	achterstand per 01-01-2018	gerealiseerd 1e helft 2018	nog te realiseren tot 01-07-2018
Maasdriel	**19**	**-6**	**16**	**-3**
Zaltbommel	21	-13	6	2
	taakstelling 2e helft 2018	**achterstand per 01-07-2018**	**gerealiseerd 2e helft 2018**	**nog te realiseren tot 31-12-2018**
Maasdriel	**16**	**13**	**11**	**2**
Zaltbommel	18	20	18	2

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 2018 komt uit op 77. Dit is een percentage van 8,1%.

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 verhuringen**
2012	47 woningen
2013	45 woningen
2014	35 woningen
2015	92 woningen
2016	47 woningen
2017	69 woningen
2018	77 woningen

Het gemiddelde percentage voor WSM ligt normaliter tussen de 4 en 5. Voor 2018 is dit nu ruim 8%. Het hoge aantal verhuringen sinds 2015 heeft te maken met de oplevering van grotere nieuwbouwprojecten. Zoals in 2015: het Centrumplan fase 2 en 2018 de 3de fase van het Centrumplan.

2018

			Verhuringen				Verhuringen
Eigenaar	Woningsoort	Woningtype	Laag	Midden-laag	Midden-hoog	Hoog	
Wst Maasdriel	Egw/laagbouw	Eengezinswoning		11	29	12	**52**
Wst Maasdriel	**Egw/laagbouw Totaal**			**11**	**29**	**12**	**52**
Wst Maasdriel	gestapeld/appartement	Appartement/Flat		9	2	2	**13**
Wst Maasdriel	gestapeld/appartement	Benedenwoning	2	5			**7**
Wst Maasdriel	gestapeld/appartement	Bovenwoning	1	1		1	**3**
Wst Maasdriel	gestapeld/appartement	Galerijwoning		2			**2**
Wst Maasdriel	**gestapeld/appartement Totaal**		**3**	**17**	**2**	**3**	**25**
Wst Maasdriel Totaal			**3**	**28**	**31**	**15**	**77**
Eindtotaal			**3**	**28**	**31**	**15**	**77**

In 2018 zijn er 63 huuropzeggingen geweest en er zijn 20 nieuwbouwwoningen verhuurd. Er hebben 4 personen een huurcontract ondertekend voor een woning die reeds in 2017 was opgezegd en verlaten. Er dient, in 2019, voor twee woningen, welke waren opgezegd in 2018, nog een huurcontract te worden ondertekend. 6 woningen die opgezegd zijn, zijn verkocht en 2 woningen staan leeg en worden in 2019 verkocht.

Het totale woningaanbod van 2018 bestond uit:

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

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

2018

Eigenaar	Woongaardregio	Gemeente woning	Verhuringen totaal
Wst Maasdriel	Bommelerwaard	Maasdriel	3
Wst Maasdriel	**Bommelerwaard Totaal**		**3**
Eindtotaal			**3**

In 2018 zijn 6 DAEB-huurwoningen en 2 niet DAEB-panden (zijnde twee kantoorruimtes aan de Gasthuisstraat 3, waarvan één uit voorraad) verkocht.

Aantal ingeschreven woningzoekenden in de gemeente Maasdriel

2018

Woongaardregio	Gemeente	Woonplaats	Ingeschreven wz einde	Actief wz tijdens	Aantal urgenten
Bommelerwaard	Maasdriel	Alem	78	11	0
	Maasdriel	Ammerzoden	533	42	3
	Maasdriel	Hedel	662	90	0
	Maasdriel	Heerewaarden	189	39	2
	Maasdriel	Hoenzadriel	23	7	0
	Maasdriel	Hurwenen	113	11	0
	Maasdriel	Kerkdriel	1.415	193	1
	Maasdriel	Rossum	348	39	0
	Maasdriel	Velddriel	194	42	1
	Maasdriel	Well	122	11	0
Eindtotaal			**3.677**	**485**	

4.4 Woningtoewijzingen

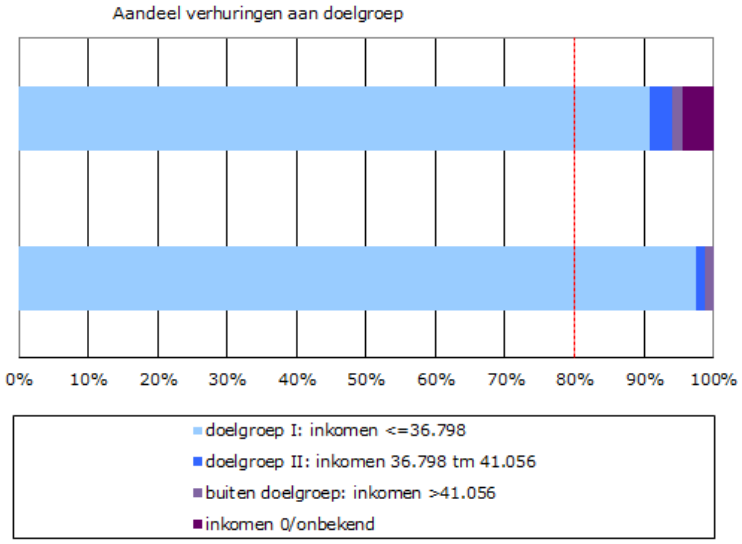
Aantal toewijzingen 2018					
1-persoon		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,30	Totaal
<65	<= € 22.400	0	11	1	12
	> € 22.400	1	2	20	23
>=65 jaar	<= € 22.375	0	5	0	5
	> € 22.375	0	0	0	0
Subtotaal		**1**	**18**	**21**	**40**
2-personen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 597,30	Huur > 597,30	Totaal
<65	<= € 30.400	1	4	0	5
	> € 30.400	0	0	4	4
>=65 jaar	<= € 30.400	0	3	0	3
	> € 30.400	0	0	2	2
Subtotaal		**1**	**7**	**6**	**14**
>=3 personen		Huur <= 417,34	Huur 417,35 t/m 640,14	Huur > 640,14	Totaal
<65	<= € 30.400	1	19	0	20
	> € 30.400	0	2	1	3
>=65 jaar	<= € 30.400	0	0	0	0
	> € 30.400	0	0	0	0
Subtotaal		**1**	**21**	**1**	**23**
	onbekend	0	0	0	0
Totaal		**3**	**46**	**28**	**77**

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

80%-10%-10% Monitor 2018

WoningNet

Verhuringen corporatie aan doelgroep



Verhuringen corporatie aan doelgroep

	doelgroep I: inkomen <=36.798	doelgroep II: inkomen 36.798 tm 41.056	buiten doelgroep: inkomen >41.056	inkomen 0/onbekend	totaal	doelgroep I: inkomen <=36.798	doelgroep II: inkomen 36.798 tm 41.056	buiten doelgroep : inkomen >41.056	inkomen 0/onbekend
CORPORATIE	75	1	1	0	77	97%	1%	1%	0%
REGIO	2625	92	43	130	2890	91%	3%	1%	4%

4.5 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.

In 2018 is de huurverhoging uitgekomen op gemiddeld 1,4 %. 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.

Tegen de huurverhoging per 1 juli 2018 zijn geen gegronde bezwaren ingediend.

4.6 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 2018 bedroeg 0,22 % tegenover 0,36 % in het vorige boekjaar.
Wanneer de éénmaandsachterstand (zogenaamde slepers) buiten beschouwing wordt gelaten, is dit percentage 0,13 %.

Overzicht huurachterstand	Stand per 31 december 2017			Stand per 31 december 2018			
		in % van de				in % van de	
Omschrijving	Jaarhuur bedrag	jaar-huur	achter-stand	huur-ders	bedrag	jaar-huur	achter-stand
Totaal van de jaarhuur	7.702.565,00				7.833.349,00		
Zittende huurders	28.035,79	0,36%	100,0%	27	16.861,39	0,22%	100,0%
Commerciële huurders	181.365,40				16,12		
¹) Transitorisch: Bernhardstraat 2	-180.943,36						
Vertrokken huurders	17.677,41			27	16.844,64		
Overige vorderingen uit huurover.	1.869,01				3.856,86		
Totaal van de achterstand	48.004,25				37.579,01		
Specificatie							
- 1 maand	5.780,69		20,6%	19	6.346,69		37,6%
- 2 maanden	1.312,62		4,7%				0,0%
- 3 maanden of meer	1.914,38		6,8%				0,0%
- deurwaarder	19.028,10		67,9%	8	10.514,70		62,4%
Buiten de huuradministratie/ wordt afzonderlijk gevolgd							
- betalingsregeling (z)	5.601,11			24	10.976,72		
- betalingsregeling (v)	149,98			3	225,43		
		5.751,09				11.202,15	
- wsnp (z)				5	3.790,48		
- wsnp (v)				2	1.951,47		
		5.814,53				5.741,95	
Totaal buiten reguliere achterstanden		11.565,62				16.944,10	

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.

Er hebben in 2018 3 woningontruimingen plaatsgevonden.

4.7 Betaalbaarheid huurwoningen

Medio 2018 is een aanvang gemaakt met het nieuw te ontwikkelen huur- en betaalbaarheidsbeleid 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 wordt, in juni 2019 door de RvC een meerjarig-huurbeleid (betaalbaarheidsbeleid) vastgesteld. Bij de opstelling van dit beleid is ook de Huurdersvereniging nadrukkelijk betrokken geweest.

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 2018 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;
- Situaties in de woon- en leefomgeving;
- Huurachterstanden en woningontruimingen;
- De Nieuwe Woningwet en daaruit voortkomende beleidsnotities;
- Het verscherpt toezicht;
- Het ondernemingsplan van WSM;
- Het woningmarktonderzoek;
- De prestatieafspraken met de gemeenten;
- Herbenoeming RvC-lid;
- Ontwikkelingen binnen de huurdersvereniging.

De huurdersvereniging is tevens, als een van de belangrijkste stakeholders, betrokken geweest bij de visitatie zoals in 2018 uitgevoerd door bureau Ecorys.

5.2 De Klachtencommissie

Met de SWR (Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland), is een onafhankelijke regionale Klachtencommissie opgesteld. Gedurende 2018 zijn hier twee niet-ontvankelijke klachten van huurders van WSM gemeld.
Een andere (eveneens niet-ontvankelijke) gemelde klacht is medio februari 2019 ambtelijke afgewikkeld.
In de Kwartaalrapportage (vanaf 1 januari 2019 viermaandelijkse rapportage) wordt de RvC tevens geïnformeerd over de ingediende klachten, het verloop en het resultaat daarvan.

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 de organisatie en de verslaglegging zodanig hebben ingericht zodat 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.

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.

6.2 Waarde van het bezit

De waardering in de jaarrekening 2018 is op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2018 bedraagt € 133,6 miljoen terwijl deze ultimo 2017 nog € 120,4 miljoen bedroeg. De toename van de marktwaarde is met name het gevolg van parameteraanpassingen door marktontwikkelingen.
In 2018 is beleidswaarde geïntroduceerd, waarbij dit waardebegrip nog wel in ontwikkeling is. Ultimo 2018 bedraagt de beleidswaarde € 67,9 miljoen. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkende cijfer ultimo 2017 bepaald.

Verschil marktwaarde versus beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSM en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:
1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

De verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde hebben een gezamenlijk effect van € 65,7 miljoen en leiden tot een beleidswaarde van € 67,9 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:

	2016	2017	2018
Verhuurdersheffing	€ 702.808	€ 766.915	€ 853.221
Bijdrageheffing Aw	€ 5.705	€ 5.567	€ 6.860
Saneringsheffing	€ 0	€ 0	€ 73.969
Verhuurdersbijdrage*			€ 2.122

* nieuwe bijdrage vanaf 2018

De oorspronkelijke gedachte was, dat de negatieve invloed van de verhuurdersheffing 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.

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

Als gevolg van de heffingen 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.

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 2018.
WSM heeft in 2013 de ANBI-status aangevraagd en heeft deze verkregen.

6.4 Financiële resultaten

Vergelijking begroting en gerealiseerde cijfers 2018 (2017)

WINST- EN VERLIESREKENING	Begroting 2018	Verslagjaar 2018	Verslagjaar 2017
15. Huuropbrengsten	€ 7.786.070	€ 7.833.349	€ 7.702.565
16.1. Opbrengsten servicecontracten	€ 134.759	€ 67.585	€ 69.815
16.2. Lasten servicecontracten	€ -111.551	€ -66.363	€ -65.990
17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -1.088.985	€ -365.545	€ -1.042.992
18. Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -747.083	€ -682.175	€ -801.906
19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.268.126	€ -2.248.705	€ -1.446.698
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€ 4.705.084**	**€ 4.538.146**	**€ 4.414.795**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ 905.000	€ 285.000	€ 220.000
Lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -765.000	€ -311.759	€ -197.521
20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**€ 140.000**	**€ -26.759**	**€ 22.479**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 987.180	€ 1.581.814	€ 921.130
Toegerekende organisatiekosten	€ -22.063	€ -22.578	€ -24.738
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -542.380	€ -975.598	€ -494.786
21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€ 422.737**	**€ 583.638**	**€ 401.606**
22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -824.870	€ -720.127	€ -1.364.238
22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 1.383.403	€ 11.257.719	€ 5.608.078
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ 558.533**	**€ 10.537.592**	**€ 4.243.840**
Opbrengst overige activiteiten	€ -	€ 2.905	€ -
Kosten overige activiteiten	€ -	€ -	€ -
23. Netto resultaat overige activiteiten	**€ -**	**€ 2.905**	**€ -**
27. Overige organisatiekosten	**€ 11.688**	**€ -**	**€ -**
28. Leefbaarheid	**€ -37.305**	**€ -3.663**	**€ -32.764**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 3.000	€ 68	€ 2.902
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -1.739.566	€ -1.729.414	€ -1.906.503
29. Saldo financiële baten en lasten	**€ -1.736.566**	**€ -1.729.346**	**€ -1.903.601**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**€ 4.064.171**	**€ 13.902.512**	**€ 7.146.355**
30. Belastingen	€ -670.934	€ -565.029	€ -1.989.640
31. Resultaat deelnemingen	€ -	€ -	€ -
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**€ 3.393.237**	**€ 13.337.483**	**€ 5.156.715**

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 € 10 miljoen, verklaart het verschil tussen de cijfers vanuit de begroting en de werkelijkheid per 31 december 2018. 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.

Ratio's

Omschrijving	Jaarrekening	Begroting 2018	WSW-normen
ICR	2,5	2,7	1,4
LTV (marktwaarde)	31,6%	34,3%	< 75%
LTV (beleidswaarde)	62,2%		
Solvabiliteit (marktwaarde)	67,1%	65,2%	> 20%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	37,8%		
Dekkingsratio	25,3%	31%	< 50%

WSM voldoet aan de normeringen voor de ratio's zoals die zijn gesteld door het WSW en de AW.

Het volledig kasstroomoverzicht is opgenomen op de volgende pagina.

Kasstroomovericht toegelaten instelling

		Verslagjaar 2018	Verslagjaar 2017
1.	**(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN**		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	€ 8.143.954	€ 7.634.098
1.2	Vergoedingen	€ 1.479	€ 12.028
1.3	Overheidsontvangsten	€ -	€ -
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 646.414	€ 46.285
1.5	Renteontvangsten	€ 68	€ 2.902
	Saldo ingaande kasstromen	**€ 8.791.914**	**€ 7.695.314**
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	€ -	€ -
1.7	Personeelsuitgaven:	€ -631.715	€ -624.573
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -754.326	€ -700.502
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.144.504	€ -1.221.583
1.10	Renteuitgaven	€ -1.775.254	€ -1.957.422
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -73.969	€ -
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ -853.221	€ -766.915
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -	€ -
1.13	Vennootschapsbelasting	€ -	€ 42.230
	Saldo uitgaande kasstromen	**€ -5.232.989**	**€ -5.228.765**
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**€ 3.558.925**	**€ 2.466.549**
2.	**(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN**		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€ 1.688.470	€ 1.129.745
2.2	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
2.3	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
2.4	Verkoopontvangsten grond	€ 285.000	
2.5	(Des)Investeringsontvangsten overig		
2.6	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -2.164.839	€ -816.440
2.7	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -700.598	€ -1.280.052
2.8	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
2.9	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.10	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.11	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
2.12	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
2.13	Aankoop grond		
2.14	Investeringen overig	€ -11.097	€ -11.979
2.15	Externe kosten bij verkoop	€ -111.153	€ -16.896
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	**€ -1.014.218**	**€ -995.622**
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€ -	€ -
2.17.2	Ontvangsten overig	€ -	€ -
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€ -	€ -
2.18.2	Uitgaven overig	€ -	€ -
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	**€ -**	**€ -**
	Kasstroom uit (des)investeringen	**€ -1.014.218**	**€ -995.622**
3.	**(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN**		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	€ 2.000.000	€ -
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -1.959.374	€ -3.407.840
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -728.389	€ -895.000
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€ -687.764**	**€ -4.302.840**
4.1	Mutatie liquide middelen	**€ 1.856.943**	**€ -2.831.914**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€ -	€ -
	Liquide middelen per 1-1	€ 266.379	€ 3.098.293
	Liquide middelen per 31-12	**€ 2.123.323**	**€ 266.379**

6.5 Investeringen en financiering

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 en subsidie gefinancierd. Hetgeen tevens het gemiddelde leningsbedrag per woning verlaagt en de LTV voor WSM versterkt.

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, 2017 en 2018 heeft WSM voor een bedrag van € 9.743.764 aan leningen afgelost (2018 € 2.687.764).
In 2018 heeft een aantal maal overleg plaatsgevonden tussen het WSW en de WSM 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 nog niet had ingetrokken zijn deze toch akkoord gegaan met de investeringen die WSM in het kader van de nieuwbouw doet. Het bijzonder beheer is eind 2018 door het WSW beëindigd.

Met het WSW is overeengekomen dat voor de financiering van de woningen in Velddriel een financiering mag worden aangetrokken. Daarom is in 2018 een lening aangetrokken met een variabele hoofdsom van € 2.000.000. Uit de huidige meerjarenbegroting blijkt immers dat WSM door de jaren steeds meer financiële armslag gaat krijgen en in staat is om verdere aflossingen op bestaande geldlening te doen. Het rekening-courant krediet aangetrokken via de Rabobank is met het aantrekken van de variabele geldlening vervallen.

Hieronder is het verloop van de geldleningen opgenomen.

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.

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.
Mede als gevolg van 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 het nog nadrukkelijker volgen van de kasstromen. Voor WSM geldt dat zij reeds op kasstromen stuurt.

7. Leefbaarheid

7.1 Kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving

Algemeen
Ten behoeve van het meerjarenonderhoud en het strategische beleid van WSM zijn alle woningen opgenomen in een geautomatiseerd 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. In 2018 is in het kader van het 50-jarig jubileum van WSM de kiosk terug geschonken aan de gemeente Maasdriel.
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 opgeleverd, waarmede het centrum van Kerkdriel volledig is gerenoveerd. In 2018 is de afronding van dit Centrumplan geëffectueerd 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. De werkzaamheden rond de verbouwing van het deel van dit bouwblok (het supermarktdeel) zal in 2019 zijn beslag gaan vinden.

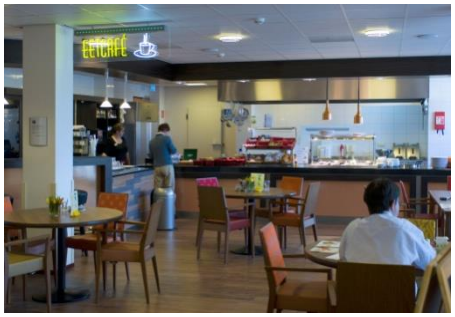
Strategisch voorraad (beheer) beleid

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 is op verhuurbaarheid, exploitatie (financieel) en onderhoud technisch doorgenomen en is in kaart gebracht. Van daaruit is een verdere voorraadstrategie aangaande nieuwbouw, verkoop en verbouwing/aanpassing van het bestaand bezit bepaald.
Aan de hand van het nieuwe woonbehoefte onderzoek zal het strategisch voorraadbeleid medio 2019 worden geactualiseerd.

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;*
- *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.

Woonomgeving/veiligheid
Op incidenten basis, dus 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 wiet-plantages in de woningen of anderszins overtredingen van de Opiumwet.

8. 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 Brabantzorg 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 Santé Partners;*
- *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).
Santé Partners huurt de ruimte ten behoeve van de thuiszorg en het maatschappelijk werk. Verder worden daarin nog ruimten gehuurd door een kapper, door de biljartvereniging 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.
Verwacht wordt dat er op korte termijn met Brabant Zorg een nieuwe, passend aan de huidige regelgeving, huurovereenkomst zal worden ondertekend.

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.

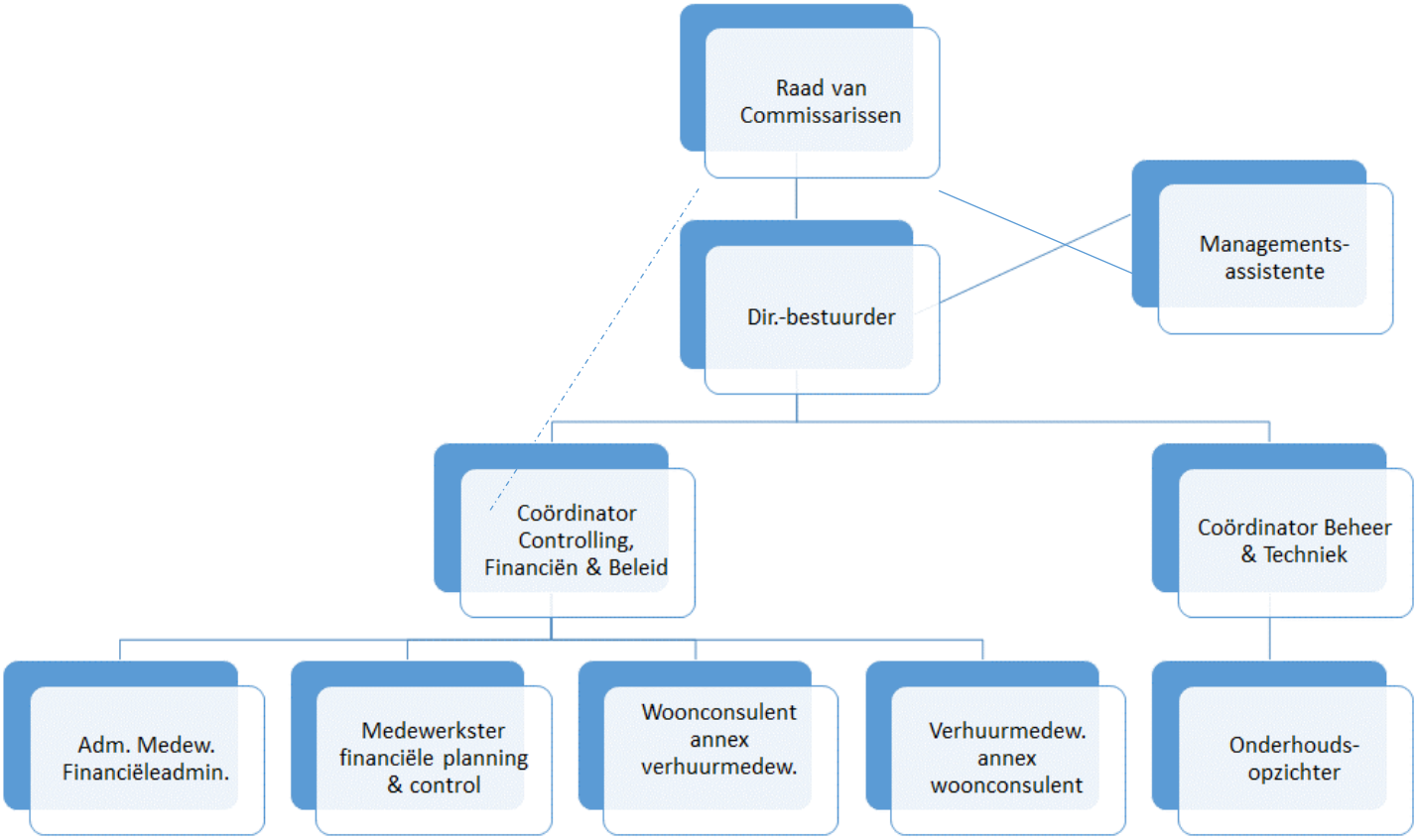
Daarnaast worden er momenteel afspraken gemaakt omtrent de invulling daarvan, zoals bijvoorbeeld over het Tweede Kansbeleid. Het zgn. “Verleanen” van procedures en andere samenwerkingen. Geconstateerd moet worden dat de processen hieromtrent moeizaam en traag verlopen.
De afspraken met de betrekking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

9. Governance

9.1 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.

9.2 Organisatieschema per 31 december 2018



9.3 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 verderop in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop hieraan in 2018 invulling is gegeven.

9.4 Het bestuur

9.4.1 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 2018 in de procuratieregeling is opgenomen, zijn onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de RVC.

9.4.2 Leden van het bestuur

Het bestuur bestaat per 31 december 2018 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: als zelfstandig freelance fotograaf. De nevenfuncties is niet strijdig met het directeur-bestuurder schap.
Bezoldiging van de bestuurder is, met in achtneming van de overgangsregeling, overeenkomstig de WNT Klasse B (750 – 1.500 woningen). Jaarlijks wordt er met de directeur-bestuurder een functionerings- & beoordelingsgesprek gehouden. Het beoordelingsgesprek wordt gedaan door de voorzitter van de RvC, nadat hij daarover de andere leden van de RvC heeft gehoord.
In het kader van de permanente educatie zijn er door dhr. Giezen in 2018 54 PE-punten behaald. Hij voldoet daarmede aan de gestelde eisen.

9.4.3 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 2018 is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder zoals bedoeld in II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

9.4.4 Dagelijkse leiding

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

9.4.5 Medewerkers

Per 31 december 2018 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. R. Kreling	Woonconsulent annex verhuurmedewerkster
Mw. I. Coopmans	Verhuurmedewerkster annex klantconsulent
Mw. A. van Elst	Tijdelijk medewerkster Verhuur
Dhr. E.M. de Man	Coördinator Techniek & Beheer
Dhr. J. Coset	Medewerker technische dienst dagelijks onderhoud
Mw. C.C.J.M. van Delft	Management assistente

De medewerkers worden gestimuleerd in het volgen van scholings- & opleidingstrajecten, dit ter verbreding van de kennis enerzijds en anderzijds ter verdere ontwikkeling en professionalisering van de organisatie. In de begroting is een budget voor scholing en opleiding meegenomen.

Per 1 januari 2019 is mevr. A. van Elst niet meer in dienst bij WSM wegens beëindiging van de overeenkomst voor bepaalde tijd.

9.5 Beleidsdoelstellingen

9.5.1 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 31 januari 2018 zijn de nieuwe statuten van WSM, overeenkomstig de Nieuwe Woningwet, zoals die per 1 juli 2015 van kracht is geworden en op basis van de laatste wijzigingen in het BBSH, 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.

9.5.2 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.*

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2018 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 2018 heeft een evaluatie van de bestaande prestatieafspraken met de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel plaatsgevonden. Nieuwe prestatieafspraken zijn in december 2018 ondertekend.

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;*

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.

9.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

9.6.1 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 zijn de acties die moeten worden ondernomen ter afdekking van de risico's vanuit de AVG, verder uitgewerkt en worden verder geïmplementeerd in de diverse werkprocessen. WSM onderkent o.a. de volgende risico's:

<u>Strategische risico's</u>
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.*

<u>Financiële risico's</u>
Belangrijke financiële risico's zijn:
- *het beheer van het werkkapitaal;*
- *fiscale risico's;*
- *de financiering van projecten;*
- *ontwikkeling van de rentestanden;*
- *het dossier staatssteun;*
- *financiële spankracht van de klanten.*

<u>Operationele risico's</u>
Als belangrijkste operationele risico's wordt aangegeven:
- *personele risico's;*
- *projectrisico's;*
- *treasuryrisico's;*
- *exploitatierisico's;*
- *frauderisico's.*

In 2019 wil WSM een risicomatrix opstellen, hiermee willen wij risico's en risicobereidheid explicieter documenteren.

Medio 2016 is het treasurystatuut 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. Overigens wordt in 2019 het treasurystatuut opnieuw vastgesteld.

9.6.2 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;*
- *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 2018 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.

9.6.3 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 zijn bij de ontwikkeling van dit plan betrokken. Ook de uitkomsten van het eind 2017 uitgevoerde klant-tevredenheids-onderzoek en de uitkomsten gevolgd uit de begin 2018 uitgevoerde visitatie zijn in dit plan, indien relevant, meegenomen.
Conform de planning is het ondernemingsplan in de vergadering van de RvC van juni 2018 in concept gepresenteerd en is dit op het moment van het 50 jarig bestaan van WSM in definitieve vorm gepresenteerd en aan de gemeente Maasdriel aangeboden.

9.6.3.1 Stakeholders betrokken bij het ondernemingsplan (niet limitatief):

1. Gemeente Maasdriel;
2. Collega corporaties (De Kernen & Woonlinie);
3. Zorginstellingen (Brabant Zorg, Santé-partners & Cello);
4. Huurdersvereniging Bommelerwaard;
5. Klankbordgroep huurders.

9.7 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 maken (vanaf 2011) ieder tenminste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. 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 en de bevindingen van de externe accountant vanuit het onderzoek van de jaarrekening besproken. De RvC neemt (na goedkeuring van het verslag van de accountant) een besluit over de goedkeuring van de Jaarrekening.
De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de Jaarrekening worden bevraagd door de RvC en de bestuurder van WSM.

9.8 Visitatie

WSM laat zich, overeenkomstig de Governancecode, om de vier jaren visiteren. In 2018 is WSM voor het laatst gevisiteerd door Ecorys.

Het laatste visitatierapport van augustus 2018 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 voor betaalbare & passende woningen;*
- *blijvende aandacht voor interne en externe verslaglegging;*
- *aandacht voor de bestuurlijke en administratieve organisatie;*
- *de relatie met stakeholders en samenwerking;*
- *de Governance.*

Zoals hiervoor reeds aangegeven is WSM in 2018 opnieuw gevisiteerd. Op ambtelijk niveau waren daarvoor voorbereidingen getroffen om het traject vlot te kunnen laten verlopen. Er heeft een zgn. pré-visitatie, door Atrivé, plaatsgevonden, zodat we goed voorbereid het traject in zijn gegaan.

10. Verslag van de Raad van Commissarissen van WSM

10.1 Voorwoord

WSM bestond in 2018 50 jaar. We hebben dat bescheiden gevierd en onze waarde vooral in het werk willen tonen. Als Raad van Commissarissen (RvC) vinden we dat de organisatie daarin geslaagd is.

WSM heeft dit boekjaar stevige stappen gemaakt. Waar de basis voor onze toekomst in 2017 is gelegd, ging de focus in 2018 weer naar onze bestaanstaak: kwaliteitsvol en betaalbaar sociaal wonen.

De realisatie van ons strategisch voorraadbeleid, het vaststellen van het ondernemingsplan maar ook de positief verlopen visitatie geven ons richting voor de komende jaren.

De samenwerking met onze partners is versterkt. De prestatieafspraken die eind 2018 in de RvC zijn besproken, weerspiegelen dat. Onze huurders zijn tevreden en het laatste verscherpte toezicht (het zgn. Bijzonder Beheer), dat van De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is op de valreep van het jaar omgezet naar regulier toezicht. Daarmee is een lastige periode definitief afgesloten.

De organisatie staat als een huis. Een passende metafoor voor een woonstichting. Het team is compleet en klaar voor de toekomst.

Namens de Raad van Commissarissen wil ik op deze plek al onze medewerkers van harte bedanken voor hun inzet.

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

10.2 Over besturen en toezichthouden

10.2.1 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.

Wij voeren 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 en gunnen hem de ruimte die hem toekomt. Wij staan om hem heen maar wel in een kritische houding.

In de recent uitgevoerde visitatie steunen de onderzoekers onze visie en aanpak in de praktijk. We omarmen de verbeterpunten.

Het handelen conform de governancecode en integriteit staan als zgn. kernwaarde voorop en worden jaarlijks specifiek en apart besproken binnen de RvC.

10.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

10.3.1 Toezicht op strategie

De RvC heeft toezicht gehouden op het implementatie van het strategisch voorraadbeleid in meerjarenbeleid en jaarplannen.
De RvC heeft daarnaast opnieuw tijd besteed aan de versteviging en professionalisering van de organisatie, de werkprocessen en de verantwoordingen naar (met name externe) toezichthouders. De overgang naar het reguliere toezicht van het WSW is de logische uitkomst van deze ontwikkeling.

10.3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

WSM heeft geen Auditcommissie. Monitoring vindt plaats binnen de RvC als geheel. Externe toetsing geeft geen aanleiding deze keuze te herzien.
Investeringen worden consequent aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd. De financiële ontwikkelingen worden elke vergadering gemonitord. Extra aandacht is besteed aan liquiditeitsprognoses en de totstandkoming van fasedocumenten voor vastgoedontwikkelingen.
In de decembervergadering zijn de treasurydoelen voor 2019 goedgekeurd

10.3.2.1 Managementletter

De managementletter is besproken. Aanbevelingen worden overgenomen. De corporatie is in control.

10.3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

WSM heeft prestatieafspraken met de gemeente Maasdriel gemaakt. Daarin wordt met ieders belang voldoende rekening gehouden. Zowel in Kerkdriel als in Velddriel zijn bouwprojecten opgestart.
Het overleg met de huurdersorganisatie is constructief. Binnen de RvC functioneert één lid als aanspreekpunt.
De RvC kijkt positief kritisch naar nieuwe bouwontwikkelingen en bespreekt intensief vraagstukken rondom sloop/(ver)nieuwbouw en duurzaamheid.

Visitatie

We hebben in 2018 de Visitatie over de periode 2014 t/m 2017 laten uitvoeren. We zijn blij dat de score beduidend beter was dan bij de vorige visitatie.
Hieronder is de score weergegeven:

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	5,7
Presteren ten aanzien van Governance	6,9

We zijn inmiddels aan de slag om aan de verbeterpunten uit het visitatierapport uit te werken.

10.3.3.1 Bestuurlijk verslag

Het Bestuurlijk verslag wordt verder uitgewerkt door directie en organisatie en dat verslag maakt deel uit (met dit verslag) van het gehele Volkshuisvestelijk Verslag en deze treft u in het volledige Jaarverslag aan.

10.3.3.2 Klachtenbehandeling
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 2018 heeft de RvC, gelet op het feit dat er geen klachten op dit niveau zijn ontvangen, geen individuele klachten besproken.

10.3.4 Toezicht op stakeholderdialoog
In de RvC-vergaderingen komt de communicatie tussen WSM en de stakeholders aan de orde. Met name de dialoog met huurders, gemeente, collega-corporaties in de nabije omgeving en externe toezichthouders is regelmatig onderwerp van gesprek geweest. De RvC neemt, al dan niet middels een vertegenwoordiging, ook deel aan bijeenkomsten met hen. Zo heeft een lid van de RvC deelgenomen aan de stakeholdersbijeenkomst in het kader van de totstandkoming van het ondernemingsplan. De RvC heeft tot vreugde kunnen vaststellen dat de relatie met de stakeholders goed is te noemen, zelfs na een periode van verscherpt toezicht die de aandacht van de organisatie (ook) sterk naar binnen heeft gericht.

10.3.5 Conclusies toezichthoudende rol
De twee nieuwe toezichthouders vullen hun rol volwaardig in. Als team zijn we in balans en met de herbenoeming van de voorzitter staat de continuïteit voor de komende twee jaren niet ter discussie. De relatie met de bestuurder is evenwichtig: er is onderling vertrouwen waardoor er ruimte is voor de noodzakelijke scherpte.

10.4 Verslag vanuit werkgeversrol

10.4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

10.4.1.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming
WSM heeft een eenhoofdige raad van Bestuur. Deze is directeur –bestuurder.

10.4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling
De voorzitter van de RvC bespreekt het functioneren van de directeur-bestuurder. Dat gebeurt in jaar 1 d.m.v. een beoordeling, in jaar 2 d.m.v. een functioneringsgesprek. Over 2018 wordt een beoordelingsgesprek gehouden.

10.4.1.3 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.

10.4.2 Organisatiecultuur en integriteit

10.4.2.1 Cultuur
De organisatie is de afgelopen drie 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. Ook de RvC wil zichtbaar voorbeeldgedrag tonen en aanspreekbaar zijn

10.4.2.2 Integriteit
WSM heeft in 2017 een interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling vastgesteld. Integriteit is onderdeel geweest van personeelsbijeenkomsten. Overigens zijn in dit kader over 2018 geen bijzonderheden te vermelden.

10.4.3 Conclusies werkgeversrol
De RvC onderkent 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. De RvC stimuleert dat de bestuurder zich blijft scholen en intervisie opzoekt. Bestuurder en voorzitter van de RvC sparren regelmatig.

10.5 Verslag vanuit klankbordfunctie
De RvC werd ook in 2018 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 (bv over huur- & betaalbaarheidsbeleid) met de gezamenlijke RvC en in operationele vraagstukken al naar gelang het onderwerp.

10.6 Over de RvC

10.6.1 Samenstelling

10.6.1.1 Profielschetsen
Algemeen profiel Raad van Commissarissen

Het hoofddoel van de RvC is toezicht te houden op de strategische doelstellingen, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en op de financiële continuïteit van WSM. Daarnaast is de RvC een belangrijk sparringpartner voor de directeur/bestuurder en kan zij gevraagd en ongevraagd adviseren en verder treedt zij op als werkgever voor de directeur/bestuurder en netwerker naar de omgeving. Voor het goed functioneren van de RvC zijn de volgende aspecten van belang:

- het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval de realisatie van de strategie en doelstellingen en de daaraan verbonden risico's, de opzet en de werking van het interne risicobeheersing- en controlesysteem, de maatschappelijke verantwoording, het financiële verslaggeving proces en de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- het houden van toezicht vindt mede plaats door het goedkeuren dan wel vooraf instemming verlenen aan besluiten van het bestuur. De besluiten die de RvC dient goed te keuren dan wel waar de bestuurder vooraf instemming voor moet vragen zijn genoemd in de statuten;
- de RvC functioneert volgens de Governance Code Woningcorporaties 2015 en heeft haar functioneren vastgelegd in een Reglement RvC;
- de RvC bestaat uit generalisten die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen om op deze wijze hun collectieve verantwoordelijkheid in te kunnen vullen. Hiervoor is kennis en ervaring vereist op een aantal te noemen beleidsterreinen;
- eensgezindheid over een gedeelde koers wordt gecombineerd met een kritische individuele instelling, waarbij met een open mind de visie en strategie van de organisatie met de bestuurder en met elkaar wordt besproken;
- gelet op de positie en rol van de RvC is het een vereiste dat de RvC zich richt op strategische onderwerpen, toezicht houdt, maar met een grote betrokkenheid bij organisatie en maatschappelijke omgeving en een proactieve instelling;

- een lid van de RvC moet over voldoende tijd beschikken om aan het lidmaatschap serieus invulling te geven. De voorzitter dient overdag bereikbaar te zijn;
- de leden van de RvC zijn onafhankelijk en vrij van last en ruggespraak. Noch zakelijk, noch anderszins mag sprake zijn van belangenverstrengeling;
- één lid van de RvC wordt bindend voorgedragen door de huurders(organisatie);
- de leden van de RvC hebben een zekere kennis van en gevoel met de markt- en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio;

Dit betekent dat de leden van de RvC beschikken over de volgende kwaliteiten en competenties:

- affiniteit met de missie, visie en doelstellingen van WSM;
- een bijzondere interesse voor volkshuisvesting en (regionale) samenleving;
- inzicht in strategische vraagstukken, kennis en ervaring in bestuurlijke besluitvorming, affiniteit met politiek/bestuurlijke processen lokaal en regionaal;
- beschikken over een goed overzicht, analytisch vermogen en kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken;
- kennis en inzicht/ervaring om de volkshuisvestelijke- en financiële prestaties en de bedrijfsvoering te kunnen beoordelen;
- kunnen functioneren in teamverband, in staat scherpe discussies collegiaal af te ronden;
- gevoel voor de betekenis van WSM voor de stakeholders en maatschappelijke omgeving;
- gevoel voor en affiniteit met de kleine schaal van de organisatie;

Specifieke profielen in de RvC

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is dat deze bestaat uit generalisten met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten, die in combinatie tot een integraal toezicht leiden. Binnen de RvC zijn bij voorkeur, naast de algemene kenmerken, een aantal specifieke kwaliteiten en competenties aanwezig op bepaalde aandachtsgebieden. Gelet op de kleine omvang is het logisch dat kennisgebieden worden gecombineerd in een persoon.

Profiel voorzitter

- sociale, communicatieve en leidinggevende vaardigheden;
- stimulerend, gezaghebbend en besluitvaardig;
- kennis van en ervaring met bestuurlijke besluitvormingsprocessen bij voorkeur als bestuurder of toezichthouder;
- oog voor de positie van de bestuurder en het functioneren van het team;
- brede maatschappelijke belangstelling en bij voorkeur bekend met lokale/regionale politieke en maatschappelijke verhoudingen;

Profiel aandachtsgebied volkshuisvesting, wonen, vastgoed

- kennis en ervaring op het gebied van volkshuisvesting, stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- visie op de (toekomstige) rol van de corporatie in relatie tot de maatschappelijke opgave en externe woningmarktontwikkelingen;
- kennis van en visie op het gebied van samenwerking met overheid, maatschappelijke organisaties en commerciële partijen;
- kennis om vastgoedontwikkeling, strategisch voorraadbeheer en energiebeleid te kunnen beoordelen;

Profiel financieel-economisch

- kennis, inzicht en ervaring met financieel-economische vraagstukken, financiële continuïteit en managementtechnieken;
- kennis, inzicht en ervaring met risicomanagement en treasuryvraagstukken;
- kennis om investeringsbeslissingen te beoordelen op kaders en financiële risico's;
- inzicht in de specifieke eisen die gesteld worden door externe toezichthouders als ministerie, WSW en accountant;
- bij voorkeur kennis en inzicht in informatiebeleid en ict vraagstukken;

Profiel bedrijfsvoering, organisatie, juridisch

- kennis en ervaring met bedrijfsprocessen, organisatieontwikkeling en verandering;
- inzicht om risico's in de bedrijfsvoering te kunnen beoordelen;
- kennis en ervaring met HRM vraagstukken en personeelsbeleid;
- kennis en ervaring met communicatie en reputatievraagstukken;
- inzicht in samenwerkingsconstructies, ketensamenwerking en andere contractvormen;
- kennis c.q. ervaring met juridische vraagstukken, contractvorming, wet -en regelgeving;

Profiel sociaal, maatschappelijk, zorg en welzijn

- kennis en inzicht in politiek/maatschappelijke ontwikkelingen en de effecten op wonen, zorg en welzijn;
- kennis en inzicht in sociale processen, bewonersparticipatie en de verwachtingen van belanghouders;
- innovatieve instelling met betrekking tot maatschappelijke vraagstukken op het vlak van wonen, zorg en welzijn;
- kennis en ervaring met burgerparticipatie en bewonersvraagstukken;

Ontwikkeling van de governance

Naast bovenstaande kwaliteiten en competenties is het van belang dat de individuele commissarissen beschikken over eigenschappen in houding en attitude die een goede governance, het samenspel tussen toezicht en bestuur, bevorderen. Deskundigheid en integriteit zijn noodzakelijke ingrediënten in het functioneren van de RvC, maar ook gedrag dat laat zien dat het belang van de RvC, Bestuur en organisatie voorop staat, is een kenmerk van professioneel toezicht. Een kritische en open houding naar de opvattingen van collega commissarissen en de bestuurder, de bereidheid om tot een gedeelde visie en meningsvorming te komen en een coöperatieve bijdrage aan het functioneren van goed toezicht en bestuur, zijn onontbeerlijk. In de Woningwet (Btiv bijlage) zijn vereisten opgenomen waar nieuwe commissarissen en bij herbenoeming op worden getoetst (fit en proper toets). De competenties zijn in een bijlage bij dit document opgenomen. In de werving en selectie van commissarissen zal daarom aan deze aspecten bijzondere aandacht worden besteed.

De RvC functioneert als een team en ontwikkelt een goed samenspel met de directeur-bestuurder. Geen toezicht puur op afstand, maar een, mede gelet op de omvang van de corporatie, meedenkende, proactieve raad, die in overleg met de directeur-bestuurder de advies-en klankbordfunctie op een passende wijze invulling geeft.

10.6.1.2 Benoeming

Gedurende 2018 hebben zich geen wisselingen in de bezetting of samenstelling van de Raad van Commissarissen voorgedaan. De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft een benoeming met een termijn tot 1 januari 2019. Gedurende het laatste kwartaal van 2018 is de herbenoemingsprocedure in gang gezet en medio december 2018 is het positieve advies van de Aw bij de corporatie ontvangen. D.w.z. dat dhr. Mr. P.J. de Ridder opnieuw voor een termijn van vier jaren is benoemd als lid van de Raad van Commissarissen. Hij zal de rol van voorzitter blijven vervullen tot en met 31 december 2022.

10.6.1.3 Schema samenstelling & rooster van aftreden

Functie in 2018	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	Interim manager & onderzoeker bij AB(bege)leiding & Advies					
	Neven functies	- Lid RvC Stichting Woonstede - Lid RvC Stichting Luciver - Voorzitter Stichting Dorp in Bedrijf - Lid Regionale Klachten Comissie 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 & controller bij Collonade/ Duhaf					
	Deskundig-heid	Financiën, Regelgeving & Financiering					

10.6.1.4 Stagiaires
De RvC van WSM kent vooralsnog geen stagiaires. Wel heeft de RvC zich uitgesproken over deelname in de Commissarissenpool en zal in geval van ontstentenis de VTW benaderen om uit de pool tijdelijk, als dan, een commissaris te werven.

10.6.1.5 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 aantal leden als ook wat betreft de gebieden van deskundigheid. Gesteld kan worden dat er voldoende diversiteit binnen het RvC-team aanwezig is. Indien noodzakelijk wordt ter aanvulling op specifieke terreinen (bijvoorbeeld in geval van vastgoed-technische zaken) externe expertise ingeschakeld.

10.6.2 Functioneren

10.6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid
Alle leden van de RvC, als ook alle medewerkers van WSM, hebben het integriteitsbeleid van WSM onderschreven en ondertekend. Ook onderwerpt de RvC zich aan de Governance Code van Aedes voor de woningcorporaties.

10.6.2.2 Aanspreekbaarheid
Ook voor haar klanten / huurders is de RvC aanspreekbaar. Zo woont een van de RvC-leden, uit hoofde van haar functie binnen de RvC, ook de ledenvergaderingen bij van de Huurdersvereniging. Tevens is de RvC vertegenwoordigd bij belangrijke stakeholdersbijeenkomsten.

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

10.6.2.4 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.

10.6.2.5 Introductieprogramma
De nieuwe leden van de RvC hebben geen introductieprogramma gevolgd. Reden hiervan is dat beide nieuwe leden hun oorsprong hebben binnen de Volkshuisvesting. Eén lid daarvan is zelfs, bij een andere corporatie in een andere Provincie, medewerker binnen een Woningcorporatie. Leden hebben aldus voldoende basiskennis van corporaties en van de Volkshuisvesting, met wettelijke bepalingen daaromtrent. Daarnaast is er deelname geweest door RvC-leden, aan een brede governance-opleiding. Overigens hebben de leden van de RvC zich wel op de hoogte gesteld van de toestand van het bestaande bezit van de corporatie en hebben samen met de Coördinator Beheer en Techniek een rondgang gedaan langs de diverse woningen van WSM.

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

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

10.6.2.8 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.
Beschrijf het proces van de zelfevaluatie, de bevindingen en de eventuele naar aanleiding hiervan genomen maatregelen.

Deze evaluatie heeft plaatsgevonden op 28 januari 2019. Bij de discussie heeft voorop gestaan dat de corporatie, ondanks haar grootte, goed moet kunnen voldoen aan de eisen die worden gesteld vanuit de regelgeving, maar vooral ook aan het juist kunnen bedienen van de doelgroepen. Dit voor wat betreft betaalbaarheid als ook beschikbaarheid van de juiste voorraad. Dit alles met een zo goed mogelijke controle of beheersing van de bedrijfslasten.

10.6.2.9 Permanente educatie

RvC verantwoording behaalde PE-punten

Naam	functie	verslag-jaar	aantal PE-punten	Opleiding	Instituut
Paul de Ridder	Voorzitter	2018	0	In 2017 20 PE punten behaald via TIAS	
Anneke Bode	Vice-voorz./ lid	2018	29	Commissaris en Toezichthouders-programma & Toezicht op duurzaamheid.	TIAS te Tilburg & VTW
Ton van Boksel	Lid	2018	6	Financieel Beleid Woningcorporaties	SOM

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

10.6.3 Bezoldiging

RvC verantwoording bezoldiging in 2018

Naam	functie	verslag-jaar	% conform VTW-norm	Bedrag	WNT - Klasse - -> € 98.000,--
Paul de Ridder	Voorzitter	2018	11,55	€ 11.350,00	B
Anneke Bode	Vice-voorz./ lid	2018	7,7	€ 7.550,00	B
Ton van Boksel	Lid	2018	7,7	€ 7.550,00	B

Bezoldiging van de leden van de RvC vindt plaats op basis van de beleidsregels van de VTW (WSM valt in de WNT-klasse B – tot 1.500 woningen –).

10.6.4 Vergaderingen, overleg

10.6.4.1 Vergader- en besluitenschema

Besproken & behandelde items door de RvC van WSM in 2018			
Datum	**Type bijeenkomst**	**Onderwerpen**	
21 februari 2018	RvC-vergadering	Ondernemingsplan Huurbeleid 2018 Visitatie Jaarrekening 2017	
6 maart 2018	Themavergadering	Ondernemingsplan WSM met Huurdersorganisaties	*
8 maart 2018	Themasessie	Huurbeleid & Betaalbaarheid	*
14 maart 2018	Startbijeenkomst	Visitatie WSM	*
5 april 2018	Belangenhouders-bijeenkomst	Thema Duurzaamheid	*
16 april 2018	RvC-vergadering	Fasedocument nieuwbouw Velddriel Accountantsverslag Jaarrekening2017 Huurverhoging 2018 Liquiditeitenplanninng WSM Geldleningen Visitatie Terugblik Duurzaamheidsbijeenkomst	
18 april 2019	Visitatie	Bijeenkomst / gesprekken	*
28 mei 2019	Ondernemingsplan	Bepreking concept plan	*
25 juni 2019	Visitatie	Bespreking Concept rapportage	*
25 juni 2019	RvC-vergadering	Bespreking Jaarrekening met accountant Kwartaalrapportage Ondernemingsplan 50 jarig bestaan WSM Leyenstein Auditkalender Beleid AVG Definitieve rapportage Visitatie	
3 september 2018	RvC-vergadering	Beleidswaarde Kwartaalrapportage liquiditeitenprognose Uitgangspunten begroting Herbenoeming voorzitter	
6 september 2018	50 jarig bestaan	Thema Ondernemingsplan met directe stakeholders	
7 november 2018	RvC-vergadering	Accountantscontroleplan Begroting 2019 Procuratieregeling Huurbeleid&betaalbaarheid Woningmarktonderzoek	
20 december 2018	RvC-vergadering	Woningmarktonderzoek Prestatieafspraken 2019 Jaarplan 2019 Kwartaalrapportage Informatiseringsbeveiligingsbeleid Treasuryjaarplanning Renteconversie geldleningen Strategisch Voorraadbeleid en verkopen Discussie Zelfstandigheid WSM Excursie met college van B&W	

Een agendavoorloverleg vindt voor elke RvC-vergadering plaats tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder (samen met de managementassistente).
Aan de met "" (sterretje) gemerkte bijeenkomst worden bijgewoond door een of meerdere leden van de RvC. In enkele gavallen door de volledige RvC.*

In totaal hebben 6 vergaderingen van de RvC 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.

10.6.4.2 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, mevr. A. Bode, woont ook informatief de jaarvergadering van de HVB bij.

10.6.4.3 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.

10.6.4.4 Overleg met overige stakeholders

Door de voorzitter van de RvC worden bij regelmaat (eens per 2 jaar, dan wel vaker wanneer er bijv. wisselingen plaatsvinden) gesprekken gevoerd 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.

10.7 Tot slot

10.7.1 Vooruitblik

Het komende jaar zal invulling worden gegeven aan de taken die volgen vanuit het Ondernemingsplan van WSM en de reacties die vanuit de stakeholders zijn gegeven tijdens de visitatie in het afgelopen jaar. Er zal extra aandacht worden besteed aan samenwerking met andere corporaties. Afwikkeling van oudere dossiers en oppakken van nieuwe items. Ook zal nadrukkelijk worden bezien in hoeverre de bedrijfslasten nog verder dan is de begroting is opgenomen, kunnen worden terug gedrongen.
Er zal actief worden ingezet op de invulling van de woonbehoefte, welke uit het recente Woonbehoefte Onderzoek, blijkt. Er zal actief worden gezocht naar bouwmogelijkheden en bouwvariaties. Daarbij zal de discussie over verhuurbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid in de eerste maanden van 2019 worden gevoerd.
In 2019 zal opnieuw een klanttevredenheidsonderzoek worden uitgevoerd. Dit om te bezien in hoeverre de organisatie verder op koers ligt en de woonbehoefte van onze klanten goed wordt ingevuld.

10.7.2 Slotverklaring

De jaarrekening wordt volgens artikel 35.3 van de Herzieningswet bij een stichting vastgesteld door de Raad van Toezicht. Conform de statuten van WSM van d.d. 31 januari 2018: artikel 25 lid 6, stelt de Raad van Commissarissen de Jaarrekening vast.

Décharge
De RvC verleent hiermede décharge aan de directie. Overeenkomstig artikel 25 lid 7 van de statuten van WSM is hiertoe een afzonderlijk RvC-besluit genomen.

Middelen in algemeen belang besteed
De RvC verklaart hiermede dat alle middelen in het algemene belang zijn besteed. (Zie hiervoor ook de verklaring op de volgende blz. (“Verklaring van de directeur-bestuurder en RvC”)

10.7.3 Ondertekening

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

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 2018.
Geen andere uitgaven zijn gedaan, dan uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en daaraan aanpalende zaken.

De jaarstukken zijn 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.

Mede gelet op de door BDO Accountants BV te Tilburg uitgebrachte verklaring, is tot vaststelling door het bestuur en door de RvC van WSM, overgegaan.

Aldus vastgesteld te Kerkdriel, tijdens de gecombineerde vergadering van 11 juni 2019

Namens het bestuur / de RvC:

Was getekend, te Kerkdriel d.d. 11 juni 2019

11. Jaarrekening 2018

11.1 Balans (enkelvoudig) voor resultaatbestemming

	Verslagjaar 2018	Verslagjaar 2017
ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Overige	€ -	€ 96.743
	€ -	**€ 96.743**
II Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	€ 131.122.024	€ 117.872.475
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ 2.459.926	€ 2.517.830
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 137.500	€ 137.500
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 476.269	€ 1.762.870
	€ 134.195.719	**€ 122.290.675**
III Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 673.594	€ 599.744
	€ 673.594	**€ 599.744**
IV Financiële vaste activa		
1. Andere deelnemingen	€ 1.049	€ 1.049
2. Actieve latente belastingvordering(en)	€ 1.115.305	€ 1.673.480
	€ 1.116.354	**€ 1.674.529**
Som der vaste activa	**€ 135.985.667**	€ 124.661.691
VLOTTENDE ACTIVA		
V Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 462.264	€ 491.850
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ 773.570	€ 1.058.570
	€ 1.235.834	**€ 1.550.420**
VI Onderhanden projecten	**€ -**	**€ -**
VII Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	€ 20.734	€ 30.327
2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ -	€ -
3. Overige vorderingen	€ 41.073	€ 42.104
4. Overlopende activa	€ 226.329	€ 887.072
	€ 288.136	**€ 959.503**
VIII Effecten	**€ -**	**€ -**
IX Liquide middelen	**€ 2.123.323**	**€ 266.379**
Som der vlottende activa	**€ 3.647.293**	€ 2.776.302
TOTAAL ACTIVA	**€ 139.632.960**	**€ 127.437.993**

Passiva	Verslagjaar 2018	Verslagjaar 2017
X EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	€ 60.021.296	€ 51.059.739
2. Wettelijke en statutaire reserves	€ -	€ -
3. Overige reserves	€ 20.255.273	€ 24.060.116
4. Resultaat boekjaar	€ 13.337.483	€ 5.156.715
Totaal eigen vermogen	**€ 93.614.052**	**€ 80.276.569**
XI EGALISATIEREKENING	**€ 201.700**	€ 229.600
XII VOORZIENINGEN		
1. Voorziening latente belastingverplichtingen	€ 1.865.726	€ 1.858.872
2. Overige voorzieningen	€ 40.916	€ 49.607
Totaal voorzieningen	**€ 1.906.642**	**€ 1.908.479**
XIII LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	€ 40.562.235	€ 40.223.702
2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 132.713	€ 132.713
3. Overige schulden	€ -	€ -
Totaal langlopende schulden	**€ 40.694.948**	**€ 40.356.415**
XIV KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan kredietinstellingen	€ 1.679.323	€ 2.705.620
2. Schulden aan leveranciers	€ 156.273	€ 637.465
3. Belastingen en premies sociale verzekering	€ 63.906	€ 124.274
4. Overlopende passiva	€ 1.316.116	€ 1.199.571
Totaal kortlopende schulden	**€ 3.215.618**	**€ 4.666.930**
TOTAAL PASSIVA	**€ 139.632.960**	**€ 127.437.993**

11.2 Winst- en Verliesrekening functioneel model (enkelvoudig)

WINST- EN VERLIESREKENING	Verslagjaar 2018	Verslagjaar 2017
15. Huuropbrengsten	€ 7.833.349	€ 7.702.565
16.1. Opbrengsten servicecontracten	€ 67.585	€ 69.815
16.2. Lasten servicecontracten	€ -66.363	€ -65.990
17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -365.545	€ -1.042.992
18. Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -682.175	€ -801.906
19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -2.248.705	€ -1.446.698
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€ 4.538.146**	**€ 4.414.795**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ 285.000	€ 220.000
Lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -311.759	€ -197.521
20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**€ -26.759**	**€ 22.479**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 1.581.814	€ 921.130
Toegerekende organisatiekosten	€ -22.578	€ -24.738
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -975.598	€ -494.786
21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€ 583.638**	**€ 401.606**
22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -720.127	€ -1.364.238
22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 11.257.719	€ 5.608.078
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ 10.537.592**	**€ 4.243.840**
Opbrengst overige activiteiten	€ 2.905	€ -
Kosten overige activiteiten	€ -	€ -
23. Netto resultaat overige activiteiten	**€ 2.905**	**€ -**
27. Overige organisatiekosten	**€ -**	**€ -**
28. Leefbaarheid	**€ -3.663**	**€ -32.764**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 68	€ 2.902
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -1.729.414	€ -1.906.503
29. Saldo financiële baten en lasten	**€ -1.729.346**	**€ -1.903.601**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**€ 13.902.512**	**€ 7.146.355**
30. Belastingen	€ -565.029	€ -1.989.640
31. Resultaat deelnemingen	€ -	€ -
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**€ 13.337.483**	**€ 5.156.715**

11.3 Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

		Verslagjaar 2018	Verslagjaar 2017
1.	**(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN**		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	€ 8.143.954	€ 7.634.098
1.2	Vergoedingen	€ 1.479	€ 12.028
1.3	Overheidsontvangsten	€ -	€ -
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 646.414	€ 46.285
1.5	Renteontvangsten	€ 68	€ 2.902
	Saldo ingaande kasstromen	**€ 8.791.914**	**€ 7.695.314**
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	€ -	€ -
1.7	Personeelsuitgaven:	€ -631.715	€ -624.573
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -754.326	€ -700.502
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.144.504	€ -1.221.583
1.10	Renteuitgaven	€ -1.775.254	€ -1.957.422
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -73.969	€ -
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ -853.221	€ -766.915
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -	€ -
1.13	Vennootschapsbelasting	€ -	€ 42.230
	Saldo uitgaande kasstromen	**€ -5.232.989**	**€ -5.228.765**
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**€ 3.558.925**	**€ 2.466.549**
2.	**(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN**		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€ 1.688.470	€ 1.129.745
2.2	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
2.3	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		
2.4	Verkoopontvangsten grond	€ 285.000	
2.5	(Des)Investeringsontvangsten overig		
2.6	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -2.164.839	€ -816.440
2.7	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -700.598	€ -1.280.052
2.8	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
2.9	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.10	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.11	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
2.12	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
2.13	Aankoop grond		
2.14	Investeringen overig	€ -11.097	€ -11.979
2.15	Externe kosten bij verkoop	€ -111.153	€ -16.896
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	**€ -1.014.218**	**€ -995.622**
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€ -	€ -
2.17.2	Ontvangsten overig	€ -	€ -
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€ -	€ -
2.18.2	Uitgaven overig	€ -	€ -
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	**€ -**	**€ -**
	Kasstroom uit (des)investeringen	**€ -1.014.218**	**€ -995.622**
3.	**(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN**		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	€ 2.000.000	€ -
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -1.959.374	€ -3.407.840
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -728.389	€ -895.000
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€ -687.764**	**€ -4.302.840**
4.1	Mutatie liquide middelen	**€ 1.856.943**	**€ -2.831.914**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€ -	€ -
	Liquide middelen per 1-1	€ 266.379	€ 3.098.293
	Liquide middelen per 31-12	**€ 2.123.323**	**€ 266.379**

11.4 Algemene toelichting

11.4.1 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 specifieke toelating in de Woongaardregio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

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

11.4.2 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 jaarverslaggeving (herzien 2016 en rj-uiting 2017, 2018 en 2019) en de Beleidsregels 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.

11.4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

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

11.4.3.1 DAEB/ niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporatie goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. WSM valt onder het verlicht regime. Een naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans is niet vereist voor corporaties die kwalificeren onder het verlicht regime en derhalve wordt alleen een gescheiden winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op basis van de verhouding tussen de huursom van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed;
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat op basis van de relatieve verdeling qua huursom van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed."

11.4.4 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.

11.4.5 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.

11.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

11.6 Activa

11.6.1 Immateriële vaste activa

11.6.1.1 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.

11.6.2 Vastgoedbeleggingen

11.6.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Marktwaarde

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een starthuurprijs 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, commercieel vastgoed en parkeergelegenheden.

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.

Ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. 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 herwaarderingsreserve betrekking op heeft.

Doorexploiteer en uitpond scenario

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 uitpond scenario, 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 uitpond scenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

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

Het uitpond scenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteer scenario 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 doorexploiteer scenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters (conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'):

Parameters woongelegenheden					
	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	8,60%	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	Bouwjaar				
Type	<1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
EGW	€ 1.007	€ 1.035	€ 854	€ 898	€ 948
MGW	€ 1.054	€ 1.081	€ 901	€ 944	€ 995
Studenteneenheid	€ 714	€ 741	€ 561	€ 604	€ 655
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 936	€ 963	€ 782	€ 826	€ 876
Type	Mutatieonderhoud				
EGW	€ 883				
MGW	€ 663				
Studenteneenheid	€ 199				
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 663				
Type	Beheerkosten				
EGW	€ 436				
MGW	€ 428				
Studenteneenheid	€ 403				
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 395				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten					
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2018 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2017				
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,12% van de WOZ waarde				
Verhuurderheffing	2019	2020 en 2021	2022	2023 en verder	
Tarief WOZ	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%	
Huurstijging		2019	2020	2021	2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
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 2014-2018 bij doorexploiteren		7,80%			
Verkoopkosten					
Verkoopkosten		1,5% van de leegwaarde			
Disconteringsvoet:					
Referentieobject disconteringsvoet		6,76%			
Corop-gebied opslag		0,71%			
Type gebied		0,00%			

In het doorexploiteer scenario 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 € 518 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	€ 50 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26 per jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 37 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2017.	0,24% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	0,44%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,52%
Regio opslag	0,25%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518 per verhuureenheid. 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 en 2018 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 complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

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 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).

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

11.6.2.3 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.

11.6.2.4 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.

11.6.3 Materiële vaste activa

11.6.3.1 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.

11.6.4 Financiële vaste activa

11.6.4.1 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.

11.6.4.2 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 2018 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

11.6.5 Voorraden

11.6.5.1 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.

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaak, dient herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden plaats te vinden. In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar voorraden, dient als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

11.6.5.2 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.

11.6.6 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.

11.6.7 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.

11.6.8 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].

11.6.9 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.

Passiva

11.6.10 Eigen vermogen

11.6.10.1 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 ongerealiseerde 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 vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde 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.

11.6.11 Egalisatierekening
Hier zijn de te ontvangen 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.

11.6.12 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 verplichtingen 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.

11.6.12.1 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.

11.6.12.2 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 hieronder anders is aangegeven. WSM onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Voorziening onrendabele investering: indien bij het aangaan van een investeringsverplichting de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan aan deze investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investering. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Deze voorziening is opgenomen tegen nominale waarde.
- 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.

11.6.13 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 kortlopende schulden verantwoord.

11.6.14 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.

11.7 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 resultaat 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 vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categorale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WSM. 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.

11.7.15 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.

11.7.16 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.

11.7.17 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 en overige toerekenbare bedrijfslasten.
De systematiek van toerekening is toegelicht onder “34. Toerekening baten en lasten”.

11.7.18 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige toerekenbare 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.

11.7.19 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;
- verhuurdersheffing.

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

11.7.20 Netto resultaat 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.

11.7.21 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille
De post netto verkoopresultaat 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).

11.7.22 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.7.22.1 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.

11.7.22.2 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.

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

11.7.24 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”.

11.7.25 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 middels de systematiek toegelicht in “34. Toerekening baten en lasten”.

11.7.26 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 2018 bedraagt 110,3%.

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

11.7.27 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.

11.7.28 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 moeten komen.

11.7.29 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.

11.7.30 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 2018 en het fiscale resultaat 2018 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.

11.7.31 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 directe overige bedrijfskosten worden toegerekend aan de van toepassing zijnde activiteit binnen de functionele indeling en de indirecte overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van FTE.

11.8 Grondslagen voor het 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.

11.9 Toelichting op de posten op de balans

1 Immateriële vaste activa

	2018	2017
1.1 Computersoftware/licenties		
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 142.622	€ 134.434
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€ 45.880	€ 31.369
Boekwaarde per 1 januari boekjaar	€ 96.743	€ 103.065
Mutaties:		
Investeringen	€ -	€ 8.188
Desinvesteringen	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -	€ 14.511-
Herclassificatie/ herkwalificatie	€ 96.743-	€ -
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	€ -	€ -
Totaal mutaties 2017	€ 96.743-	€ 6.323-
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 142.622	€ 142.622
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€ 142.622	€ 45.880
Boekwaarde per 31 december boekjaar	**€ 0**	**€ 96.743**

Vanaf 2018 zijn de licenties opgenomen onder 3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

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	€ 117.872.475	€ 2.517.830
Investeringen	€ -	€ -
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	€ 2.879.938	€ -
Buitengebruikstellingen en afstotingen	€ 548.098-	€ 190.000-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	€ 11.118.301	€ 139.417
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	€ -	€ -
Overboekingen van en naar voorraden	€ 200.592-	€ 7.322-
Overige mutaties	€ -	€ -
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12	**€ 131.122.024**	**€ 2.459.926**

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen marktwaarde € 133.581.950. Deze heeft voor € 131.122.024 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 2.459.926 op het niet-DAEB vastgoed.
De Herwaardering 2018 bedraagt € 8.961.557, waarmee de totale herwaardering uitkomt op € 60.021.296.

WSM bezit de volgende niet DAEB-verhuureenheden:

	2018	2017
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	1	2
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	11	11
Maatschappelijk/ Zorg Vastgoed in exploitatie	0	0
Parkeren	29	29
	41	42

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden.

Marktwaarde 2017	**€ 120.390.305**	
Mutaties		
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen		€ 12.146.375
Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2017		€ -
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek		€ 32.109-
Andere wijzigingen in de software		€ 764.081-
Mutaties in het bezit van de corporatie		€ 2.309.932
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens		€ 468.473-
Totaal mutaties	**€ 13.191.645**	
Marktwaarde 2018	**€ 133.581.950**	

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.

Uitgangspunten

Bij het bepalen van de marktwaarde van de woningen, parkeerplaatsen en garageboxen is de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform dit handboek.

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 zijn weergegeven:

	Disconteringsvoet	Exit yield
Bernhardstraat 2 Kerkdriel	6,4%	7,5%

Beleidswaarde

		2018
Beleidswaarde DAEB	€	66.608.255
Beleidswaarde niet-DAEB	€	1.293.968
Totaal beleidswaarde	€	67.902.223

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

Uitgangspunten voor:	2018
Disconteringsvoet	6,7%
Streefhuur per maand	gem. € 595,20 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.554,08 per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde		Effect op beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€	-3.981.480	-5,9%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€	2.982.267	4,4%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	Beide € 50 hoger	€	-2.775.795	-4,1%

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

WOZ-waarde

		2018		2017
WOZ-waarde DAEB	€	162.567.504	€	158.016.000
WOZ-waarde niet-DAEB	€	2.449.000	€	2.486.000
Totaal WOZ-waarde	€	165.016.504	€	160.502.000

Verzekering & zekerheden

De woningen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde voor de bijzondere gebouwen bedraagt € 15.574.382.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2018		2017
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 2018 over 1 woning welke verkocht is onder voorwaarden.

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2018		2017
Centrumplan Kerkdriel 3e fase MCD-terrein (aan de Julianastraat/ Kruisstraat)	€	-	€	1.762.870
Nieuwbouw 7 woningen te Velddriel	€	476.269	€	-
	€	**476.269**	**€**	**1.762.870**

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

Boekwaarde per 1 januari boekjaar				€	1.762.870
Mutaties:					
Investeringen	MCD	€	1.117.068		
In exploitatie	MCD	€	-2.879.938		
Investeringen	Velddriel	€	666.269		
Onrendabele investering	Velddriel	€	190.000-		
Totaal mutaties 2018				€	1.286.600-
Boekwaarde per 31 december boekjaar				**€**	**476.269**

3 Materiele vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2018		2017
1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	1.699.609	€	1.699.609
Cumulatieve herwaarderingen	€	-	€	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€	1.099.865-	€	1.092.430-
Boekwaarde per 1 januari boekjaar	€	599.744	€	607.179
Mutaties:				
Investeringen	€	11.097	€	11.979
Desinvesteringen	€	-	€	-
Afschrijvingen	€	33.990-	€	19.414-
Subsidies	€	-	€	-
Overboekingen	€	-	€	-
Herclassificatie/herkwalificatie	€	96.743	€	-
Herwaarderingen	€	-	€	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	€	-	€	-
Totaal mutaties	€	73.850	€	7.435-
31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	1.853.328	€	1.699.609
Cumulatieve herwaarderingen	€	-	€	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€	1.179.734-	€	1.099.865-
Boekwaarde per 31 december boekjaar	**€**	**673.594**	**€**	**599.744**

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Installaties	lineair	35 jaar
Licentie	lineair	10 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar

4 Financiële vaste activa

4.1 Andere deelnemingen

	2018	2017
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.

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

	2018	2017
Leningen o/g	€ 258.912	€ 265.679
Verkopen	€ 185.629	€ 283.778
Toekomstige verliesverrekening	€ 553.593	€ 957.386
Afschrijving materiële vaste activa i.e. ultimo 2017	€ 117.171	€ 166.637
Boekwaarde per 31 december	€ 1.115.305	€ 1.673.480

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 € 0,6 mln.. De nominale waarde van deze compensabele verliezen bedraagt ultimo 2018 € 2,3 mln.. De verwachte looptijd van deze latentie bedraagt 1 jaar (tot 2019). Vermoedelijk zal het gehele bedrag binnen het jaar verrekenbaar zijn.

5 Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2018	2017
13 parkeerplaatsen Mgr. Zwijsenplein 32	€ 99.375	€ 99.375
16 parkeerplaatsen in kelder Centrumplan fase 2 (2016: 16)	€ 162.297	€ 154.975
Woningen uit exploitatie t.b.v. verkoop	€ 200.592	€ -
Kantoorvilla eerste fase centrumplan (Gasthuisstraat 3a en 3b)	€ -	€ 237.500
Subtotaal voorraden	**€ 462.264**	**€ 491.850**

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2018	2017
Ipperakkeren (onbebouwde grond)	€ 132.820	€ 132.820
Empelenhof, verkoop grondgebonden woningen en kavels	€ 220.000	€ 505.000
Bussenerweg (onbebouwde grond)	€ 420.750	€ 420.750
Subtotaal voorraden in ontwikkeling	€ 773.570	€ 1.058.570
Totaal voorraden	**€ 1.235.834**	**€ 1.550.420**

7 Vorderingen

7.1 Huurdebiteuren

Splitsing naar omvang en aantal

	2018	2017
1 maand	€ 6.347	€ 5.781
2 maanden	€ -	€ 1.313
3 maanden en meer	€ -	€ 1.914
In handen van de deurwaarder	€ 10.515	€ 19.028
Commerciële panden	€ 16	€ 422
Overige vorderingen uit huurovereenkomst	€ 3.857	€ 1.869
	€ 20.734	€ 30.327
Het percentage huurachterstand (inclusief de commerciële activiteiten) bedraagt per ultimo:	0,22%	0,36%

7.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Te verrekenen vennootschapsbelasting	€ -	€ -
	€ -	€ -

7.3 Overige vorderingen

	2018	2017
Vorderingen op vertrokken huurders	€ 16.845	€ 17.677
Administratieve kosten bij huurcontract	€ 105	€ 140
Serviceabonnement instaptarief	€ 60-	€ -
Betalingstermijnen bij achterstanden	€ 11.202	€ 5.459
Diverse facturen	€ 7.240	€ 13.014
Overige vorderingen huurders (WSNP)	€ 5.742	€ 5.814
	€ 41.073	€ 42.104

7.4 Overlopende activa		2018		2017
Afwikkeling Centrumplan te ontvangen subsidiebijdragen	€	-	€	463.068
Nog te ontvangen subsidie STEP	€	201.700	€	229.600
BrabantZorg huur	€	-	€	180.943
Nog te ontvangen van Vve ivm Bubbledeck vloer	€	12.483	€	13.461
Nog te ontvangen Ziektewet-uitkering	€	12.146	€	-
	€	**226.329**	€	**887.072**

In 2018 is de resterende projectsubsidie met betrekking tot het Centrumplan ontvangen.

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

9 Liquide middelen			2018		2017
Kas		€	514	€	223
INGbank		€	5.836	€	2.381
Rabobank nr's:	12.51.03.859	€	744.692	€	31.221
	12.51.25.119	€	2.239	€	4.279
	3178.409.408	€	670.013	€	2.119
	3178.416.390	€	700.029	€	226.156
		€	**2.123.323**	€	**266.379**

Liquide middelen staan ter vrije beschikking van WSM.

PASSIVA

10 Eigen Vermogen / Bedrijfsreserve

10.1 Herwaarderingsreserve		2018		2017
Herwaarderingsreserve 1-1	€	51.059.739	€	48.304.811
Realisatie verkoop/ buitengebruikstelling	€	-573.656	€	-220.053
Mutatie door herwaardering	€	9.535.213	€	2.974.981
Herwaarderingsreserve 31-12	€	60.021.296	€	51.059.739

Per 31 december 2018 is in totaal € 60 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 51 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. WSM heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 64,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat:			€	131.122.024
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	-10.672.880		
Betaalbaarheid (huren)	€	-37.537.507		
Kwaliteit (onderhoud)	€	4.246.435		
Beheer (beheerkosten)	€	-20.549.817		
	€	-64.513.770		
Beleidswaarde			€	66.608.255

Dit impliceert dat circa 68,5% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

10.3 Overige reserves

	2018	2017
Overige reserves 1-1	€ 24.060.116	€ 17.947.468
Resultaat vorig boekjaar	€ 5.156.715	€ 8.867.576
Mutatie herwaarderingsreserve	€ 8.961.557-	€ 2.754.928-
Overige reserves 31-12	€ 20.255.273	€ 24.060.116

Bij de opstelling van de herwaarderingsreserve is uitgegaan van verkrijgingsprijs exclusief afschrijvingen.

10.4 Resultaatbestemming boekjaar

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 2018
De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 13.337.483 naar de overige reserves te brengen.

11 Egalisatierekening

	2018	2017
Subsidie STEP	€ 201.700	€ 229.600
	€ 201.700	**€ 229.600**

12 Voorzieningen

12.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2018	2017
Opwaarderingspotentieel afwaardering naar lagere WOZ-waarde ultimo 2017	€ 1.865.726	€ 1.858.872
	€ 1.865.726	**€ 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 de in het verleden fiscaal afgewaardeerde woningen.

12.2 Overige voorzieningen

	2018	2017
Voorziening onrendabele Investering	€ -	€ -
Voorziening jubileumuitkering	€ 10.074	€ 10.958
Voorziening Persoonlijk Opleidingsbudget	€ 11.205	€ 15.305
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	€ 19.637	€ 23.344
	€ 40.916	**€ 49.607**

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) en de voorziening onrendabele investering.

	Stand ultimo 2017	Bij: dotatie	Af: onttrekking	Stand ultimo 2018
Jubileum	€ 10.958	€ 1.349	€ 2.233	€ 10.074
Opleidingsbudget	€ 15.305	€ 5.500	€ 9.600	€ 11.205
Vakantiedagen	€ 23.344	€ -	€ 3.707	€ 19.637
	€ 49.607	€ 6.849	€ 15.540	€ 40.916

13 Langlopende Schulden

13.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

		2018	2017
Verloop geldleningen:			
Boekwaarde per 1 januari		€ 42.200.933	€ 45.608.773
Mutatie geldleningen		€ 2.000.000	€ -
Af: Aflossing geldleningen		€ 1.959.375-	€ 3.407.840-
Boekwaarde per 31 december		€ 42.241.558	€ 42.200.933
Boekwaarde per 1 januari voorfinanciering gemeente Centrumplan		€ 728.389	€ 1.623.389
Voorfinanciering gemeente Centrumplan	rente bijtelling	€ -	€ -
Af: aflossing voorfinanciering		€ 728.389-	€ 895.000-
Af: extra aflossing		€ -	€ -
	2de bouwstroom	€ -	€ 728.389
Subtotaal geldleningen		€ 42.241.558	€ 42.929.322
Aflossingsverplichting volgend boekjaar (kortlopende schuld)		€ 1.679.323-	€ 2.705.620-
Saldo einde boekjaar		**€ 40.562.235**	**€ 40.223.702**

De geldleningen zijn allen geborgd door het WSW.

Aan te houden obligo:	Geborgde leningen	3,85%	€ 1.549.300	€ 1.624.736
	Lening variabele hoofdsom (75% max. hoofdsom)	3,85%	€ 57.750	€ -
			€ 1.607.050	€ 1.624.736

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: € 32.129.811

Rentevoet:

De gemiddelde rentevoet van de geldleningen bedraagt:	4,12%
Duration	5,45
Gemiddelde restant looptijd	25 jaar
De reële waarde van de geldleningen ultimo bedraagt:	€ 51.806.022

13.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
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

	2018	2017
Ontvangen waarborgsommen winkels en kantoorpand per 1-1	€ -	**€ 7.646**
Mutaties:	€ -	€ 7.646-
Stand per 31 december boekjaar	€ -	€ -

De overige schulden hebben betrekking op de ontvangen waarborgsommen.

14 Kortlopende schulden

14.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
Aflossingsverplichting leningen in het volgend jaar	**€ 1.679.323**	**€ 2.705.620**

14.2 **Schulden aan leveranciers**		2018		2017
Crediteurenadministratie	€	163.990	€	634.515
Overige crediteuren	€	7.717-	€	2.950
	€	**156.273**	**€**	**637.465**

Het verschil tussen 2018 en 2017 wordt met name veroorzaakt door de openstaande termijnen voor de nieuwbouw Centrumplan Fase 3 MCD in 2017. Dit betreft in totaal € 400.000.

14.3 **Belastingen en premies soc. verz.**		2018		2017
Af te dragen BTW	€	25.620	€	86.813
Af te dragen pensioenpremie	€	14.957	€	10.063
Af te dragen loonheffing	€	23.329	€	27.397
	€	**63.906**	**€**	**124.274**

14.4 **Overlopende passiva**		2018		2017
Te verrekenen met BZ	€	148.926	€	148.926
Betalingen onderweg	€	-	€	5.450
Te betalen aan Gemeente i.v.m. openbare voorziening Centrumplan fase 3	€	150.000	€	-
BDO kosten jr. controle	€	35.036	€	18.513
Niet vervallen rente geldleningen	€	866.488	€	913.381
Nog uit te voeren onderhoud De Leijenstein	€	15.000	€	15.000
Afrekening servicekosten	€	14.739	€	13.996
Vooruitontvangen huren	€	85.927	€	82.785
Overig	€	-	€	1.520
	€	**1.316.116**	**€**	**1.199.571**

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

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 € 1.607.050

Aangegane verplichtingen

Nieuwbouw

De niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake 7 nieuw te realiseren woningen te Velddriel bedraagt € 613.195, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de daarop uitgegeven bedragen op balansdatum.
Dit betreffen DAEB woningen ten behoeve van exploitatie.

In het kader van diverse nieuwbouwprojecten moet met de Gemeente Maasdriel nog grond uitgewisseld worden. Gemeente Maasdriel moet nog zo'n 11.500 m2 afnemen van WSM en WSM moet op haar beurt nog zo'n 1.500 m2 afnemen van de gemeente Maasdriel.

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.

In de leveringsakte van Gasthuisstraat 3 is opgenomen dat aanvullende afspraken zijn gemaakt in het kader van de bollenvloer problematiek en het later aanbrengen van een aanvullende staalconstructie in de appartementsrechten 3 en 5. WSM zal alle kosten dragen van het aanbrengen van een tweede draagconstructie. De verwachte kosten bedragen € 23.570.

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 is in 2018 beëindigd.

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.

11.10 Toelichting op de posten in de winst- en verliesrekening

15. Huuropbrengsten		2018		2017
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	€	7.690.526	€	7.534.711
Af: huurderving wegens leegstand	€	-7.753	€	-17.531
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	€	7.682.774	€	7.517.180
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	€	117.567	€	126.375
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	€	39.341	€	62.423
Af: huurderving wegens leegstand	€	-	€	-3.413
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€	156.908	€	185.385
Afboeking dubieuze debiteuren	€	-6.333	€	-
Totaal huuropbrengsten	€	**7.833.349**	€	**7.702.565**

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:
De algemene huurverhoging per 1 juli 2018: 1,4 %

De afboeking dubieurze debiteuren wordt in 2018 opgenomen bij huuropbrengsten, conform de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018. In 2017 was deze opgenomen onder de overige organisatiekosten.

16.1. Opbrengsten servicecontracten		2018		2017
Overige goederen, leveringen en diensten	€	67.595	€	69.886
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand	€	-10	€	-70
Totaal opbrengsten servicecontracten	€	**67.585**	€	**69.815**

16.2. Lasten servicecontracten		2018		2017
Overige goederen, leveringen en diensten	€	-66.363	€	-65.990
Totaal servicecontracten	€	**-66.363**	€	**-65.990**

17. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2018		2017
Toegerekende personeelskosten	€	121.676	€	115.628
Toegerekende overige organisatiekosten	€	243.869	€	160.450
Verhuurderheffing	€	-	€	766.915
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€	**365.545**	€	**1.042.992**

Verhuurderheffing is in 2018 opgenomen onder "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

18. Lasten onderhoudsactiviteiten		2018		2017
Toegerekende personeelskosten	€	42.527	€	41.441
Toegerekende overige organisatiekosten	€	34.316	€	69.381
Toegerekende onderhoudskosten	€	605.332	€	691.083
	€	**682.175**	€	**801.905**
Onderhoudskosten				
Onderhoud cv ketels	€	100.540	€	97.210
Dagelijks onderhoud	€	184.197	€	174.486
Mutatie-/groot-onderhoud	€	48.522	€	81.430
Overig regulier onderhoud	€	59.759	€	46.620
Subtotaal niet cyclisch onderhoud	€	393.019	€	399.746
Vervanging cv en onderh.contr.	€	3.336	€	37.903
Schilderwerk	€	46.552	€	98.763
Overig onderhoud	€	162.424	€	154.671
Subtotaal cyclisch onderhoud	€	212.313	€	291.337
Af: interne doorbelasting aan nieuwbouwprojecten en onderhanden werken	€	-	€	-
Totaal onderhoudslasten	€	**605.332**	€	**691.083**

19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		2018		2017
Gemeentelijke belastingen	€	516.709	€	535.350
Verhuurderheffing	€	853.221	€	-
Saneringsheffing	€	73.969	€	-
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	€	6.860	€	-
Verhuurdersbijdrage	€	2.122	€	-
Toegerekende personeelskosten	€	425.576	€	410.369
Toegerekende overige organisatiekosten	€	370.247	€	500.979
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	**2.248.705**	€	**1.446.698**

Verhuurderheffing is vanaf 2018 opgenomen onder "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit", conform de handleiding toepassen functionele indeling wint- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018. In 2017 is deze opgenomen onder "Lasten verhuur- en beheeractiviteiten".
De bijdrage Autoriteit Woningcorportaties is in 2017 opgenomen onder de toegerekende overige organisatiekosten.

20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		2018		2017
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	285.000	€	220.000
Af: lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	-311.759	€	-197.521
Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	€	**-26.759**	€	**22.479**

21. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille		2018		2017
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	€	1.689.413	€	921.130
Af: direct toerekenbare kosten	€	-107.598	€	-19.158
Af: boekwaarde	€	-975.598	€	-494.786
Af: toegerekende organisatiekosten	€	-22.578	€	-5.580
Verkoopresultaat bestaand bezit	€	**583.638**	€	**401.606**

In de Winst- en Verliesrekening zijn in 2018 de "Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit" en de "direct toerekenbare kosten" gesaldeerd opgenomen onder "Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille".

22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2018		2017
Waardeverminderingen	€	720.127	€	1.381.738
Terugname waardeverminderingen	€	-	€	17.500-
Totaal overige waardeveranderingen	€	720.127	€	1.364.238
Specificatie:				
Activering verbeteringen	€	700.827	€	1.280.052
Activering STEP subsidie	€	-170.700		
Afwaardering Ipperakkeren	€	-	€	101.686
Onrendabele investering Velddriel	€	190.000	€	-
	€	**720.127**	€	**1.381.738**

22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2018		2017
- DAEB	€	11.118.301	€	5.562.167
- niet DAEB	€	139.417	€	45.911
Toename marktwaarde	€	11.257.719	€	5.608.078
- DAEB	€	-	€	-
- niet DAEB	€	-	€	-
Afname marktwaarde	€	-	€	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	11.257.719	€	5.608.078

23. Netto resultaat overige activiteiten	2018	2017
Opbrengst overige activiteiten	€ 2.905	€ -
Kosten overige activiteiten	€ -	€ -
Totaal netto resultaat overige activiteiten	€ 2.905	€ -

Hier zijn opgenomen de aan (nieuwe) huurders in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten, conform de handleiding toepassen functionele indeling wint- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018. In 2017 zijn deze vergoedingen opgenomen onder de opbrengsten servicecontracten.

24. Kosten overige activiteiten - afschrijvingen (im)materiële vaste activa	2018	2017
Computersoftware	€ -	€ 14.511
Immateriële vaste activa	€ -	€ 14.511
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 33.990	€ 19.414
Materiële vaste activa	€ 33.990	€ 19.414
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	**€ 33.990**	**€ 33.925**
Deze kosten zijn als volgt toegerekend:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 10.602	€ 8.231
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ 2.946	€ 3.223
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 20.316	€ 22.333
Toegerekende organisatiekosten	€ 126	€ 138
	€ 33.990	€ 33.925

Computersoftware (licenties) zijn vanaf 2018 opgenomen onder "Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie".

25. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2018	2017
Lonen en salarissen	€ 459.171	€ 424.205
Ontvangen uitkering ziekengeld	€ -44.002	€ -19.978
Totaal lonen en salarissen	**€ 415.170**	**€ 404.227**
Sociale lasten	€ 103.910	€ 89.967
Pensioenlasten	€ 73.563	€ 75.850
	€ 592.643	**€ 570.044**
Deze kosten zijn als volgt toegerekend:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 121.676	€ 115.628
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ 42.527	€ 41.441
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 425.576	€ 410.369
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.864	€ 2.607
	€ 592.643	€ 570.044

	2018	2017
Aantal FTE (gemiddeld)	8,1	7,4

28. Leefbaarheid	2018	2017
Totaal leefbaarheid	**€ 3.663**	**€ 32.764**

Accountantshonoraria	2018	2017
In het boekjaar zijn aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
Onderzoek Jaarrekening	€ 76.055	€ 90.725
Overige assurance	€ 7.550	€ 7.260
Overige dienstverlening	€ -	€ 6.080
	€ 83.605	**€ 104.065**

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die zijn uitgevoerd door de externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening zijn de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben.

29. Financiële baten en lasten

		2018		2017
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Rentebaten rekening-courant en deposito's	€	68	€	2.902
Overige rentebaten	€	-	€	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	68	€	2.902
Rentelasten en soortgelijke kosten				
Rentelasten leningen kredietinstellingen	€	1.737.841	€	1.894.667
Rentelasten leningen overheid	€	23.673	€	52.760
Rentelasten rekening-courant	€	915	€	-
Mutatie niet vervallen interest	€	-46.892	€	-51.022
Overige rentelasten (Wsw borgstellingsvergoeding/disagio)	€	13.878	€	10.097
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€	1.729.414	€	1.906.503

30. Belastingen

		2018		2017
Mutatie latentie Vpb (verrekenbare Vpb)	€	-403.793	€	-419.277
Mutatie belasting latentie	€	-161.236	€	-1.570.363
Totaal belastingen	€	-565.029	€	-1.989.640

11.11 Toelichting vennootschapsbelasting in winst- en verliesrekening

Commercieel resultaat voor vpb			€	13.902.512
Belastingdruk				
Af:				
* Correctie verkoopopbrengsten	€	-556.879		
* Fiscale afschrijving op activa	€	-198.676		
* Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	€	-71.736		
* Fiscaal hogere onderhoudslasten	€	-554.074		
* Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-11.257.719		
* Investeringsaftrek	€	-3.107		
			€	-12.642.191
Bij:				
* Correctie commerciële afschrijvingen materiële vaste activa	€	33.990		
* Lasten onderhoud	€		-	
* Opwaardering als gevolg van een gestegen WOZ-waarde van afgew. Woni	€	430.444		
* Fiscale vrijval disagio leningen O/G	€	11.830		
* Aftrekbeperking gemengde kosten	€	4.500		
* Correctie toegerekende rente projecten	€	35.119		
* Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	720.127		
* Niet-aftrekbare saneringsheffing	€	73.969		
			€	1.309.979
Fiscaal resultaat 2018			€	2.570.301
Verliesverrekening			€	-2.570.301
Belastbaar bedrag			€	-0

* Mutatie actieve latentie 2018 u.h.v. verliesverrekening	€	-403.793	a)
* Mutatie actieve latentie 2018 leningportefeuille	€	-6.767	b)
* Mutatie actieve latentie 2018 verkopen	€	-98.149	c)
* Mutatie actieve latentie 2018 afschrijvingen mva i.e. ultimo 2018	€	-49.466	d)
* Mutatie passieve latentie 2018 opwaarderingspotentieel afwaardering naar lagere woz-waarde	€	-6.854	e)
Totale vennootschapsbelasting in W&V 2018	€	-565.029	***(= 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.

11.12 Winst- en verliesrekening DAEB/ n-DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING 2018	DAEB	n-DAEB	Eliminatie	Totaal
15. Huuropbrengsten	€ 7.676.487	€ 156.862	€ -	€ 7.833.349
16.1. Opbrengsten servicecontracten	€ 66.231	€ 1.353	€ -	€ 67.585
16.2. Lasten servicecontracten	€ -65.034	€ -1.329	€ -	€ -66.363
17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -358.225	€ -7.320	€ -	€ -365.545
18. Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -668.514	€ -13.660	€ -	€ -682.175
19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -2.220.760	€ -27.944	€ -	€ -2.248.705
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€ 4.430.185**	**€ 107.961**	**€ -**	**€ 4.538.146**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ 285.000	€ -	€ 285.000
Lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -311.759	€ -	€ -311.759
20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**€ -**	**€ -26.759**	**€ -**	**€ -26.759**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 1.166.693	€ 415.121	€ -	€ 1.581.814
Toegerekende organisatiekosten	€ -6.830	€ -15.749	€ -	€ -22.578
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -548.098	€ -427.500	€ -	€ -975.598
21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€ 611.766**	**€ -28.128**	**€ -**	**€ 583.638**
22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -705.707	€ -14.420	€ -	€ -720.127
22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 11.032.284	€ 225.434	€ -	€ 11.257.719
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ 10.326.578**	**€ 211.014**	**€ -**	**€ 10.537.592**
Opbrengst overige activiteiten	€ 2.847	€ 58	€ -	€ 2.905
Kosten overige activiteiten	€ -	€ -	€ -	€ -
23. Netto resultaat overige activiteiten	**€ 2.847**	**€ 58**	**€ -**	**€ 2.905**
27. Overige organisatiekosten	€ -	€ -	€ -	€ -
28. Leefbaarheid	€ -3.590	€ -73	€ -	€ -3.663
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 68	€ -	€ -	€ 68
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -1.729.414	€ -	€ -	€ -1.729.414
29. Saldo financiële baten en lasten	**€ -1.729.346**	**€ -**	**€ -**	**€ -1.729.346**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**€ 13.638.439**	**€ 264.073**	**€ -**	**€ 13.902.512**
30. Belastingen	€ -553.714	€ -11.315	€ -	€ -565.029
31. Resultaat deelnemingen	€ 252.759	€ -	€ -252.759	€ -0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**€ 13.337.483**	**€ 252.759**	**€ -252.759**	**€ 13.337.482**

11.13 Kasstroomoverzicht DAEB/ n-DAEB

		DAEB	n-DAEB	Eliminaties	Totaal
1.	**(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN**				
	Ontvangsten:				
1.1	Huren	€ 7.987.092	€ 156.862	€ -	€ 8.143.954
1.2	Vergoedingen	€ 1.449	€ 29	€ -	€ 1.479
1.3	Overheidsontvangsten	€ -	€ -	€ -	€ -
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 633.680	€ 12.734	€ -	€ 646.414
1.5	Renteontvangsten	€ 68	€ -	€ -	€ 68
	Saldo ingaande kasstromen	**€ 8.622.289**	**€ 169.624**	**€ -**	**€ 8.791.914**
	Uitgaven:				
1.6	Erfpacht	€ -	€ -	€ -	€ -
1.7	Personeelsuitgaven	€ -619.271	€ -12.444	€ -	€ -631.715
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -739.467	€ -14.859	€ -	€ -754.326
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.121.959	€ -22.545	€ -	€ -1.144.504
1.10	Renteuitgaven	€ -1.775.254	€ -	€ -	€ -1.775.254
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -72.512	€ -1.457	€ -	€ -73.969
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ -853.221	€ -	€ -	€ -853.221
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -	€ -	€ -	€ -
1.13	Vennootschapsbelasting	€ -	€ -	€ -	€ -
	Saldo uitgaande kasstromen	€ -5.181.683	€ -51.306	€ -	€ -5.232.989
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**€ 3.440.606**	**€ 118.319**	**€ -**	**€ 3.558.925**
2.	**(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN**				
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten				
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	€ 1.213.433	€ 475.037	€ -	€ 1.688.470
2.2	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€ -	€ -	€ -	€ -
2.3	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -
2.4	Verkoopontvangsten grond	€ -	€ 285.000	€ -	€ 285.000
2.5	(Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -	€ -	€ -
2.6	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -2.164.839	€ -	€ -	€ -2.164.839
2.7	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -700.598	€ -	€ -	€ -700.598
2.8	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€ -	€ -	€ -	€ -
2.9	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -
2.10	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -
2.11	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -	€ -	€ -	€ -
2.12	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -
2.13	Aankoop grond	€ -	€ -	€ -	€ -
2.14	Investeringen overig	€ -11.097	€ -	€ -	€ -11.097
2.15	Externe kosten bij verkoop	€ -44.185	€ -66.968	€ -	€ -111.153
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	**€ -1.707.287**	**€ 693.069**	**€ -**	**€ -1.014.218**
	FVA				
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€ -	€ -	€ -	€ -
2.17.2	Ontvangsten overig	€ -	€ -	€ -	€ -
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€ -	€ -	€ -	€ -
2.18.2	Uitgaven overig	€ -	€ -	€ -	€ -
	Dividend vanuit DAEB/ n-DAEB	€ 811.388	€ -811.388		
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	€ 811.388	€ -811.388	€ -	€ -
	Kasstroom uit (des)investeringen	**€ -895.899**	**€ -118.319**	**€ -**	**€ -1.014.218**
3.	**(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN**				
	Ingaand				
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	€ 2.000.000	€ -	€ -	€ 2.000.000
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -	€ -	€ -
	Uitgaand				
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -1.959.374	€ -	€ -	€ -1.959.374
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -728.389	€ -	€ -	€ -728.389
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -	€ -	€ -
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€ -687.764**	**€ -**	**€ -**	**€ -687.764**
4.1	Mutatie liquide middelen	**€ 1.856.943**	**€ -0**	**€ -**	**€ 1.856.943**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties				€ -
	Liquide middelen per 1-1	**€ 266.379**	**€ -**	**€ -**	**€ 266.379**
	Liquide middelen per 31-12	**€ 2.123.323**	**€ -0**	**€ -**	**€ 2.123.323**

12. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen semipublieke sector

WSM dient van iedere topfunctionaris de bezoldiging te vermelden. De maximale bezoldiging bedraagt voor 2018 € 98.000,-- (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.

12.1 Leidinggevende topfunctionarissen:

1a. Leidinggevende 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 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	82.160
Beloningen betaalbaar op termijn	15.830
Subtotaal	97.990
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	98.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-
Totaal bezoldiging	**97.990**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	81.148
Beloningen betaalbaar op termijn	13.851
Subtotaal	94.999
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	95.000

Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2. WNT zijnde niet topfunctionarissen, waar de bezoldiging de maximale WNT-bezoldiging te boven gaat.

12.2 Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen):

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 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.350	7.550	7.550
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	14.700	9.800	9.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	10.975	7.315	7.315
Individueel toepasselijk maximum	14.250	9.500	9.500

Er zijn geen interim of overige functionarissen werkzaam geweest in 2018 welke de normering voor de WNT op basis van facturering of anderszins gedane betalingen hebben overschreden.

Namens het bestuur / de RvC:

Was getekend, te Kerkdriel d.d. 11 juni 2019

13. Overige gegevens

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".

Verlicht regime
Kleine woningcorporaties vallen onder een verlicht regime en zijn vrijgesteld van een verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. Dit zijn woningcorporaties die én gedurende twee boekjaren een jaaromzet hebben van minder dan € 30 miljoen, én waarvan de niet-DAEB-activiteiten maximaal 5% bedragen van de jaaromzet, én de niet-DAEB-investeringen per boekjaar maximaal 10% bedragen van de totale jaarinvesteringen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Zie bijlage.